

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-21/2016-II
Дана: 10. маја 2017. године
НОВИ САД

ПРЕДСЕДНИКУ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА

На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана, Извештајем о обављеном јавном увиду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-21/2016-II од 10. маја 2017. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.



На основу члана 52. став 1. тачка 14. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада" број 43/08) Градско веће Града Новог Сада на84..... седници одржаној 10.05.2017..... године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду.

II. На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 64/16) доставља се председнику Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана и Извештајем о обављеном јавном увиду и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе план у предложеном тексту и закључи :

" 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана са 110. седнице од 04.05.2016.године и Извештај о обављеном јавном увиду са 134. (јавне) седнице Комисије за планове од 22.11.2016.године и са 138. седнице, одржане 21.12.2016. године, за Нацрт плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду.

2. Закључак са планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."

III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела, одређује се :

- Мира Раденовић, члан Градског већа Града Новог Сада,
а за повереника :
- Дејан Михајловић, в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број : 35-21/2016-II
Дана : 10.05.2017. године
НОВИ САД



ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милош Вучевић

M. Vuceljubiti

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2016-252
19. август 2016. године
НОВИ САД

2693
23-08-2016

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације
Мишелука II у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана
детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду.

Градска управа нема примедбе у погледу његове сагласности са Законом, као и
у погледу систематике, правне технике и терминолошке уједначености текста.



ПРЕДЛОГ

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) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на _____ седници _____ године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА II У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата простор на сремској страни града, и то део подручја Мишелука јужно од главне мишелучке саобраћајнице, која се налази на правцу Моста слободе. Овај правац чини северну границу простора у обухвату плана. Југоисточно простор се граничи са комплексом резервоара "Институт" и Државним путем IB - 13 Петроварадин – Рума. Западну границу чини Институтски пут и граница са комплексом института у Сремској Каменици. План обухвата делове две катастарске општине (у даљем тексту: КО), Петроварадин и Сремска Каменица. Граница између ове две КО прати подножје Татарског брда и практично дели простор на два приближно једнака дела. Површина обухваћеног подручја износи 91,40 ha.

Део простора уз главну мишелучку саобраћајницу (североисточни део у обухвату плана) је скоро у потпуности неизграђен, под њивама и другим пољопривредним земљиштем. У западном делу овог простора изграђене су три куће и православни храм. Остатак простора (западни део у обухвату плана) је највећим делом изграђен породичним стамбеним објектима. Неколико објеката по структури одговара вишепородичном становању. У западном делу овог простора налази се мањи војни комплекс који је ван функције.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 45/15).

Плански основ за израду плана је План генералне регулације Мишелука са Рибњаком ("Службени лист Града Новог Сада" број 57/14) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим су, у обухвату плана, дефинисане следеће претежне намене површина:

- породично становање,
- вишепородично становање,
- општеградски центар,
- основна школа,
- предшколске установе,
- дом за стара лица,

- парковске површине,
- заштитно зеленило и
- комплекс мерно регулационе станице (МРС).

На парковској површини уз главну мишелучку саобраћајницу планиран је, и реализован, верски објекат.

Планом се дефинишу правила за уређење простора и изградњу објеката, озелењавање и заштиту простора, као и правила за изградњу саобраћајних површина и потребне инфраструктуре.

2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План обухвата грађевинско подручје у КО Сремска Каменица и КО Петроварадин унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је најсевернија тачка, која се налази на територији КО Петроварадин, у пресеку осовине главне мишелучке саобраћајнице у зони Мишелука и осовине прикључка из правца Сремске Каменице ка Новом Саду на петљи "Транцамент" (изнад излаза из тунела). Даље граница прати осовину главне мишелучке саобраћајнице, у правцу југоистока, до пресека са јужном границом парцеле број 4286, где скреће на југозапад, прати северну границу парцеле број 6659/3 до тремеђе парцела бр. 4311/2, 4310/2 и 6659/3. У овој тачки граница скреће на северозапад, заобилази парцеле бр. 4310/2, 4309/2 и 4309/1 до четворомеђе парцела бр. 4309/1, 4909/3, 4335/1 и 4335/2, потом скреће на север по источним границама парцела бр. 4335/1 и 4332/1, затим скреће на запад по северној граници парцеле бр. 4332/1 до тремеђе парцела бр. 4332/14332/2 и 4331/1. Овде граница скреће на југ по источним границама парцела бр. 4332/3, 4336, 4334/2, 4367/2, 4365/1, 4364/2, 4363/3, 4362/2, 4361/1, 4359/1, 4357/1, 4347/2 и даље, планираном источном регулацијом улице долази до планиране северне регулације државног пута I реда М-21 са којом се у правцу југозапада поклапа, прелази у КО Сремска Каменица, и у истом правцу се поклапа са њом до пресека са југозападном границом парцеле број 5219. У овој тачки граница скреће на северозапад, па на североисток и даље на југоисток, обухвата парцеле бр. 5219 и 5218/1 до пресека са северозападном регулацијом планиране улице, где по тој регулацији скреће на североисток, пресеца парцелу број 5220/1 (Институт) и долази до југозападне границе парцеле број 5209. Овде граница скреће најпре на северозапад, а затим на север и поклапа се са источном границом парцеле број 5220/1 (Институт) до пресека са планираном регулационом линијом Улице Бранислава Букурова у тремеђи парцела бр. 5139/1, 5139/6 и 5220/1. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати планирану регулациону линију Улице Бранислава Букурова до пресека са западном границом парцеле број 5220/1 и наставља до пресека регулационих линија улица Моше Пијаде и Мајора Тепића. Даље граница скреће у правцу севера и долази до тремеђе парцела бр. 5137/3, 5138/2 и 5138/4, затим

скреће у правцу североистока, прати јужну границу парцела бр. 5138/2, 5138/1 и источну границу парцеле број 5138/1 до источне преломне тачке границе парцела бр. 5138/1 и 5138/10. Од ове тачке граница пресеца Улицу Светозара Милетића и долази до тромеђе парцела бр. 4140/1, 4140/9 и 5783/1, затим прати западну границу парцела бр. 4040/9, 4140/10, 4140/11, 4140/12, 4140/13, 4140/14, 4140/8, 4156/5, 4156/4, 4157/9, 4158/15, 4158/16, 4158/17, 4157/10 и 4157/11 и долази до тромеђе парцела бр. 5157/11, 5157/7 и 4170. Даље граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 4157/11 и њеним продуженим правцем долази до тачке на пресеку осовине Институтског пута, затим у правцу севера прати осовину Институтског пута и прикључка из правца Сремске Каменице ка Новом Саду, прелази у КО Петроварадин и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

Планом је обухваћено 91,40 ha.

3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

У складу са Планом генералне регулације, на простору у обухвату плана планирају се следеће намене: породично становање, вишепородично становање, општеградски центар, основна школа, предшколске установе, дом за стара лица, пијаца, православни храм, пословање, уређене зелене површине, заштитно зеленило, станица за снабдевање горивом, мерно-регулациона станица и саобраћајне површине.

У складу са наменом и положајем, простор у обухвату плана подељен је на две просторне целине:

- просторна целина 1 – вишепородично становање и
- просторна целина 2 – породично становање (Татарско брдо).

Простор је даље подељен у 52 урбанистичка блока, ради лакшег сагледавања и дефинисања услова реализације.

За сваку од наведених просторних целина дефинисане су планиране намене, у складу са концептом уређења простора у обухвату плана.

4. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Планско решење се ослања на смернице планова вишег реда и задржава концепт урбанистичког решења претходног плана детаљне регулације, на основу кога је су грађени објекти и уређиван простор у обухвату плана.

Концепт уређења простора базира се на коришћењу погодности изузетних природних карактеристика локације: климатских (непосредна близина Фрушке горе, са директним утицајем преко Парка института у Сремској Каменици) и конфигурације

терена. Заравњени део простора уз главну мишелучку саобраћајницу, који је приступачан и погодан за изградњу, намењује се вишепородичном становању средњих густина, као и садржајима центра и јавних служби. Зона породичног становања, изграђеног на стрмијим падинама Татарског брда, плански се уклапа у окружење и унапређује планирањем додатних садржаја (зеленило, јавне службе).

Простор је јасно, функционално и просторно, подељен на две просторне целине, чија граница, скоро у потпуности, прати границу катастарских општина (целина 1 – породично становање – КО Сремска Каменица, и целина 2 – вишепородично становање – КО Петроварадин).

Просторна целина 1 – вишепородично становање

У просторној целини 1, која заузима северни и источни део простора, преовладава вишепородично становање. Планира се изградња објеката средњих густина, претежне спратности П+2, у отвореним блоковима, у којима доминира зеленило и уређене слободне површине. Типологија изградње подразумева слободностојеће и двојне објекте.

Поред вишепородичног становања, у просторној целини 1 планирају се површине за општеградски центар, као и правци за формирање линијских центара. Главни локални центар (културно – трговачко-административног центра, са зеленом пијацом и уређеном зеленом површином) планира се у централном делу Мишелика II, на контакту вишепородичног са породичним становањем. Садржаји општеградског центра и пословања планирају се и у блоковима уз комплексе јавних служби, у источном делу простора. Ова два локалитета, у нивоу приземља, повезује линијски центар, који се планира и уз саобраћајницу која је веза са мишелучким платоом (северно од главне мишелучке саобраћајнице), и даље са Петроварадином. На овај начин остварује се повезивање са примарним центром овог дела града, који се планира на Мишелуку III.

У источном делу целине планирају се основна школа и предшколска установа, чији су комплекси димензионисани у складу са планираним капацитетима обухваћеног подручја.

У јужном делу целине предвиђа се изградња комплекса дома за старе. Овај комплекс, заједно са још једним планираним на Мишелуку III, задовољиће потребе за овим видом социјалне заштите становника целе сремске стране града.

У северном делу, уз саобраћајну петљу главне мишелучке саобраћајнице, планира се зона зелених, парковски уређених површина. Унутар једног од блокова у овој зони налази се и православни храм. Овај ће се простор, осим као заштита стамбене зоне од утицаја фреквентног саобраћаја, уредити потребним садржајима за боравак становника на отвореном.

Унутар јужне саобраћајне петље главне мишелучке саобраћајнице планира се заштитно зеленило.

Просторна целина 2 – породично становање (Татарско брдо).

У просторној целини 2, која заузима западни део простора у обухвату плана, преовладава породично становање. Будући да је у великој мери већ реализовано (бесправно), основни задатак плана је да се обезбеди саобраћајни приступ и потребна инфраструктура свим формираним парцелама, као и да се дефинишу могућности изградње на преосталом слободном простору.

У овој просторној целини, поред породичног становања, уског појаса заштитног зеленила уз севрозападну саобраћајну петљу главне мишелучке саобраћајнице, и мањом зоном пословања уз државни пут, налази се и комплекс напуштене касарне, сада у корисништву Војске Србије. Будући да спада у непокретности које нису неопходне за функционисање Војске Србије, планом се на овом простору дефинишу намене до чије реализације ће моћи да дође када се постигне договор између Војске и Града око решавања имовинско – правних односа. У ужем појасу уз Институтски пут планира се вишепородично становање са линијским центром. У позадини ове намене формира се блок намењен уређеној зеленој површини, док се на остатку простора планира комплекс предшколске установе. Унутар комплекса планираног за предшколску установу налази се објекат старе барутане, који ужива статус претходне заштите, као вредан пример техничког наслеђа. Планира се његова реконструкција и промена намене у објекат за боравак деце, а у складу са условима заштите споменика културе.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина грађевинског подручја – бруто: 91,40 ха.

Површина грађевинског подручја – нето: 60,43 ха.

Табела: Површине јавних намена.

Намена:	Површина (ха):	Учешће у укупном простору:
- саобраћајнице	31,10	34,1 %
- основна школа	1,26	1,4 %
- предшколске установе	1,09	1,2 %
- дом за стара лица	0,33	0,4 %
- пијаца	0,19	0,2 %
-спортско-рекреативна површина	0,31	0,3 %

- уређене зелене површине	2,31	2,7 %
- заштитно зеленило	3,22	3,6 %
- енергана	0,11	0,1 %
- мерно-регулациона станица	0,05	0,1 %
Укупно површине јавне намене:	39,97	43,9 %

Табела: Површине осталих намена.

Намена:	Површина (ha):	Учешће у укупном простору:
- вишепородично становање	15,99	17,4 %
- породично становање	34,21	37,3 %
- општеградски центар	0,57	0,6 %
- пословање	0,43	0,5 %
-спортско-туристичко-рекреативна намена	0,19	0,2 %
- православни храм	0,04	0,1 %
Укупно површине осталих намене:	51,43	56,1 %

Капацитети простора, према утврђеним параметрима, по планираним наменама

Површине јавне намене:

1) основна школа:

- површина комплекса: 12.600 m²
- површина објеката у основи: ~ 2.500 m²
- развијена површина објеката – бруто: 7.500 m² (8-10 m²/ученику)
- капацитет школе: ~ 750 ученика (са радом у једној смени)

2) предшколске установе:

- површина комплекса (оба локалитета, укупно): 5.000+5.900=10.900 m²
- површина објеката у основи: ~ 2.200 m²
- развијена површина објеката – бруто: 4.400 m² (~8 m²/детету)
- капацитет вртића: ~ 450 деце

3) дом за стара лица:

- површина комплекса: 3.300 m²
- површина објеката у основи: ~ 990 m²
- развијена површина свих објеката – бруто: 3000 m² (~20 m²/кориснику)
- капацитет школе: ~ 150 корисника

4) пијаца:

- површина комплекса: 1.900 m²

- површина објеката у основи: до 570 m^2
- развијена површина објеката – бруто: до 1.100 m^2

Површине осталих намена:

1) породично становање:

- површина под наменом (нето): 344.000 m^2
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: $\sim 137.600 \text{ m}^2$
- максимална развијена површина објеката – бруто: $\sim 412.800 \text{ m}^2$
- број станова ~ 4100 (до 3 стана по парцели)
- број становника ~ 10.800 (x 2,6 чланова домаћинства)

2) вишепородично становање:

- површина под наменом (нето): 155.900 m^2
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: $\sim 46.800 \text{ m}^2$
- максимална развијена површина објеката – бруто: $\sim 187.000 \text{ m}^2$
- број станова ~ 2.100 (90 m^2 -бруто површина стана/60 нето)
- број становника ~ 5.500 (x 2,6 чланова домаћинства)

3) општеградски центар:

- површина под наменом (нето): 5.700 m^2
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: $\sim 2.300 \text{ m}^2$
- максимална развијена површина објеката – бруто: $\sim 7.000 \text{ m}^2$

4) пословање:

- површина под наменом (нето): 4.300 m^2
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: око 1600 m^2
- максимална развијена површина објеката – бруто: око 4.100 m^2

5) православни храм:

- површина објеката у основи: $220 + 200 = 420 \text{ m}^2$
- развијена површина објеката – бруто: до 560 m^2

6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

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

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице:

целе парцеле у КО Петроварадин: 4025, 4026, 4034, 4068, 4070, 4073/1, 4075/2, 4077/1, 4081/1, 4082/2, 4083/2, 4083/3, 4083/4, 4084/2, 4088/12, 4088/18, 4091/2, 4091/3, 4091/5, 4099/1, 4102/3, 4102/6, 4103/2, 4104/2, 4108/2, 4109, 4125/2, 4126/2, 4127/2, 4131/3, 4134/2, 4137, 4138, 4309/1, 4309/2, 4310/2, 4314/2, 4315/2, 4321/2, 4330/2, 4331/2, 4332/2, 4332/3, 4335/2, 4338/1, 4338/9, 4340/9, 4347/2, 4465/1, 6638/2, 6638/3, 6639/4 и 6640/3, делови парцела: 4024, 4027/2, 4031/1, 4031/2, 4031/3, 4032/2, 4033/2, 4035, 4037, 4038, 4042, 4062, 4063, 4064, 4066, 4071, 4072/2, 4073/2, 4074/2, 4075/1, 4076/1, 4076/2, 4076/3, 4076/4, 4084/1, 4085, 4086, 4087, 4088/2, 4088/9, 4089, 4099/2, 4100, 4101, 4103/1, 4105, 4106, 4107, 4108/1, 4110/2, 4124/2, 4125/1, 4126/1, 4127/1, 4128/2, 4129/1, 4129/2, 4130, 4131/1, 4131/2, 4132/1, 4133, 4135/1, 4135/2, 4136, 4139, , 4152/1, 4286, 4287, 4292, 4313, 4314/1, 4316, 4317, 4318, 4319, 4320, 4321/1, 4322, 4323/2, 4323/3, 4324/2, 4325, 4326, 4327, 4328/1, 4328/2, 4328/3, 4328/4, 4329/1, 4329/2, 4329/3, 4330/1, 4331/1, 4337, 4338/2, 4338/3, 4338/4, 4338/7, 4340/4, 4340/6, 4340/8, 4341/1, 4341/2, 4341/3, 4341/4, 4342, 4343, 4344/2, 4345/3, 4346/1, 4346/2, 4346/3, 4346/4, 4347/1, 4357/1, 4359/1, 4361/1, 4362/2, 4363/3, 4364/2, 4365/1, 4367/2, 4465/2, 4467, 4468/1, 4468/2, 4468/3, 6639/1, 6640/2, 6643/1 и 6643/3,

целе парцеле у КО Сремска Каменица: 4056/2, 4057/5, 4059/2, 4060/3, 4062/2, 4063/2, 4064, 4065/2, 4066/2, 4067/1, 4067/2, 4068/1, 4068/6, 4069/2, 4069/4, 4069/7, 4070/7, 4071/2, 4071/5, 4072/4, 4072/7, 4075/5, 4076/3, 4076/6, 4077/3, 4078/4, 4079/3, 4079/9, 4079/13, 4080/6, 4080/11, 4083, 4084, 4085/1, 4085/2, 4086, 4087, 4088/2, 4088/4, 4091/6, 4091/7, 4092/4, 4096/1, 4096/2, 4101/3, 4101/11, 4102/6, 4102/13, 4103/1, 4104, 4106/3, 4107/4, 4107/7, 4107/9, 4108/1, 4108/2, 4109, 4111/6, 4111/9, 4112/3, 4120/3, 4120/4, 4121/6, 4121/7, 4121/8, 4121/10, 4121/14, 4121/17, 4123/3, 4123/7, 4124/1, 4124/6, 4124/11, 4124/12, 4124/13, 4125/5, 4125/6, 4125/8, 4125/11, 4126/2, 4127/2, 4129/5, 4129/8, 4130/4, 4130/5, 4131/2, 4132/2, 4132/3, 4132/6, 4133/2, 4133/3, 4133/7, 4135/4, 4136/2, 4137/4, 4137/5, 4138/17, 4138/18, 4138/24, 4138/25, 4138/28, 4139/2, 4139/3, 4139/4, 4140/8, 4140/9, 4140/10, 4140/11, 4140/12, 4140/13, 4140/14, 4156/4, 4156/5, 4157/10, 4157/11, 4158/15, 4158/16, 4158/17, 5138/10, 5139/6, 5140/2, 5140/9, 5140/12, 5144, 5146/1, 5148/2, 5149/3, 5151/3, 5152/6, 5157/4, 5157/5, 5158/4, 5158/5, 5159/1, 5160/9, 5161/4, 5163/1, 5164/1, 5167, 5168/4, 5170/1, 5170/4, 5170/23, 5171/1, 5172/2, 5172/5, 5174/3, 5175/4, 5175/5, 5176/7, 5178/2, 5178/4, 5180/4, 5182/5, 5183/2, 5183/5, 5184, 5185/4, 5187/4, 5191/3, 5191/5, 5193/4, 5193/11, 5193/18, 5193/19, 5194/7, 5195/3, 5195/6, 5195/7, 5196/1, 5197/5, 5198/4, 5199/10, 5200/3, 5200/5, 5202/1, 5202/2, 5202/4, 5202/8, 5203/2, 5203/4, 5203/5, 5203/6, 5203/7, 5204/3, 5204/5, 5204/7, 5205/3, 5205/8, 5206/2, 5207/2, 5216/3, 5218/2, 5220/2, 5782/1, 5782/2, 5783/3, 5783/4 и 5808, делови парцела:

4058, 4059/1, 4070/4, 4072/1, 4080/1, 4080/8, 4080/9, 4089, 4090, 4091/1, 4092/1, 4092/8, 4092/9, 4093, 4094, 4095, 4096/5, 4097, 4098, 4099, 4100, 4101/6, 4101/9, 4102/2, 4102/4, 4102/9, 4103/2, 4105/6, 4105/7, 4106/2, 4107/5, 4110/1, 4111/1, 4111/2, 4111/3, 4111/8, 4112/5, 4113/4, 4115/3, 4115/5, 4115/6, 4116, 4117, 4118/1, 4118/2, 4118/3, 4120/2, 4123/4, 4125/2, 4128, 4132/4, 4133/1, 4134/2, 4138/2, 4138/3, 4138/4, 4138/5, 4138/9, 4138/10, 4138/16, 4139/1, 5140/3, 5140/16, 5147/4, 5148/1, 5148/9, 5149/2, 5150/2, 5150/3, 5152/1, 5152/3, 5153/2, 5153/3, 5153/4, 5153/7, 5154/1, 5154/2, 5154/3, 5154/4, 5160/3, 5160/4, 5160/5, 5161/8, 5162/1, 5163/4, 5164/4, 5165/3, 5166/2, 5166/5, 5166/6, 5168/3, 5169/4, 5169/9, 5170/2, 5170/13, 5171/2, 5173/4, 5175/3, 5176/1, 5176/2, 5176/4, 5182/4, 5185/3, 5186, 5187/1, 5188/1, 5188/2, 5188/3, 5188/4, 5188/9, 5189, 5190, 5193/1, 5199/2, 5203/3, 5207/1, 5208/1, 5208/2, 5209, 5210, 5211, 5212, 5213, 5214, 5215, 5216/1, 5216/2, 5218/1, 5219, 5220/1 и 5783/2;

- основна школа:

делови парцела у КО Петроварадин: 4125/1, 4126/1, 4127/1 и 4129/1;

- предшколска установа:

делови парцела у КО Петроварадин: 4316 и 4317 у КО Сремска Каменица: 4133/1;

- дом за стара лица:

делови парцела у КО Петроварадин: 4346/1 и 4346/2, цела парцела: 5191/4, делови парцела у КО Сремска Каменица: 5189 и 5190

- парковске површине:

целе парцеле у КО Петроварадин: 4036, 4077/3, 4080/1, 4091/1 и 4357/1, делови парцела: 4033/2, 4035, 4037, 4062, 4063, 4064, 4066, 4071, 4072/2, 4073/2, 4074/2 и 4087, делови парцела у КО Сремска Каменица: 4133/1, 4138/2, 4138/3, 4138/4;

- заштитно зеленило:

целе парцеле у КО Петроварадин: 4072/1, 4073/3, 4073/4, 4074/1, 4285/2, 4288, 4289, 4290, 4291, 4293/2, 4294/2, 4311/2 и 4312/2, делови парцела: 4075/1, 4292, 4313, 4323/2, 4324/2, 4328/1, 4329/1, 4330/1, 4331/1, 4468/2 и 6639/1,

целе парцеле у КО Сремска Каменица: 4060/1, 4062/3, 4065/1, 4066/1, 4068/2, 4068/3, 4068/4, 4068/5, 4081 и 4082, делови парцела: 4058, 4059/1, 5201, 5202/1, 5202/3, 5203/4, 5203/6 и 5783/2;

- пијаца:

део парцеле у КО Петроварадин: 4087;

- трансформаторске станице:

цела парцела у КО Петроварадин: 4088/10;

делови парцела у КО Петроварадин: 4087, 4091/1, 4318 и 4340/1;

делови парцела у КО Сремска Каменица: 4123/2, 4133/1, 5172/1, 5189, 4123/2, 5172/1 и 5203/4;

- мерно-регулациона станица:
део парцеле у КО Петроварадин: 4468/2;
- енергана:
делови парцела у КО Петроварадин: 4357/1, 4359/1 и 4361/1;

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 5 " План регулације површина јавне намене, саобраћаја и нивелације " у размери 1:1000, важи графички приказ.

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

План нивелације

Грађевински рејон налази се на надморској висини од 122,00 до 177,50 m са генералним падом терена од југозапада према североистоку. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 10%, изузев на краћим деоницама где су, због конфигурације терена, нагиби преко 10%. Приликом израде главних пројеката саобраћајница могућа су незнатна одступања, али ово решење представља основу за реализацију висинског положаја објеката у простору.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете,
- нивелисана и денивелисана укрштање.

7. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

7.1. Саобраћајна инфраструктура

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

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

- главна мишелучка саобраћајница,

- Државни пут IB-21 (ДП 21) Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница,
- Институтски пут,
- саобраћајница која повезује претходне две (Улица Бранислава Букурова),
- саобраћајница која повезује Мишелук III са Мишелуком II.

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

Планом се дефинише и формирање четири кружне раскрснице на примарној саобраћајној мрежи. Планиране су тамо где се жели повећати безбедност и смањити брзина на правцу што је идеално у близини школа, дечијих установа и наравно централних садржаја, јер се око оваквих намена природно очекује повећан број учесника у саобраћају, како пешака тако и возила.

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

Планира се и изградња два пешачко-бициклическа моста и то:

- веза Мишелук II са Мишелуком III; ширина моста треба да буде 8m, са минималном висином је на коти 145 m н.в; мост треба да садржи пешачку стазу и бициклическу стазу минималне ширине 3m;
- веза OT 1696 и OT 1700 треба да буде ширине 5m, са минималном висином на коти 145,5 m н.в; мост треба да садржи пешачку стазу и бициклическу стазу минималне ширине 2m.

Планирају се следеће ширине попречних профила улица:

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

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

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

Главна мишелучка саобраћајница се у реализованом делу задржава у постојећем облику, а у зони планираних садржаја планирају се сервисне саобраћајнице.

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

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

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

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

Тип објекта	Потребан број паркинг места	
	минималан	препоручен
Породична зграда: - на 100 стамбених јединица	200	300
Вишепородична зграда: - на 100 станова - на 1000m ² стамбене површине	120 15	180 23
Управна зграда, банка, предузеће, установа: - на 1000m ² нето етажне површине	20	30
Трговина, робна кућа: - на 1000m ² пословне површине	17	25
Ресторани, кафане на 100 седишта: - у центру - ван центра	8 15	12 23
Хотели на 100 соба: - у центру - ван центра	60 70	90 100
Биоскопи на 100 седишта:	11	16
Спортски објекти на 100 гледалаца:	15	23

Положај и димензије саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, бициклическе стазе, паркинг-простори) дефинисани су у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела, што је приказано на графичком приказу "План регулације површина јавне намене, саобраћаја и нивелације" у Р 1:1000. Попречни профили планиране уличне мреже су саставни део плана.

7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом за пиће планира се преко постојећег водоводног система, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

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

Постојећа примарна водоводна мрежа је реализована и из правца комплекса резервоара "Институт" према подручју болничког комплекса института у Сремској Каменици, са профилем \varnothing 150 mm.

Постојећа секундарна водоводна мрежа у великој мери је реализована на укупном делу простора. Секундарна водоводна мрежа је у знатној мери и изграђена самоиницијативно од стране корисника простора и обзиром на ово, профили, квалитативне и квантитативне карактеристике као и положај мреже у профилу улице само су делимично познати.

Постојећа секундарна водоводна мрежа, везана на примарну, функционише као једна целина и профила је до \varnothing 100 mm.

Постојећа примарна и секундарна водоводна мрежа се задржавају уз могућност реконструкције, замене дотрајалих деоница и деоница које су реализоване од азбестцемента, или измештања делова деоница у оквиру постојеће регулације улице.

Дуж примарних деоница постојећег водоводног система, које су реализоване ван регулације улица, дефинише се заштитни појас ширине 2 m, обострано, мерено од осовине цеви, или се планира њихово измештање.

Теренске прилике и просторни размештај корисника, условљавају реализацију висинских зона снабдевања водом.

Из резервоара "Институт" вода се потискује, профилем \varnothing 500 mm, у резервоар друге висинске зоне, "Татарско брдо" (са котом дна резервоара 180.0 m н.в. и запремином 3.000 m³) и даље према резервоару, треће висинске зоне, "Чардак" (са котом дна резервоара 235.5 m н.в. и запремином 1400 m³).

У складу са висинским положајем резервоара, извршиће се зонирање (раздвајање) планиране секундарне водоводне мреже.

Планирано зонирање водоводне мреже може се приближно приказати у односу на висинске карактеристике терена и то:

- II зона снабдевања водом, од коте 110 до 155 m н.в, а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара „Татарско брдо“;

- III зона снабдевања водом, преко коте 155 m н.в, а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара „Чардак“.

Планирана секундарна водоводна мрежа за снабдевање водом, реализоваће се дуж свих планираних саобраћајница, на просторима где до сада није реализована или то предвиђени конзум захтева, а у оквиру планираних регулација улица, профила Ø 100 mm и повезаће се на постојећу примарну водоводну мрежу.

На подручјима где се планира реализација водовода, а где носивост и стабилност терена нису довољно истражени, обавезно је детаљније снимање терена и утврђивање мера санације пре приступања реализацији.

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

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је на графичком приказу број 6 "План водне инфраструктуре", у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода планира се преко постојећих и планираних сепаратних канализационих система.

Отпадне воде оријентисаће се према постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), које се планира на локалитету „Роков поток“.

Атмосферске воде оријентисаће се према Роковом потоку, односно, реци Дунав.

Постојећа примарна канализациона мрежа отпадних вода реализована је профилима Ø 500 и Ø 600 mm, од болничког комплекса института и дуж Улице Бранислава Букурова до канализационог система Петроварадина.

Постојећа примарна канализациона мрежа отпадних вода се задржава уз могућност реконструкције, замене дотрајалих деоница или измештања делова деоница канализације у оквиру регулације улице.

Дуж примарних деоница постојеће отпадне канализационе мреже, која је реализована ван регулације улица, дефинише се заштитни појас ширине 2 m, обострано, мерено од осовине цеви, или се планира њено измештање.

На осталом подручју, где није реализована канализациона мрежа, отпадне воде се решавају преко септичких јама, које у највећој мери нису вододрживе, односно, део садржаја из њих се дренира у подземље.

Планирана секундарна канализациона мрежа за одвођење отпадних вода реализоваће се дуж свих планираних саобраћајница, на просторима где до сада није изграђена или то предвиђени конзум захтева, а у оквиру планираних регулација улица, профила од Ø 250 до Ø 300 mm и повезаће се на постојећу или планирану примарну канализациону мрежу.

Уколико се укаже потреба, омогућава се реализација пумпних станица за отпадне воде, ради савлађивања висинских разлика.

Црпне станице се планирају као шахтне, односно, реализоваће се у оквиру планиране регулације улице.

До реализације планиране канализационе мреже омогућава се решавање отпадних вода преко септичких јама које морају бити водонепропусне, односно не дозвољава се дренажање отпадних вода из њих у подземље.

Водонепропусне септичке јаме морају бити удаљене минимално 3,0 m од суседних парцела.

Постојећа атмосферска канализација реализована је дуж главне мишелучке саобраћајнице, односно за потребе одвођења атмосферских вода у зони саобраћајне петље, профилима од 400 до 600 mm.

Постојећа атмосферска канализациона мрежа се задржава, уз могућност проширења, реконструкције и замене дотрајалих деоница, односно измештања делова деоница атмосферске канализације у оквиру регулације улице.

Атмосферском канализацијом прихваћене атмосферске воде оријентисане су према Роковом потоку, односно, реци Дунав.

Планирана сепаратна канализациона мрежа за одвођење атмосферских вода реализоваће се дуж свих планираних саобраћајница, на просторима где до сада није изграђена или ако то предвиђени конзум захтева, а у оквиру планираних регулација улица.

Атмосферска канализациона мрежа биће профила од Ø 250 до Ø 1000 mm и оријентисаће се према Роковом потоку, односно према Дунаву.

Уколико се укаже потреба, омогућава се реализација пумпних станица за атмосферске воде ради савлађивања висинских разлика.

Црпне станице се планирају као шахтне, и реализоваће се у оквиру планиране регулације улице.

За атмосферске воде са потенцијално зауљених и запрљаних површина условљава се предtretман на сепаратору уља и таложнику, пре упуштања у канализациони систем.

Условљава се да квалитет атмосферске воде која се упушта у Роков поток, односно, у реку Дунав буде минимално у II класи вода, по категоризацији водотока.

На подручјима где се планира реализација канализације, а где носивост и стабилност терена нису довољно истражени, обавезно је детаљније снимање терена и утврђивање мера санације пре приступања реализацији.

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

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу број 6.

7.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 6”. Од ТС ће полазити 20 kV мрежа водова до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

До планираних 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 и електронских комуникација", нове ТС се могу градити као слободностojeћи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Посебно планирати изградњу нових ТС у блоку 8 на парцели број 4088/10, К.О. Петроварадин и у блоку 40 на парцели 4340/1, К.О. Петроварадин. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења. Будућа 20 kV мрежа градиће се подземно, док се дистрибутивна мрежа може градити и надземно и подземно. У попречним профилима свих улица планирају се независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети електроенергетске инфраструктуре који ометају реализацију планираних објеката, потребно је, пре приступања реализацији, измештање истих у планиране (постојеће) регулације, уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система, топлификационе мреже, локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије.

Из гасификационог система будући потрошачи ће се снабдевати преко Главне мерно-регулационе станице (ГМРС) "Мишелук" која се налази јужно од пута Нови Сад-Рума и преко гасоводне мреже Сремске Каменице. Од ГМРС "Мишелук" изградиће се гасовод средњег притиска до планиране мерно-регулационе станице (МРС) која ће се налазити у јужном делу овог подручја. Од планиране МРС изградиће се дистрибутивна гасоводна мрежа до објеката породичног становања. Део потрошача који се тренутно

снабдева преко гасоводне мреже Сремске Каменице може остати прикључено на постојећу мрежу. Овакав вид снабдевања топлотном енергијом (гасификациони) ће се користити углавном за објекте породичног становања, а алтернативно се може користити и за објекте вишепородичног становања, стамбено-пословне и пословне објекте и објекте јавне намене. Потрошачи који буду имали веће захтеве за топлотном енергијом могу се снабдевати изградњом огранка од постојећег гасовода средњег притиска и сопствене МРС у оквиру своје парцеле.

Снабдевање из даљинског система грејања ће се омогућити изградњом енергане која је планирана у југоисточном делу плана. Планирана енергана ће радити као когенеративно постројење и треба да омогући припрему енергије за грејање и вентилацију, даљинско хлађење и припрему топле потрошне воде. Енергана ће се снабдевати гасом са планиране мреже средњег притиска. Од енергане ће се градити топлификациона мрежа до будућих објеката вишепородичног становања, пословних, стамбено-пословних објеката и објеката јавне намене.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети термоенергетске инфраструктуре који ометају реализацију планираних објеката, потребно је, пре приступања реализацији, измештање истих у планиране (постојеће) регулације, уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони и топлификациони систем могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора, односно коришћењем обновљивих извора енергије.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења следећих обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи – дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објекта свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи

Соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- објекти породичног становања – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног и економског објекта дозвољава се постављање соларних система

- објекти вишепородичног становања, објекти у намени општеградски центри, пословање, објекти јавне намене – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на постојећим (уз сагласност пројектанта објекта или Друштва архитеката Новог Сада) и планираним објектима дозвољава се постављање соларних система на препустима у форми оgrade или надстрешнице; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта, изнајмљивање бицикала и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела;

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима. Будућа енергана такође ће имати могућност коришћења биомасе уградњом котлова који користе овај вид енергента.

(Хидро)геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати на парцелама свих намена које се односе на могућу изградњу објеката. У случају ископа бунара потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

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

7.4. 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

Сви јавни објекти 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 потребас, 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 идр.)

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреми 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.

7.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности.

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација 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 мрежу електронских комуникација.

У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са више корисника простора и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера.

Системе мобилне телефоније је могуће постављати 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 на површинама намењеним заштитном зеленилу уз обавезну сагласност власника парцеле; 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;
- 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 станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведене инсталације електронских комуникација које ометају реализацију планираних објеката, потребно је, пре приступања реализацији, измештање истих у планиране (постојеће) регулације, уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

8. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

На највећем делу подручја у обухвату палана педолошки супстрат представља повољно тло за већи асортиман разнородне вегетације, што су битне карактеристике биолошке основе за подизање квалитетних зелених површина.

Креирање мреже зелених и јавних простора којом се повезују природне и културне вредности насеља служи унапређењу слике и структуре урбаног предела. Према својим основним функцијама и наменама зеленило се дели на јавно и зеленило на површинама осталог грађевинског земљишта.

На површинама јавне намене планирају се зелене површине као основна намена, те зеленило у оквиру улица, школе и предшколских установа, дома за стара лица и заштитно зеленило. На површинама осталог грађевинског земљишта зелене површине се планирају у оквиру породичног и вишепородичног становања, општеградског центра, православног храма и пословања.

Подизањем зеленила на простору у обухвату плана ствара се повољнија микроклима. Зеленилом се естетски и амбијентално обликује простор и омогућава релаксација становника у оквиру уређених слободних површина. Наведене површине зеленила међусобно се повезују уличним дрворедима у јединствену мрежу. Потребно је избегавати инвазивне врсте биљака за садњу.

Уређене зелене површине

На више локалитета у северном и западном делу простора планирају се зелене површине мањих димензија. Ове површине је потребно уредити тако да садрже вишеспратно зеленило, са учешћем аутохтоних врста минимално 20% а оптимално 50%. Учешће четинарских врста треба да буде око 20%, и треба их ограничити само на интезивно одржаване зелене површине, са наглашеном естетском наменом. Процент заступљености зеленила треба да буде око 80%. Поред озелењавања простора, потребно је планирати и урбани мобилијар (клупе, расвета, фонтане, чесме и сл).

Улично зеленило

Основу система повезивања зеленила чине дрвореди и друга вегетација у оквиру уличних профила. Постојеће дрвореде потребно је задржати, а подизање нових вршити према ширини попречних профила улица. Предвиђа се квалитативна садња дрвореда у већем броју улица, коришћењем 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. Потребно је планирати густ зелени појас у комбинацији са жбуњем, од врста које су отпорне на аерозагађења, а самим тим имају санитарну функцију као и средњи и високи ефекат редукције буке.

Школа и предшколска установа

Основне функције уређења у оквиру комплекса образовања (школе и предшколске установе) изражене су потребом да се деци обезбеди потребан мир, најпре кроз стварање услова за смањење буке, а затим кроз побољшавање микроеколошких услова. Потребно је применити адекватне биолошке и хортикултурне захвате како би укупан ефекат био задовољавајући. Од укупне површине комплекса, најмање 30% треба да припада зеленим површинама. При избору врста потребно је водити рачуна да се изоставе асмогене, алергогене врсте и биљке са отровним бобицама и бодљама. У оквиру комплекса школе и дечије установе, дворишни простори треба да су опремљени садржајима за игру деце у време одмора, као и просторима и садржајима за физичко васпитање деце.

Дом за стара лица

Дом за стара лица потребно је озеленити са што више декоративних сорти лишћара и четинара у комбинацији са жбуњем, као и цветним рунделама. Приликом озелењавања потребно је водити рачуна да се избегне садња биљака са отровним бобицама и трновите врсте. Планира се поставка урбаног мобилијара (клупе, расвета и сл).

Заштитно зеленило

Заштитно зеленило планира се у функцији заштите земљишта и спречавања наноса прашине и снега. Препоручује се отпорна висока, средње висока и травната вегетација. На овим просторима три четвртине површине треба да је под вегетацијом, а висока вегетација треба да је заступљена на минимално 50 % површине.

Потребно је спречити уношење и контролисати инвазивне врсте које угрожавају природне екосистеме станишта, као што су: циганско перје, јасенолисни јавор, кисело дрво, багремац, западни копривић, дафина, длакави јасен, трновац, петолисни бршљен, касна сремза, јапанска фалопа, багрем, сибирски брест, итд.

Породично и вишепородично становање

Блокови породичног и вишепородичног становања делом су формиран на нагнутом терену, где је потребна пејзажна обрада слободних површина. При озелењавању треба да су заступљене врсте високог декоративног листопадног и четинарског дрвећа, разноликог шибља, пузавица и цвећа. Зеленило, због конфигурације терена, треба да има снажан коренов систем, који добро веже земљу.

Општеградски центар

Поставку зеленила у општеградским центрима ускладити са концептом уређења приземља и стилским карактеристикама архитектуре објеката. Солитерно

декоративно дрвеће биће укомпоновано са елементима партерне архитектуре (клупе, фонтане, скулптуре и сл.) на поплочаним платоима.

Пословање

У блоковима пословања (радни простори) биће заступљена вегетација са одговарајућим партерним уређењем и урбаним мобилијаром. На површинама где није могућа садња дрвећа планира се поставка озелењених жардинијера и вертикални начин озелењавања. Заступљеност зелених површина на просторима пословања величине до 1 ha треба да буде минимално 20%.

Православни храм

Уз верски објекат потребно је формирати озелењене површине, уз обавезну садњу липе и другог декоративног биљног асортимана. Овде може бити заступљен и већи проценат четинара, а треба водити рачуна приликом избора и распореда биљака да се не заклања верски објекат. Планира се задржавање постојећег дрвља на зеленој површини око храма.

9. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Мере и услови очувања природних добара

Простор у обухвату плана се налази у заштитној зони Националног парка "Фрушка гора". Због великог утицаја урбаног и пољопривредног окружења на Национални парк, као и у циљу повезивања заштићеног подручја, преко локалних еколошких коридора, са Дунавом, као коридором од европског значаја, дефинишу се мере заштите за заштитну зону Националног парка, усклађене са Уредбом о еколошкој мрежи ("Службени гласник РС", број 102/10).

У складу са наведеним, на подручју у обухвату плана ограничава се уношење алохтоних врста, на врсте које на основу стручне литературе нису инвазивне у Панонском региону.

На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Ampelodesmos fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lythrum halimifolium*), петолисни бршљен (*Perthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Rhynchospora japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

У случају да се на простору у обухвату плана пронађу геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Мере и услови очувања културних добара

Унутар простора у обухвату плана налази се објекат Барутане (на парцели број 4133/1 КО Сремска Каменица, у корисништву Војске Србије) који, у складу са Законом о културним добрима (Службени гласник РС", број 71/94), ужива статус претходне заштите.

На територији града се налазе укупно четири оваква објекта, који датирају из истог периода, и представљају значајне примерке техничког наслеђа.

Опште мере заштите евидентирани непокретности:

- објекат се не сме оштетити или уништити, не сме без сагласности мењати изглед, својства или намену;
- Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада (заједно са надлежном општинском службом и корисником) се стара о објекту, односно прописује конзерваторско – рестаураторске услове за предузимање мера техничке заштите.

Археолошки кокалитети

За простор у обухвату плана, у евиденцији надлежног завода за заштиту споменика културе, нема података о постојању локалитета са археолошким садржајем. Будући да обухваћено подручје, по својим геоморфолошким карактеристикама, има изузетно повољан положај за насељавање, као мере заштите условљава се да уколико се, приликом извођења земљаних радова при изградњи објеката или инфраструктуре, наиђе на археолошко налазиште или предмете, обавезно је одмах обуставити радове, оставити налазе у положају и на месту у коме су нађени и обавестити надлежни завод за заштиту споменика културе.

10. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Како је задовољавање разнородних потреба становништва претпоставка квалитетнијих услова живљења, бројни садржаји у функцији становања омогућиће рационалнију организацију живота и рада становништва. Планирани садржаји у функцији квалитета живота резултираће обезбеђивањем адекватног односа према природној средини. При томе адекватни просторни размештај и функционална

организација простора у великој мери обезбеђују очување еколошких одлика средине и одговарајућих услова живота.

Мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др.закон, 72/09 - др.закон, 43/11-УС и 14/16).

За све пројекте који се буду реализовали у границама обухвата плана, утврђује се обавеза предузимања мера заштите животне средине, а за пројекте који могу имати утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09) 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", бр. 114/08), обавезно је покретање поступка процене утицаја на животну средину.

Заштита ваздуха

Ниже спратности, правилна оријентација улица и објеката омогућиће добру природну аерацију. Формирањем система зелених површина и њиховим одржавањем задовољиће се захтеви оптималне микроклиме, као и естетско-визуелни ефекти. У блоковима вишепородичног становања треба да доминира зеленило, а слободне површине треба да се уреде у највећој могућој мери.

Највећи извор загађења ваздуха на овом простору јесте саобраћај. Управо из тог разлога је значајно озелењавање предметног простора (нарочито уз Главну мишелучку саобраћајницу и државни пут I Б реда број 13), што ће допринети заштити предметног простора од аерозагађења и буке. Такође посебну пажњу посветити озелењавању комплекса општеградског центра, основне школе и предшколске установе.

Ради обезбеђивања задовољавајућег квалитета ваздуха могућа је примена неконвенционалних извора енергије у интегрисаном систему топлотних извора и мреже (соларна енергија, енергија биомасе и др.).

У наредном периоду потребно је обезбедити праћење квалитета ваздуха у складу следећом регулативом: Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13), Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање ("Службени гласник РС", број 6/16) и другим прописима.

Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања ("Службени

гласник РС", број 23/94). Решавањем проблема постојећих септичких јама, тј. изградњом секундарне канализационе мреже спречиће се загађење земљишта.

Неопходно је примењивати следеће мере заштите земљишта:

- спречити нелегално одлагање отпада (нарочито на простору планиране пијаце),
- приликом одржавања кућних вртова и башта, контролисано примењивати агротехничке и хемијске мере заштите биља да би се тло заштитило од потенцијалног загађења,
- задржати што већи проценат зелених површина,
- у току извођења радова инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта.

Заштита вода

Заштита, унапређење и управљање водама треба да буде у складу са одредбама Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12 и 101/16), Уредбом о класификацији вода ("Службени гласник СРС", број 5/68), Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16), Правилником о опасним материјама у водама ("Службени гласник СРС", број 31/82) и другим прописима.

Услови заштите вода обухватају:

- условно чисте атмосферске воде са кровних површина, надстрешница и сл. чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања испуштати у атмосферску канализацију, путни јарак, зелене површине и сл, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије;
- за атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинзи и сл), пре улива у јавну канализациону мрежу, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник); квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање II класе воде у реципијенту, у складу са Уредбом о класификацији вода и Правилником о опасним материјама у водама.

Заштита од буке

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини, у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС" бр. 36/09 и 88/10), предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих мера заштите:

- поштовање граничних вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима,
- подизањем појасева заштитног зеленила уз саобраћајнице.

Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом треба ускладити са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 14/16) и подзаконским актима која проистичу из овог закона – Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10), Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Службени гласник РС", број 98/10) и др.

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама дефинисани су Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 19/11 и 7/14).

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

Подлога на којој се постављају посуде треба да је тврда и глатка: асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или да има навозну рампу нагиба до 15°, као и да има обезбеђено одвођење атмосферских и оцедних вода.

Ове површине морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Заштита од јонизујућих и нејонизујућих зрачења

Потенцијални извори зрачења су:

- извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: трансформаторске станице, постројење електричне вуче,
- електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV,
- базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости,
- природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Неопходно је планирати изворе нејонизујућих зрачења од посебног интереса у складу са одредбама Закона о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", број 36/09) и извршити стручну оцену оптерећења животне средине за поједине изворе и могућност постављања нових, уз обавезу да се прикаже постојеће стање.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Поред радиоактивних супстанци, за које се зна у којој мери могу бити штетне, треба водити рачуна и о другим нерадиоактивним материјалима који зраче и у извесној мери могу бити штетни, што се односи на готово све грађевинске материјале који се користе.

11. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА

Заштита од земљотреса

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

Заштита од поплава

Подручје у обухвату плана није директно угрожено поплавама од спољних вода, односно водама реке Дунав. За одбрану од поплава изазваним унутрашњим водама, односно атмосферским водама, планом је дефинисан систем атмосферске канализације.

Заштита од пожара

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

Објекти за заштиту становништва

Мере заштите становништва од елементарних непогода и других несрећа подразумевају склањање људи, материјалних и културних добара планирањем склоништа и других заштитних објеката.

На простору у обухвату плана нема постојећих јавних склоништа.

У постојећим објектима, за склањање људи, материјалних и културних добара користиће се постојеће подрумске просторије и други погодни подземни објекти, прилагођени за заштиту, на начин, и према условима надлежног министарства.

При изградњи планираних објеката јавних служби и објеката пословања, просторије испод нивоа терена обавезно је ојачати и прилагодити склањању, према условима надлежног министарства.

При изградњи стамбених објеката, над подрумским просторијама обавезно је градити ојачану таваницу која може издржи урушавање објекта.

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

12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

12.1. Правила за формирање грађевинских парцела

Планом су дефинисани елементи за формирање грађевинских парцела површина јавне намене и површина осталих намена, уз поштовање постојеће парцелације и уважавање постојећих атарских путева, стаза и пролаза.

На графичком приказу број 5 "План регулације површина јавне намене, саобраћаја и нивелације", у размери 1:1000, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине јавне намене. За површине осталих намена дефинисана су правила парцелације по утврђеним наменама.

Елементи који су дати у овом поглављу односе се на формирање грађевинске парцеле унутар осталог грађевинског земљишта, где се објекти реализују на парцели (један објекат - једна парцела), и дефинисани су по наменама. Елементи за формирање грађевинске парцеле ради реализације стамбених комплекса дати су у пододељку 12.1.

"Правила уређења и грађења за реализацију планираних намена" под насловом "Посебни услови за формирање стамбених комплекса".

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

Породично становање

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

Изузетно, ради формирања парцеле за објекат изграђен на парцелама 4137 и 4138/1 КО Сремска Каменица (у блоку 26), који је у поступку легализације, дозвољава се да ширина уличног фронта буде минимално 7 m. Такође, планом се омогућава приступ парцели број 5188/3 КО Сремска Каменица (у блоку 33) са Улице Богдана Гавриловића, уз ширину уличног фронта од минимално 7 m.

Минимална површина парцеле је 300 m² за изграђене објекте, односно 400 m² за планиране објекте, а оптимална парцела је површине 500 m².

Вишепородично становање

Минимална ширина уличног фронта парцеле је 15 m за двојне објекте, а за слободностојеће објекте 20 m.

Минимална површина парцеле је 600 m², а оптимална 800 m².

Општеградски центар (блок 14)

Задржава се постојећа парцелација. Могуће је припајање парцела у блоку и формирање јединственог комплекса, у ком случају је обавезна израда урбанистичког пројекта.

Пословање

Минимална ширина уличног фронта парцеле је 20 м.

Минимална површина парцеле је 800 m², осим у блоку 43 где је минимална парцела 500 m².

Православни храм

Парцеле за православни храм и парохијски дом формирају се под објектом.

12.2. Правила уређења и грађења за реализацију планираних намена

Планом се дефинишу правила уређења простора и изградње објеката према планираним наменама.

Површине јавне намене

Основна школа

Основна школа се планира у источном делу простора у обухвату плана, у урбанистичком блоку број 13, на деловима парцела бр. 4125/1, 4126/1, 4127/1 и 4129/1 КО Петроварадин. Површина комплекса је 1,26 ха. Капацитет школе је око 750 ученика, са радом у једној смени.

Спратност објекта је до П+2, уз индекс заузетости парцеле до 25%. Пројектовати раван, или кров благог нагиба кровних равни (до 15°). Објекат школе може бити јединствен, или павиљонског типа.

Слободан простор комплекса намењује се уређеним зеленим површинама, спортским теренима, паркинг простору и приступним и манипулативним површинама.

Главни улаз планирати са северне стране комплекса, док је економски приступ погодено предвидети из следеће улице, између блокова 10 и 12.

По ободу комплекса, према прометним саобраћајницама, планира се тампон зона високог растиња.

Предшколске установе

На простору у обухвату плана планирају се два комплекса предшколске установе, један у блоку 46, у источном делу простора, и други у блоку 25 у западном делу.

Комплекс у блоку 46 планира се на деловима парцела бр. 43160 и 4317 КО Петроварадин, на површини од 0,5 ха. Капацитет је око 200 деце.

Комплекс у блоку 25 формираће се од дела парцеле 4133/1 КО Сремска Каменица (сада у корисништву Војске Србије), на површини од 0,54 ха, када се за то стекну услови. Капацитет је око 250 деце. Око парцеле планиране ТС потребно је поставити ограду и засадити зону високог и средњег растиња.

Правила за изградњу и уређење важе за оба комплекса:

- спратност објеката до П+1,
- индекс заузетости до 25%,
- кров раван или благог нагиба кровних равни, до 15°,
- објекат може бити јединствен, или павиљонског типа,
- слободан простор комплекса намењује се уређеним зеленим површинама, теренима за игру деце, паркинг простору и приступним и манипулативним површинама,
- према прометним саобраћајницама планирати тампон зону високог растиња.

Дом за стара лица

Комплекс дома за стара лица се планира у јужном делу простора, у урбанистичком блоку 42, на деловима парцела бр. 4346/1 и 4346/2 у КО Петроварадин и 5189, 5190 и 5191/4 у КО Сремска Каменица. Површина комплекса износи око 0,33 ха. Капацитет је око 150 корисника, уз потребну површину објекта од 25 до 30 m² по кориснику.

Спратност објекта је до П+2, уз индекс заузетости парцеле до 40%. Кров може бити раван или кос (до 35°), у зависности од просторних потреба и обликовања. Објекат може бити јединствен, или павиљонског типа.

Слободан простор комплекса намењује се уређеним зеленим површинама, паркинг простору и приступним и манипулативним површинама. Паркирање се решава на парцели.

Пијаца

Пијаца се планира у центру насеља, у блоку број 7, на делу парцеле 4087 КО Петроварадин. Површина планиране парцеле износи 0,19 ха.

Објекти пијаце могу заузимати до 30% површине парцеле, док се слободан део парцеле намењује постављању тезги за "зелену пијацу" које треба да буду покретне.

Објекти су спратности до П+1, са равним или кровом благог нагиба (до 15°). Постављају се у северном делу парцеле, уз намену вишепородичног становања.

Обавезно је планирати простор за паркирање у нивоу сутерена (подземни ниво). Приступ подземној гаражи, односно колски приступ парцели планира се са

западне стране, из планиране улице између блокова 6 и 7 (позиција приказана на графичком приказу број 5).

Отворени део парцеле се уређује као трг, тако да се може користити за повремена окупљања и манифестације на отвореном. Овај део треба уредити попличавањем са елементима озелењавања, као целину са јавним пешачким пролазом и линеарном уређеном површином уз општеградски центар. Препоручују се солитарна стабла високог растиња. Слободан простор може се потпуно или делимично наткрити лаком надстрешницом, коју треба ускладити са партерним уређењем и озелењавањем.

Спортско – рекреативна површина

У северозападном делу простора у обухвату плана (блок 52) планира се јавна спортско-рекреативна површина. Ова намена се планира на целој површини блока, односно на око 0,3 ха.

Утврђују се следећи услови уређења овог блока:

- на предметном простору није дозвољена изградња објеката,
- планира се уређење простора отвореним спортским теренима и површинама за игру деце, са потребним мобилијаром,
- минимално 50% укупне површине дефинисане за ову намену мора да буде под зеленилом.

Уређене зелене површине

На подручју у обухвату плана планира се више већих и мањих уређених зелених површина.

Веће зелене површине, у блоковима 6 и 26, поред озелењавања, уредиће се стазама и постављањем парковског мобилијара, уз могућност постављања водених површина и/или простора за игру и рекреацију.

Зелена површина са објекат културе у блоку 26

Парковска површина у блоку 26 формираће се од дела парцеле 4133/1 КО Сремска Каменица (сада у корисништву Војске Србије), на површини од 0,59 ха, када се за то стекну услови.

Унутар ове зелене површине налази се објекат барутане, који је под претходном заштитом. Објекат се планом задржава и намењује садржајима културе. Конкретан садржај може бити галерија, библиотека, биоскоп, концертни простор, вишенаменска сала за дешавања из области културе, простор за културно-уметничка друштва, или други садржаји који би били адекватни за овај простор. У склопу основне намене објекта могуће је организовати мањи угоститељски садржај. Реконструкција и привођење објекта планираној намени вршиће се у постојећем габариту. С обзиром на висину објекта, могуће је формирати два корисна нивоа унутар постојећег габарита. У случају утврђивања режима заштите, све интервенције (адаптација, реконструкција) на

објекту морају бити у складу са условима заштите споменика културе. Парцела се формира под објектом. Зелена површина ће се уређивати у функцији објекта културе, али и за потребе корисника у окружењу.

Зелена површина око православног храма (блок 2) се уређује у функцији храма и становника околног простора.

Површине уз главну мишелучку саобраћајницу (блокови 1 и 50) имаће и функцију заштитног зеленила, те се озелењавање усклађује са овом наменом.

Мање зелене површине (у блоковима 4, 9, 11, 12 и 45) уређују се у складу са суседним наменама, озелењавањем, попличавањем, и одговарајућим партерним уређењем.

На овим површинама се не планира изградња објеката.

Заштитно зеленило

Заштитно зеленило се планира у блоковима 49, 51 и 52 и у деловима блокова 43 и 47.

Блок 49 је слободна површина у оквиру југоисточне саобраћајне петље главне мишелучке саобраћајнице, површине 2,5 ха. Овај простор се може користити за воћарску, повртарску или пољопривредну производњу, или уредити као спортско или рекреативно подручје.

Овај блок је, делимично или у потпуности, могуће уредити за намену спорта и рекреације, са отвореним спортским теренима и полигонима за рекреацију, у ком случају се условљава израда урбанистичког пројекта. Зелене површине треба да доминирају, односно да су заступљене на најмање 70% површине парцеле. У случају потребе за изградњом пратећих објеката у функцији спортско-рекреативних садржаја, површина под објектима се ограничава на 100 m² бруто на целој површини блока, а спратност је приземна. Обавезно је предвидети паркирање унутар комплекса.

Површине у блоковима 43, 47, 51 и 52 уређују се озелењавањем, у складу са правилима дефинисаним за заштитно зеленило у поглављу 8 "План уређења зелених површина".

Енергана

Изградња постројења енергане се планира на парцели површине 0,11 ха, у блоку број 45. Планира се изградња објеката у функцији техничко – технолошког процеса који захтева овакав тип инфраструктурних објеката, а у складу са условима заштите животне средине.

Површине осталих намена

Породично становање

Намена породично становање заузима западни део простора у обухвату плана (просторна целина 2) и блок 45 у просторној целини 1.

Планирају се слободностојећи стамбени објекти, али је изузетно могуће градити и двојне објекте, на ужим парцелама.

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

Дозвољена је изградња приземних помоћних објеката, као анекс главном објекту или као слободностојећи објекат у дворишту, уз поштивање максимално дозвољеног индекса заузетости парцеле.

Дозвољени индекс заузетости је до 40%. За парцеле веће од 600 m² индекс заузетости се рачуна као да је површина парцеле 600 m². Максимална површина стамбеног објекта се ограничана на 480 m² нето површине. За већ изграђене објекте, када је заузетост већа од прописане, прихвата се постојеће стање. Код обрачуна заузетости рачунају се габарити свих објеката на парцели, осим базена и спортских терена.

У породичном стамбеном објекту могуће је изградити највише три стамбене или пословне јединице (или комбиновано).

Грађевинска линија се поставља на растојању од најмање 3 m од регулационе.

Кров може бити раван или кос, у зависности од просторних потреба и обликовања. Простор у волумену крова се може користити као таван или имати другу намену (становање, пословање).

Паркирање и гаражирање возила организовати на парцели.

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

Правила уређења и грађења, која се односе на зоне ретких насеља и породичне градње, као и грађевинске елементе објеката, а нису дефинисана овим планом, примењују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/15).

У оквиру стамбених објеката или у засебним објектима на парцели, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервис и друге делатности), које не угрожавају функцију становања. Унутар парцеле могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који

генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, рекреативни комплекси и површине, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше уклопили у основну намену. Индекс заузетости је до 40%, а спратност објекта може бити до три корисне надземне етаже (до П+2, са равним кровом). За површину парцеле преко 2.000 m², обавезна је разрада простора урбанистичким пројектом.

Вишепородично становање

Намена вишепородичног становања заузима западну просторну целину (целина 1), и потез уз Институтски пут у просторној целини 2.

У оквиру ове намене, у делу објекта или на целој површини, могуће је планирати друге намене, које не угрожавају основну намену (трговина, угоститељство, туризам, канцеларијски простори, образовање...).

Објекти могу бити слободностојећи или двојни, постављени тако да се формирају отворени блокови. Грађевинска линија се поставља на растојању 3 до 5 m од регулационе.

Дозвољена спратност је П+2, односно П+3 у блоку 8 (центар насеља) и у блоковима 11 и 12, уз главну мишелучку саобраћајницу (дефинисано на графичком приказу број 4 "План намене површина са регулацијом", у размери 1:2500).

Поткровна етажа се формира у складу са функционалним и обликовним потребама, уз поштовање утврђених урбанистичких параметара (првенствено индекса изграђености). Ако се објекат пројектује са равним кровом (односно кровом нагиба до 15°), могуће је пројектовати још једну пуну етажу објекта (П+3, односно П+4), под условом да се задовољи дефинисани максимални индекс изграђености.

Индекс заузетости парцеле се ограничава на 30%. Индекс изграђености је до 1,2 за објекте спратности П+2, односно до 1,5 за објекте спратности П+3. Ван основног габарита објекта није дозвољена изградња. Код реализације пословних садржаја у приземљу, приземна етажа може бити већа у односу на габарит објекта по етажама. Изузетно, у блоку 24 индекс заузетости може бити до 40%, уз индекс изграђености до 1,5.

Препоручује се изградња подрумске (сутеренске) етаже за реализацију гаража или помоћних садржаја (не стамбених).

Минимална површина стана не може бити мања од 27,5 m² нето, а просечна површина стана не сме бити мања од 60 m² нето. Број станова не може бити већи од броја просечних јединица за расположиву површину.

Паркирање и гаражирање возила организовати на парцели, на начин дефинисан у подгачки 12.3.1. Препоручује се изградња гаража у подруму или приземљу објеката. Гараже се не могу градити као независни објекти.

Најмање 30% парцеле мора бити под зеленим површинама.

Грађевинске парцеле не могу се ограђивати.

Правила уређења и грађења, која се односе на опште стамбене и мешивите зоне у насељима средњих густина, као и грађевинске елементе објеката, а нису дефинисана овим планом, примењују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/15).

На одређеним потезима, уз значајније саобраћајне правце, планира се линијски центар, односно вишепородично становање са обавезним пословањем у приземљу објекта. Позиција линијског центра дефинисана је на графичком приказу број 4. Пословна намена је обавезна у локалима оријентисаним на улицу, са наменом која не угрожава становање (како је претходно дефинисано). Објекти се на парцелу постављају како је претходно дефинисано, с тим да делови габарита приземља могу да буду на регулацији улице.

Посебни услови за формирање стамбених комплекса

Поред стандардног начина изградње стамбених објеката на парцелама, на овом простору је могуће градити и стамбене комплексе. Под појмом "стамбени комплекс" подразумева се изградња више стамбених објеката (породичних или вишепородичних) на јединственом комплексу, тако да се формирају парцеле под објектима, а остатак парцеле је у заједничком власништву свих власника објеката.

Породично становање

За реализацију је неопходно поштовање следећих услова:

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

- минимални фронт за двоструки низ је 50 m, за једноструки 25 m,

- минимална површина је 1.600 m² (1.200 m² за једноструки низ),

- дозвољени индекс заузетости је до 30 %,

- препоручена спратност је П+Пк (максимално П+1, са косим кровом без назитка),

- сваки објекат може имати један стан, а објекти могу бити слободностојећи, двојни или у низу,

- комплекси могу да се ограђују, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу,
- гаражирање решити унутар објекта или као приземни анекс главном објекту,
- увећавањем броја јединица, површина се увећава пропорционално, а фронт и заузетост се задржавају,
- основни модул је 16 x 25 m.

Вишепородично становање

За изградњу објеката неопходно је поштовање следећих правила:

- минимални број објеката који формирају комплекс је три,
- заузетост је до 25%,
- спратност је П+2, са формирањем поткровне етаже као за вишепородично становање,
- минимална површина стана не може бити мања од 27,5 m² нето, а просечна површина стана не сме бити мања од 60 m² нето; број станова не може бити већи од 6,
- комплекси могу да се ограђују, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу,
- гаражирање решити унутар објекта у подрумској или приземној етажи, а паркирање унутар заједничке парцеле; обезбедити на парцели једно паркинг или гаражно место за сваку стамбену јединицу, са препоруком да од укупно потребног броја паркинг места 50% буду гараже; паркирање на парцели реализовати користећи префабриковане танкостене пластичне или сличне елементе, који обезбеђују услове стабилности подлоге довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња, а не бетонске или асфалтне засторе,
- увећањем броја јединица, површина парцеле се увећава пропорционално, а заузетост се задржава,
- основни модул је 20 x 30 m.

За формирање грађевинске парцеле утврђују се следећа правила:

- минимални фронт је 60 m за двоструки низ, и 30 за једноструки,
- минимална површина је 2.400 m², односно 1.800 m² за једноструки низ.

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

Општеградски центар

Намена општеградски центар планира се на два локалитета, у центру насеља - блок број 9 и у источном делу простора - блок број 14 (уз основну школу и предшколску установу).

Локалитет у блоку 9

Садржаји који се планирају у блоку број 9 су: пословни и административни (пошта, банка, управа...), затим из области културе (биоскоп, друштвени центар, библиотека...), спорта (мањи затворен простор за спортске активности), трговина, угоститељство, канцеларијски простори и слично. Становање се не планира.

Локалитет се планира као јединствен комплекс – парцела. Објекат може бити јединствен или из више независних ламела. Могућа је фазна реализација. Спратност објекта је Су+П+1 до Су+П+2. Постављају се на одстојању од регулације 3 до 5 m. Кров је раван или благог нагиба (до 15°). Сутеренска, односно подрумска етажа се обавезно намењује паркирању возила, а могући су и други садржаји.

Индекс заузетости парцеле је до 40%. Слободан простор парцеле се уређује поплочавањем и озелењавањем, у складу са функцијом објекта и окружењем. Парцела се не ограђује.

Слободан простор парцеле уредити тако да се уклопи са партерним уређењем јавне уређене површине у истом блоку, поплочавањем, урбаним мобилијаром, зеленилом и, евентуално, воденом површином.

Паркирање се обезбеђује на парцели, у подземној гаражи. Колски прилаз се предвиђа у продужетку планиране саобраћајнице између блокова 6 и 8 (у северном делу локалитета).

За реализацију овог комплекса неопходна је израда урбанистичког пројекта.

Локалитет у блоку 14

У блоку 14 се могу лоцирати исти садржаји као у блоку 9, с тим да блок 9 има приоритет када је у питању администрација и локална управа. Такође, на овом локалитету могуће је градити објекте намењене спорту – мања спортска хала, као и туристичке односно смештајне капацитете.

Планирају се слободностојећи или двојни објекти, спратности П+2 до П+3, уз могућност изградње сутерена. Постављају се на одстојању од регулације 3 до 5 m. Кров је раван или благог нагиба (до 15°).

Индекс заузетости парцеле је до 40%. Слободан простор парцеле се уређује поплочавањем и озелењавањем, у складу са функцијом објекта и окружењем. Парцеле се не ограђују.

Паркирање се обезбеђује на парцели, унутар објекта (најбоље у сутерену). Колски прилаз садржајима у блоку предвидети из планиране саобраћајнице према блоку 49.

За комплексе преко 2000 m² обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Пословање

Намена пословања се планира у блоку 48, у источном делу, као и у блоку 43, у јужном делу простора у обухвату плана.

Локалитет у блоку 48

Планирана намена у овом блоку је из области терцијарних и кварталних делатности које не угрожавају околно становање, уз препоруку да то буду делатности администрације, трговине, угоститељства и слично.

Спратност објеката је П+2 до П+3, са равним или плитким косим кровом (нагиб до 15°). Индекс заузетости парцеле до 40%.

Паркирање се планира на парцели, уз препоруку за коришћење подземних етажа. Гаражирање може да се организује само у габариту објекта. Прилаз садржајима предвидети из планиране саобраћајнице према блоку 14.

За комплексе преко 2000 m² обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Локалитет у блоку 43

Могући садржаји пословања у овом блоку су делатности терцијарног и кварталног сектора привреде. На овом простору могуће је лоцирати и станицу за снабдевање горивом. Садржаји се могу реализовати као један, или више мањих комплекса.

Планирана спратност објеката је до П+1, са равним или плитким косим кровом, нагиба до 15 °. Индекс заузетости је до 40%. Паркирање се обезбеђује на парцели.

Југозападним делом локалитета пролази инфраструктурни коридор, у чијем појасу није дозвољена изградња објеката. До реализације планиране намене може доћи изван зоне заштите инфраструктурног коридора, односно на целој површини када се инфраструктурни вод измести у подземни коридор.

У случају изградње станице за снабдевање горивом, индекс заузетости је до 30%, а спратност објеката приземна. Могући садржаји ове намене су следећи:

- места за истакање свих врста горива,
- манипулативна површина,
- цистерне,
- систем цевовода,
- отвори за пуњење и преглед цистерни,
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом,
- надстрешница,
- паркинг за теретна и путничка возила.

Туристичко - спортско- -рекреативна намена

У западном делу простора у обухвату плана, уз Улицу Бранислава Букурова (блок 27) на парцелама бр. 5139/1 и 5140/8, КО Сремска Каменица, планира се туристичко - спортско-рекреативна намена. На вом простору могуће је изградити смештјне капацитете као и остале туристичко-угоститељске садржаје, са отвореним или затвореним спортско-рекреативним површинама.

Утврђује се индекс заузетости парцеле до 40%, а индекс изграђености дп 1,2. Спратност објеката је до П+1+Пк, уз услове за формирање кровне етаже као за породично становање. Обавезно је решавање потреба за паркирањем у оквиру парцеле, у складу са табелом "Нормативи за паркирање, у вези са планираном наменом објеката" датом у пододељку 7.1. "Саобраћајна инфраструктура".

Православни храм

Православни храм, са парохијским домом, планира се унутар парковске површине у блоку број 2, уз главну мишелучку саобраћајницу.

Постојећи објекат храма се задржава, а његова парцела се формира у габариту објекта.

Изградња парохијског дома се планира западно од цркве. Планом се дефинише максимална зона изградње (10m x 20m) у оквиру које ће се градити објекат спратности П+Пк. Парцела ће се формирати под објектом. Положај и димензије зоне изградње дефинисани су на графичком приказу број 4.

На остатку блока планира се уређена зелена површина која ће се уредити у функцији верског објекта и за потребе становника околног простора.

12.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

12.3.1. Услови за грађење саобраћајних површина

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

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

Препоручује се да се паркинзи уређеде тзв. перфорираним плочама - префабрикованим танкостеним пластичним или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила, и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња, а не бетонским или асфалтним засторима.

Паркинге градити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где год за тим има потребе, потребно је резервисати простор за дрвореде тако што се на четири паркинг - места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са графичким приказом, који је саставни део овог плана, а све у складу са SRPS U.A9.202 који се односи на несметано кретање лица са посебним потребама у простору.

Саобраћајно техничко решење гаража већих од 400 m² решаваће се у оквиру пројеката објеката уз задовољење свих услова који су наведени у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/05). Поред тога, у гаражама треба обезбедити несметан пролаз возилима висине до 2 m, а рампе не смеју имати већи подужни нагиб од 12%. Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са SRPS U.A9.204. Вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже. Препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг – гаражи, уједно омогућује и тражење слободног паркинг - места. Паркирање треба да буде што једноставније. Могуће је предвидети и рампе на којој се врши паркирање. За рампу на којој се врши паркирање максимални нагиб је 5%, а за обичну рампу је 15%. Уколико је могуће, правци кретања пешака и возила не би требало да се укрштају на улазу и излазу. По гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака. При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака. Ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m, а ако се у гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, минимална ширина износи 1,2 m. Уколико се за кретање пешака користи рампа, пешачке стазе не смеју бити уже од 0,8 m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

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

Колски прилази нису дозвољени на следећим деловима саобраћајне мреже:

- Институски пут,

- главна мишелучка саобраћајница у реализованом делу нема нове директне прикључке, већ само постојеће петље које је опслужују,
- ДП 21. Прикључење корисника на ДП 21 се може вршити само преко сервисних саобраћајница или постојећих и планираних прикључака који су дефинисани у графичком приказу број 3 "План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја" у размери 1:2.500. Директни колски приступи на ДП 21 нису дозвољени.

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

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

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

Приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати 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), који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Поред наведеног правилника треба узети у обзир и SRPS U.A9. 201-206, који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Приликом пројектовања тротоара, пешачких стаза и других јавних површина, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина, треба обезбедити њихову међусобну повезаност и опремљеност знаковима за оријентацију. Нагиби ових површина не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12). Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%. За савладавање висинске разлике између два нивоа (коловоза и пешачке стазе или тротоара) неопходни су закошени ивичњаци минималне ширине 45cm и максималног нагиба 20% (1:5).

У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панони или друге препреке, а оне које су неопходне се видно обележавају.

Плато стајалишта јавног превоза мора бити ширине најмање 2m без препрека. Висина платоа одговара висини првог улазног степеника возила јавног превоза, односно може бити највише 18cm.

Знакови и табле за плоче које омогућавају оријентацију лицима са посебним потребама морају бити видљиви, читљиви и препознатљиви. Знакови могу бити:

знакови за оријентацију (скице, планови, макете...), путокази и функционални знакови (паркиралишта, стајаишта јавног превоза и др).

12.3.2. Правила за прикључење водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагасти у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано или обострано уколико је улични фронт шири од 20 m.

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је 1,0 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

Задате вредности су растојања од спољне ивице новог цевовода до спољне ивице инсталација и објеката инфраструктуре.

Уколико није могуће испоштовати тражене услове пројектом предвидети одговарајућу заштиту инсталација водовода.

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи од 0,7 до 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2-1,5 m мерено од коте терена, а на месту планираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m, са сваке стране.

На траси новог дистрибутивног водовода предвидети одговарајући број хидраната у свему према важећим прописима. Предност дати уградњи надземних хидраната.

Водоводни прикључци

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.

Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем.

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује ЈКП "Водовод и канализација" на основу претходно урађеног хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде за породичне стамбене и пословне објекте, постављају се у засебно изграђеним шахтовима који су лоцирани ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије.

За вишепородичне стамбене објекте водомери, за мерење потрошње воде се постављају у шахтовима лоцираним ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије и у просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта која мора бити лоцирана уз регулациону линију према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објеката пречником максимално DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm.

Уколико се планира обједињена водоводна мрежа хидрантске и санитарне воде потребно је на прикључку уградити комбинован водомер.

Извођење прикључка водовода, као и његова реконструкција су у надлежности ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже канализације опште и фекалне канализације полагаати у зони јавне површине између две регулационе линије у уличном фронту једнострано или обострано уколико је улични фронт шири од 20 m.

Минимални пречник отпадне канализације је Ø 250 mm, а опште канализације Ø 300 mm.

Трасе отпадне и опште канализације се постављају тако да задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање од других инсталација и објеката инфраструктуре је 1,0 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање отпадне канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Сви објекти за сакупљање и третман отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издани и хаваријског изливања.

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту планираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160-200 DN, а максимум 50,0 m.

Канализациони прикључци

Прикључак на отпадну канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту.

Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП "Водовод и канализација", а у складу са типом објекта и техничким нормативима.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

Ревизионо окно лоцира се у парцели корисника на 0,5 m од регулационе линије парцеле.

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материја, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на отпадну канализацију под условом да постави водомер за мерење исцрпљене воде.

Прикључење подрумских и сутеренских просторија, као и базена на канализациони систем дозвољава се само преко аутономног постројења препумпавањем.

Приликом решавања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 - др. одлука).

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (прегакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лаких течности и тек потом испуштати у реципијент.

12.4. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења датог у графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу предметну област.

Не условљава се формирање потпуне грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

12.5. Услови приступачности

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.) потребно је примењивати 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). Стандардима о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања урбанистичко-техничких услова за планирање и пројектовање.

Такође, потребно је примењивати стандарде SRPS U.A9. 201-206 са циљем обезбеђивања приступачности у зградама и околини, Стратегију приступачности Града Новог Сада 2012-2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 21/12) као и друге важеће прописе и стандарде који регулишу ову област.

13. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Разрада урбанистичким пројектом условљава се за:

- реализацију других намена у оквиру намнене породичног становања, на комплексима (парцелама) површине преко 2.000 m²;

- реализацију комплекса породичног и вишепородичног становања;
- за локалитет општеградског центра у блоку број 9;
- комплексе у намени општеградског центра и пословања, већих од 2000 m², у блоку број 14.

14. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или планом предвиђену водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, комунално опремање се може решити на следећи начин, и то:

1. у зонама породичног становања снабдевање водом може се решити преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника; уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника; снабдевање топлотном енергијом такође, се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину);
2. у зонама вишепородичног становања, пословања, општеградским центрима, јавним службама и комуналним комплексима прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

15. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Положај у Генералном плану града Новог Сада до 2021. Године.....	A4
2. Извод из Плана генералне регулације Мишелука са Рибњаком.....	A3
3. Граница обухвата планског подручја	2500
4. План намене површина са регулацијом.....	2500
5. План регулације површина јавне намене, саобраћаја и нивелације.....	1000
6. План водне инфраструктуре.....	1000
7. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....	1000

и следећи прилози:

- карактеристични профили саобраћајница 1:100, 1:200, 1:300

- типско решење партерног уређења тротоара на прилазу
пешачком прелазу, у вези са несметаним кретањем лица
са посебним потребама

План детаљне регулације Мишелика II у Новом Саду 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 грађевинске послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

План детаљне регулације Мишелика II у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернета ([www. skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs)).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 38/08), и План детаљне регулације института у Сремској Каменици ("Службени лист Града Новог Сада", број 38/2008), у делу за који се овај план доноси.

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

Образложење

Законом о планирању и изградњи прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Статутом Града Новог Сада утврђено је да урбанистичке планове доноси Скупштина Града Новог Сада.

Овлашћења за доношење урбанистичких планова садржана су у члану 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13- УС, 132/14 и 145/14) и члану 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08).

Скупштина Града Новог Сада је на XLV седници дана 25. септембра 2015. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 45/15).

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада разматрала је на 73. седници, одржаној дана 14.07.2015. године Концептуални оквир плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду.

Подручје обухваћено планом, налази се на сремској страни града. Обухвата део подручја Мишелука, са севера омеђен мишелучком саобраћајницом, југоисточно се простор граничи са комплексом резервоара „Институт“ и државним путем I Б реда број 13 Петроварадин – Рума (IБ-13), западну границу чини Институтски пут и граница са комплексом института у Сремској Каменици.

Грађевинско подручје које ће се обухватити планом налази се у катастарским општинама Сремска Каменица и Петроварадин, а површина обухваћеног грађевинског подручја износи 91,40 ха.

Плански основ за израду плана је План генералне регулације Мишелука са Рибњаком („Службени лист Града Новог Сада“, број 57/14) (у даљем тексту: План генералне регулације), који дефинише да је простор у обухвату плана претежно намењен за породично становање, вишепородично становање, општеградски центар, основну школу, предшколске установе, дом за стара лица, парковске површине, заштитно зеленило и комплекс мерно регулационе станице (МРС).

Планом генералне регулације прописана је обавезна израда плана детаљне регулације.

Планом детаљне регулације утврђена је граница плана и обухват грађевинског подручја, подела простора на посебне целине и зоне, намена земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање

на геодетској подлози, трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру и правила уређења и правила грађења по целинама.

Циљ израде и доношења овог плана је преиспитивање постојећег планског решења и његовог усклађивања са могућностима реализације, у складу са важећим планом генералне регулације и новим захтевима и потребама корисника простора.

Посебне услове за израду плана доставили су „Електропривреда Србије“, Регионални центар Електровојводина, Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција“ Нови Сад; Јавно предузеће „Србијасгас“ Нови Сад; „Телеком Србија“, Предузеће за телекомуникације а.д.; Јавно предузеће „Пошта Србије“; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Покрајински завод за заштиту природе; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана“ Нови Сад; Министарство одбране, Управа за инфраструктуру, Сектор за материјалне ресурсе; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“, Нови Сад; Јавно водопривредно предузеће "Воде Војводине" Нови Сад; Јавно предузеће „Војводинашуме“ Петроварадин и Радио телевизија Војводине.





- ЛЕГЕНДА:**
- ПОСРЕДНО СТАНОВАЊЕ (A-1, A-1/1, A-1/2)
 - ВИШЕПОСРЕДНО СТАНОВАЊЕ (A-2/3)
 - ФАКТОРИЈАНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ У ГРАЂЕЊУ (интерим становање)
 - ОСНОВНА ШКОЛА (A-1/1/2)
 - ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА (A-1/1)
 - ОПШТИНСКИ ЦЕНТРИ (A-1/1/1)
 - ДОМ ЗА СТАРИ ЛЮДИ (A-1/2)
 - ГРАЂЕЊАНИЦА
 - ПЛАЦА
 - ОБЛАСТ КУЛТУРЕ (A-1/1)
 - ПОСЛОВАЊЕ (A-1/1)
 - ПАРКОВСКО ПОВРШИНЕ
 - ТРИКСТОР СПОРТИВО РЕКРЕАТИВНА НАМЕНА (A-1/1/1/1)
 - СПОРТИВО РЕКРЕАТИВНА ПОВРШИНА
 - ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЧНО
 - ЕКОЛОГИЈА
 - ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ
 - МЕРНО РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА
 - ЗАШТИТНИ ПОЈАС ЗАПРОТЕКТИВНОГ ОБЈЕКТА

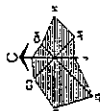
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
МИШЕЉКА II
У НОВОМ САДУ**

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА РЕГУЛАЦИЈОМ

..... ОРИЕНТАЦИОНА ГРАНИЦА УЗЕТИХ У РАДНИЦИ СТРАТНОСТИ ОБЈЕКТА

- УЛИЦА СА КОЛОКОЗИМ
- БРОЈЕВИ (САМ СТАВА
- ПАРКОВИ
- ДРНАСКО ОБЈЕКАТ

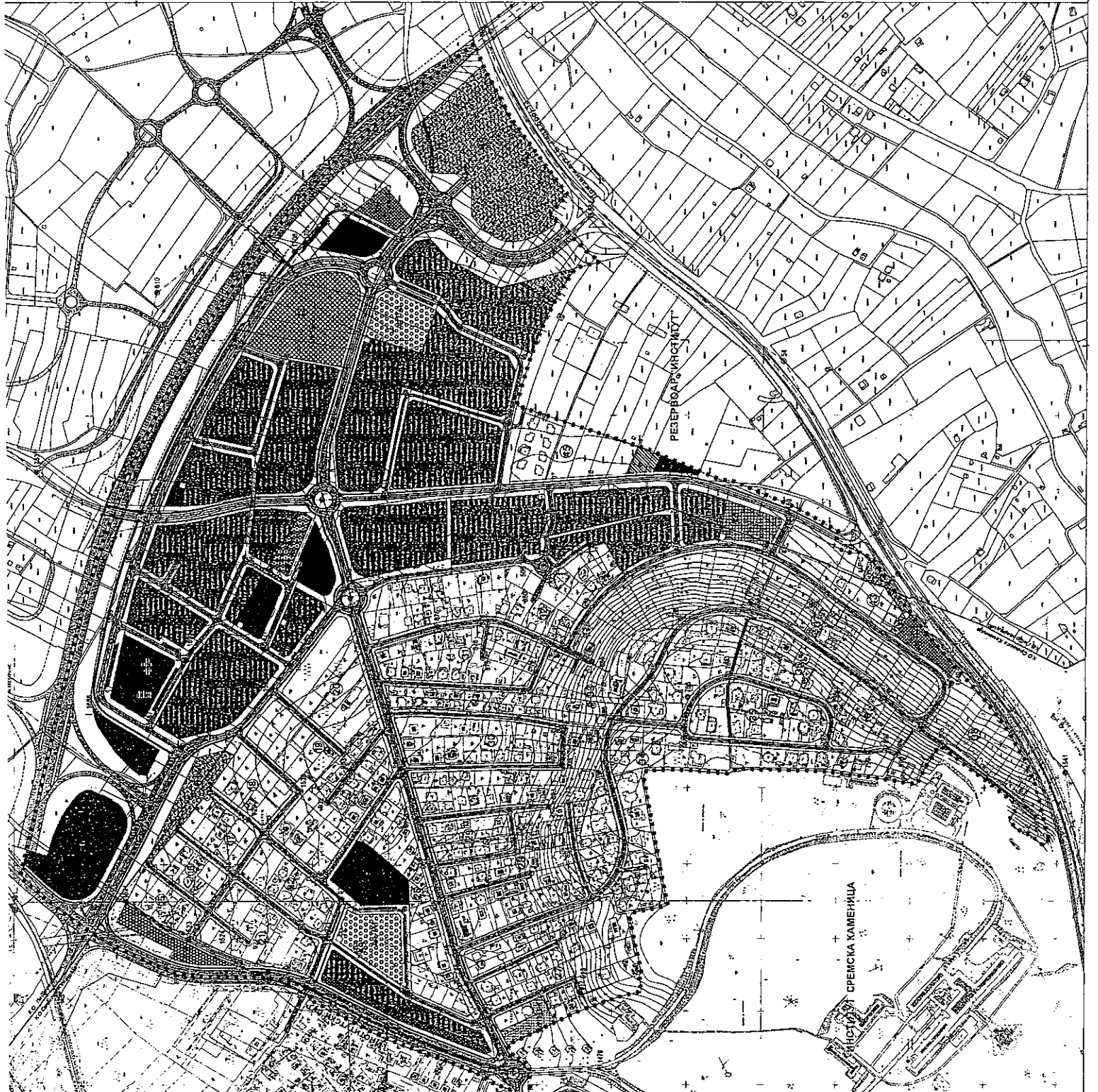
- БРОЈ УРБАНИСТИЧКОГ БЛОКА
- РЕГУЛАЦИОНА ГРАНИЦА ПО ПОСЛОВИ ПОУ ГРАЂЕЊУ ПОВРШИНЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ГРАНИЦА
- ГРАНИЦА НАСТАРОСЕ ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА ОБУЈАТА ПЛИВА



P-1:2500

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ ЗА УРБАНИЗАЦИЈУ
Д-р М. М. М. М.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ У НОВОМ САДУ	
Назив града: ЈАНКО ГРАЂЕВИЊА "УРБАНИЗАЦИЈА" Зграда за урбанизам Новог Сада, Булевар краља Милоша III	ПУНОВАСНО СЕДМИЦА СА РЕГУЛАЦИЈОМ
Назив установе: Град Нови Сад	Датум израде: 14.5.15
Назив пројекта: План детаљне регулације у Новом Саду	Датум издања: 01.12.17
Шифра пројекта: 1.4.5.15	Шифра издања: 1.2500
Број пројекта: 1.4.5.15	Број издања: 4



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-21/16
Дана: 04.05. 2016. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА II У НОВОМ САДУ
ПРЕ ЊЕГОВОГ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду обављена је на 110. седници Комисије за планове одржаној 04.05. 2016. године, са почетком у 09,00 часова, у згради ЈП „Урбанизам“, Булевар цара Лазара бр.3., у великој сали на трећем спрату.

Седници су присуствовали Зоран Бакмаз председник Комисије, Васо Кресовић, Зоран Вукадиновић и Марко Јовановић, чланови Комисије за планове. Седници нису присуствовали Радосав Шћепановић и Милан Ковачевић, чланови Комисије за планове.

Седници су присуствовали представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад и ЈП "Завод за изградњу Града" Нови Сад.

Након уводног образложења одговорног урбанисте из ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, као обрађивача плана, Комисија је констатовала следеће :

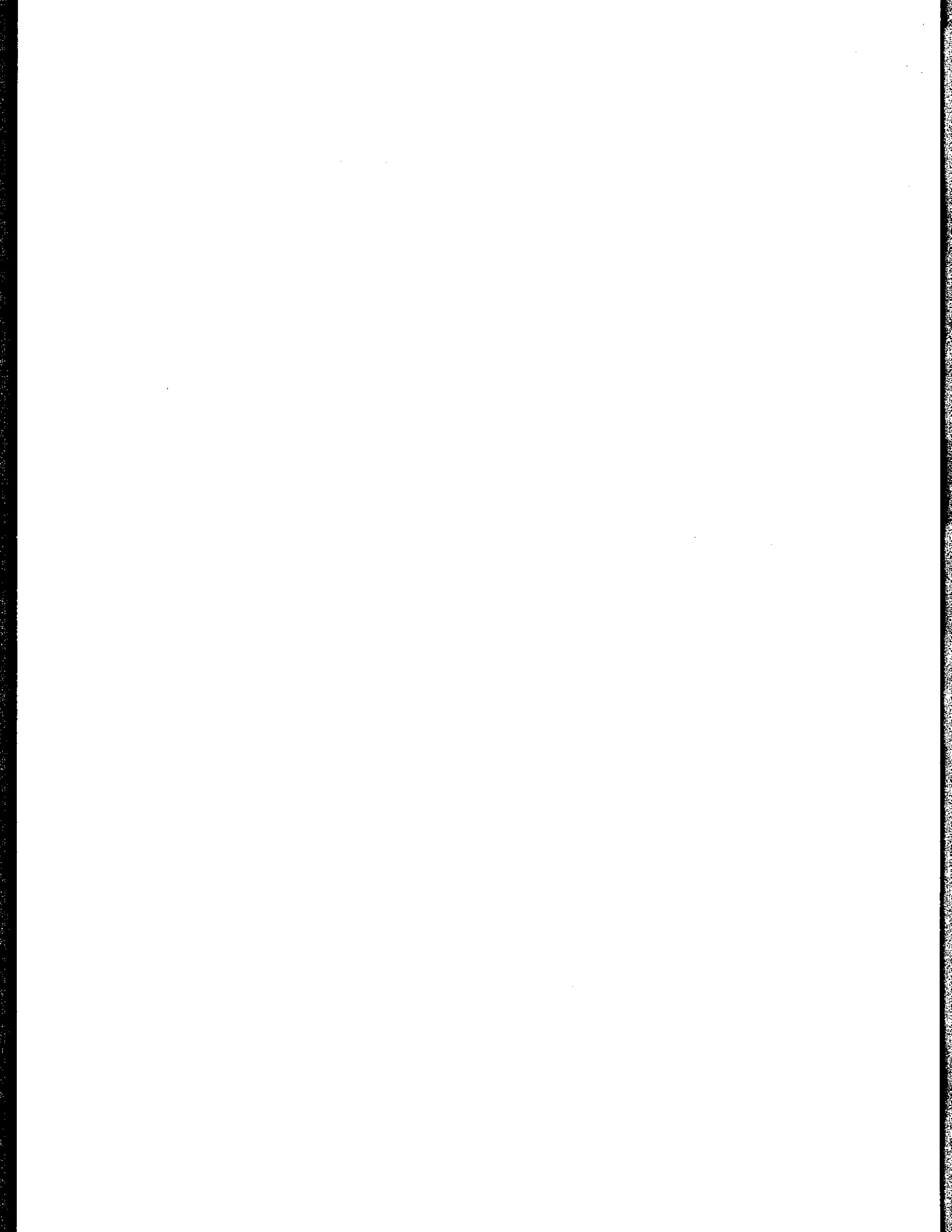
1. Да је Одлука о изради плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду усвојена на XLV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 25. септембра 2015. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 45/15). Саставни део Одлуке је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду на животну средину.

2. Да је Концептуални оквир плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду разматран на 85. седници Комисије за планове, одржаној 24.11.2015. године.

3. Да је текст за Нацрт плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", 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).

4. Да је Комисија за планове на 100. седници одржаној 24.02. 2016. године разматрала материјал припремљен за Нацрт овог плана, и том приликом дала сугестије да се преиспитају решења дата у Нацрту плана у погледу :

- планиране позиције трансформаторске станице која је предложена у оквиру комплекса храма,
- зелених површина у оквиру обухвата плана и
- планиране спратности објеката вишепородичног становања са пословањем у приземљу у блоку број 24.



Поред наведеног, дата је обавеза да обрађивач плана, ЈП „Урбанизам“, прибави мишљење ЈКП „Тржница“ Нови Сад на Нацрт плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду, имајући у виду локалитет планиране пијаце.

5. Да је Комисија за планове на 110. седници одржаној 04.05. 2016. године разматрала материјал припремљен за Нацрт овог плана коригован у складу са датим сугестијама, мишљење ЈП „Завод за изградњу Града“, бр.74-9085 од 22.04. 2016. године, као и мишљење ЈКП „Тржаница“, бр.05-29/140-1 од 23.04. 2016. године.

Том приликом Комисија је, на предлог обрађивача плана, прихватила све сугестије ЈП „Завод за изградњу Града“ на предложено урбанистичко решење изнете у мишљењу, осим сугестије која се односи на део блока б, односно прихвата решење тог блока како је предложио обрађивач плана.

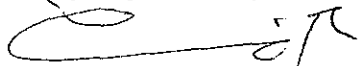
6. Након корекције плана по усвојеним сугестијама и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи.

Овај извештај је саставни део записника са 110. седнице Комисије за планове.

Извештај доставити:

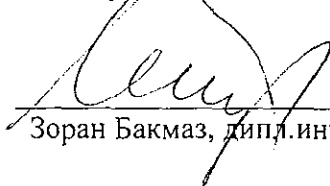
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. ЈП "Завод за изградњу Града" Нови Сад
3. Градској управи за урбанизам и стамбене послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Секретар Комисије



Борислав Живковић, дипл.инж.арх.

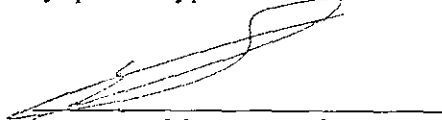
Председник Комисије



Зоран Бакмаз, дипл.инж.геодезије

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и стамбене послове



Милош Егић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-21/16
Дана: 21.12. 2016. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ **О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ** **МИШЕЛУКА II У НОВОМ САДУ**

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 134. (јавној) седници која је одржана дана 22.11. 2016. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, и на 138. седници која је одржана дана 21.12. 2016.године у згради ЈП „Урбанизам“, Булевар цара Лазара 3 у великој сали на III спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај и Допунски извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду.

134. седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Зоран Вукадиновић и Милан Ковачевић, чланови Комисије.

138. седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Зоран Вукадиновић, Радосав Шћепановић и Милан Ковачевић, чланови Комисије.

Одлука о изради плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду усвојена је на XLV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 25. септембра 2015. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 45/15) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду изложен је на рани јавни увид у периоду од 06. новембра до 20. новембра 2015. године.

Нацрт плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду, извршила је Комисија за планове на 110. седници одржаној 04.05. 2016. године.

Нацрт плана је изложен на јавни увид у периоду од 9. септембра до 10. октобра 2016. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 8. септембра 2016. године). У току јавног увида поднето је 13 (тринаест) примедби, а након јавног увида поднете су још две примедбе на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 134. (јавној) седници, одржаној 22.11. 2016. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 18.11. 2016. године), разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Државног пута IB-12 у Каћу.

Након изношења става обрађивача по приспелим примедбама, на јавној седници је омогућено подносиоцима примедби да додатно образложе своје примедбе. Потом је закључен јавни део седнице.

У затвореном делу седнице Комисија је констатовала да у току јавног увида поднето укупно 15 (петнаест) примедби. Том приликом Комисија је донела закључак којим одлаже закључивање по пристиглим примедбама, предлозима и сугестијама на Нацрт плана, са ставом да *„сматра да је неопходно да обрађивач, ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам, у сарадњи са Градском управом за грађевинско земљиште и инвестиције, преиспита своје ставове поводом примедбе број 12, поднете од групе грађана са Татарског брда (Аћимовић Неђељко и други), а у вези намене простора на парцелама бр. 4125/2, 4125/3 и 4125/4 у КО Сремска Каменица и сачини допунско стручно мишљење.“*

На 138. седници одржаној 21.12. 2016. године Комисија је разматрала и Допунски извештај обрађивача о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана, дат поводом закључка Комисије.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 13 примедби, и то од:

1. Мирјане Зеленовић, Ивана Франка 22, Сремска Каменица;
2. ЈП "Завод за изградњу града", Нови Сад;
3. "Новограп" д.о.о; Толстојева 6, Нови Сад;
4. Групе грађана из Улице Николе Вујића, Сремска Каменица;
5. Душка и Мирјане Весковић, Николе Вујића 3, Сремска Каменица;
6. "Вила Анђелина", Бранислава Букурова, Сремска Каменица;
7. "Телеком Србија" Београд;
8. Небојше Цвишић, Бранислава Букурова 19, Сремска Каменица;
9. Драгана Нишића, Симе Шолаје 108, Футог;
10. Звездане Маријанац, Новосадски пут 132, Нови Сад;
11. Драгана Танасковића, Јована Бошковића 8, Нови Сад;
12. Групе грађана са Татарског брда (Аћимовић Неђељко и други);
13. "ЕПС Дистрибуција", Огранак Електродистрибуција Нови Сад,

а ван рока достављене су примедбе од :

14. Групе грађана са Татарског брда (Сања Нинчић и други) и
15. Групе грађана са Татарског брда (Иван Станковић и други).

Поводом поднетих примедби Комисија је заузела следеће ставове :

Примедба број 1

Мирјане Зеленовић, Ивана Франка 22, Сремска Каменица

Примедба се односи на парцеле бр. 5205/2, 5205/3 и 5205/8 у КО Сремска Каменица, које се планом намењују породичном становању. Тражи се да се регулациона линија саобраћајнице коригује тако да парцела број 5205/8 буде намењена јавној саобраћајној површини. Подносиоци примедбе су власници парцела 5205/2 и 5205/3 и нису у могућности да откупе парцелу број 5205/8 због нерешивих имовинско-правних односа.

Комисија прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 2

ЛП "Завод за изградњу града", Нови Сад

Примедба се односи на текстуални део плана, поделељак 7.1. "Саобраћајна инфраструктура". Тражи се да се у текст наведеног поделељка додају следећа два пасуса:

"Планом се омогућава корекција, односно модификација саобраћајног решења, као и садржаја планираног саобраћајног профила при изради пројектно – техничке документације у циљу изналажења најадекватнијег технички коректног решења у случају настанка специфичних услова на локацији, а све у оквиру планиране регулације саобраћајнице."

"Не условљава се формирање потпуне грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализације појединих садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација"

Комисија делимично прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 3

"Новограп" д.о.о; Толстојева 6, Нови Сад

Примедба се односи на парцелу број 4102/4 која је планом намењена вишепородичном становању, и парцелу број 4102/5 која је намењена вишепородичном становању са пословањем у приземљу (линијски центар), обе у КО Петроварадин.

У првом делу примедбе тражи се да се изврши парцелација наведених парцела тако да се добију две парцеле једнаке површине, како би се могле формирати две парцеле у складу са условима парцелације дефинисаним палном.

У другом делу примедбе тражи се повећање дозвољене спратности на П+3 на парцели број 4102/4, што се оправдава планираном наменом парцеле – линијски центар.

Комисија сматра да је примедба делом неоснована а делом не прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 4

Групе грађана из Улице Николе Вујића, Сремска Каменица

Примедба се односи на планирану регулацију Улице Николе Вујића (КО Сремска Каменица). Тражи се да се регулација улице усклади са стањем на терену тако да изведене рампе и степеништа за прилаз објектима буду на земљишту осталих намена (породично становање).

Према предлогу плана, наведени елементи породичних објеката налазе се делимично или у потпуности у регулацији улице.

Грађани сматрају да се планом умањује функционална вредност објеката и додају да су сами финансирани изградњу јавне електроинсталације и телефонске централе.

Комисија делимично прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 5

Душка и Мирјане Весковић, Николе Вујића 3, Сремска Каменица

Први део примедбе се односи на парцелу број 4134/4, КО Сремска Каменица, у намени породично становање. Тражи се да се изграђено степениште куће, које се према плану налази у регулацији улице, припоји парцели објекта, односно да се изузме из јавне саобраћајне површине, као би се могло спровести озакоњење објекта.

Други део примедбе се односи на планирани правац (осовину) Улице Николе Вујића. Тражи се да се планирана осовина улице заротира тако да се усклади са правцем постојећег коловоза. Наводи се да су стамбени објекти постављени на око 8 m од осе постојећег коловоза.

Комисија делимично прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 6

"Вила Анђелина", Бранислава Букурова, Сремска Каменица

Примедба се односи на парцеле бр. 5139/1 и 5140/8 КО Сремска Каменица, које су у намени породичног становања. Тражи се да парцеле промене намену у пословање.

Намена објекта на предметној парцели је туристичка (објекат са смештајним капацитетима), спратности П+Пк. Због потражње за смештајним капацитетима у функцији Института у Сремској Каменици, потребно је повећање корисне површине објекта. Тражи се могућност повећања спратности објекта на П+2 до П+3, као и повећање заузетости парцеле на 50%.

Комисија делимично прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 7

"Телеком Србија" Београд

Примедба се односи на део текста плана у поглављу 7.5. Електронске комуникације, који се односи на услове за постављање система мобилне телефоније, у коме се наводи: "изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме."

Сматра се да испуњење овог услова може да утиче на безбедност ваздушног саобраћаја, будући да је стуб система мобилне телефоније неопходно уочљиво обележити као препреку за летење. У том смислу, сматра се да је наведени део текста плана потребно избрисати.

Комисија прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 8

Небојше Цвишић, Бранислава Букурова 19, Сремска Каменица

Примедба се односи на парцеле бр. 4138/1 и 4137, КО Сремска Каменица, које се намењују породичном становању. Објекат подносиоца примедбе се налази на наведеним парцелама. Објекту се приступа преко постојећег пута унутар блока, изведеног у складу са интерном парцелацијом. Тражи се да се овај приступни пут планом издвоји као јавна саобраћајна површина.

Комисија не прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 9

Драгана Нишића, Симе Шолаје 108, Футог

Примедба се односи на парцеле бр. 4083/1, 4083/3, 4083/4 и 4083/5 у КО Петроварадин, односно на целе урбанистичке блокове 3 и 4, који се планом намењују вишепородичном становању и, делом, јавним саобраћајним површинама.

Тражи се повећање урбанистичких параметара за изградњу објеката на наведеним парцелама, односно у деловима предметних блокова према главној мишелучкој саобраћајници, као и планирање линијског центра у овој зони. Тражи се да се планира спратност објеката до П+3 и да индекс заузетости буде ограничен на 40%. У складу са тим тражи се повећање индекса изграђености на 1,9 (уз спратност П+3 и заузетост 40%), или бар на 1,5 (уз спратност П+3 и заузетост 30%).

Тражене корекције представљају заправо враћање параметара из важећег плана, а захтев се образлаже већ започетим радњама на основу важећег плана (урађен идејни пројекат, спроведени поступци прелиминарних уговарања на инвестиционом плану и плану изградње).

Поред наведеног, предлаже се да се и формално омогући изградња стамбеног простора за вишепородично становање затвореног типа, јер су се на предметној локацији за то стекли услови.

Комисија делимично прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 10

Звездане Маријанац, Новосадски пут 132, Нови Сад

Примедба се односи на парцеле бр. 5160/5, у плану намењеној породичном становању, и 5160/4, намењеној јавној саобраћајној површини, обе у КО Сремска Каменица. Тражи се да се део парцеле саобраћајнице (број 5160/4) у дужини парцеле број 5160/5 намени породичном становању, односно да се сузи ширина регулације улице за око метар.

Тражена промена је заправо враћање на решење из важећег плана, које је подносиоцу повољније јер је тиме у могућности да оствари већу површину парцеле за породично становање. Напомиње се да је подносилац примедбе власник обе предметне парцеле.

Комисија прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 11

Драгана Танасковића, Јована Бошковића 8, Нови Сад

Примедба се односи на парцелу број 4138/5, КО Сремска Каменица, у блоку 26, у намени породичног становања. Тражи се померање северне регулације блока у делу предметне парцеле за 3 до 5 m ка северу.

Образложење је да је регулациона линија саобраћајнице која се планира уз северну границу блока 26 сувише близу стамбеном објекту изграђеном на предметној парцели.

Комисија не прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 12

Групе грађана са Татарског брда (Аћимовић Неђељко и други)

Примедба се односи на парцеле бр. 4125/2, 4125/3 и 4125/4 у КО Сремска Каменица, које су планом намењене породичном становању, и на парцелу број 4125/11 која је намењена јавној саобраћајној површини. Тражи се да се задржи привремено изграђен спортски терен и дечије игралиште на парцелама бр. 4125/2, 4125/3 и 4125/4, као и да се не планира улица на наведеној парцели. Примедбу је потписало 75 грађана.

Образложење је да спортски терен и игралиште користи велик број станара у окружењу, а да се ради о парцелама у власништву града. Напомиње се да је пре 4-5 година за ову иницијативу прикупљено 2000 потписа грађана.

Сматра се да саобраћајница у овом делу није потребна јер парцеле којима треба да обезбеди приступ већ имају други, са ободних саобраћајница блока.

Као алтернатива овом захтеву тражи се да се у план угради услов (и решење) да парцеле остану у намени породичног становања, али да се у непосредној близини морају изградити спортски терен и дечије игралиште.

Комисија прихвата алтернативни део примедбе, уз образложење које је дато у Допунском извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 13

"ЕПС Дистрибуција", Огранак Електродистрибуција Нови Сад

Електродистрибуција има две примедбе на решење Нацрта плана:

1. Потребно је обезбедити слободну површину димензија 5,8 x 6.3 m на парцелама бр. 5203/6 и 4340/1 (КО Петроварадин), затим слободну површину димензија 6,8 x 7,1 на парцели број 4088/10 (КО Петроварадин), као и припадајућих коридора и траса за изградњу нисконапонске и средњенапонске мреже за потребе прикључења планираних садржаја из обухвата плана на мрежу дистрибутивног система електричне енергије, и
2. На простору у обухвату плана потребно је уклонити део инфраструктурног коридора који је резервисан за постојећи 35 kV надземни вод јер је у међувремену реализован изградњом 35kV подземног вода.

Комисија делимично прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 14

Групе грађана са Татарског брда (Сања Нинчић и други)

Примедба је истог садржаја као примедба број 12, којом се тражи да се планом задрже привремено изграђен спортски терен и дечије игралиште, коју потписују додатних 264 грађана, и наглашено је да је од тога 113 потписа деце која се играју на предметном игралишту.

Комисија прихвата алтернативни део примедбе, уз образложење које је дато у Допунском извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду везано за примедбу број 12.

Примедба број 15

Групе грађана са Татарског брда (Иван Станковић и други).

Примедба је истог садржаја као примедбе бр. 12 и 14, којима се тражи да се планом задрже привремено изграђен спортски терен и дечије игралиште, коју потписују додатних 72 грађана.

Комисија прихвата алтернативни део примедбе, уз образложење које је дато у Допунском извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду везано за примедбу број 12.

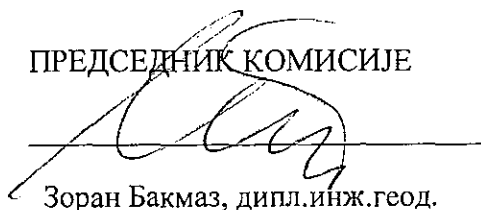
У вези напомене обрађивача плана, дате у Допунском извештају о спроведеном јавном увиду, да је текст плана неопходно допунити правилом о максималном броју јединица (стамбених или пословних) у намени породичног становања, Комисија сматра да је неопходно следеће :

- да се, у одељку 12. "Правила уређења и правила грађења", у пододељку 12.2. "Правила уређења и правила грађења за реализацију планираних намена", под насловом "Породично становање", после петог става дода став који гласи:

"У породичном стамбеном објекту могуће је изградити највише три стамбене или пословне јединице (или комбиновано)."

Сагласно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање. Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

В.Д. Начелника
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

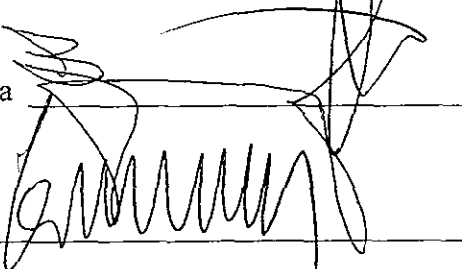
1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.



2. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.



3. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобраћаја



4. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх.





ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду
о Нацрту плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 06. септембра 2016. године, закључак број 35-21/2016-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду, и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 09. септембра 2016. године до 10. октобра 2016. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама месне заједнице "Сремска Каменица" и у просторијама месне заједнице "Петроварадин".

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 13 примедби, и то од:

1. Мирјане Зеленовић, Ивана Франка 22, Сремска Каменица;
2. ЈП "Завод за изградњу града", Нови Сад;
3. "Новоград" д.о.о; Толстојева 6, Нови Сад;
4. Групе грађана из Улице Николе Вујића, Сремска Каменица;
5. Душка и Мирјане Весковић, Николе Вујића 3, Сремска Каменица;
6. "Вила Анђелина", Бранислава Букурова, Сремска Каменица;
7. "Телеком Србија" Београд;
8. Небојше Цвишић, Бранислава Букурова 19, Сремска Каменица;
9. Драгана Нишића, Симе Шолаје 108, Футог;
10. Звездане Маријанац, Новосадски пут 132, Нови Сад;
11. Драгана Танасковића, Јована Бошковића 8, Нови Сад;
12. Групе грађана са Татарског брда (Аћимовић Неђељко и други);
13. "ЕПС Дистрибуција", Огранак Електродистрибуција Нови Сад.

Примедба број 1:

(Подноси: Мирјана Зеленовић, Сремска Каменица)

Примедба се односи на парцеле бр. 5205/2, 5205/3 и 5205/8 у КО Сремска Каменица, које се планом намењују породичном становању. Тражи се да се регулациона линија саобраћајнице коригује тако да парцела број 5205/8 буде намењена јавној саобраћајној површини. Подносиоци примедбе су власници парцела 5205/2 и 5205/3 и

нису у могућности да откупе парцелу број 5205/8 због нерешивих имовинско-правних односа.

Примедба се прихвата

Парцела број 5205/8 је мале површине (~3,5 m²) и налази се уз парцелу саобраћајнице. Припајањем ове парцеле саобраћајној површини неће се нарушити функција саобраћајнице, као ни коришћење парцеле намењене породичном становању.

Примедба број 2:

(Подноси: "Завод за изградњу града" Нови Сад)

Примедба се односи на текстуални део плана, пододељак 7.1. "Саобраћајна инфраструктура". Тражи се да се у текст наведеног пододељка додају следећа два пасуса:

"Планом се омогућава корекција, односно модификација саобраћајног решења, као и садржаја планираног саобраћајног профила при изради пројектно – техничке документације у циљу изналажења најадекватнијег технички коректног решења у случају настанка специфичних услова на локацији, а све у оквиру планиране регулације саобраћајнице."

"Не условљава се формирање потпуне грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализације појединих садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација"

Примедба се делимично прихвата

Примедба се делимично прихвата и то на начин да се у текст плана унесе нови пододељак 12.4. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром са следећим текстом:

"Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења датог у графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на

планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу предметну област.

Не условљава се формирање потпуне грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација."

Пододељак 12.4. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, постаје пододељак 12.5. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Примедба пројекта:

(Подноси: "Новограп" доо, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4102/4 која је планом намењена вишепородичном становању, и парцелу број 4102/5 која је намењена вишепородичном становању са пословањем у приземљу (линијски центар), обе у КО Петроварадин.

У првом делу примедбе тражи се да се изврши парцелација наведених парцела тако да се добију две парцеле једнаке површине, како би се могле формирати две парцеле у складу са условима парцелеције дефинисаним планом.

У другом делу примедбе тражи се повећање дозвољене спратности на П+3 на парцели број 4102/4, што се оправдава планираном наменом парцеле – линијски центар.

Примедба је делимично неоснована а делимично се не прихвата

Први део примедбе је неоснован зато што се планом утврђују правила за формирање грађевинске парцеле. Тражена парцелација је могућа у складу са условима дефинисаним овим планом, а границе парцела дефинисаће се кроз урбанистички пројекат парцелације, по усвајању плана.

Други део примедбе се не прихвата. Линијски центар се не издваја као посебна намена већ се планира у склопу других намена, уз параметре дефинисане за основну намену. Планом вишег реда планирана спратност за намену вишепородичног становања је П+2, осим уз главну мишелучку саобраћајницу.

Примедба

(Подноси: Група грађана из Улице Николе Вујића, Сремска Каменица)

Примедба се односи на планирану регулацију Улице Николе Вујића (КО Сремска Каменица). Тражи се да се регулација улице усклади са стањем на терену тако да изведене рампе и степеништа за прилаз објектима буду на земљишту осталих намена (породично становање).

Према предлогу плана, наведени елементи породичних објеката налазе се делимично или у потпуности у регулацији улице.

Грађани сматрају да се планом умањује функционална вредност објеката и додају да су сами финансирали изградњу јавне електроинсталације и телефонске централе.

Примедба се делимично прихвата

Регулационе линије Улице Николе Вујића дефинисане су у складу са важећим планом, на основу кога су и формиране парцеле уз улицу, те се она мора задржати на правцу и позицији како је дефинисано планом.

Прихвата се корекција регулације улице у складу са достављеним геодетским снимком, с тим ће се узети у обзир само елементи објеката који залазе у планирану саобраћајницу највише 2 m, а у складу са приложеном скицом.

Примедба пројекат

(Подносе: Душко и Мирјана Весковић, Сремска Каменица)

Први део примедбе се односи на парцелу број 4134/4, КО Сремска Каменица, у намени породично становање. Тражи се да се изграђено степениште куће, које се према плану налази у регулацији улице, припоји парцели објекта, односно да се изузме из јавне саобраћајне површине, као би се могло спровести озакоњење објекта.

Други део примедбе се односи на планирани правац (осовину) Улице Николе Вујића. Тражи се да се планирана осовина улице заротира тако да се усклади са правцем постојећег коловоза. Наводи се да су стамбени објекти постављени на око 8 m од осе постојећег коловоза.

Примедба се делимично прихвата

Образложење је као за примедбу број 4, уз појашњење да се прихвата да се изграђено степениште куће на парцели број 4134/4 изузме из јавне саобраћајне површине.

Примедба број 5

(Подноси: "Вила Анђелина", Сремска Каменица)

Примедба се односи на парцеле бр. 5139/1 и 5140/8 КО Сремска Каменица, које су у намени породичног становања. Тражи се да парцеле промене намену у пословање.

Намена објекта на предметној парцели је туристичка (објекат са смештајним капацитетима), спратности П+Пк. Због потражње за смештајним капацитетима у функцији Института у Сремској Каменици, потребно је повећање корисне површине објекта. Тражи се могућност повећања спратности објекта на П+2 до П+3, као и повећање заузетости парцеле на 50%.

Примедба се делимично прихвата

Будући да се на предметним парцелама налази објекат за смештај, прихвата се промена намене у спортско-туристичко-рекреативну намену, у складу са приложеном скицом. У оквиру ове намене дефинисала би се правила уређења и грађења као за породично становање која су следећа: индекс заузетости до 40%, спратност до П+1+Пк, уз обавезу решавања потреба за паркирањем у оквиру парцеле.

Примедба број 7

(Подноси: "Телеком Србија")

Примедба се односи на део текста плана у поглављу 7.5. Електронске комуникације, који се односи на услове за постављање система мобилне телефоније, у коме се наводи: "изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме."

Сматра се да испуњење овог услова може да утиче на безбедност ваздушног саобраћаја, будући да је стуб система мобилне телефоније неопходно уочљиво обележити као препреку за летење. У том смислу, сматра се да је наведени део текста плана потребно избрисати.



Примедба се прихвата

Прихвата се сугестија да се наведени део текста избрише из текста плана.

Примедба број 4:

(Подноси: Небојше Цвишић, Сремска Каменица)

Примедба се односи на парцеле бр. 4138/1 и 4137, КО Сремска Каменица, које се намењују породичном становању. Објекат подносиоца примедбе се налази на наведеним парцелама. Објекту се приступа преко постојећег пута унутар блока, изведеног у складу са интерном парцелацијом. Тражи се да се овај приступни пут планом издвоји као јавна саобраћајна површина.

Примедба се не прихвата

Планом је обезбеђен приступ предметном објекту преко планиране саобраћајнице са северне стране блока. Такође, у овом специфичном случају, омогућено је формирање парцеле са уличним фронтом од 7 m. Све парцеле у блоку имају планиран излаз на јавну површину тако да планирање траженог пута унутар блока, са аспекта урбанистичке регулације простора, није оправдано.

Примедба број 5:

(Подноси: Драган Нишића, Футог)

Примедба се односи на парцеле бр. 4083/1, 4083/3, 4083/4 и 4083/5 у КО Петроварадин, односно на целе урбанистичке блокове 3 и 4, који се планом намењују вишепородичном становању и, делом, јавним саобраћајним површинама.

Тражи се повећање урбанистичких параметара за изградњу објеката на наведеним парцелама, односно у деловима предметних блокова према главној мишелучкој саобраћајници, као и планирање линијског центра у овој зони. Тражи се да се планира спратност објеката до П+3 и да индекс заузетости буде ограничен на 40%. У складу са тим тражи се повећање индекса изграђености на 1,9 (уз спратност П+3 и заузетост 40%), или бар на 1,5 (уз спратност П+3 и заузетост 30%).

Тражене корекције представљају заправо враћање параметара из важећег плана, а захтев се образлаже већ започетим радњама на основу важећег плана (урађен идејни пројекат, спроведени поступци прелиминарних уговарања на инвестиционом плану и плану изградње).



ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ
З/III

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ПАЗАРА

Телефон: +381 21 48-02-199, факс: +381 21 455-395

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

Поред наведеног, предлаже се да се и формално омогући изградња стамбеног простора за вишепородично становање затвореног типа, јер су се на предметној локацији за то стекли услови.

Примедба се делимично прихвата

Прихвата се да се у блоковима 3 и 4, према главној мишелучкој саобраћајници, планира линијски центар, односно да се на парцелама бр. 4083/1, 4083/3 и 4083/5 планира спратност П+3 (као у блоковима 11 и 12). У складу са претходним, максимални индекс изграђености је 1,5. На исти начин би се планирао и на остатак блока 4, уделу према главној мишелучкој саобраћајници, како је приказано на приложеној скици.

Повећање индекса заузетости није прихватљиво зато што није у складу са планом вишег реда.

Део примедбе који се односи на формирање стамбеног комплекса није основан зато што су планом дефинисани услови под којима је могуће формирати стамбени комплекс. Поводом овог дела примедбе прихвата се да се планом омогући ограђивање комплекса вишепородичног становања, и то на начин како је дефинисано ограђивање за комплексе породичног становања, односно према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Примедба број 10

(Подноси: Звездана Маријанац, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле бр. 5160/5, у плану намењеној породичном становању, и 5160/4, намењеној јавној саобраћајној површини, обе у КО Сремска Каменица. Тражи се да се део парцеле саобраћајнице (број 5160/4) у дужини парцеле број 5160/5 намени породичном становању, односно да се сузи ширина регулације улице за око метар.

Тражена промена је заправо враћање на решење из важећег плана, које је подносиоцу повољније јер је тиме у могућности да оствари већу површину парцеле за породично становање. Напомиње се да је подносилац примедбе власник обе предметне парцеле.

Примедба се прихвата

Прихвата се да се регулација саобраћајнице планира како је дефинисано у важећем плану детаљне регулације за овај простор, у складу са приложеном скицом.

Примедба број 11

(Подноси: Драган Танасковића, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4138/5, КО Сремска Каменица, у блоку 26, у намени породичног становања. Тражи се померање северне регулације блока у делу предметне парцеле за 3 до 5 m ка северу.

Образложење је да је регулациона линија саобраћајнице која се планира уз северну границу блока 26 сувише близу стамбеном објекту изграђеном на предметној парцели.

Примедба се не прихвата

Померање регулационе линије планиране саобраћајнице условило би промену геометрије читавог блока, односно осталих парцела у северном делу блока. Регулациона линија планиране саобраћајнице је дефинисана по постојећим границама парцела у блоку 26. Њеним померањем наметнуле би се промене имовинских односа власницима околних парцела, о чему нису добили информацију на јавном увиду у Нацрт плана.

Примедба број 12

(Подносе: Група грађана са Татарског брда (Аћимовић Неђељко и други))

Примедба се односи на парцеле бр. 4125/2, 4125/3 и 4125/4 у КО Сремска Каменица, које су планом намењене породичном становању, и на парцелу број 4125/11 која је намењена јавној саобраћајној површини. Тражи се да се задржи привремено изграђен спортски терен и дечије игралиште на парцелама бр. 4125/2, 4125/3 и 4125/4, као и да се не планира улица на наведеној парцели. Примедбу је потписало 75 грађана.

Образложење је да спортски терен и игралиште користи велик број станара у окружењу, а да се ради о парцелама у власништву града. Напомиње се да је пре 4-5 година за ову иницијативу прикупљено 2000 потписа грађана.

Сматра се да саобраћајница у овом делу није потребна јер парцеле којима треба да обезбеди приступ већ имају други, са ободних саобраћајница блока.

Као алтернатива овом захтеву тражи се да се у план угради услов (и решење) да парцеле остану у намени породичног становања, али да се у непосредној близини морају изградити спортски терен и дечије игралиште.

Примедба се делимично прихвата

Може се прихватити промена намене парцела бр. 4125/2, 4125/3 и 4125/4, које су у власништву су Града, из породичног становања у намену "спортско-рекреативна површина" како би се задржали изграђени садржаји на отвореном, уз сагласност ЈП



ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ
З/П

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ПАЗАРА

Телефон: +381 21 48-02-199, факс: +381 21 455-395

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

"Завод за изградњу града", које газдује градским земљиштем, а у складу са приложеном скицом и следећим условима:

- на предметном простору није дозвољена изградња објеката,
- планира се уређење простора отвореним спортским теренима и површинама за игру деце, са потребним мобилијаром,
- минимално 50% укупне површине дефинисане за ову намену мора да буде под зеленилом.

Предметну саобраћајницу није могуће укинути јер је неопходна за опслуживање најмање једне парцеле у унутрашњости блока, а и парцела је за њу већ издвојена.

Примедба број 13:

(Подносе: "ЕПС Дистрибуција", Огранак Електродистрибуција Нови Сад)

Електродистрибуција има две примедбе на решење Нацрта плана:

1. Потребно је обезбедити слободну површину димензија 5,8 x 6.3 m на парцелама бр. 5203/6 и 4340/1 (КО Петроварадин), затим слободну површину димензија 6,8 x 7,1 на парцели број 4088/10 (КО Петроварадин), као и припадајућих коридора и траса за изградњу нисконапонске и средњенапонске мреже за потребе прикључења планираних садржаја из обухвата плана на мрежу дистрибутивног система електричне енергије, и
2. На простору у обухвату плана потребно је уклонити део инфраструктурног коридора који је резервисан за постојећи 35 kV надземни вод јер је у међувремену реализован изградњом 35kV подземног вода.

Примедба се делимично прихвата

Прихвата се примедба да се у плану утврде локације за трансформаторске станице на парцелама 4088/10, К.О. Петроварадин и 4340/9, К.О. Петроварадин (а не 4340/1 како је тражено у захтеву, с обзиром да су на парцели 4340/9 издати Урбанистички услови за изградњу ТС), као и да се избрише далековод 35 kV и његов заштитни коридор који је у међувремену каблиран.

Што се тиче трафо-станице на парцели 5203/6, она је изграђена изван обухвата овог Плана, у обухвату ПЦР инфраструктурног коридора државног пута IV реда бр.21. У плану инфраструктурног коридора ова ТС није планирана да се задржи и због тога се предлаже да се она планира на суседној парцели број 5203/4, К.О. Сремска Каменица, која се налази у обухвату ПЦР Мишелук II и намењена је заштитном зеленилу.

Примедбе достављене ван рока за достављање примедби, предлога и сугестија

Примедба број 14

(Подносе: Група грађана са Татарског брда (Сања Нинчић и други))

Примедба је истог садржаја као примедба број 12, којом се тражи да се планом задрже привремено изграђен спортски терен и дечије игралиште, коју потписују додатних 264 грађана, и наглашено је да је од тога 113 потписа деце која се играју на предметном игралишту.

Примедба се делимично прихвата

Образложење је као за примедбу број 12.

Примедба број 5

(Подносе: Група грађана са Татарског брда (Иван Станковић и други))

Примедба је истог садржаја као примедбе бр. 12 и 14, којима се тражи да се планом задрже привремено изграђен спортски терен и дечије игралиште, коју потписују додатних 72 грађана.

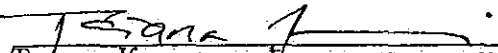
Примедба се делимично прихвата

Образложење је као за примедбу број 12.

Саставни део Извештаја су скице предложених промена у складу са ставом по примедбама под бројевима: 4, 6, 9, 10 и 12.

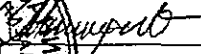
Извештај припремила:

Руководилац израдом нацрта урбанистичког плана:

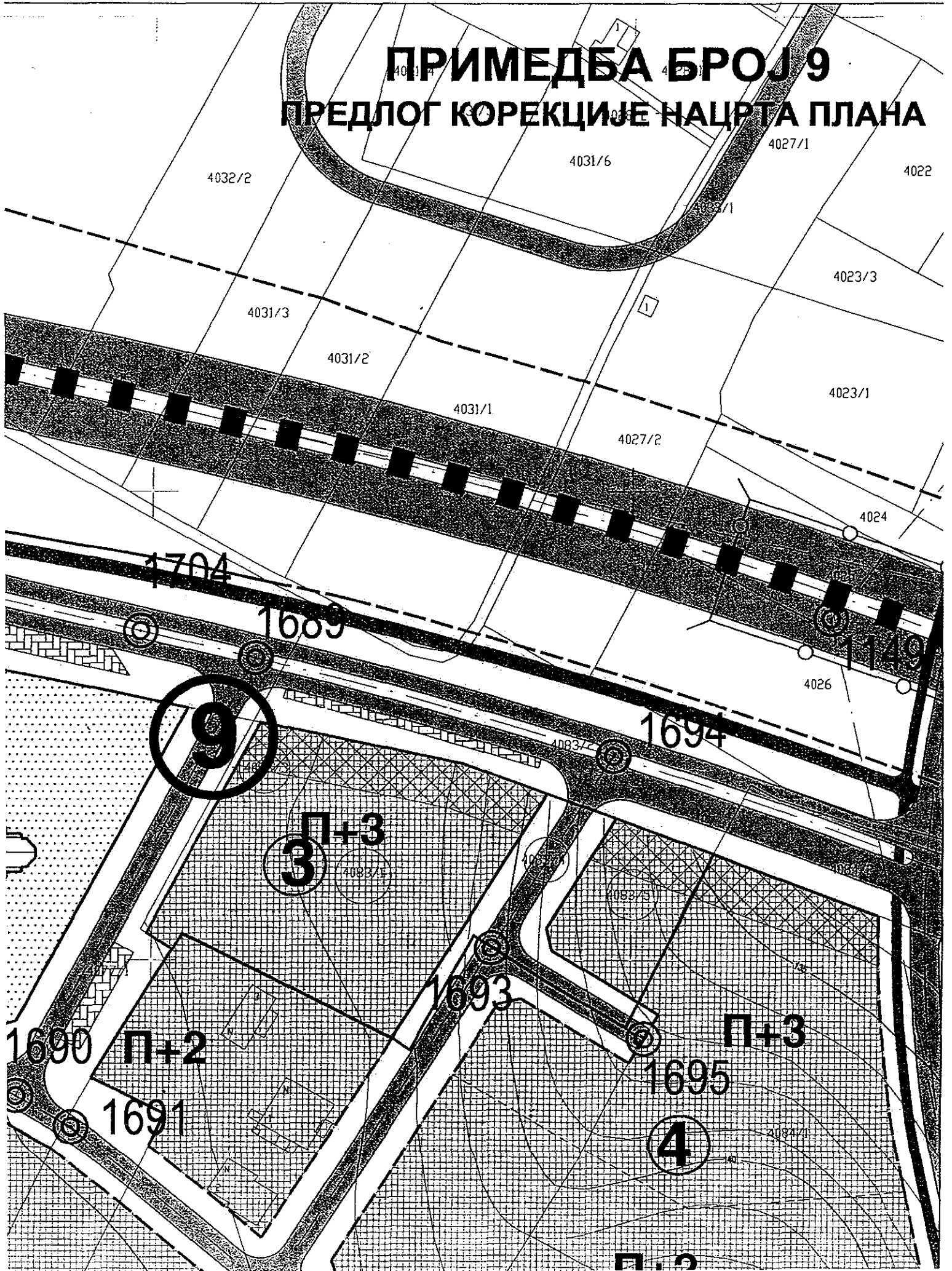

Татјана Кришановић, дипл. инж. арх.



Директор:


Миле Јединовић, дипл. инж. арх.

ПРИМЕДБА БРОЈ 9 ПРЕДЛОГ КОРЕКЦИЈЕ НАЦРТА ПЛАНА



© 1536

ПРИМЕДБА БРОЈ 10

ПРЕДЛОГ КОРЕКЦИЈЕ НАПРТА ПЛАНА

26

907

906

Улица Бранислава

29

10

757

892

28

759

911

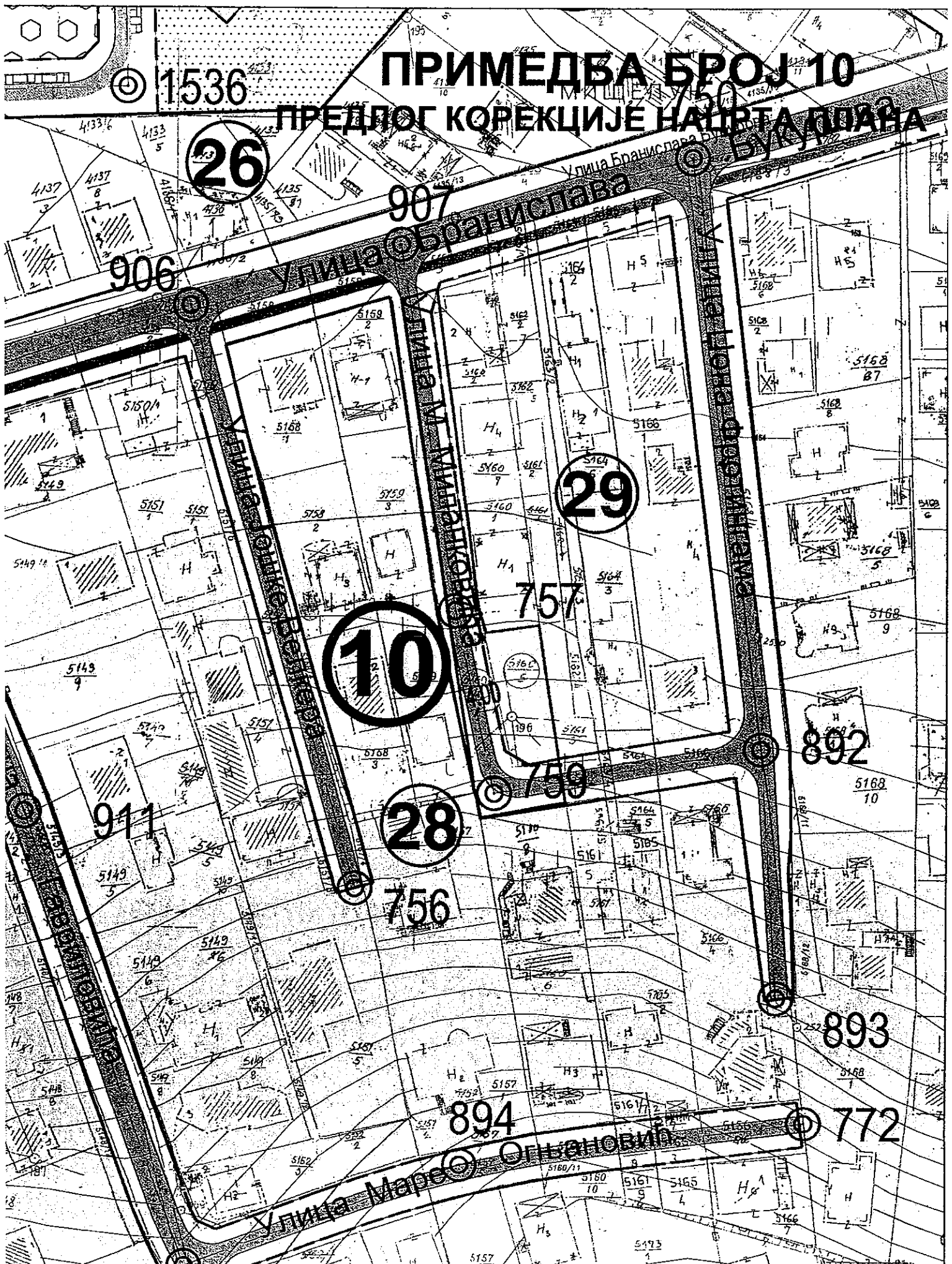
756

893

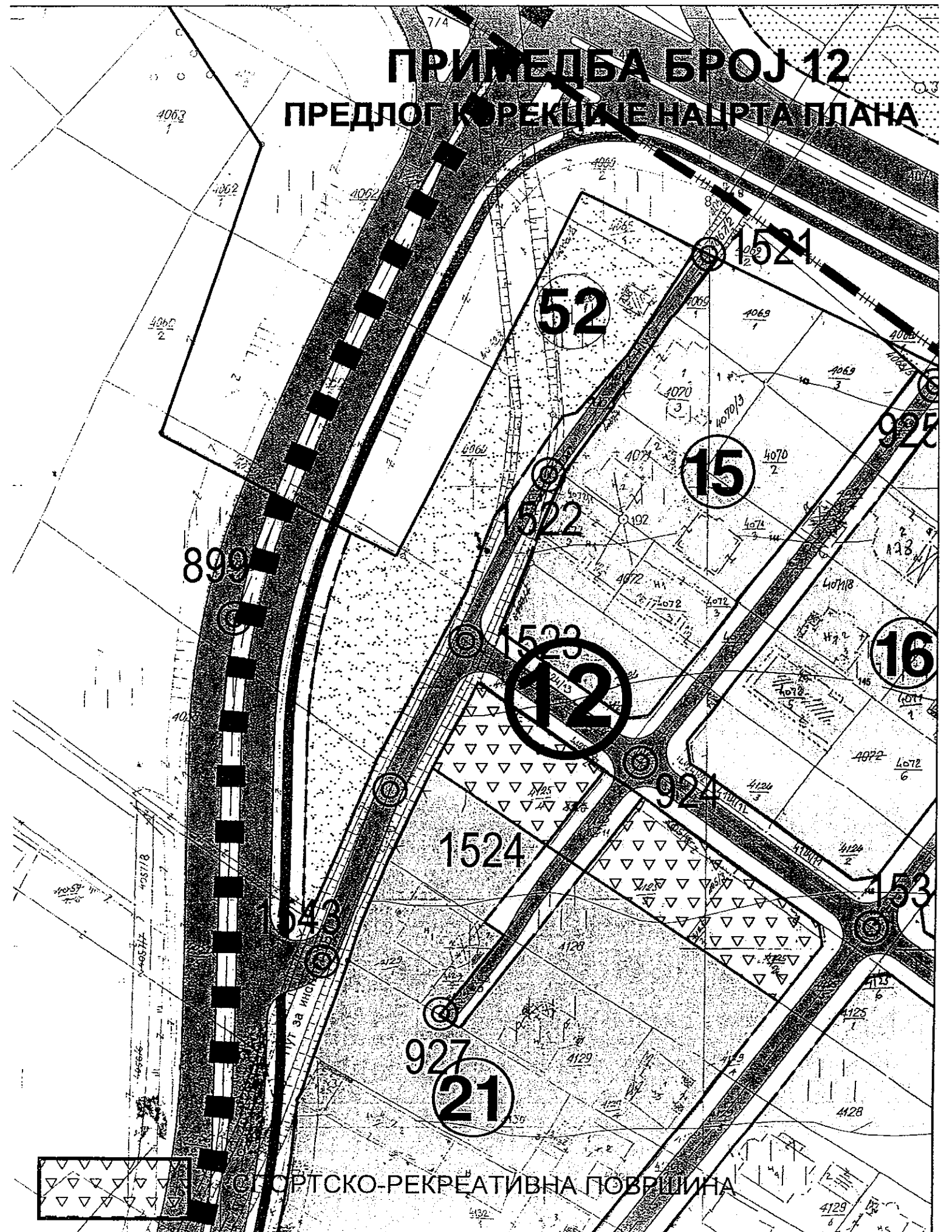
894

772

Улица Маре



ПРИМЕДБА БРОЈ 12 ПРЕДЛОГ КОРЕКЦИЈЕ НА ЦРТА ПЛАНА



СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНА ПОВРШИНА

ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА
о спроведеном јавном увиду
о Нацрту плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду

Стручно мишљење поводом примедбе број 12 из основног извештаја:

Поводом Закључка Комисије да обрађивач плана преиспита став поводом примедбе број 12, а у складу са ставовима Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, која газдује предметним парцелама, и становника Татарског брда, као корисницима простора и подносиоцима примедбе, ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам сматра да је адекватно решење планирати измештање дечијег игралишта и спортског терена на суседни блок (број 52) на коме сада планира заштитно зеленило (у складу са приложеном скицом). Предлаже се да се цео блок, површине око 3000 m² (0.3 ha), промени намену у СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНА ПОВРШИНА, уз услове предложене у основном Извештају.

Сматра се да је блок 52 погодан за ову намену из више разлога:

- има одговарајућу површину за премештање постојећих привремених садржаја из блока 21, као и организовање додатних спортско-рекреативних садржаја,
- конфигурација терена је погодна;
- налази се у непосредној близини садашње локације,
- иницијативом грађана предложено је дислоцирање постојећих садржаја у непосредну близину.

Сматра се такође да ће се овом променом боље искористити простор у власништву Града.

Напомена:

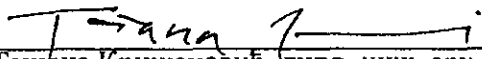
Увидом и текст Нацрта плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду, који је био изложен на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 09. септембра 2016. године до 10. октобра 2016. године, утврђено је да је текст плана неопходно допунити

правилу о максималном броју јединица (стамбених или пословних) у намени породичног становања.

Предлаже се да се, у одељку 12. "Правила уређења и правила грађења", у пододељку 12.2. "Правила уређења и правила грађења за реализацију планираних намена", под насловом "Породично становање", после петог става дода став који гласи: "У породичном стамбеном објекту могуће је изградити највише три стамбене или пословне јединице (или комбиновано)."

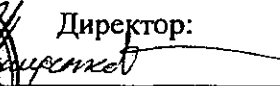
Извештај припремила:

Руководилац израдом нацрта урбанистичког плана:


Ташана Кришановић, дипл. инж. арх.



Директор:


Владиновић, дипл. инж. арх.

ПІСКО-РЕКРЕАТИВНІ
ПРШИНЕ

ОСТОП НА КОЖИ
ОДНОСИ ПРИМІДІА

