

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-208/2017-II
Дана: 29. јуна 2017. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИКУ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу Града Новог Сада 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: 35-208/2017-II од 29. јуна 2017. године, с молбом да се Предлог плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу Града Новог Сада, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.



ЗАМЕНИК ГРАДОНАЧЕЛНИКА

Срђан Кружевин

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 на 94. седници одржаној 29.06. 2017. године, поводом разматрања Нацрта плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада.

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 генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада 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 150. седнице од 03.04.2017.године и Извештај о обављеном јавном увиду са 159. (јавне) седнице Комисије за планове од 19.06.2017.године, за Нацрт плана генералне регулације простора за породично - становање у западном делу града Новог Сада.

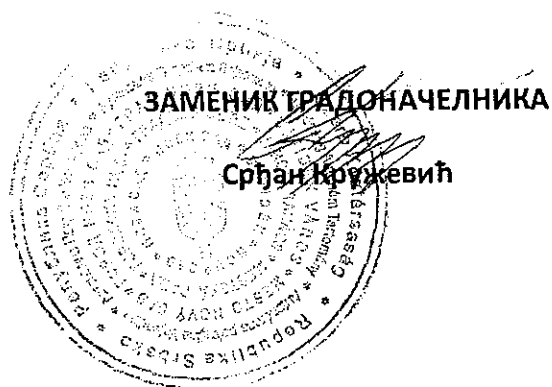
2. Закључак са планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."

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: 35-208/2017-II
Дана: 29. јуна 2017. године
НОВИ САД



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2017-200
11. април 2017. године
НОВИ САД

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
И ГРАЂЕВИНСКИ ПРОЈЕКТИ
Број: 12-04-2017 3569
Датум: _____
Нови Сад

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада.

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 ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА НОВОГ САДА

1. УВОД

План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада (у даљем тексту: план) обухвата део грађевинског подручја Новог Сада, укупне површине 648,87 ha у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад IV, КО Нови Сад II и КО Ветерник. План обухвата просторне целине „Ветерничка рампа” (31,61 ha), Адице (284,46 ha) и Телеп (332,80 ha) које су у потпуности покривене планском документацијом. Граница плана пружа се западном границом грађевинског подручја Новог Сада, осовином улица Сомборска рампа и Футошки пут, осовином Булеvara Европе (са продужетком ка југу) и одбрамбеним насипом уз Дунав.

„Ветерничка рампа” и Адице представљају подручја бесправне стамбене изградње која су 1994. године укључена у грађевинско подручје Новог Сада и претежно су намењена породичном становању, а пословању на улазним правцима уз Футошки пут. Телеп се од 1950. године развијао као подручје са породичним кућама. Има наслеђене руралне карактеристике, које се постепено мењају ка урбаним.

Према Генералном плану града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 39/06), (у даљем тексту: Генерални план), на подручју које је обухваћено овим планом највеће је учешће површина намењених породичном становању.

Циљ израде и доношења плана је преиспитивање решења важећег плана генералне регулације и утврђивање преовлађујућих намена земљишта и правила уређења и грађења, у складу са генералном наменом површина и правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, утврђеним Генералним планом, као и сагледаним просторним потребама планираних садржаја.

1.1. Правни основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XV седници, 26. јануара 2017. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада”, број 3/17.

1.2. Плански основ за израду плана

Плански основ за израду је Генерални план којим је утврђена генерална намена површина, као и смернице за израду планова за делове града.

1.3. Циљ израде плана

Циљ израде и доношења плана је преиспитивање решења важећег плана генералне регулације са више аспеката: функционалног (његове намене и садржаја), просторно-урбанистичког и правног. Циљ израде плана је да се одреди претежна намена земљишта и утврде услови и смернице уређења и грађења планираних садржаја у складу са генералном наменом површина и правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, утврђених Генералним планом. Планом ће се одредити површине јавних намена, објединити појединачне измене важећег планског документа и дефинисати усмеравајућа правила за израду планова детаљне регулације.

1.4. Документација од значаја за израду плана

Документацију од значаја за израду плана за простор који је обухваћен овим планом чине: Генерални план, План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 3/12, 8/12-исправка, 28/14 и 47/16), План детаљне регулације „Ветерничка рампа” („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 6/96, 17/03 и 43/09); План детаљне регулације Адица у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 5/08); План детаљне регулације подручја Телера у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 29/07, 14/14, 28/14 и 9/17), План детаљне регулације Шумске улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада” број 53/16), План детаљне регулације кабла 110 kV ТС „Нови Сад 5”- ТС „Нови Сад 7” Саду („Службени лист Града Новог Сада” број 54/16) и План детаљне регулације простора око Морнарске улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада” број 19/16).

Документацију од значаја за израду плана чине и урбанистички пројекти израђени за просторе у оквиру овог плана, студије и анализе релевантне за обухваћени простор, као и достављени услови од надлежних институција.

1.4.1. Извод из Генералног плана

Генералним планом дефинисане су одговарајуће намене према просторним целинама у обухвату плана. Осим површина намењених за саобраћајне површине, простор у обухвату плана намењен је за следеће намене:

На Телепу, површине су намењене за:

- породично становање на преовлађујућем делу подручја;
- опште стамбене зоне на простору дуж Булевара Европе и Булевара патријарха Павла, те између одбрамбеног насипа и улица Јожефа Атиле, Ватрослава Јагића, Хероја Пинкија и Симе Матавуља;
- општеградски центар дуж улица Футошке, Вршачке, Суботичке, Хероја Пинкија и Булевара патријарха Павла и планираног продужетка Булевара Европе ка југу;
- пословање на улазним правцима - зоне секундарних и терцијарних делатности дуж Футошког пута;
- средњу школу (Гимназија „Лаза Костић”);
- спортске центре планиране у унутрашњости блокова између улица Петефи Шандора, Ђирила и Методија, Станоја Главаша, западно од Улице Фејеш Кларе, а источно од улица Јожефа Атиле и Ватрослава Јагића;
- парк, планиран уз Булевар патријарха Павла;
- заштитно зеленило уз насипе;
- инфраструктурни коридор, јужно од Рудничке улице и трансформаторске станице 110/20 kV.

На Адипама, чије је подручје испресецано коридорима инфраструктуре, површине су намењене за:

- породично становање на преовлађујућем делу подручја;
- општеградске центре на деловима подручја уз улице Бранка Ћопића, Марије Бурсаћ, Симе Шолаје и Подунавску;
- пословање на улазним правцима у град уз Новосадски пут;
- спортски центар уз средишњи део Цетњске улице;
- парк на делу уз насип, између улица Симе Шолаје и Славујеве;
- хидотехничке захвате на делу између улица Славујеве и Шумске (на удаљености од око 100 m од насипа).

На „Ветерничкој рампи”, површине су намењене за:

- породично становање на преовлађујућем делу подручја;
- пословање на улазним правцима у град уз Новосадски пут.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено грађевинско подручје КО Нови Сад IV, КО Нови Сад II и КО Ветерник, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе плана утврђена је тачка на пресеку осовина планираног пута М-7 и Улице Сомборска рампа у КО Нови Сад IV. Од ове тачке у правцу југа граница прати осовину Улице Сомборска рампа, прелази преко КО Ветерник и КО Нови Сад IV до пресека са осовином Футошког пута, затим скреће ка истоку, прелази у КО Нови Сад II, прати осовину Футошког пута до пресека са осовином продужетка Булевара Европе. Даље, граница скреће ка југоистоку, прати осовину продужетка Булевара Европе до осовинске тачке број 8649, затим у правцу југозапада долази до тромеђе парцела бр. 7246/1, 7242/2 и 7823/2 и наставља да прати западну регулациону линију Улице Симе Матавуља до пресека са границом парцела бр. 6933 и 6935. Од ове тачке граница скреће ка југу и управним правцем долази до северне границу парцеле број 7847/3 (одбрамбени насип), затим скреће ка западу прати северне границу парцеле број 7847/3 (одбрамбени насип) до пресека са планираном јужном регулационом линијом Улице хероја Пинкија. Даље, граница прати планирану јужну регулациону линију Улице хероја Пинкија, прелази у КО Ветерник и долази до тромеђе парцела бр. 2601/1, 2602/21 и 7847/3 (одбрамбени насип), затим прати северну границу парцеле број 4280 (одбрамбени насип) до тромеђе парцела бр. 4280, 3985 и 3984/1, скреће ка североистоку, прати источну границу парцела бр. 3985, 3989, 3993/1, 3993/2, 3993/3, 3994/6, 4276/2 и 3997/1, и долази до тромеђе парцела бр. 3997/1, 4002/1 и 4002/3. Од ове тачке граница прати границу парцела бр. 4002/1 и 4002/3 и границу парцела бр. 4276/11 и 4276/10 и долази до тромеђе парцела бр. 4276/11, 4276/10 и 4276/6. Даље граница скреће ка северозападу, прати источну границу парцела бр. 4276/11, 4002/1, 4003/1, 4004/1, 4007/1, 4008/1, 4008/2, 4009/8, 4009/9, 4010/1, 4011/1, 4011/2, 4012/1, 4016/1, 4017/1, 4030/1, 4028/1, 4027/1, 4026/1, 4025/1, 4024/1, 4023/1, 4022/4, 4022/3, 4022/2, 4022/1 до тромеђе парцела бр. 4022/1, 4022/5 и 4279. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати југоисточну границу парцеле број 4279 до осовинске тачке број 284, а затим скреће у правцу истока, поклапа се са осовинама улица које су дефинисане осовинским тачкама број 835, 836, 401, 402 и 483. Даље граница скреће ка северу, прати осовину улице до осовинске тачке број 516, затим скреће у правцу запада до осовинске тачке број 690, даље скреће ка североистоку до осовинске тачке број 691. Од ове тачке граница скреће ка истоку до пресека осовине улице и продуженог правца границе парцела бр. 3080/1 и 3078/2. Даље граница скреће ка североистоку претходно описаним продуженим правцем, затим прати западну границу парцела бр. 3078/2, 3078/1, 3079/6, 3079/5, 3079/1, 3079/3, 3079/4 и 3079/2 до пресека са осовином планираног пута М-7. Од ове тачке граница скреће ка истоку, прати осовину планираног пута М-7, прелази у КО Нови Сад IV, и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе плана.

Планом је обухваћено 648,87ha.

3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

3.1. Концепција просторног уређења

Концепција просторног уређења подручја које је обухваћено планом, базира се, пре свега, на очувању континуитета са правилима уређења и грађења утврђеним у плановима ширег подручја и плановима из претходног периода, а са друге, на усклађивању са постојећим стањем на терену, потребама корисника простора, као и са важећим законским решењима. Концепција просторног уређења базира се и на функционалном, рационалном и реалном планирању намена површина, регулисању саобраћајне мреже и повезивању са ширим подручјем, као и рационалном и потпуном инфраструктурном опремању.

Простор који је обухваћен планом подељен је на три просторне целине за које се планира одговарајући размештај становника, као и простори за задовољавање различитих потреба становника, пре свега простори за јавне службе, централне функције, спорт и рекреацију, као и за саобраћајне и инфраструктурне системе. Три просторне целине Телеп, Адице и „Ветерничка рампа” издвајају се по релативно сродним карактеристикама.

Према начину формирања изграђене структуре Телеп спада у подручја плански грађених породичних зона са новијим породичним становањем, док су Адице и „Ветерничка рампа” у категорији нових стамбених подручја, насталих легализацијом бесправно насталих насеља. Нова изградња вишепородичних стамбених објеката са елементима линијског центра у највећој мери се планира у окружењу Булевара Европе и Булевара патријарха Павла, са акцентом на њихово стециште са Булеваром цара Лазара.

Подручје обухваћено планом представља део града, који је у процесу промена и трансформација. Подржава се постепена реконструкција при обогаћивању садржаја линијских центара дуж Суботичке улице и традиционалног центра Телеп, али се у највећој мери линијски центар трасира дуж Булевара Европе, и то потпуном реконструкцијом простора породичног становања.

Концепцијом уређења простора, линијски центри се сагледавају као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно пословних садржаја. Динамичне промене у урбаном развоју града, као и развој терцијарних делатности, утицале су на тенденције да се централне функције, различитих садржаја, значења и величине размештају у свим деловима града. Због честих промена у оквиру терцијарних делатности, које добијају све већи значај у урбаном развоју града, постоји потреба за флексибилношћу површина намењених различитим централним функцијама и садржајима, као и висок степен приступачности. Да би се избегле негативне појаве монофункционалних простора, ови општеградски центри се планирају у урбанистичким целинама у којима се могу комбиновати са различитим функцијама (становањем, пословањем, образовањем и сл.). Линијски центри се планирају тако да својим функцијама, садржајима и обликовањем значајно унапреде функционисање

урбаних целина којима припадају, али и града у целини. Осим намене становања, у оквиру центра значајно је учешће различитих ванстамбених садржаја, као што су пословни објекти, објекти трговинског и угоститељског карактера, објекти јавних служби, културни и забавни садржаји, док је за објекте вишепородичног становања карактеристично учешће ванстамбених садржаја у приземљима објеката.

Урбана обнова, тј. изградња објеката нових габарита и намена уместо постојећих, усмерава се у линијским центрима дуж Вршачке улице и делимично Улице Фејеш Кларе, у окружењу образовних установа и новоизграђене цркве, те на јужном Телепу. Односно, опште стамбене зоне постепено замењују породично становање на подручју од Вардарске улице, преко старог центра Телепе (око улице Ћирила и Методија) и Улице хероја Пинкија, до примарног одбрамбеног насипа уз Шодрош. При томе се задржавају традиционалне и завршене целине преовлађујућег породичног становања на Телепу, а завршавају се већ уличном матрицом формиране целине породичног становања на деловима Адица и „Ветерничке рампе”.

Пословање на улазним правцима се планира на улазним правцима, дуж Новосадског и Футошког пута и то у виду чисто пословних садржаја (дуж Футошког пута) и пословања са породичним становањем (дуж Новосадског пута). Заснива се на очувању и активирању постојећих потенцијала, пре свега изграђених привредних капацитета и планирању нових. Простори се намењују за пословне и комерцијалне садржаје из области секундарних и терцијарних делатности. Од делатности се планирају садржаји из области трговине, угоститељства, производног и услужног занатства, саобраћаја, комуналних делатности. Трговина на овим просторима може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина. Занатство је заступљено услугама и производњом. Услужно занатство обухвата различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично, а производно занатство производњу електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, предмета од коже и текстила, производњу предмета од дрвета и дрвних прерађевина, затим производњу безалкохолних пића, графичку делатност и друге врсте производње које не утичу штетно на околину. Производња на овом простору треба да је што мање присутна и да је компатибилна становању које се у одређеној мери појављује дуж Новосадског пута. За саобраћајно-транспортну делатност могу се, поред смештаја, градити и складишни (терминали) и продајни простори, станице за снабдевање горивом, као и простори за пружање разноврсних услуга из те области.

У оквиру површина и објеката који су намењени разноврсним јавним службама (здравство, образовање, ватрогасни дом, култура и сл.), поред постојећих објеката и комплекса, планом се утврђују или задржавају планирана проширења или изградња нових капацитета. У циљу развоја подручја, осим уређења јавних површина (тргова, скверова, кеја, паркова и сл.), као места која ће афирмисати окупљања и контакт међу људима, у подручју обухваћеном планом, планирају се спортски садржаји у оквиру површина намењених спорту и рекреацији уз могућност планирања спортских терена и у оквиру осталих намена.

Концепцијом уређења простора чувају се, унапређују и ревитализују постојеће и планирају нове зелене површине као мултифункционални урбани елементи, чиме се остварује еколошка ревитализација подручја и развој урбане средине у хармонији са еколошким капацитетима.

Туризам, спорт и рекреација се сагледавају као функције које могу да обезбеде виши ниво квалитета живота грађана са једне стране, и естетско унапређење простора, формирање специфичног идентитета са друге стране. Концепцијом просторног уређења ове површине се планирају у близини приобаља.

Концепцијом уређења простора задржава се јасно дефинисана мрежа саобраћајне инфраструктуре. Задржава се планирани правац главне градске саобраћајнице ради повезивања Првомајске улице на Телепу са улицама Љубице Раваси и Бранка Ћопића у Адицама. Наставља се трасирање нових улица на деловима Адица који су у мањој мери изграђени, односно „нападнути” бесправном изградњом, па се ту резервишу неопходне површине за јавне службе, центре и комуналне површине – у окружењу средишњег прстена планираних главних градских саобраћајница. Површине унутар инфраструктурних коридора делимично се намењују заштитном зеленилу или се одређује њихово коришћење у виду неизграђених делова парцела намењених породичном становању, а и као манипулативних површина намењених ограниченом пословању и пољопривредној производњи са пратећим становањем.

Подручје које је обухваћено планом представља својим положајем, наменама и садржајима, градитељским наслеђем и другим урбанистичко-просторним карактеристикама значајан део грађевинског подручја Новог Сада. Изграђене и неизграђене физичке структуре, заједнички повезане у интегрисани урбани систем, стварају амбијенте и окружење за одвијање свих процеса урбаног живота, као и интеракцију свих функција у простору: становање, рад, одмор и сл.

3.2. Подела подручја на просторне целине и зоне са претежном наменом земљишта

У обухвату плана издвајају се три просторне целине: Телеп (332,80 ха у КО Нови Сад II), Адице (284,46 ха у КО Ветерник) и „Ветерничка рампа” (30,97 ха у КО Ветерник и 0,64 ха у КО Нови Сад IV). Постојећа изграђеност и урбана матрица, као и концепција развоја изражена кроз планиране намене простора, наводе да се у оквиру Телепа разликује седам подцелина, у оквиру Адица осам, а у оквиру „Ветерничке рампе” две подцелине, и оне садрже једну или више зона претежних намена.

Иако су ове целине хетерогене по својој структури и намени, концептом уређења простора тежи се успостављању равнотеже и хармоничних односа између завршених целина и целина у процесу обнове и реконструкције, као и њиховом инфраструктурном повезивању.

Табела број 1: Подела простора на целине

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА	Површина (ha)	Процент (%)
ТЕЛЕП	332,80	51,39
АДИЦЕ	284,46	43,84
„ВЕТЕРНИЧКА РАМПА”	31,61	4,86
УКУПНО	648,87	100,00

3.2.1. Телеп

На подручју Телепа планира се оптималан капацитет за око 30.000 становника. Задржавају се традиционалне и завршене целине преовлађујућег породичног становања.

Развој се усмерава у складу са важећом урбанистичком документацијом према којој се нова изградња вишепородичних објеката у највећој мери планира у окружењу Булевара Европе и Булевара патријарха Павла, уз акценат на њихово укрштање са Булеваром цара Лазара. Потпуном реконструкцијом простора породичног становања и променом намене, дуж Булевара патријарха Павла наставиће се изградња вишепородичних објеката средњих густина. Затим, вишепородичним становањем великих густина трасираће се линијски центар дуж Булевара Европе, а вишепородичним становањем средњих густина и формирањем потпуне регулације Улице Симе Матавуља трасираће се продужетак булевара ка југу.

Неопходне површине за јавне службе, центре и комуналне површине планирају се у окружењу главних градских саобраћајница - Футошког пута, Булевара Европе и Булевара патријарха Павла, Улице Илариона Руварца са продужетком Првомајске улице ради повезивања са Адицама, те у окружењу улица Вршачке, Фејеш Кларе и Хероја Пинкија, које су неопходне за повезивање са центром града.

Завршетак процеса изградње услужних садржаја и постепена реконструкција привредних простора планира се дуж Футошког пута, који чини део традиционалног западног улаза у град.

Постепена реконструкција у сврху формирања садржаја линијских центара планира се дуж Суботичке улице и традиционалног центра Телепа (око улица Ђирила и Методија, Ватрослава Јагића и Петефи Шандора).

Урбана обнова, тј. изградња објеката нових габарита и намена уместо постојећих, планира се у линијским центрима дуж Вршачке улице и делимично Улице Фејеш Кларе, у окружењу образовних установа и новоизграђене цркве, те на јужном Телепу. Односно, планирано вишепородично становање постепено ће заменити постојеће породично становање на подручју јужно од Вардарске улице, затим дуж Улице хероја Пинкија и на деловима простора који се пружа до примарног одбрамбеног нагиба уз Шодреш.

Задржавају се у ранијем периоду резервисане површине за два спортска центра и постојећи (јавни) спортско-рекреативни комплекс.

Задржавају се резервисане површине за планиране паркове. Планираће се више мањих зелених површина.

По својим карактеристикама посебно се истиче Шумска улица, односно простор у непосредном окружењу Шумске улице, који делом припада просторној целини Телеп, а делом Адицама. Простор је намењен зеленилу и породичном становању, а затим и средњеталасном предајнику, спортско-рекреативном комплексу, јавним службама, парку, каналима и саобраћајницама. Простор у профилу Шумске улице, чине постојеће парцеле насипа II одбрамбене линије „Шумска улица” и мелиорационог канала Т-800. Планирано зеленило дуж Шумске улице чини зелени инфраструктурни коридор између Телепа и Адица. Рекреативне и пешачке површине по круни насипа повезују површине унутар зеленог инфраструктурног коридора са суседним површинама.

Планирају се површине за нове улице и нове локације за (јавне) гараже.

За површине унутар инфраструктурног коридора који се пружа до постојећег комплекса трансформаторске станице (110/20 kV), одредиће се режим коришћења и делимично јавна намена. На површинама уз примарни одбрамбени насип где се успоставља заштитни појас, развој ће се усмерити ка комплементарним садржајима суседне рекреативне зоне Шодроша. Ту ће се дефинисати и површине намењене за разноврсне јавне службе, а делови заштитног појаса наменити за заштитно зеленило и сабирну саобраћајницу уз насип. Тако би се сужењем раније планираног уличног профила сачувао део постојећих породичних објеката, за чије потребе је реализована водоводна и канализациона мрежа, па тиме заштитио насип.

3.2.2. Адице

Просторна целина Адице обухвата простор између улица: Новосадски пут, Шумска, Подунавска, Нишка, Ветерничка, Симе Пандуровића и Палићке. Претежне намене у оквиру ове целине су: породично становање, општеградски и линијски центри, пословање на улазним правцима, предшколска установа, основна школа, разноврсне јавне службе, здравствена установа, паркови, спорт и рекреација, туризам, спорт и рекреација, зеленило (заштитно зеленило, озелењени скверови и површине са теренима за игру деце) и канал.

Основна намена на Адицама је породично становање, а у складу са основном наменом планирају су све пратеће јавне службе. Концептом просторног развоја стварају се услови и за привредни развој Адица планирањем зона за пословање, пословање на улазним правцима, као и предвиђањем пословних делатности у оквиру претежних намена породичног становања и општеградских центара.

Становање се претежно планира као породично становање, спратности П до П+1+Пк. Породично становање је доминантно по својој заступљености и надаље ће се развијати у складу са карактером Адица. Спрам тога се у плану дефинишу усмеравајући и одговарајући параметри који одређују капацитет простора, начин изградње и врсту објеката у планираним зонама становања. Постојеће зоне породичног становања које представљају изграђене и завршене стамбене целине на основу

претходних планских решења, планом се задржавају, а нове се формирају на неизграђеним подручјима, углавном већ формираним уличном матрицом. На Адицама, планира се максимално 13.670 становника. Предвиђена густина насељености је 60 становника/ha.

Пословни садржаји спратности до П+2 се планирају на улазном правцу, јужно уз постојећу градску магистралу – Новосадски пут. У оквиру ове намене посебно се издвајају занатство и комерцијално-услугне делатности у оквиру којих је могуће и учешће породичног становања, спратности до П+1+Пк. Учешће терцијарног сектора је у константном порасту, посебно услужног занатства, трговине и угоститељства. Осим тога развијају се и делатности финансија, техничких и пословних услуга. Концептом просторног уређења стварају се подстицајни услови за развој ових делатности и у оквиру намена породичног становања и општеградског центра.

Општеградски и линијски центри представљају најчешће центре дуж главних саобраћајница. Општеградски и линијски центри предвиђају се на Адицама на просторима где преовлађују елементи централитета у комбинацији са становањем, и то уз Улицу Марије Бурсаћ у централном делу Адица, улице Симе Шолаје и Смедеревску у западном делу, Улицу Аврама Мразовића у јужном делу и улице Десанке Максимовић и Нова 12 у југоисточном делу. У оквиру ове намене предвиђају се намене које недостају Адицама, као што су комерцијално пословање (административне организације, тржни центри, банке, поште, и сл.), терцијарне делатности (трговина, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке и интелектуалне услуге и сл.), комплементарни јавни садржаји (дом здравља, објекти културе, објекти за друштвене службе и сл.) у циљу истицања централних градских функција, верски објекти и сл.

Мреже објеката јавних служби се планирају према важећим нормативима за основне школе, предшколске установе, спортске терене и објекте, разноврсне јавне службе, како би се достигао потребан квалитет приликом коришћења комплекса ове намене.

Поред постојеће предшколске установе, која се налази у центру Адица, на углу улица Симе Шолаје и Смедеревске, планира се изградња још две комбиноване дечије установе на Адицама, и то у западном делу у Цетињској улици и источном делу на углу улица Марије Бурсаћ и Светолика Ранковића. У Адицама се планирају две нове основне школе. Једна се планира на западу, између улица Атинске, Лалићке и Цетињске, а друга на истоку, између улица Марије Бурсаћ, Грачаничке, Мила Милуновића и Васка Попе.

Врсте и намене објеката у оквиру простора предвиђених за разноврсне јавне службе су: здравствене установе, социјалне установе, објекти градске управе, културе, за омладину, старе, за противпожарну заштиту, ветеринарске станице, комуналне делатности - одржавање система водовода и канализације, хигијене, зеленила, и сл. Постојеће јавне службе заступљене су у центру Адица, а нове се планирају на истоку уз Улицу Марије Бурсаћ, те на југу, на делу некадашњег хидротехничког захвата. Комплекси ће се уређивати у складу са технологијама и потребама службе, а у складу са прописима који уређују одређену област.

Спорт и рекреација су функције које обезбеђују виши ниво квалитета живота грађана Адица и „Ветерничке рампе”, а уређење и изградња простора у овој намени допринеће и естетском унапређењу подручја. У јужном делу Адица се задржавају постојећи и планирају нови спортско-рекреативни комплекси, најчешће уз зоне породичног становања. Могуће је планирати изградњу спортских и рекреативних садржаја као специфични вид услуга у оквиру зона становања и зона општеградских центара. Површине намењене за спорт и рекреацију у виду спортско-рекреативних комплекса и спортских центара планирају се на неизграђеним површинама на Адицама, уз средишњи део Цетињске улице. У оквиру спортско-рекреативних комплекса и спортског центра планира се изградња отворених и затворених спортских терена, са пратећим објектима, а све у складу са нормативима за различите врсте спорта.

Површине намењене за туризам, спорт и рекреацију се планирају на простору у непосредној близини приобаља у циљу амбијенталног и еколошког унапређења простора и туристичке афирмације. Спортски, рекреативни и туристички садржаји, прилагођени најширем спектру корисника, треба да допринесу социјалној ревитализацији али и финансијско-економској вредности и потенцијалу простора. Туристичко-угоститељски садржаји треба да допуне, подстакну и подрже спортске и рекреативне садржаје, као и пословне и културне садржаје који се планирају на овом простору.

3.2.3. „Ветерничка рампа”

Просторна целина „Ветерничка рампа” обухвата простор између улица: Новосадски пут, Арона Загорице, Сомборске рампе. Претежне намене у оквиру ове целине су: породично становање, пословање на улазним правцима, и канал.

У оквиру „Ветерничке рампе” основна намена је породично становање. Концептом просторног развоја стварају се услови и за привредни развој планирањем зона за пословање, пословање са становањем, као и планирањем пословних делатности у оквиру претежних намена породичног становања.

Становање се планира као породично становање, спратности до П+1+Пк. Породично становање је доминантно по својој заступљености и у већој мери је реализовано. У плану се дефинишу усмеравајући и одговарајући параметри који одређују капацитет простора, начин изградње и врсту нових објеката. Постојеће зоне породичног становања које представљају изграђене и завршене стамбене целине на основу претходних планских решења, планом се задржавају. На „Ветерничкој рампи” планира се максимално 1600 становника. Предвиђена густина насељености је 60 становника/ha.

Пословни садржаји се планирају на улазном правцу, јужно уз постојећу градску магистралу – Новосадски пут, у распону ширине 120 до 150 m. У оквиру ове намене посебно се издвајају занатство и комерцијално-услугне делатности са могућим уделом породичног становања, спратности до П+1+Пк.

3.3. Капацитети простора и биланси површина

Биланс површина приказан је по претежним наменама, у складу са концептом уређења простора у обухвату плана.

Табела број 2: Оквирни биланс површина

НАМЕНА	Површина (ha)	Проценат (%)
СТАНОВАЊЕ	367,17	56,59
породично становање	326,39	50,30
опште стамбене зоне	25,15	3,88
вишепородично становање са елементима линијског центра	15,63	2,41
ОПШТЕГРАДСКИ И ЛИНИЈСКИ ЦЕНТРИ	45,64	7,03
ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА	18,77	2,89
Пословање са породичним становањем	8,88	1,37
Пословање	9,89	1,52
ТУРИЗАМ, СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	1,84	0,28
ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ	4,36	0,67
ОСНОВНЕ ШКОЛЕ	9,55	1,47
СРЕДЊЕ ШКОЛЕ	2,01	0,31
ЗДРАВСТВЕНЕ УСТАНОВЕ	0,88	0,14
КОМПЛЕКС ВАТРОГАСНОГ ДОМА	2,35	0,36
РАЗНОВРСНЕ ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	7,67	1,18
ЈАВНЕ ГАРАЖЕ	0,55	0,08
ПАРКОВИ	6,33	0,98
ЗЕЛЕНИЛО	4,51	0,69
НАСИП	2,77	0,43
МЕЛИОРАТИВНИ КАНАЛИ	1,78	0,27
ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ	1,40	0,22
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	171,27	26,40
УКУПНО	648,87	100,00

4. ПЛАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

4.1. План површина јавне намене

У оквиру подручја обухваћеног планом утврђене су површине јавне намене, према графичком приказу број 3 „План површина јавне намене”, у РТ : 5000.

На подручју обухваћеном планом површине јавне намене су:

- саобраћајнице (улице и колско-пешачки приступи),

- предшколске установе,
- основне школе,
- средње школе,
- здравствене установе,
- разноврсне јавне службе,
- комплекс ватрогасног дома,
- пијаца,
- гараже,
- спортско-рекреативни комплекс,
- паркови,
- зелене површине (озелењен трг, сквер и површине за игру деце)
- заштитно зеленило,
- мелиоративни канал,
- одбрамбени насип,
- мерно-регулациона станица,
- трансформаторска станица,
- инфраструктурни комплекс за информационе технологије.

На подручјима где је основ за реализацију план детаљне регулације, површина јавне намене ће се дефинисати кроз даљу разраду плановима детаљне регулације када ће се утврдити и нове регулације у функцији планираних намена. Планови детаљне регулације ће у оквиру намена вишепородично становање са елементима линијског центра и општеградски центри, дефинисати тачне регулације и статус земљишта заједничких блоковских површина, односно план детаљне регулације определиће да ли су заједничке блоковске површине површине јавне намене или површине остале намене.

4.2. План нивелације

При утврђивању нивелационог решења, најзначајнији утицај имају нивои максималних подземних вода, формирање каналског система за одвођење отпадних и атмосферских вода и водостај Дунава. У приобалном појасу, ово подручје је заштићено од високих вода Дунава примарним одбрамбеним насипом, али су терени за изградњу на неким деловима и до 2 m нижи од меродавног водостаја Дунава. Земљиште обухваћено планом налази се на надморској висини од 77,50 m до 80,00 m на „Ветерничкој рампи“, од 78,30 m до 80,00 m на Адицама, а од 76,00 m до 80,00 m на Телепу. Планом нивелације дате су нивелете на раскрсницама саобраћајница.

5. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Начин спровођења плана дат је у графичком приказу број 4 „Начин спровођења плана” у Р 1:5000. На подручју које је обухваћено планом, у највећем делу простора основ за реализацију је план детаљне регулације, а за одређене локације план генералне регулације до израде плана детаљне регулације. Када је план детаљне регулације основ за реализацију, могуће је истим утврдити за које локације је неопходна израда урбанистичког пројекта или обавезно расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса. Такође, могуће је овим планом утврдити да је обавезна израда урбанистичког пројекта, где је он основ за реализацију.

Доношење овог плана омогућава реализацију планираних и реконструкцију постојећих објеката и инсталација комуналне инфраструктуре.

5.1. Простори за које је основ за реализацију план генералне регулације до израде плана детаљне регулације

План генералне регулације је, до израде плана детаљне регулације основ за реализацију простора намењеног за:

- породично становање на простору између улица Десанке Максимовић, Черевикке, Соколске и продужетка Улице Богдана Поповића – просторна целина 2, потцелина 2.5. локалитет 1;
- породично становање уз Цетињску улицу – просторна целина 2, потцелина 2.1. локалитет 2;
- пословање са становањем уз Новосадски пут – просторна целина 3, потцелина 3.1. локалитет 3;
- пословање уз Новосадски пут – просторна целина 3, потцелина 3.1. локалитет 3;
- комплекс ватрогасног дома уз Булевар Патријарха Павла у просторној целини 1, потцелини 1.2., локалитет 4;
- спорт и рекреацију (између улица Бранка Ћопића, Ратарске и Подунавске) у просторној целини 2, потцелини 2.7., локалитет 5;
- станицу за снабдевање горивом уз Булевар Патријарха Павла у просторној целини 1, потцелини 1.5., локалитет 6.

5.1.1. Простори за које се обавезно израђује урбанистички пројекат

Планом генералне регулације се утврђује обавеза израде урбанистичког пројекта за реализацију простора намењених за:

- комплекс ватрогасног дома уз Булевар Патријарха Павла у просторној целини 1, потцелини 1.2., локалитет 4;
- спорт и рекреацију (између улица Бранка Ћопића, Ратарске и Подунавске) у просторној целини 2, потцелини 2.7., локалитет 5;

- станицу за снабдевање горивом уз Булевар Патријарха Павла у просторној целини 1, потцелини 1.5., локалитет 6.

5.2. Простори за које је обавезно доношење планова детаљне регулације

Планом је утврђена обавезна даља разрада за просторне целине 1, 2 и 3, односно да основ за реализацију буду планови детаљне регулације. За локалитете и просторе који су наведене у пододељку 5.1. основ за реализацију је план генералне регулације до израде плана детаљне регулације.

5.3. Целине или зоне за које је обавезно расписивање урбанистичко – архитектонског конкурса

Плановима детаљне регулације ће се утврдити за које локације је обавезно расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса, а могуће је расписивање конкурса и после доношења овог плана за одређене делове простора како би се у план детаљне регулације имплементирала квалитетна решења.

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

6.1. Услови уређења и грађења за просторе за које је основ за реализацију план генералне регулације до израде плана детаљне регулације

Правила и услови уређења и грађења дати су за просторе за које је основ за реализацију план генералне регулације до израде плана детаљне регулације: део просторне целине 2 (део потцелине 2.5.) – локалитет 1, део просторне целине 2 (део потцелине 2.1.) – локалитет 2 и део просторне целине 3 (део потцелине 3.1.) – локалитет 3. Положај локалитета у оквиру просторне целине дати су у графичком приказу број 4 „Начин спровођења плана” у Р 1:5000.

Приликом израде плана детаљне регулације за наведене локалитете примењиваће се усмеравајућа правила уређења и изградње, дефинисана овим планом.

Услови уређења и грађења за просторе за које је основ за реализацију план генералне регулације, а за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта, дати су у пододељку 6.2.

6.1.1. Део просторне целине 2 (део Адица)

На графичким приказима бр. 7.1.1. „Урбанистичка регулација – локалитет 1”, 7.2.1. „Урбанистичка регулација – локалитет 2” и 7.3.1. „Урбанистичка регулација – локалитет 3” у Р 1:1000 дефинисане су намене парцела, у оквиру којих се зоне изградње формирају у складу са урбанистичким параметрима дефинисаним овим планом, затим

регулације, саобраћај, нивелација и правила парцелације и препарцелације за грађевинско земљиште.

Локалитет 1 и 2

Породично становање

Породично становање се планира на локалитету 1, у блоковима између улица: Соколске, Черевихке, Десанке Максимовић и продужетка Улице Богдана Поповића и на локалитету 2, уз Цетињску улицу.

Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели. На грађевинским парцелама намењеним становању могу се планирати и пословни објекти, али са оним делатностима чије пословање не угрожава становање (административне, услужне и комерцијалне делатности, садржаји забаве, образовања, здравства, културне делатности, услужно занатство, затим делатности из терцијарног сектора, као и одређене делатности из производног занатства). Од пословних делатности изузимају се производне или привредне делатности, услужно-занатске делатности које угрожавају становање и околину, односно које их угрожавају буком, гасовима, отпадом било које врсте и сл.

Планирана спратност главног објекта је до П+1+Пк. Код изградње подрумске или сутеренске етаже нових објеката, обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. Подрумске или сутеренске етаже намењују се за гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и сл.

Максимално дозвољена висина објеката је 12 m (од нивелете до слемена).

Највећи дозвољени индекс заузетости је 40% за слободностојеће објекте, а заузетост приземним објектима може бити до 50%. За објекте у низу највећи дозвољени индекс заузетости је 50%. Делови парцеле површине преко 600 m² не улазе у обрачун заузетости и изграђености, па се користе као слободне, неизграђене површине.

Максимални индекс изграђености је 1, а за породичне објекте у низу до 1,5.

Максималан број стамбених и пословних јединица је четири, у складу са реализованим објектима и објектима у изградњи, у циљу завршетка јединствене целине урбанистичког блока.

Минимална површина стамбене јединице је 26 m².

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати пасаж минималне ширине 2,5 m и висине 3,0 m.

Гаражирање и паркирање је искључиво у оквиру парцеле, уз обавезно задовољавање стандарда паркирања возила који износи једно паркинг-место на један стан.

У зони заштитних коридора далековода није дозвољена изградња објеката и садња високог и средњег растиња и воћки, осим уз услове и сагласност ЈП „Електромрежа Србије” и Електродистрибуције „Нови Сад”. Посебни услови за коришћење површина унутар енергетских коридора дати су у поделу „7.1. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром”.

У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и помоћних простора у пословни простор и доградња до дозвољеног индекса заузетости. Постојећи објекти се могу реконструисати, дограђивати, надограђивати или заменити новим, у складу са урбанистичким параметрима и условима дефинисаним овим планом.

Правила парцелације

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза. Грађевинска парцела на којој се планира изградња објекта мора да има излаз на јавну површину. Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан овим правилима.

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300 m^2 , а минимална ширина уличног фронта је 12 m. За двојне објекте минимална површина парцеле је 200 m^2 , а минимална ширина фронта 8 m. За објекте у низу минимална површина парцеле је 200 m^2 , а минимална ширина уличног фронта 10 m. Препоручује се да најмања ширина грађевинске парцеле буде 15 m. Могућа одступања од критеријума минималне величине површине или ширине уличног фронта је до 10%.

Затечене неизграђене и изграђене парцеле које су мање од 200 m^2 , а налазе се у наведеним блоковима у којима је већ реализовано породично становање, могу се задржати као грађевинске парцеле за реализацију планиране намене, у складу са осталим правилима дефинисаним овим планом.

Обавезна је парцелација и препарцелација издвајањем дела парцеле за јавну површину, која се спроводи у случају успостављања планиране регулационе ширине улица и формирања грађевинске парцеле за јавне површине.

Положај објеката

На грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити четири врсте (типа) објеката – слободностојећи, двојни, у прекинутом низу и непрекинутом низу.

Грађевинска линија може бити увучена у односу на регулациону линију 3-5 m. У зони у којој постоје изграђени породични стамбени објекти растојање грађевинске линије од регулационе утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Слободностојећи тип објекта може се градити са минималним удаљењем од суседног стамбеног објекта 4 m, а од границе суседне парцеле 1,5 m с једне и 2,5 m са друге стране, или 1 m с једне и 2,5 m са друге стране, а у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15).

Тип објекта у прекинутом низу може се градити са удаљеношћу од суседног неприслоњеног објекта минимално 4 m, а 2,5 m од границе према парцели са таквим

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

Тип објекта у непрекинутом низу, као и део двојног објекта, може се градити са обавезним колским пролазом од 2,5 m, а са удаљењем од суседових главних неприслоњених објеката минимално 4 m.

Помоћни објекти - гараже, оставе, котларнице и сл. могу бити у саставу стамбеног објекта, у анексу, у приземном слободностојећем или уз границу парцеле прислоњеном објекту, не реметећи коришћење суседовог главног објекта.

Не могу се предвиђати отвори просторија за становање (собе и трпезарије), пословање или држање огрева и запаљивог материјала (евентуално и животиња) на странама објеката чија удаљеност од суседовог објекта износи мање од 3 m, као и на зиду објекта на граници парцеле; на тим странама, отвори на комуникацијама и осталим помоћним просторијама у оквиру стана и парцеле, могу се предвиђати са минималним парапетом од 1,8 m.

Обликовање објекта

Развијена корисна површина породичног објекта на парцели не сме бити већа од 480 m², а бруто развијена грађевинска површина свих објеката на парцели износи до 600 m².

Кота приземног, нестамбеног дела објекта је 0,2 m виша од нивелете, а стамбеног дела је максимално 1,2 m виша од нивелете.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова и сл.) могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију рачунајући одступање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада; на делу према улици одступање износи 1,2 m уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.

Породични стамбени објекти могу се пројектовати са косим или равним кровом. Коси кровови се граде без назитка или са назитком, а простор у оквиру волумена крова може се користити као таван или имати другу намену (становање, пословање). Нагиб кровних равни је максимално 33°. Максимална висина назитка поткровне етаже је 1,6 m, а у оквиру таквог габарита могуће је формирање пуне етаже, чија је вертикална пројекција минимално за 2 m повучена од регулационе линије.

Услови за изградњу других објеката на парцели

Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката (летње кухиње, остава, котларнице и сл.) и гаража, као и пословних објеката за делатности које не угрожавају становање, до дозвољеног максималног индекса заузетости.

На грађевинској парцели намењеној породичном становању није дозвољена изградња и реконструкција објеката за делатности које буком, вибрацијом и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања (радионице за столарске,

браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву, кречане, грађаре, шпедиције и сл.).

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина ових објеката мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Паркирање се планира, слободно или изградњом приземних гаража, у дворишном делу парцеле (према нормативу 1 паркинг место – 1 стан). Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња приземних гаража, кров мора бити благог нагиба до 10° , са падом према парцели корисника.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом или транспарентном и зеленом оградом до висине 1,80 m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

6.1.2. Део просторне целине 3 (део „Ветерничке рампе”)

Локалитет 3

Пословање са становањем

Пословање са становањем се планира у југоисточном делу просторне целине 3 („Ветерничка рампа”), уз Новосадски пут. Простор је планом намењен за пословне и комерцијалне садржаје, односно за пословање унутар којег су пословни садржаји из области секундарних и терцијарних делатности у комбинацији са становањем. Од делатности планирају се садржаји из области трговине, угоститељства, производног и услужног занатства, саобраћаја, комуналних делатности, делатности производног занатства, складишта, сервисне радионице, продајни простор и сл.

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

Спратност пословних објеката је до максимално П+2. Спратност објеката за производњу и за складиштење је приземље (П), односно високо приземље (ВП), а висина венца објекта не сме прећи висину од 12 m. Кров може бити раван или кос благог нагиба (10°). Планирана спратност стамбених објекта је до максималне спратности П+1+Пк (са надзитком до 1,60 m). Код изградње нових објеката, обавезне су техничке мере обезбеђења сутеренске или подрумске етаже од влаге и подземних вода. Ове етаже намењују се за гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и сл.

Максималан индекс заузетости је 50%, а индекс изграђености 1.5. Објекти на постојећим комплексима веће заузетости могу се надограђивати до максималног индекса изграђености.

Број пословних јединица се не условљава. Максималан број стамбених јединица је четири.

На парцелама је могућа изградња стамбено-пословног објекта као јединствене целине, стамбеног и пословног објекта као две независне целине, или само пословног објекта. Услови становања подређују се привредним активностима. Заступљеност стамбених садржаја је до 50%. Пословне и пратеће стамбене просторије се могу градити у склопу главног уличног објекта, анекса или у дворишном делу парцеле, било у прекинутом или континуалном низу или полуатријумски, под условом да се руше улични објекти због ширења регулације улице и да објекти на парцели међусобно чине обликовно складну целину.

Грађевинска линија нових објеката може бити увучена у односу на регулациону линију 8-10 m. Дозвољава се удаљеност објекта на минимум 1 m од суседне парцеле на супротној страни само под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, да је размак између објеката на суседним парцелама већи од 4 m, односно већи од половине висине вишег објекта.

Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дозвољено је уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле, која припада површинама остале намене, минимално 2,50 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4,00 m. Отварање високопарпетних прозора на бочним фасадама дозвољено је уколико је растојање бочне од граница суседне парцеле, која припада површинама остале намене, минимално 1,00 m.

Парцеле на којима су изведени стамбени објекти без пословања се планом као такве задржавају, уз могућност планирања пословних садржаја у складу са дефинисаним параметрима.

Паркирање и гаражирање возила обезбеђује се на парцелама по нормативу једно паркинг место на један стан и једно паркинг-место на 75 m² изграђеног пословног простора.

Ограђивање парцеле је као код породичног становања.

Правила парцелације

Задржавају се постојеће парцеле, након издвајања површина за јавну намену.

Задржавају се, спајају или препарцелишу постојеће катастарске парцеле са изграђеним стамбено-пословним, пословним и производним објектима. Нове парцеле треба да буду приближно правилног геометријског облика, да имају излаз на јавну површину.

У случају формирања нове парцеле (парцелацијом или препарцелацијом постојећих парцела), минимална ширина уличног фронта је 15 m, минимална површина 500 m², а максимална је 3.500 m². За објекте из области трговине који су намењени робним кућама, тржним центрима, односно онима који су већи по капацитету, утврђен је услов веће минималне парцеле (минимално 4.000 m²).

Дозвољено одступање од утврђених мера је 10%.

Пословање (станица за снабдевање горивом)

Могућа је изградња ужег и ширег садржаја станица за снабдевање горивом у складу са правилима уређења и грађења дефинисаних планом и у подтачки „7.2.1. Правила уређења и правила грађења саобраћајне инфраструктуре”, као и условима надлежних институција.

Максимални дозвољени индекс заузетости је 40%, а спратност П (ВП) до П+1. Подрумску или сутеренску етажу или етаже је могуће планирати у зависности од услова на терену.

Манипулативне и паркинг површине обезбедити унутар комплекса.

Препоручује се да заступљеност зелених површина на комплексу није мања од 25%.

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

У случају измештања станице за снабдевање горивом, правила уређења и грађења важиће као код намене пословање са становањем.

Правила парцелације

Овим планом се утврђује обавеза формирања јединственог комплекса за станицу за снабдевање горивом на „Ветерничкој рампи”. Парцела се формира спајањем дела парцеле број 3714/1 и парцела бр. 3717 и 3714/4 у јединствену грађевинску парцелу. Мањи део парцеле број 3714/1 одваја се за регулацију саобраћајне површине.

6.2. Услови уређења и грађења за просторе где је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта

6.2.1. Део просторне целине 1 (део Телепа)

Локалитет 4

Комплекс ватрогасног дома

За простор на парцели број 1736 на углу Булеvara патријарха Павла (потцелина 1.2.) обавезна је израда урбанистичког пројекта у складу са графичким приказом број „4. Начин спровођења плана” у Р 1:5000 и графичким приказом „7.4. План регулације површине јавне намене – локалитет 4” у Р 1:1000. Планирана намена је комплекс ватрогасног дома. Парцела број 1736 представља просторно-функционалну целину, планирану за специјализоване јавне објекте и уређене површине, намењене за пружање услуге заштите и спасавања људи и материјалних добара од пожара, експлозија, опасних материја и других акцидентних ситуација. У оквиру ове целине могу се појавити сродне комплементарне функције од значаја за обављање основне делатности

(сродне службе градске управе, полиција и здравствена установа (део службе хитне помоћи).

Типологија ватрогасне станице биће одређена у односу на капацитете изградње и садржаје.

У оквиру комплекса могуће је планирати: ватрогасни објект као обавезан садржај, ватрогасни торањ, интерне станице за снабдевање горивом, спортско-рекреативне површине, зелене и слободне површине и манипулативне површине за кретање и паркирање возила, као и све друге садржаје неопходне за функционисање основне делатности.

Сви објекти у оквиру комплекса ватрогасне станице морају представљати јединствену функционално-естетску целину, а архитектонски склоп објеката мора бити у складу са њиховом наменом.

Препоручује се да претежна спратност објеката буде високо приземље (ВП) до П+2. У оквиру комплекса може се планирати и да изузетно, у случају потребе, део објекта буде веће спратности, који би преузео улогу и просторног акцента. Висина ватрогасног торња се не условљава, већ ће се одредити у складу са потребама делатности. Максимални индекс заузетости износи 70%, а максимални индекс изграђености 1,3. Грађевинска линија мора бити повучена од регулационе линије у складу са саобраћајним решењем како би се обезбедила већа сигурност корисника околног простора приликом уласка и изласка интервентних возила у комплекс.

Минимална заступљеност зелених површина на парцели је 20%.

Комплекс ватрогасног дома уредиће се у свему према технологији и потребама службе, а у складу са прописима који уређују ову област.

Локалитет 6

Станица за снабдевање горивом

Станица за снабдевање горивом планира се у оквиру намене општеградски и линијски центар, на једном од главних саобраћајних праваца, Булевару патријарха Павла (потцелина 1.5.). Грађевинска парцела која се планира за станицу за снабдевањем горивом формира се спајањем парцела бр. 5007/4, 5009/4, 5012/1 и 5013/1 и делова парцела бр. 5008/3, 5011 и 5014 (све у К. О. Нови Сад II).

Услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта за парцелу намењеној станици за снабдевање горивом, а урбанистичким пројектом ће се обухватити и приступне саобраћајне површине на парцелама бр. 5005/2, 5007/2, 5008/2, 5009/2, 5012/2, 5013/2 и 5017/2 и део парцеле број 7837/3 (све у К. О. Нови Сад II), у складу са графичким приказом број „4. Начин спровођења плана” у Р 1:5000 и графичким приказом „7.5. Урбанистичка регулација – локалитет 6” у Р 1:1000.

Планирана спратност објеката је П, максимални индекс заузетости 40%, а максимални индекс изграђености 0,4. Осим садржаја у функцији снабдевања горивом (резервоари за течено гориво, гас и сл.), у оквиру комплекса могуће је планирати продајне објекте са продајним простором, магацинима, оставама, канцеларијама и сл,

терасе и тротоаре, надстрешнице, манипулативне просторе и паркинг. Просторни распоред садржаја на комплексу биће условљен технолошким процесом специфичним за планирану намену – станицу за снабдевање горивом.

Остали услови за уређење и изградњу станица за снабдевање горивом дати су у пододељку 7.2 План саобраћајне површине.

Део парцеле број 7837/3 и целе парцеле 5005/2, 5007/2, 5008/2, 5009/2, 5012/2, 5013/2 и 5017/2, утврђене су као површине јавне намене у оквиру регулације Булевара патријарха Павла са које се приступа комплексу.

У оквиру површина јавне намене планирају се коловоз, зелене површине, бициклистичка стаза и тротоар.

Урбанистичким пројектом дефиниће се садржај комплекса, положај и димензије објеката, партерно и хортикултурно уређење слободних површина комплекса, начин приступа са јавне саобраћајне мреже, организација стацинарног саобраћаја и манипулације на комплексу, као и услови за прикључење објеката на инфраструктуру.

6.2.2. Део просторне целине 2 (део Адица)

Локалитет 5

Спорт и рекреација

За простор између улица Бранка Ћопића, Ратарске и Подунавске (потцелина 2.7.), на парцелама број 3982/22 и 3982/25 обавезна је израда урбанистичког пројекта. Планирана претежна намена је спорт и рекреација, а урбанистичким пројектом ће се дефинисати садржај комплекса, положај и димензије планираних објеката, услови за формирање грађевинских парцела, партерно и хортикултурно уређење слободних површина, обезбеђење приступа и потребан простор за паркирање, као и услови за прикључење на инфраструктуру.

У оквиру комплекса намењеном спорту и рекреацији (парцела број 3982/25) планирају се отворени и затворени спортски објекти, са пратећим садржајима. За објекте у оквиру комплекса максимална дозвољена спратност је II до II+I+IIк или ВП+Г са равним или косим кровом без назитка, са или без подрума или сутерена, уз максимални индекс заузетости парцеле до 25 %. Отворени спортски терени могу заузети максимално 40 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 25 %.

Спортске терене планирати у складу са одговарајућим нормативима.

Паркирање возила обезбеђује се на парцели корисника према важећим нормативима.

Планира се заштитни појас насипа ширине 30 m, мерено од постојеће брањене ножице насипа. Појас линеарног заштитног зеленила уз примарни одбрамбени насип уређује се партерно (захтеви заштите насипа у појасу 10 m од ножице), и планира се са елементима рекреације (пешачке, бициклистичке, јогинг - стазе и др.).

Парцела број 3982/22 може се наменити за породично становање, на којој се планира изградња објекта са четири стамбене јединице или четири пословна простора, спратности од П до П+1+Пк, индекса заузетости 40% и индекса изграђености 1,0.

6.3. Услови уређења и грађења усмеравајућег карактера за просторе за које је основ за реализацију план детаљне регулације

6.3.1. Породично становање

Овом планом дата су правила уређења и грађења усмеравајућег карактера за просторе намењеним претежној намени породичног становања у оквиру просторних целина 1 (Телеп), 2 (Адице) и 3 („Ветерничка рампа“), док ће сва детаљнија правила уређења и грађења, као специфични услови за реализацију бити утврђени плановима детаљне регулације.

Породично становање, најчешће у блоковима правилног облика, је најзаступљенија намена простора обухваћеног планом. Постојеће зоне породичног становања, које представљају изграђене и завршене целине, планом се задржавају.

На грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити: стамбени објекти, стамбено-пословни објекти (са учешћем пословања до 50% површине објекта), пословно-стамбени објекти (са учешћем пословања до 50-70% површине објекта), пословни објекти, али искључиво са оним делатностима чије пословање не угрожава становање.

Породично становање подразумева изградњу једног главног стамбеног породичног објекта на парцели. Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката (летње кухиње, оставе, котларнице и сл.) и гаража, као и пословних објеката за делатности које не угрожавају становање, до дозвољеног максималног индекса заузетости.

Дозвољена спратност главног објекта је до П+1+Пк. Објекат може да има подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе (недостатак одвода атмосферских вода у улици, висок ниво подземних вода) и ако се примене посебне мере заштите од високе подземне воде.

Највећи дозвољени индекс заузетости је 40% за слободностојеће објекте, а заузетост приземним објектима може бити до 50%. За објекте у низу највећи дозвољени индекс заузетости је 50%.

Максимални индекс изграђености 1, а за породичне објекте у низу до 1,5.

Максималан број стамбених и пословних јединица је четири, а прецизније ће се утврдити планом детаљне регулације, у складу са просторним капацитетима и према величини парцела. За постојеће грађевинске парцеле које су мање површине од утврђене минималне површине (200 m^2) могуће је планирати само једну стамбену јединицу.

На грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити четири врсте (типа) објеката – слободностојећи, двојни, у прекинутом низу и непрекинутом низу.

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300 m^2 , а минимална ширина уличног фронта је 12 m. За двојне објекте минимална површина парцеле је 200 m^2 , а минимална ширина фронта 8 m. За објекте у низу минимална површина парцеле је 200 m^2 , а минимална ширина уличног фронта 10 m. Могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта је до 10%.

Препоручује се да се индекс заузетости парцела већих од 600 m^2 обрачунава тако да је основ за обрачун 600 m^2 .

Развијена корисна површина породичног објекта на парцели не сме бити већа од 480 m^2 .

Гаражирање и паркирање је искључиво у оквиру парцеле.

У оквиру претежне намене породично становање могућа је реализација ванстамбених садржаја који својим карактером су комплементарне са околним становањем и не угрожавају га. Од пословних делатности могу да се планирају услужно-комерцијалне делатности - трговина производа широке потрошње, производа из области здравства, образовања, уметности, затим услужно занатство, угоститељство, делатности из туризма, агенцијски послови, пројектни атељеи, лекарске ординације, апотеке и сличне делатности), затим делатности из терцијарног сектора, као и одређене делатности из производног занатства (прехрамбени производи, кожна галантерија, текстилна конфекција, графичка обрада – књиговезнице, мини штампарије и сличне делатности, које се заснивају на примени технолошких иновација које не угрожавају функције становања и околину.

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 интерполирале у основну намену. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта и испоштовани сви параметри, изузев за намене из области јавних служби где се параметри утврђују у складу са нормативима за планиране намене. Максимална површина парцеле за ове садржаје је 1.500 m^2 .

Пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) не дозвољавају се у стамбеним зонама.

У оквиру претежне намене породичног становања планом детаљне регулације биће утврђене намене за парцеле на којима су у претходном периоду реализовани објекти који по својим параметрима (намена, спратност, број стамбених јединица,

индекси заузетости, и сл.) излазе из планираних оквира, а задовољавају услове за озакоњење, у складу са важећом законском регулативом.

6.3.2. Опште стамбене зоне

У општим стамбеним зонама планирају се површине у којима се задржава породично становање на парцели и површине у којима се мења намена у вишепородично становање средњих густина.

Услови за породично становање у општим стамбеним зонама једнаки су условима за зоне претежног породичног становања.

Вишепородично становање може бити заступљено у слободностојећим објектима или испрекиданим низовима. Вишепородично становање у оквиру опште стамбених зона подразумева луксузније становање (нижи и међусобно удаљенији објекти са мањим бројем станова и гаража на парцели, којој припада више зеленила са простором за игру деце). Објекти према врсти и намени могу бити стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни.

Планирана спратност објекта је до П+2+Пк.

Максимални индекс изграђености је 1,6, а индекс заузетости парцеле је до 40%.

Изузетно, у оквиру претежне намене опште стамбене зоне, на парцели површине изнад 3.000 m² и саобраћајним приступима на две улице, могуће је планом детаљне регулације планирати локалитете за комплексе вишепородичног становања средњих густина, спратности до П+2+Пк, максималног индекса заузетости 50% и индекса изграђености до 2,2. Саобраћајни приступ комплексу мора се обезбедити са обе улице на које излази, а како би се саобраћајно простор у што већој мери растеретио.

Ради нове изградње вишепородичних објеката, минимална површина грађевинске парцеле износи 600 m². Изузетно, услед специфичних услова, ограничавајућих околности или реализованих суседних парцела, планом детаљне регулације може се омогућити да парцеле могу бити мање (до 450 m²). Сви остали услови за формирање грађевинских парцела (минимална ширина и површина за изградњу слободностојећих објеката и објеката у прекинутом низу) утврдиће се планом детаљне регулације.

Најмање 25% површине парцеле мора бити под зеленилом, без паркинга, манипулативних површина, стаза и платоа.

Препоручује се да се не планира изградња помоћних објеката на парцели, већ да гаража буде у сутерену или приземљу главног објекта. Паркирање возила се планира искључиво на парцели, и то једно паркинг/гаражно место на један стан, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору.

У оквиру површина намењених опште стамбеним зонама могуће је формирање јединствене грађевинске парцеле – комплекса на којима се омогућава формирање више објеката у прекинутом низу (на парцелама већим од 1.200 m²) или слободностојећих (на парцелама већим од 2.000 m²).

6.3.3. Вишепородично становање са елементима линијског центра

Вишепородично становање средњих и великих густина са елементима линијског центра претежно формира правац Булевара патријарха Павла и продужетак Булевара Европе. Осим уз главне правце, вишепородично становање са елементима линијског центра планира се на углу улица Јернеја Копитара и новоформианих улица. У оквиру ове претежне намене могу се планирати отворени блокови, у којима се формирају грађевинске парцеле под објектима, а слободне површине се планирају за обједињавање у заједничку блоковску површину или претежно затворени блокови, у којима се изградња врши на грађевинским парцелама са припадајућим двориштима (слободни, неизграђени делови парцеле). У оквиру којих простора ће се применити ови режими изградње биће утврђено планом детаљне регулације.

Објекти према врсти и намени могу бити стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни. Приземни делови објеката окренути ка Булевару патријарха Павла треба да буду ванстамбене намене, односно да буду у функцији формирања линијског центра. У оквиру намене вишепородичног становања са елементима линијског центра могуће је планирати и вишепородичне стамбене објекте у комбинацији са различитим садржајима образовања, забаве, културе, здравства, спорта, пословања и сл.

Планирана спратност објекта је $\Pi+2+\Pi_k$ до $\Pi+4+\Pi_k$ ($\Pi+5$). Поткровна етажа се може обликовати као раван кров, кос или лучни. На оним просторима где се планом детаљне регулације утврди могућност да објекат има пету етажу, она мора бити завршно обликована са равним кровом или плитким косим кровом (нагиба до 10%). То значи да се на објектима спратности $\Pi+5$ изнад последње етаже не допушта формирање лучног крова или косог крова нагиба који би омогућио коришћење поткровног волумена. У постојећим габаритима задржавају се изграђени вишепородични објекти, као и они објекти веће спратности од планиране, који задовољавају услове за озакоњење.

У зависности од примењеног режима изградње, односно изградње у отвореном или затвореном блоку, планом детаљне регулације ће се утврдити тачне зоне изградње објеката, односно максимално дозвољени индекс заузетости.

Ради нове изградње вишепородичних објеката, минимална површина грађевинске парцеле износи 600 m². Могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта је до 10%. Изузетно, приликом интерполације између изграђених вишепородичних објеката, могуће је планирати изградњу и на постојећим парцелама које су мањег уличног фронта и површине, под условом да је обезбеђен приступ са јавне саобраћајнице.

Паркирање возила се планира искључиво на парцели, и то једно паркинг/гаражно место на један стан, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору.

6.3.4. Општеградски и линијски центри

У зонама претежно намењеним за општеградски и линијски центар планирају се површине са различитим односом пословања и становања – породичног и вишепородичног, и то са малим, средњим и великим густинама, као и површине без становања. Општеградски и линијски центри планирају се у оквиру просторних целина 1 (Телеп) и 2 (Адице). Локацијска и функционална атрактивност ових простора, са гравитирајућим окружењем, даје му изузетне могућности да се осим вишепородичног и породичног становања планирају функције из области терцијарног сектора, који не загађују животну средину, а пре свега пословни садржаји.

У оквиру простора намењеним општеградском и линијском центру могу да се планирају садржаји пословања и комерцијалних делатности, затим недостајуће јавне службе, као и остали садржаји који недостају за функционисање овог дела града, а које ће допринети афирмацији и одржавању центра. У оквиру ове намене може се планирати изградња објеката са садржајима у оквиру кварталне делатности (образовање, здравство, наука, информатичка делатност, социјална заштита), терцијарне делатности које не угрожавају становање (трговина, угоститељство, финансије, техничке услуге и сл), као и услужно занатство, сервиси и сл.

Делатности које се планирају не смеју да угрожавају суседне намене и животну средину. Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.).

Учешће становања биће дефинисано плановима детаљне регулације, а може да се креће од 0 до 100% у оквиру појединачно формираних парцела.

Просторна целина 1 (Телеп)

У оквиру линијског центра који формира Булевар Европе, између Улице Футошки пут и Булевара патријарха Павла планира се вишепородично становање великих густина, спратности П+4+Пк до П+Г+5 (6. пов.), изузетно више спратности. Врста и намена објеката који се планирају су: стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни објекти. Обавезна је ванстамбена намена у приземљу и галерији према Булевару Европе. За објекте спратности П+4+Пк приближни индекс заузетости је 3, а изузетно, на просторима веће спратности индекс изграђености је до 3,5. Зона изградње објеката биће дефинисана планом детаљне регулације, чиме ће се прецизно утврдити индекси заузетости, као и друга, мања одступања у циљу прилагођавања суседним изграђеним објектима који се задржавају. У постојећим габаритима задржавају се изграђени вишепородични објекти, као и они објекти веће спратности од планиране, који задовољавају услове за озакоњење. Ради гаражирања возила, обавезна је изградња подземне етаже - подрума или делимично и сутерена. У оквиру ове претежне намене могу се планирати отворени блокови, у којима се формирају грађевинске парцеле под

објектима, а слободне површине се планирају за обједињавање у заједничку блоковску површину или претежно затворени блокови, у којима се изградња врши на грађевинским парцелама са припадајућим двориштима (слободни, неизграђени делови парцеле). У оквиру којих простора ће се применити ови режими изградње биће утврђено планом детаљне регулације.

Пословање са породичним или вишепородичним становањем формираће линијске центре у оквиру просторне целине 1 (Телеп) уз улице Хероја Пинкија, Ћирила и Методија, Атиле Јожефа, Петефи Шандора, Морнарску, Суботичку, Вршачку и мањим делом уз Булевар патријарха Павла и Футошки пут. Начин реализације ових простора утврдиће се планом детаљне регулације у складу са просторним потенцијалима. За просторе на којима ће план детаљне регулације утврдити намену пословања са породичним становањем минимална површина парцеле је 300 m^2 , а спратност објеката је П до П+1+Пк, уз максимални индекс заузетости 70%, а максимални индекс изграђености 1,8. За просторе на којима ће планом детаљне регулације утврдити намену пословање са вишепородичним становањем или вишепородично становање, минимална површина парцеле је 450 m^2 , спратност П до П+2+Пк(П+3), а максимални индекс заузетости 70%. Тачне висинске регулације у наведеним улицама утврдиће се планом детаљне регулације, а у складу са просторним потенцијалима парцеле, наменама у окружењу и реализованим просторним капацитетима. Поткровна етажа се може обликовати као раван кров, кос или лучни. На оним просторима где се планом детаљне регулације утврди могућност да објекат има трећу етажу, она мора бити завршно обликована са равним кровом или плитким косим кровом (нагиба до 10%). То значи да се на објектима спратности П+3 изнад последње етаже не допушта формирање лучног крова или косог крова нагиба који би омогућио коришћење поткровног волумена. У случају да се на парцелама планира само породично становање, за њих важе усмеравајућа правила дата за ову намену.

У оквиру општеградског и линијског центра, могуће је планирати пословање, односно комплексе на којима се може градити један или више пословних објеката, са највише једним станом за домара. На комплексу се могу планирати терцијарне делатности и то за трговину, угоститељство, туризам, услужно занатство, финансије, техничке и интелектуалне услуге и сл. Планирање одређених намена треба да надомести недостајуће капацитете јавних градских функција (пијаца, култура, образовање и спорт, приватна предшколска установа, специјализоване здравствене установе). Спратност објеката је до П+2+Пк (П+3). Индекс заузетости се одређује од 30% до 100%, а максимални индекс изграђености је 2,5; изузетно, за завршене целине индекс изграђености је и виши. Као просторни репер раскрснице Булевара Европе и Улице футошки пут, задржава се изграђени хотел на издвојеној локацији, спратности од П+Г до По1+По2+П+Г+Т+10+Пк.

Задржавају се постојећи верски комплекси у оквиру просторне целине 1 (Телеп): Црква св. Елизабете у Улици Ћирила и Методија број 11, са жупним двором, Реформаторско-калвинистичка црква у Улици Ћирила и Методија број 7 и објекат Српске православне цркве на углу улица Ћирила и Методија и Фејеш Кларе. Изградња

новог верског комплекса на захтев одређене верске заједнице, може се одобрити у оквиру било које зоне у намени становања, становања са пословањем и централних функција, на површинама остале намене, што ће се детаљније утврдити планом детаљне регулације. За избор локације је од значаја претходна провера подобности места (број и концентрација верника, гравитационо подручје и саобраћајна приступачност) и карактер функционалног окружења (близина садржаја, линије кретања, повезаност са осталим амбијенталним целинама и интерес становника насељеног места). Минимална површина парцеле се одређује по стандарду $0,3 - 0,5 \text{ m}^2$ по кориснику, али не може бити мања од 1.000 m^2 . У саставу грађевинске парцеле верског објекта, поред богомоље, као реперног објекта, могуће је планирати пратеће управно-административне, културне и резиденцијалне садржаје, спратности до П+1, који се морају градити истовремено или после изградње верског објекта. Спратност богомоље се не условљава. За грађевинску парцелу верског објекта максимални индекс заузетости је 30%. Остали објекти пратећих садржаја (укључујући и становање) својим положајем и габаритом не смеју да угрожавају верски објекат. При пројектовању и грађењу објекта придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

За изградњу пијаце, планирани индекс заузетости парцеле је до 40%, а спратност објекта или објеката који чине комплекс је до П+2.

Могућа је изградња ужег и ширег садржаја станица за снабдевање горивом у складу са правилима уређења и грађења дефинисаних планом и у подтачки 7.1.1. „Правила уређења и правила грађења саобраћајне инфраструктуре”, као и условима надлежних институција. Максимални дозвољени индекс заузетости је 30%, а спратност П (ВП) до П+1. Подрумску или сутеренску етажу/етаже је могуће планирати у зависности од услова на терену. Манипулативне и паркинг површине обезбедити унутар комплекса. Препоручује се да заступљеност зелених површина на комплексу није мања од 25%.

Просторна целина 2 (Адице)

Линијски и општеградски центри планирају се у оквиру просторне целине 2 (Адице) уз улице Марије Бурсаћ, Десанке Максимовић, Симе Шолаје, Аврама Мразовића, Нове 12 и Смедеревску.

Максимална спратност је до П+2, а индекс заузетости 50%.

За изградњу пијаце, планирани индекс заузетости парцеле је до 40%, а спратност објекта или објеката који чине комплекс је до П+1+Пк.

Општеградски центар уз Улицу Марије Бурсаћ треба да преузме улогу примарног центра, и да се на њему планирају садржаји који недостају за функционисање Адица. Развијањем централних функција простор би могао постати нови центар насеља, са новим слободним просторима, који би били у функцији окупљања становника и дружење (тргови, пешачке улице, озелењене површине). Изграђени објекти и неизграђене површине у њиховом окружењу могу бити јавни. У

оквиру ове намене може бити формиран комплекс у интерполцији са простором за разноврсне јавне службе.

Задржава се постојећи верски комплекс у оквиру просторне целине 2 (Адице): Храм Преподобне Параскеве на углу улица Смедеревске и Бањалучке. Изградња нових верских објеката је могућа на начин како је то наведено за просторну целину 1.

6.3.5. Пословање на улазним правцима

Улазни правци у град представљају привлачне просторе за лоцирање различитих пословних активности, а нарочито су погодни за развој терцијарних делатности и производног занатства. С обзиром да окосницу простора обухваћеног овим планом чини градска магистрала (у деловима Футошки и Новосадски пут, односно државни пут IB реда -12 (Суботица – Сомбор – Оджаци - Бачка Паланка – Нови Сад и Зрењанин – Српска Црња – државна граница са Румунијом), који са запада уводи саобраћај у град, те да је овај простор у великој мери опремљен или има могућност прикључења на инфраструктуру, повољан је за развој предузетништва.

Пословање на улазним правцима јавља се у виду чистог пословања и пословања са могућим уделом породичног становања.

Простор пословања дуж јужне регулације Футошког пута, у зони Телепа, утврђен је као улазни правац на којем пословни садржаји оријентисани на Футошки пут треба да буду пре свега из области терцијарног сектора, а производња треба да је што мање присутна и компатибилна становању. Учешће становања планирано је да се задржи дуж Новосадског пута, у зони Адица и „Ветерничке рампе”, где је оно настало као последица бесправне изградње на значајним саобраћајним правцима.

Пословање

Пословање се планира дуж Футошког пута у оквиру просторне целине 1 (Телеп). Простори се планирају за пословне и комерцијалне садржаје, односно за пословање унутар којег су пословни садржаји из области секундарних и терцијарних делатности. Од делатности планирају се садржаји из области трговине, угоститељства, производног и услужног занатства, саобраћаја, комуналних делатности и сл.

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

Спратност објеката за производњу је приземље (П), односно високо приземље (ВП) до максимално П+1. Максимална спратност управно-административног или пословног објекта се усклађује са максимално дозвољеним индексом заузетости и индексом изграђености, а може бити максимално П+2.

Максимално дозвољени индекс заузетости је 70%, а индекс изграђености 2.1.

Приликом изградње објеката обавезна је примена хигијенско - техничких, еколошких, противпожарних и других услова, и одговарајућа инфраструктурна опремљеност.

Обавеза израде процене утицаја на животну средину за потенцијалне загађиваче утврдиће се у складу са законском регулативом која важи у тој области.

Пословање са становањем

Пословање са становањем планира се уз Новосадски пут, у оквиру просторних целина 2 (Адице) и 3 („Ветерничка рампа“). Простори се планирају за занатске и комерцијално-услугне делатности комбиноване са породичним становањем, тј. са највише једним станом на парцели; реконструкција се односи на прилагођавање намени, тако да се доградњом, надоградњом, рушењем или новом изградњом претвори део или цео стамбени простор у пословни. Могу да се реализују све терцијарне делатности у виду производње, трговине, услуга и занатства (као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично, а у оквиру производног занатства могућа је производња електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, предмета од коже и текстила, предмета од дрвета и дрвних прерађевина, производња безалкохолних пића, графичка делатност и друге врсте производње које не утичу штетно на околину).

У области угоститељско-туристичке делатности могуће су све врсте услуга рачунајући и преноћишта, али и друге пратеће функције као што су спорт и рекреација.

Максимална спратност је до П+2, индекс заузетости је до 50%, а максимални индекс изграђености 1,5. Могуће је градити независан објекат намењен породичном становању, при чему је његова спратност до П+1+Пк, или се стамбени простор може налазити унутар објекта који је претежно намењен пословним садржајима (при чему је могућа спратност таквог објекта до П+2). Садржаји пословања морају бити компатибилни становању, а максимално учешће пословних садржаја на парцели је 20%. Минимална величина парцеле за ову намену је 500 m².

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

6.3.6. Гараже

У окружењу општеградског центра дуж Булевара Европе и вишепородичног становања дуж Булевара патријарха Павла, планирају се две јавне паркинг гараже са затвореним спољним зидовима, и то: на углу улица Милутина Бојића и Вардарске и уз планирану слепу улицу којој се приступа из Далматинске улице. Спратност гаража је По+П+2 до По+П+5. Препоручују се две или више подземних етажа, а индекс

заузетости и изграђености се не условљава. Кров гараже може бити озелењен или се на њему може планирати паркирање, што ће бити утврђено планом детаљне регулације. Остали услови за паркирање и гаражирање возила дати су у пододгачки „7.1.1. Правила уређења и правила грађења саобраћајне инфраструктуре”.

Препоручује се да се планом детаљне регулације испитају локалитети за планирање јавних паркинг гаража уз планирану слепу улицу којој се приступа из Улице Полгар Андраша (у северном делу, на парцелама бр. 2639/2, 2640/2 и деловима парцела бр. 2640/5, 2641/1, 2642/1 и 2639/1) и у оквиру блока планираног за општеградски и линијски центар, на углу улица Далматинске и Телепске.

Планом детаљне регулације могу се, у случају потребе, утврдити и додатне локације за ову намену.

6.3.7. Туристичко-спортско-рекреативне површине

Туристичко-спортско-рекреативне површине се планирају у југоисточном делу просторне целине 2 (Адице).

Туризам, спорт и рекреација се сагледавају као функције које могу да обезбеде виши ниво квалитета живота грађана са једне стране, и естетско унапређење простора и формирање специфичног идентитета са друге. Планирањем туристичко-спортско-рекреативних површина стварају се нове могућности за коришћење и уређење неизграђених површина у оквиру просторне целине 2 (Адице), планирају се адекватни облици спортских и рекреативних активности, простори за нове садржаје насеља, као и услови за њихову реализацију. У оквиру ове претежне намене могућа је изградња нових спортско рекреативних површина са туристичким и угоститељским садржајима. Туристички садржаји треба да допуне, подстакну и подрже спортске и рекреативне садржаје. Приликом детаљне разраде могуће је задржати парцеле са постојећим породичним становањем.

Осим основне функције коју треба да обавља, овај простор треба да чини и оазу зеленила и да повеже зеленило приобаља са планираним зеленилом у оквиру Адица.

Максимална спратност објеката је П+1+Пк, а индекс заузетости до 40%.

6.3.8. Јавне службе

Предшколска установа

У циљу задовољења потреба за смештај деце, задржавају се три постојеће предшколске установе у оквиру просторне целине 1 (Телеп) и једна у оквиру просторне целине 2 (Адице). Планирају се 4 нове предшколске установе у оквиру просторне целине 1 (Телеп), и три нове предшколске установе у оквиру просторне целине 2 (Адице).

Предшколске установе се у оквиру просторне целине 1 планирају на следећим локацијама: у блоку између улица Футошки пут и Павлека Мишкине, у блоку између улица Суботичке и Вардарске, у блоку између улица Илариона Руварца, Панонске и

Тицанове, у блоку између улица Болманске и Прешернове и у блоку између улица Капетана Берића и Горана Ковачића.

Две предшколске установе се у оквиру просторне целине 2 планирају на следећим локацијама: у блоку између улица Цетињске, Атинске и Палићке и у блоку између улица Марије Бурсаћ, Светолика Ранковића и Студеничке. Трећа предшколска установа се обавезно планира у оквиру површине намењеној разноврсним јавним службама, у блоку између улица Славујеве, Черевихке, Десанке Максимовић и Подунавске. Тачан положај предшколске установе, као и површина и капацитети биће утврђени планом детаљне регулације, у складу са смерницама датим овим планом.

Приликом уређења и грађења нових предшколских установа, треба да се испоштују следећи нормативи: површина објекта треба да буде 8 m²/по детету, површина комплекса треба да буде 25-40 m²/по детету, неизграђена површина комплекса треба да буде 10-15 m²/по детету.

Планирана спратност објеката је П до П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже за складишта, помоћне и техничке просторије уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. Индекс заузетости је максимално 30%.

У дворишту комплекса се планирају терени за игру, слободно кретање и трчање, простор у који се постављају справе са пешчаником и сл. Минимум 30% комплекса мора бити озелењено.

Нови комплекси предшколских установа планирају се у циљу равномернијег размештаја предшколских установа.

Предшколске установе се могу градити и у оквиру површина намењених за разноврсне јавне службе.

Основна школа

Постојећи комплекси основних школа у оквиру просторне целине 1 (Телеп) се задржавају, уз могућност проширења, реконструкције и доградње у циљу задовољења неопходних капацитета и прописаних норми. Планира се једна нова основна школа у оквиру просторне целине 1 (Телеп), и две нове основне школе у оквиру просторне целине 2 (Адице).

Основна школа се у оквиру просторне целине 1 планира у блоку између улица Морнарске и Болманске. Основне школе се у оквиру просторне целине 2 планирају на следећим локацијама: у блоку између улица Ветерничке, Цетињске, Палићке и Атинске и у блоку између улица Марије Бурсаћ, Васка Попе, Мила Милуновића и Грачаничке.

Приликом уређења и грађења (реконструкције, доградње или изградње нове школе) треба да се испоштују следећи нормативи: површина објекта треба да буде минимум 7,5 m²/ученику, површина учионице треба да буде 2,0 m²/ученику, а слободна површина треба да буде 25 -30 m²/ученику. Оптималан капацитет 700-800 ученика. Максимална спратност објеката је П+2, а максималан индекс заузетости износи 30 %.

Табела број 3: Табеларни приказ нормираних вредности за основну школу

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)	Површина учионице по ученику (m ²)	Паркинг (m)
7,5	25-30	2	650

Школско двориште обухвата отворене терене за физичку културу, слободне и зелене површине и економски део. Неизграђени простор треба да буде организован тако да максимално 50% чине простори за одмор (мин 5,0 m²/ученику), кретање и спорт, минимално 30% озелењене травнате површине (школски врт, заштитно зеленило и сл.) и максимално 20% економски део и саобраћајне површине.

Спортски терени се планирају за физичко васпитање ученика и углавном се намењују за одбојку, кошарку, мали фудбал, рукомет, атлетику, скок у даљ и бацалиште кугле. Уколико просторне могућности то дозвољавају, игралишта треба да буду оријентисана у правцу север-југ.

Средња школа

Планира се доградња и нова изградња објеката на постојећем комплексу Гимназије „Лаза Костић”, површине 1,16 ha, у оквиру просторне целине 1 (Телеп).

Планира се фазна препарцелација простора средње школе, спортског друштва на југу и постојећег становања и пословања на истоку, тако да формирање планираног комплекса површине 2,04 ha прати фазну изградњу планираних објеката и рушење постојећих на истоку.

За средње школе је минимално потребно 10 m² објекта, 10 m² дворишта и 25 m² комплекса по ученику, а спортских терена на површини од 1 ha. За прогнозираних 768 ученика потребна је укупна површина од 7.680 m² школског затвореног простора, па ће се недостајући капацитети надоместити реконструкцијом, доградњом и новом изградњом. Планира се изградња универзалне фискултурне сале и топле везе између постојећих павиљона, односно заједничког хола, који се истиче као битан и за одвијање културних програма који обележавају комплементарни, ваннаставни програм ове школе.

Здравствене установе

У оквиру просторне целине 1 (Телеп), на углу Булеvara Патријарха Павла и улица Јастребачка и Илариона Руварца, планира се уређење комплекса Завода за хитну медицинску помоћ „Нови Сад”, са огранком Апотекарске установе „Нови Сад”. Планирана спратност објеката у оквиру комплекса Завода за хитну медицинску помоћ „Нови Сад” је од II до II+3. Препоручује се индекс заузетости парцеле до 70%, али исти може бити до 100%, у зависности од технолошких процеса унутар планиране намене.

У оквиру просторне целине 2 (Адице), у блоку између улица Смедеревске, Симе Шолаје, Жикице Јовановића и Бањалучке, планира се једна здравствена установа.

Планирана спратност објеката здравствене установе у Адицама је П до П+2. Максимално дозвољени индекс заузетости је 50%, а препоручује се до 30%. Уз постављање пратећег урбаног мобилијара, високо зеленило морало би да покрије 30% парцеле.

Табела број 4: Капацитети потребних садржаја здравствене установе

Број становника на лекара опште праксе	Број становника на стоматолога	Број становника на фармацеута	Површина објеката у m ² на 1000 становника	Површина апотека у m ² на 1000 становника
1500-1800	2500	600	120	20

Паркирање и гаражирање возила за потребе комплекса неопходно је решавати у оквиру парцеле корисника, могуће и у вишетажној подземној гаражи

Здравствене установе се могу градити и у оквиру површина намењених за разноврсне јавне службе.

Разноврсне јавне службе

У оквиру просторне целине 1 (Телеп) планира се десет локација за разноврсне јавне службе, а у оквиру просторне целине 2 (Адице) две локације. Врсте објеката које се могу градити утврдиће се у складу са тренутним поребама, а могу бити: објекти градске управе и седишта месних заједница, домови културе са сродним образовним и рекреативним садржајима, домови за омладину, ученике и студенте, домови и клубови за старе и сродне здравствене установе, социјалне и сродне здравствене установе, ветеринарске станице или амбуланте, односно службе заштите животиња са сродним комуналним службама. Планом детаљне регулације може се задржати намена површина за разноврсне јавне службе или утврдити положај и димензије објеката, начин приступа, паркирања, озелењавања и уређења слободних површина за одређене намене у складу са смерницама из овог плана. Локација планирана за ову намену која се налази у оквиру просторне целине 1, у блоку између улица Хероја Пинкија, Прешернове, Подунавске и Охридске, ће се прецизније дефинисати планом детаљне регулације, у смислу утврђивања коначне регулације површине јавне намене. Минимално учешће зелених површина на комплексима је 20%.

Здравствене установе

Спратност слободностојећег објекта је до П+2+Пк, уз заузетост парцеле око 50%, а максимални индекс изграђености је 2,0.

Социјална установа

Спратност је до П+2+Пк, уз заузетост парцеле око 50%. Препоручују се садржаји потребни служби социјалне заштите: домови за привремени смештај социјално угрожених или расељених лица, оних са специјалним потребама, сигурна женска кућа, склониште за бескућнике и т.сл.

Градска управа и седишта месних заједница са сродним јавним службама
Спратност је до П+2+Пк, уз заузетост парцеле око 70%, а максимални индекс изграђености је 2,2.

Домови културе

На подручју Телепа и Адица потребна је изградња домова културе, а могуће је комбиновање културе са забавом, спортом и рекреацијом у циљу поспешивања пословног амбијента и туризма. У домовима културе пожељно је да се отварају и информативни центри, клубови за старе, омладински клубови са културно-уметничким секцијама (ликовне, музичке, плесне, видео, фото-кино, интернет...), дечија игралишта, психолошка, правна или лекарска саветовалишта, седишта невладиних организација и т.сл. Ту су пожељни и пратећи образовни програми (спортске, уметничке, језичке и сл. школе).

Домови културе се планирају минимално са библиотеком, читаоницом, галеријом, изложбеним простором, салом за скупове као и пратећим административним простором седишта спортских и културно-уметничких друштава.

Планирају се слободностојећи објекти спратности П до П+2+Пк, уз заузетост парцеле око 70% и уз максимални индекс изграђености 2,2.

Дом омладине, студентски дом и сл. на већим комплексима

Спратност објекта је П до П+2+Пк, а заузетост парцеле до 40%,

На овим комплексима, садржаји у објектима треба да буду комбинација свих облика културе и спорта, забаве коју пружају омладински клубови са пратећим угоститељским садржајима, све до смештајних капацитета какве пружају хостели.

Дом за старе и њихови клубови

Потребна је изградња дома за старе при нормативу за објекте од 25-40 m² по кориснику, а за комплексе 30 m² по кориснику.

Комплекс дома за старе се планира спратности П до П+2+Пк, уз заузетост парцеле до 50%.

Такође, клубови за старе планирају се као социјалне установе, и то један клуб на сваких 8.000 до 10.000 становника. Они могу да се организују у оквиру простора месних заједница, домова културе и других пословних простора у приземљима стамбених објеката.

Ветеринарска станица (службе заштите животиња)

Спратност објекта је до П+2+Пк уз заузетост парцеле до 30%.

Поред пружања здравствене заштите којој би служио објекат, на озелењеном слободном простору могуће је уређење простора за обуку, боравак (мањи стационар и одгајивачница) и приказивање кућних љубимаца, тако да би се у виду малог зоолошког врта мешала ова делатност са забавом, првенствено деце.

Пијаца

Спратност објекта или објеката који чине комплекс пијаце је до П+1+Пк, а индекс заузетости парцеле је до 40%.

6.3.9. Спорт и рекреација

У оквиру претежне намене спорт и рекреација могуће је планирати спортске центре и спортско рекреативне комплексе. Спортски центар би требало да садржи фискултурне сале и 1,5-2 m² игралишта по становнику, а могу се планирати комплекси специјалних терена за базене и клизалишта на око 0,2 ha. Задржавају се постојећи комплекси у оквиру просторних целина 1 и 2, уз могућност ширења како би се изградила недостајућа игралишта. Могућа је изградња спортских и рекреативних садржаја као специфични вид услуга у оквиру зона становања и зона општеградских центара.

На појединим комплексима, потребно је изградити најмање један затворени објекат, са спортском двораном и гледалиштем, по могућности и са двораном за борилачке вештине, кугланом, гардеробама, управом и пратећим угоститељским, терапеутским и за негу тела потребним услугама; отворене и затворене базене; отворене спортске терене за кошарку, одбојку, мали фудбал, тенис и терене за мале спортове и др.

Спратност спортских објеката је до ВП+Г, а пратећих услужних објеката II до П+2. Индекс заузетости парцеле објектима је до 20 %, отвореним спортским теренима до 60%, тако да се минимално 20% парцеле мора озеленити.

Паркирање возила обезбеђује се на парцели корисника према важећим нормативима.

Положај објеката, врста спортских објеката, димензионисање, обезбеђење приступа и паркирање, озелењавање и уређење слободних простора утврдиће се планом детаљне регулације.

6.3.10. Зелене површине

Систем зеленила обезбеђује повезивање, продирање и измену свежих ваздушних маса и опште побољшање урбаног микроклимата. Еколошке повољности које зеленило може да пружи, манифестоваће се уколико се зеленило протеже и прожима по целом простору, тако да ће се масиви зеленила међусобно повезати дуж пешачких, бициклистичких и колекских праваца, као и са суседним зеленилом. Редовним мерама неге одржаваће се зелене површине. Планирање партерне архитектуре као и пратећих урбаних садржаја (канте, клупе, расвета) на површинама и комплексима где се окупља већи број лица, потребно је прилагодити особама са инвалидитетом, деци и старим особама, без обзира да ли се ради о зеленилу у оквиру површина јавне намене или површина осталих намена.

Озелењавање површина јавне намене (саобраћајнице, паркинзи, предшколске установе, основне школе, средње школе, здравствене установе, разноврсне јавне службе, гараже, паркови, озелењени скверови и површине за игру деце, те заштитно зеленило), базира се на избору високог растиња и декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара. У складу са планираним уличним профилима, то се односи на улично и заштитно зеленило, те на креирање специфичних услова за озелењавање свих комплекса намењених јавним службама.

Посебна пажња се посвећује планирању паркова, скверова и зеленила унутар заједничких блоковских површина уз просторе намењене вишепородичном становању. За избор садног материјала планирају се претежно саднице аутохтоних сорти, док се у мањој мери користе саднице алохтоних сорти (~~сорте са других подручја~~), које нису инвазивне, а прилагодљиве су условима средине. Планирају се стазе у оквиру зелених површина у зависности од саме намене зелене површине: главне стазе у ширини од 2 m, док споредне могу да буду у ширини око 1,5 m. Избор материјала за стазе треба прилагодити начину коришћења зелене површине.

Зеленило осталих намена – на парцелама породичног и вишепородичног становања, те на комплексима општеградског центра, пословања, спорта и рекреације, планира се у складу са наменом и функцијом објекта на парцели. Ширину стаза и избор материјала за стазе треба прилагодити начину коришћења зелене површине.

Зеленило у оквиру површина јавне намене

Парковске површине

На три локалитета планирају се парковске површине

На западном делу Телепа између улица Тицанове, Јована Поповића и Банијске планиран је парк, за који је у претходном периоду израђен урбанистички пројекат „Урбанистички пројекат малог парка на Телепу”.

Друга парковска површина планира се у средишњем делу подручја Телепа, дуж Булевара патријарха Павла. У оквиру те површине планирају се поплочани простори, водене површине, чесме, канте, клупе и различите расвете, као и дечија игралишта, прилагођена деци различите старосне доби. Ту се планира и простор за истрчавање и игру кућних љубимаца, обезбеђен сигурносном оградом.

Трећа парковска површина планира се у виду сегмената у три суседна блока на нижим деловима терена јужног Телепа, где депресије имају функцију сакупљања атмосферских вода. Проблеми плављења ових терена у време великих киша и високих подземних вода намећу потребу да се виши делови земљишта покрију травњаком и дрвећем које подноси високе подземне воде и делимична плављења. Нижи делови би се оставили као слободна површина ради одржавања самог система одвођења воде, док се не изгради планирани затворени систем, када ће се благим засипањем простор квалитетно уредити, уз обавезну поставку пешачких веза са околним стамбеним простором. У оквиру ових површина потребно је одабрати садни материјал коме

одговара влажније земљиште. Потребно је планирати игралишта за децу различитих старосних доби, канте, клупе, као и партерну архитектуру, а у оквиру једног од сегмената планира се и простор за истрчавање и игру кућних љубимаца, обезбеђен сигурносном оградом.

У парковима, обавезно учешће зелених површина је 70%. Урбанистичким пројектима се дефинишу локације терена за рекреацију, дечија игралишта и истрчавање паса.

Предшколске установе

Уређење зелених површина на комплексима предшколске установе потребно је испунити нормативе од око 30% озелењавања простора. Само уређење комплекса треба да се заснива на слободном стилу уређења, притом треба водити рачуна да се не саде биљке које садрже отровне бобице, трнове и лако ломљиве гране. Садња вегетације треба да је сачињена од претежно аутохтоних сорти лишћара, зимзелених или четинарских врста. У мањој мери је потребно садити четинарске врсте. Однос садње лишћарских (или зимзелених) и четинарских врста треба да буде 70% - 30%. У оквиру уређења зелених површина потребно је планирати и простор за игру деце, уз поставку дечијег игралишта, пењалица и слично.

Основне и средње школе

Приликом уређења зелених површина потребно је планирати норматив од око 30%. Пре планирања садње нових садница потребно је урадити биоеколошку основу, како би се добили подаци о стању зеленила, и на основу кога би се могло одредити задржавање здравих садница. Сам начин уређења може да буде у геометријском или слободном стилу. Приликом уређења зелених површина потребно је садити претежно аутохтоне сорте (лишћарских, зимзелених или четинарских врста), а сам однос аутохтоних и алохтоних сорти треба да буде у односу 80% - 20%. Однос у процентима за садњу лишћарских (или зимзелених) и четинарских врста дрвећа треба да буде 70% - 30%. Приликом уређења потребна је и поставка партерног мобилијара (канте, клупе и расвета).

Здравствене установе

Уређење зелених површина у намени здравствених установа потребно је планирати тако да око 25% биљног материјала чине различите спратности (дрвеће, жбуње, цвеће, повијуше). Главне прилазе објектима потребно је уредити са дрвенастим и жбунастим врстама. Потребно је садити претежно аутохтоне и у мањем проценту алохтоне сорте (однос 80% - 20%). Пре поставке нових садница, потребно је урадити биоеколошку основу и здраве и виталне саднице у што већој мери задржати. Приликом садње нових сорти потребно је комбиновати саднице лишћарских, зимзелених и четинарских сорти. У оквиру уређења зелених површина потребна је поставка у партерног мобилијара (канте, клупе и расвета).

Разноврсне јавне службе и комплекс ватрогасног дома

На јавним површинама намењеним за разноврсне јавне службе и комплекс ватрогасног дома са сродним службама, планира се уређење зелених површина које првенствено треба да допринесу атрактивности амбијента. Планира се садња листопадних, зимзелених или четинарских врста различите спратности (дрвеће, жбуње, цветне површине и повијуше), у складу са партерном архитектуром и наменом објекта. Минимално учешће зелених површина је 25% (изузетно 20% за комплекс ватрогасног дома, у случају дефицита простора услед специфичности организације комплекса). Однос садње аутохтоних и алохтоних сорти треба да буде 80% - 20%.

Гараже

Предлаже се, због одређеног процента загађености од издувних гасова, уређење кровног (и/или фасадног) зеленила на гаражама.

Равне кровове гаража потребно је, у зависности од статике објекта, озеленити према подели кровног врта (интензивни или полуинтензивни). Приликом уређења потребно је планирати и бирати биљни материјал који је отпоран на прејаку инсолацију, повишене температуре на кровним равнима и ударе ветра, а у зависности од одабира дебљине супстрата. Могу се планирати се и други садржаји (гарнитуре за седење, дечија или спортска игралишта, фитнес на отвореном), а према потребама корисника простора.

Зеленило (заштитно зеленило, озелењени скверови и зелене површине са теренима за игру деце)

Зелене површине у оквиру заштитног зеленила потребно је да чине аутохтоне сорте лишћарских, зимзелених или четинарских дрвенастих садница у комбинацији са жбунастим сортама.

Озелењавање скверова потребно је уредити у геометријском или слободном стилу. Садржај биљног материјала претежно треба да буде од аутохтоних и делом алохтоних сорти (однос 80% - 20%). Потребно је планирати садњу различитих спратности дрвенастих, жбунастих, цветних врста. Дрвенасте и жбунасте сорте потребно је планирати од лишћарских, зимзелених или четинарских сорти. При уређењу зелених површина потребно је планирати и партерни мобилијар (канте клупе и расвета), као и чесме, статуе, бисте и слично. У зависности од величине и локације сквера потребно је планирати и мања дечија игралишта, која је потребно оградити заштитним зеленилом, при том водити рачуна да биљке не садрже отровне бобице, трнове и лако ломљиве гране.

Зелене површине са теренима за игру потребно је уредити поставком различитих мини терена (мали фудбал, кошарка и сл.) као и поставком дечијих игралишта за децу различите старосне доби. У оквиру ових зелених површина и у зависности од величине парцеле потребно је планирати и рекреативни садржај за одрасле (боћање, шаховске табле и сл.). Уређењем зелених површина, потребно је планирати и поставку партерног

мобиљара (канте, клупе и расвета), као и чесме. Однос садње аутохтоних и алохтоних сорти треба да буде 80% - 20%.

На већим зеленим површинама потребно је планирати простор за истрчавање паса, које је потребно оградити.

Насипи и канали

Уређење насипа и канала потребно је уредити у оквиру заштитне зоне поставком травњака, како би се дозволило слободно кретање различитим машинама у функцији одржавања насипа и канала.

У оквиру насипа Шумске улице на неколико локација су планиране зелене површине које могу да сврстају у категорију урбаних цепова. Уређење ових зелених површина претежно треба да чине саднице високих дрвенастих сорти као и, у мањем односу, жбунасте сорте. Однос садње аутохтоних и алохтоних сорти треба да буде 80% - 20%. Саднице треба да буду у комбинацији лишћарских, зимзелених и четинарских сорти.

На већим зеленим површинама потребно је планирати простор за истрчавање паса, које је потребно оградити.

Улично зеленило и паркинзи

Планирају се зелене површине у категорији јавног зеленила - дрвореда у профилима саобраћајница. Садња дрвореда, једноструких или двоструких, вршиће се према дозвољеним условима профила улица. Дрвореде је потребно парцијално допунити жбунастим врстама, ради бољег очувања биодиверзитета. У уличним профилима где услови дозвољавају, потребно је планирати размак између дрвећа око 10 m, притом водећи рачуна да поставка дрвећа буде осовина стабла на 5 m од објекта. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова, стварање слободних простора за одмор становника и корисника башта угоститељских објеката. Избор биљних врста одређује се према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу отпорношћу на гасове, дим и прашину.

Паркинг просторе потребно је уредити од прилагодљивог материјала за путничке аутомобиле, а код сваког четвртог паркинг места (2,5m x 5m) потребно је планирати дрво.

Зелене површине у оквиру површина осталих намена

Породично становање, вишепородично становање и опште стамбене зоне

Зеленило породичног становања је просторно најзаступљенија категорија зеленила. Обликује се у виду предбашти, кућних вртова и мањих повртњака. Пожељна је жива ограда, нарочито на уличном потесу.

Слободне зелене површине у склопу вишепородичног становања и опште стамбене зоне, поред декоративне листопадне и четинарске вегетације, треба да

обезбеде услове за игру деце. Неке од ових површина потребно је допунити опремом за дечија игралишта.

Општеградски центар и вишепородично становање са елементима линијског центра

Зеленило у оквиру општеградских центара има претежно декоративну улогу, па се простори за дешавања на отвореном планирају под крошњама високих лишћара (нпр. платан) и уз поставку цветних жардињера и вертикалног озелењавања. Предлаже се уређење кровних вртова уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата).

Приликом озелењавања простора у оквиру вишепородичног становања већих густина са елементима линијског центра, потребно је нагласити главне прилазе вишеспратним зеленилом (дрвеће жбуње цветне површине, као и повијуше).

При озелењавању пословања са вишепородичним становањем, као и са породичним становањем, потребно је оставити слободну површину за пратећа дешавања. Уређење простора око објекта потребно је нагласити украсним садним материјалом, од сорти које су прилагодљиве условима средина, претежно аутохтоних врста. Слободне зелене површине у склопу пословања са пратећим вишепородичним становањем могу заменити интензивни кровни вртови, који се функционално и визуелно не разликују од врта или парка на тлу, а разликују се у дебљини супстрата и избору биљака од екстензивних кровних вртова који се активно не користе.

Око посебних ванстамбених објеката (пословни центар, хотел, студенски дом) озелењавање је потребно ускладити и са околном архитектуром објеката. Предлаже се уређење зелених површина вишеспратним зеленилом декоративних садница. Озелењавање комплекса станице за снабдевање горивом има и заштитну функцију, јер је потребно да ублажи негативне утицаје на окружење других намена. У зависности од величине парцеле, минимално озелењавање у оквиру комплекса је око 25%.

Пословање на улазним правцима - пословање и пословање са становањем

Површине око објекта пословања треба обавезно да садрже зелени заштитни појас, а на улазним и прилазним просторима да се примене различити видови декоративне вегетације (партерно зеленило, озелењене жардињере, вертикално озелењавање и сл.). Потребно је планирати вишеспратно зеленило (дрвеће, жбуње, цветне површине као и повијуше). Планирани садни материјал треба да буде претежно од аутохтоних сорти лишћара, четинара или зимзеленог биљног материјала, које су прилагодљиве условима средине, док у мањој мери треба планирати биљни материјал од алохтоних сорти (биљке са другог подручја) које нису инвазивне. Такође, потребно је поставити одговарајући урбани мобилијар (канте, клупе, расвета). Минимална површина под зеленилом у радним зонама је 25% од комплекса.

Зелене површине у оквиру пословања са становањем потребно је уредити претежно од аутохтоних сорти, а у мањем проценту од алохтоних сорти, у односу 80% - 20%. Потребно је планирати вишеспратно зеленило (дрвеће, жбуње, цветне површине и

пузавице). У оквиру партеног уређења потребно је планирати и партерни мобилијар (канте, клупе и расвету).

Спорт и рекреација

Планира се фазна изградња спортских центара, при чему је озелењавање потребно прилагодити различитим теренима за спорт и рекреацију, односно зеленило око терена потребно је прилагодити врсти спортске игре. Треба избећи садњу високог растиња како не би дошло до ломљења грана и опадања лишћа, које би притом могло да изазове сметње у коришћењу простора. Минимално учешће слободних и зелених површина износи 20%.

Административне као и друге услужне објекте потребно је нагласити декоративним садницама различите спратности. Предлаже се садња аутохтоних сорти (крупноцветна магнолија (*Magnolia grandiflora* L.), ликвидамбар (*Liquidambar styraciflua* L.), јаворолисни платан (*Platanus x acerifolia* Willd.), источни платан (*Platanus orientalis* L.), копривић (*Celtis australis* L.), тунбергова жутика (*Berberis thunbergii* DC.), као и друге сорте листопадних, зимзелених или четинарских врста.

Туризам, спорт и рекреација

Уређење зелених површина потребно је уредити у слободном или геометријском стилу, различите спратности (дрвеће, жбуње и цветне површине). Однос садње аутохтоних и алохтоних садница треба да буде 80% - 20%, у већој мери лишћарских врста а у мањој мери четинарских врста према односу 70% - 30%. Уређењем зелених површина потребно је планирати партерни мобилијар (канте, клупе и расвету) и где услови дозвољавају чесму, бисту, статуу и сл.

Планирањем изградње нових објеката предлаже се уређење кровног врта. Избор биљног материјала потребно је бирати према отпорности на прејаку инсолацију (осунчаност), ударе ветра као и дебљину супстрата. У оквиру уређења кровног врта потребно је планирати и садржаје у функцији одмора и рекреације.

У спортским парковима, минимално учешће слободних и зелених површина износи 70%; отворени спортски терени могу заузимати максимално 25% површине парцеле, а за изградњу пратећих објеката максималан индекс заузетости је до 5%. Озелењавање спортских паркова потребно је уредити од претежно аутохтоних сорти као и од алохтоних у односу 80% - 20%. Потребно је планирати партерни мобилијар (канте клупе и расвету), као и чесме. Приликом садње зелених површина око спортских терена потребно је водити рачуна о удаљености биљног материјала. Не треба садити биљни материјал у појасу од око 15 m, како гране и лишће не би нарушили функцију коришћења терена. Главне стазе треба планирати у ширини од око 2 m, док споредне стазе треба планирати у ширини од око 1,2 m. Пре садње биљног материјала потребно је урадити биоэколошку основу и сачувати постојећи биљни фонд у што већој мери. У оквиру спортских паркова потребно је планирати и игралишта за децу различите старосне доби.

Енергетски коридори

Није дозвољено уређење зелених површина испод далековаода високим садницама, односно дозвољава се уређење зелених површина ниским и полеглим жбуњем и травним покривачима.

7. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

7.1. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

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

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

У деловима подручја који се спроводе на основу овог плана, 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 и ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се планом не задржава. Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина. Сва одступања од планског решења морају бити у складу са правилницима и техничким прописима који регулишу предметну област. Не условљава се формирање потпуне грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

7.2. План саобраћајне инфраструктуре

Обухваћено подручје има повољан положај у саобраћајној мрежи Новог Сада, која је дефинисана Генералним планом, а чију окосницу чини градска магистрала, односно државни пут IB реда -12 (Суботица – Сомбор – Оджаци - Бачка Паланка – Нови Сад и Зрењанин –Српска Црња – државна граница са Румунијом), који са запада

уводи саобраћај у град. Један сегмент градске магистрале раздваја „Ветерничку рампу” од Адица (Новосадски пут), а други сегмент делимично раздваја Телеп од Новог насеља - Бистрице (део Футошког пута западно од продужетка Булевара кнеза Милоша). Како се транзитни саобраћај одводи ка северу (дуж Булевара кнеза Милоша), Футошки пут се наставља ка истоку у виду главне градске саобраћајнице која води у центар града. Значај градске магистрале условио је планирање ограниченог броја раскрсница са уличном мрежом и дефинисана је режијска трака са паркинзима дуж овог правца.

Подручје „Ветерничке рампе” је Улицом Сомборска рампа повезано са градском магистралом, а са градском уличном мрежом преко Новог насеља - Бистрице (улицом Милеве Марић), док се планира веза Улице Драгослава Срејовића и Булевара Јована Дучића као главних градских саобраћајница. Затим, планира се општински пут на продужетку Булевара војводе Степе ка западу, до Футога, чиме би се смањио саобраћај дуж постојећег државног пута.

Планирана саобраћајна мрежа Адица ограничена је постојећим стањем, које карактерише стихијска изградња стамбених објеката и парцелација, што има за последицу дефинисање приступних путева недовољних ширина (од 3 до 10 m). Поред неколико веза са градском магистралом преко стамбених улица, подручје Адица ослања се на истоку Улицом Бранка Ћопића на уличну мрежу Телепа (Улицом Ћирила и Методија), а на западу на продужетак главне улице насеља Фештер и делимично изграђену улицу. Улицом Марије Бурсаћ планира се затварање унутрашњег обруча главних градских саобраћајница, те његово повезивање са градском уличном мрежом улицама Цетињском и Љубице Раваси (планирана за проширење). На југу, подручје се ослања на коловоз саобраћајнице која иде круном одбрамбеног насипа и има значајну улогу у повезивању са градом ка североистоку, преко Улице хероја Пинкија на Телепу и ка истоку, уз ножицу насипа, затим проширењем дела Улице Симе Матавуља, те спајањем са продужетком Булевара Европе.

Поред постојећих главних градских саобраћајница на Телепу (Булевар Европе, Футошког пута Булевар патријарха Павла, улица Вршачке, Фејеш Кларе и Хероја Пинкија), у састав мреже главних градских саобраћајница улазе и улице Илариона Руварца и Првوماјска, како би се повезале са Улицом Љубице Раваси у Адицама. Предстоји повезивање продужетка Булевара кнеза Милоша и Сомборске улице са Булеваром Европе, као саобраћајницом која је у претходном периоду планирана дуж раније трасе Суботичке пруге. Овим планом се дефинише укрштање Булевара патријарха Павла са Булеваром Европе (северном деоницом) у кружној раскрсници, која омогућава фазну изградњу, односно привремено прикључење коловоза Улице Ћирила и Методија, док се не стекну услови за продужетак булевара ка југу (преко садашњег комплекса предузећа „Ужар”) до нове планиране кружне раскрснице са Улицом хероја Пинкија. У наредној фази, за Булевар Европе и његов планирани продужетак ка југу, оставља се могућност за денивелисана укрштања са Футошким путем на северу, те Булеваром цара Лазара и Булевара патријарха Павла у средишњом

делу, а са планираним кружном раскрсницом са Улицом 1300 каплара и Симе Матавуља.

Овако дефинисана примарна мрежа ствара услове за прихватање планираног саобраћаја, и његово дистрибуирање на секундарну уличну мрежу. Капацитети примарне уличне мреже прилагођени су предвиђеним саобраћајним оптерећењима, тако да се омогући ефикасно одвијање саобраћаја и приступ свим деловима „Ветерничке рампе”, Адица и Телепа. Постојећа секундарна улична мрежа (стамбене и сабирне улице) углавном се задржава са постојећим попречним профилима. Док је саобраћајна мрежа на „Ветерничкој рампи” претежно профилисана, реализација нових улица је предвиђена на већем делу Адица (између центра насеља и периферних приступних подручја), а на делу Телепа јужно од Улице Хероја Пинкија и на југоисточном делу трасе Булевара патријарха Павла и њеном окружењу.

Примарна улична мрежа омогућава реализацију мреже линија јавног градског превоза, чиме ће се покривеност укупног подручја побољшати. Новосадски и Футошки пут представљају најважнији коридор јавног градског и приградског превоза.

На подручју „Ветеричка рампа” постоји једна станица за снабдевање горивом моторних возила (на Новосадском путу), а на Телепу постоје две станице (на Футошком путу и у Улици Ћирила и Методија), које се планом задржавају. Оставља се могућност изградње нових станица и станица за течни нафтни гас у зонама пословања на улазним правцима, општеградских центара и у оквиру парковске површине на Булевару патријарха Павла. На подручју Адица, оставља се могућност изградње станица на локацијама за које се утврди да испуњавају просторне, саобраћајне, противпожарне и друге услове и да не угрожавају окружење претежно намењено становању.

Паркирање возила решаваће се у складу са наменом простора, тако да ће се у деловима са претежним становањем вршити у оквиру грађевинске парцеле и изградњом гаража. У зони вишепородичног становања уз Булевару патријарха Павла паркирање ће се решавати изградњом уличних и блоковских паркинга, јавних гаража, те индивидуалних гаража у дворишним деловима приземља објеката у низу. Паркирање у преовлађујуће пословној зони уз Футошки пут решаваће се уличним паркинзима уз режијске саобраћајнице и улице које излазе на тај пут, те у оквиру појединачних комплекса, у складу са потребама и нормативима паркирања. У зони општеградског центра са вишепородичним становањем дуж Булевара Европе и вишепородичног становања дуж Булевара патријарха Павла, планирају се четири јавне паркинг гараже са затвореним спољним зидовима, и то: уз планирану слепу улицу којој се приступа из Улице Полгар Андраша (која је задржана као режијска улица, на углу улица Милутина Бојића и Вардарске, на углу улица Далматинске и Телепске и уз планирану слепу улицу којој се приступа из Далматинске улице. При реконструкцији Улице Симе Матавуља такође је потребно формирати режијске саобраћајнице.

Дуж саобраћајних праваца где се планирају централни и пословни садржаји, као и објекти јавних служби, планира се изградња паркинга у оквиру уличног профила и на

појединачним парцелама, у складу са просторним могућностима, потребама и нормативима за поједине делатности датим у Генералном плану.

Дуж главних саобраћајних праваца планира се изградња бициклических стаза, као и дуж рекреативних праваца које представљају насипи и канали са заштитним појасевима, а поготово дуж Шумске улице која се намењује заштитном зеленилу.

7.2.1. Правила уређења и правила грађења саобраћајне инфраструктуре

Услови за уређење и изградњу саобраћајних површина

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

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

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 од 25.5.2005. године, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Такође је потребно извршити резервацију места за паркирање у складу са SRPS U.A9.204 од 18.6.1988. године који се односи на просторне потребе инвалида.

На местима где то услови дозвољавају, и ако није уцртано у графичком приказу, могућа је изградња уличних паркинга уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са SRPS U.A9.202 од 18.6.1988. године који се односи на несметано кретање инвалида.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m (на државним путевима 7,1 m). Уже су само по неке унутарблоковске саобраћајнице, које су минималне ширине 3 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног градског превоза путника радијуси кривина треба да су 12 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док двосмерне бициклическе стазе морају бити ширине 2 m, а једносмерне минимум 1 m.

За целине или зоне за које се доноси план детаљне регулације, за парцеле које немају директан приступ на јавну површину, могуће је дефинисати, односно формирати приватне колско пешачке стазе. Ширина ових пролаза биће дефинисане у плановима детаљне регулације.

Саобраћајни услови које треба да задовољи кружна површинска раскрсница су:

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

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину па иако он није назначен у плану.

Уколико је тај приступ колски и намењен само за путничке аутомобиле, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m. По правилу једна грађевинска парцела може имати максимално 2 колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 m. Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

Паркирање и гаражирање возила

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то према нормативу једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта - једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;

- производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 m² корисног простора.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Услови за уређење и изградњу станица за снабдевање горивом

Станице за снабдевање горивом могу бити изграђене са ужим или ширим садржајем.

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

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

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

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

Ако је станицу за снабдевање горивом са ужим садржајем могуће изградити у оквиру постојеће парцеле пута, основ за изградњу је урбанистички пројекат, уз прибављање сагласности управљача јавног пута. У свим другим случајевима захтева се израда плана детаљне регулације.

Станице за снабдевање горивом се на просторима предузећа, у циљу обављања њихове делатности, могу градити на основу плана, којим се уређује изградња у оквиру основне намене, уз поштовање саобраћајних и прописа који регулишу безбедност њиховог коришћења и спречавања угрожавања окружења.

Најмања удаљеност прилаза станице за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 25 метара.

7.3. План водне инфраструктуре

7.3.1. Снабдевање водом

Подручје Телепа

Снабдевање водом, подручја Телепа, планира се преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница, а у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Примарна водоводна мрежа изграђена је дуж Булевара Европе, профилем Ø600 mm, као и дуж Булевара патријарха Павла, профилем Ø400 и Ø 600 mm.

Секундарна водоводна мрежа изграђена у готово свим постојећим улицама, и углавном је профила од Ø100 до Ø200 mm.

Планира се изградња примарне водоводне мреже профила Ø400 mm, дуж дела улица Сентелеки Корнела и Станоја Главаша, као и реализација секундарне водоводне мреже у свим новопланираним улицама, као и у постојећим, где је данас нема.

Планом се омогућава реконструкција постојећих деоница примарног и секундарног водовода које су дотрајале или неодговарајућег су профила, као и њихово размештање, према планираном размештају, у профилу улице.

Подручје Адица

Снабдевање водом, подручја Адица, планира се преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница, а у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Примарна водоводна мрежа изграђена је дуж Футошког пута, профилима Ø250 и Ø400 mm и улицом Бранка Ћопића, профилем Ø150 mm.

Секундарна водоводна мрежа изграђена је делимично, везана је на постојећу примарну водоводну мрежу и профила је од Ø80 до Ø100 mm.

Планира се изградња примарне водоводне мреже профила Ø400 mm, дуж улица Љубице Раваси, Бранка Ћопића, и даље према Ветернику.

На примарну водоводну мрежу, повезаће се планирана секундарна водоводна мрежа, профила од Ø100 до Ø150 mm, чија реализација се предвиђа у свим новопланираним улицама, као и у постојећим, где је данас нема.

Планом се омогућава реконструкција постојећих деоница примарног и секундарног водовода које су дотрајале или неодговарајућег су профила, као и њихово размештање, према планираном размештају, у профилу улице.

Подручје „Ветерничке” рампе

Снабдевање водом, подручја „Ветерничке рампе”, планира се преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница, а у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Примарна водоводна мрежа изграђена је дуж Футошког пута, профилима Ø250 и Ø400 mm.

Секундарна водоводна мрежа изграђена је делимично, везана је на постојећу примарну водоводну мрежу и профила је од Ø80 до Ø100 mm, углавном не задовољава капацитетом и својим положајем у профилу улице.

Планира се изградња примарне водоводне мреже профила Ø200 mm, дуж Улице Драгослава Срејовића.

На примарну водоводну мрежу, повезаће се планирана секундарна водоводна мрежа, профила од Ø100 до Ø150 mm, чија реализација се предвиђа у свим новопланираним улицама, као и у постојећим, где је данас нема.

Планом се омогућава реконструкција постојећих деоница примарног и секундарног водовода које су дотрајале или неодговарајућег су профила, као и њихово измештање, према планираном размештају, у профилу улице.

7.3.2. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Подручје Телена

Одвођење отпадних и атмосферских вода планира се преко постојећег заједничког и планираног сепаратног канализационог система.

Одвођење отпадних и атмосферских вода, простора северно од Улице Хероја Пинкија, вршиће се преко постојећег заједничког канализационог система, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Главни канализациони колектор изграђен је дуж Булевара патријарха Павла, профилем Ø3000/1500 mm.

Примарна-канализациона мрежа изграђена је у следећим улицама: Суботичкој, профилем Ø2000/1500 mm, Јожефа Атиле, Тирила и Методија, Илирској и Хероја Пинкија, профилем Ø900 mm, Вршачкој, профилем Ø1300 mm, Илариона Руварца и продужетком Булевара кнеза Милоша, профилем Ø1100 mm.

Планом се омогућава реконструкција и делимично измештање примарне канализационе мреже.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у готово свим постојећим улицама, профилима од Ø250 до Ø400 mm и омогућава се њена реконструкција или измештање у профилу улице.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже заједничког система у свим новопланираним улицама и у постојећим у којима није реализована.

Планирана канализациона мрежа везаће се на постојећу и биће профила од Ø250 mm до Ø300 mm.

Одвођење отпадних и атмосферских вода на простору јужно од Улице Хероја Пинкија планира се да буде сепаратно.

Отпадне воде одводиће се планираним канализационим системом отпадних вода и преко постојеће пумпне станице и оријентисаће се на постојећу канализацију у Улици 1300 Каплара.

Планирана канализациона мрежа отпадних вода изградиће се у свим планираним и постојећим улицама и биће профила од Ø250 до Ø400 mm.

Атмосферске воде одводиће се планираним затвореним канализационим системом.

Планирана примарна канализациона мрежа атмосферских вода биће профила од Ø400 до Ø700 mm и реализоваће се трасом отвореног канала, односно, данас нивелационо најнижим тереном.

Планирана секундарна атмосферска канализациона мрежа реализоваће се у свим постојећим и новопланираним улицама, биће профила од Ø250 до Ø300 mm, повезаће се на примарну канализациону мрежу и оријентисаће се према планираној црпној станици, која ће их препумпавати у Шодрош.

До потпуне изградње планираног затвореног канализационог система за атмосферске воде, задржава се функција постојећег отвореног канала и непосредног простора уз њега за прихватање атмосферске воде. Изградњом канализационе мреже атмосферских вода престаће потреба за отвореним каналом и непосредним простором уз њега за прихватање атмосферских вода.

Подручје Адица

Одвођење отпадних и атмосферских вода подручја Адица, планира се да буде сепаратно.

Планирана канализациона мрежа отпадних вода, биће подељена у два слива, северни и јужни слив, у односу на Улицу Бранка Ћопића која представља вододелницу.

Северни канализациони слив оријентише отпадне воде према Улици Марије Бурсаћ у којој се планира изградња канализације профила Ø300 mm, и чија траса даље иде улицама Грачаничком и Десанке Максимовић, све до планиране примарне канализације профила Ø400 mm у Улици Љубице Раваси.

Јужни канализациони слив оријентисан је на планирану канализацију профила Ø300 mm која иде улицама Ибарском, Златиборском, Славујевом, Томе Росандића, Симе Милутиновића Сарајлије, Десанке Максимовић, све до планиране канализације профила Ø 400 mm у Улици Љубице Раваси.

Секундарна канализациона мрежа изградиће се у свим постојећим и планираним улицама, биће профила Ø 250 и Ø 300 mm и оријентисаће се на планиране примарне правце.

До изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде ће се решавати преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника. Посебно се инсистира на водонепропусности јама, да не би дошло до загађења подземних водоносних слојева. Септичке јаме поставити минимално 3,0 m од границе суседних парцела.

Планира се одвођење атмосферских вода, преко постојеће и планиране отворене уличне каналске мреже са оријентацијом према секундарним отвореним мелиорационим каналима Т-801, Т-802 и Т-803, односно и даље према примарном каналу Т-800 дуж Шумске улице, а све у оквиру мелиорационог слива „Телеп”.

Планом се дозвољава делимично или потпуно зацевљење отворених уличних канала, као и канала у оквиру мелиорационог слива „Телеп”, односно, канала Т-801, Т-802 и Т-803, као и делимично измештање постојећих мелиорационих канала у регулацију постојећих, односно, планираних улица.

Уз отворене мелиорационе канале, планира се континуалан заштитни појас ширине 7,0 m и то обострано и мерено од постојеће ивице канала а у циљу заштите ревизије и одржавања истих.

У отворену каналску мрежу не смеју се упуштати воде које не одговарају минимално II класи квалитета воде водотока.

Подручје „Ветерничке рампе”

Одвођење отпадних и атмосферских вода подручја Ветерничке рампе планира се да буде сепаратно.

Одвођење отпадних вода, биће преко затвореног канализационог система.

Примарна канализациона мрежа се планира дуж Улице Драгослава Срејовића и биће профила Ø400 mm.

Планирана секундарна канализациона мрежа реализоваће се у свим постојећим и планираним улицама, биће профила Ø250 и Ø 300 mm и са укупном оријентацијом према планираној примарној канализацији у Улици Драгослава Срејовића.

Мањи део сливног подручја, биће оријентисан на постојећу примарну канализацију, профила је Ø 800 mm, која је реализована дуж државног пута IB реда бр.12.

У оквиру планираног канализационог система „Ветерничке рампе”, планира се изградња црпне станице отпадних вода. Црпна станица планира се као шахтна и реализоваће се у оквиру регулације улице.

До реализације затвореног канализационог система, омогућава се решавање отпадних вода преко водонепропусних септичких јама, које треба градити на парцели корисника и на минималној удаљености од суседних парцела 3,0 m.

Одвођење атмосферских вода са подручја „Ветеричка рампа” биће планираном и постојећом уличном отвореном каналском мрежом, оријентисаном према отвореном каналу Т-800 у склопу мелиорационог слива „Телеп”.

Омогућава се делимично или потпуно зацевљење деоница отворене уличне каналске мреже, као и отвореног канала Т-800, где то просторни и хидраулички услови захтевају.

Мањи део сливног подручја, биће оријентисан на постојећу примарну канализацију, профила је Ø 600 mm, која је реализована дуж државног пута IB реда бр.12. Постојећа примарна атмосферска канализација оријентисана је према каналу Т-800.

Планира се укидање дела мелиорационог канала Т-800, у делу од Улице Сомборска рампа до државног пута IB реда бр.12, уз услов да се претходно изгради атмосферска канализација у Улици Сомборска рампа профила Ø 1000 mm и Ø 1500 mm.

Планира се дуж обала канала стално проходна радно инспекциона стаза за пролаз возила и пролаз и рад механизације која ради на одржавању канала и то уз постојећи мелиорациони канал Т-800 у Улици Борислава Пекића, ширине 6 m, мерено од постојеће ивице канала и уз постојеће мелиорационе канале Т-801, Т-802 и Т-803 у ширини 7 m, мерено од постојеће ивице канала, као и са западне стране канала Т-800 у ширини 5 m, дуж улице Шумске.

7.3.3. Одбрана од поплава

Одбрана од поплава подручја обухваћеног планом врши се дуж јужне границе подручја Адица и Телепе, где је реализован одбрамбени насип као прва (примарна) одбрамбена линија за одбрану од високих вода Дунава. Постојећи насип реализован је као стална одбрана од високих вода Дунава, вероватноће појаве једном у сто година (1%ВВ).

Планирана одбрана од високих вода Дунава предвиђа надвишење постојеће одбране, сталном или мобилном одбраном, до коначне одбране од високих водостаја Дунава, вероватноће појаве једном у хиљаду година 0.1%ВВ).

Планира се заштитни појас насипа ширине 50 m, мерено од постојеће брањене ножице насипа. Режим коришћења и могућег уређења заштитног појаса уз примарни насип је следећи:

У зони насипа прве одбрамбене линије, са брањене стране насипа на деоници од планираног продужетка Булеvara Европе до улице Хероја Пинкија, уважити следеће:

- У појасу ширине 10m од ножице насипа мора се оставити слободан простор за радно инспекциону стазу за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена градња ни подземних ни надземних објеката, постављање ограда, садња растиња-жбуња и дрвећа.
- У појасу на удаљености од 10m до 20m од ножице насипа планира се зелени појас (трава и ниско растиње-жбуње), а партерно уређење (паркинг простор и сл.) само уз услов да укопавање у постојећи терен може бити максимално до дубине хумусног слоја (до 30cm). Није дозвољена изградња никаквих објеката, ограда и сл., као ни постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре.
- У појасу на удаљености од 20m до 30m од ножице насипа планирају се саобраћајнице, приступи парцели, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње - жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл. У последњих 5m овог појаса, односно

на удаљености од 25m до 30m од ножице насипа, планира се постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре.

- У појасу на удаљености од 30m до 50m од ножице насипа планира се изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундирања не сме бити већа од 1m од постојеће коте терена). Није дозвољена изградња сутерена и подрума.

У зони насипа прве одбрамбене линије, са брањене стране насипа на деоници од улице Хероја Пинкија до западне границе обухвата Плана, уважити следеће:

- У заштитном појасу насипа, у минималном појасу ширине 20m од садашње ножице насипа, планира се насипање постојећег терена у слоју 1,0-1,5m.

- У појасу ширине 10m од садашње ножице насипа, односно појасу ширине 15m од формиране ножице, након извршеног насипања заштитног појаса, мора се оставити слободан простор за радно инспекциону стазу за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена градња ни подземних ни надземних објеката, постављање ограда, садња растиња - жбуња и дрвећа.

- У појасу на удаљености од 10m до 20m од садашње ножице насипа, односно појасу на удаљености од 15m до 25m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса; планирају се саобраћајнице, паркинг простори слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње-жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл. У последњих 5m овог појаса, односно на удаљености од 20m до 25m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса, планира се постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре само уз услов да инсталације буду изведене у оквиру насутог терена.

- У појасу на удаљености од 20m до 30m од садашње ножице насипа планирају се приступи парцели, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње-жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл.

- У појасу на удаљености од 30m до 50m од садашње ножице насипа може се планирати изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундирања не сме бити већа од 1m од постојеће коте терена). Није дозвољено планирање изградње сутерена и подрума.

Границом између подручја Адица и Телепа, уз Шумску улицу, протеже се друга (секундарна) одбрамбена линија, за одбрану од могућих плављења водом из залеђине, односно, од могућих узводних продора.

Планира се реконструкција, односно, реализација нове секундарне одбрамбене линије, која ће, највећим делом, пратити трасу постојећег насипа.

У зони насипа друге одбрамбене линије, са брањене стране насипа на деоници од улице Хероја Пинкија до западне границе обухвата Плана, уважити следеће:

- Постојећи насип уредити тако да круна насипа буде на минималној коти 80,30 m.n.m. и да ширина круне насипа буде минимум 4m.
- Планира се уређење круне насипа, друге одбрамбене линије, тако да се предвиђа могућност монтаже покретне-мобилне опреме за одбрану од поплава са могућношћу надоградње за заштиту од 1,5m, као и простор за пролазак транспортних средства за њено постављање.
- Предвиђа се заштитни појас уз ножицу насипа ширине 10m, који треба да буде слободан за радно инспекциону стазу како би се обезбедио несметан пролаз возила и механизације службе одбране од поплаве. Није дозвољено у овом појасу градити објекте нити постављати ограде, садити дрвеће и сл. а при планирању постављања подземне инфраструктуре, инсталације треба положити тако да међусобно (управно) растојање између трасе и ивице ножице насипа буде минимум 5m.

Заштитни појас, уз прву и другу одбрамбену линију, планира се као континуални појас у којем важе напред дефинисани услови.

7.3.4. Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода на Телепу су:

- максимални ниво подземних вода од 76,60 до 78,00 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 72,50 до 75,00 m н.в.

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

Меродавни нивои подземних вода на Адицама су:

- максимални ниво подземних вода од 77,50 до 78,50 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 73,50 до 74,50 m н.в.

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

Меродавни нивои подземних вода на „Ветерничкој рампи” су:

- максимални ниво подземних вода од 78,30 до 78,50 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 75,00 до 75,50 m н.в.

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

7.3.5. Услови за изградњу инсталација водне инфраструктуре и прикључака објеката на исте

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагати 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 1,0m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5m.

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” Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 60/10, 8/11-исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада”, број 13/94).

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 објекта 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 полагати 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 објекта високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објекта.

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” Нови Сад, а у складу са типом објекта, техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 60/10, 8/11-исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада”, број 13/94).

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 испрпљене воде.

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

Код 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 (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лакних течности и тек потом испуштати у реципијент.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним

вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација” Нови Сад.

7.3.6. Водни услови

1) Планским решењима обезбедити потпуну заштиту водног режима и водних објеката, у складу са техничком документацијом за хидромелиорационо уређење предметног простора.

2) На основу достављене документације, установили смо да се на предметном простору налазе следећи водни објекти:

- Насип прве одбрамбене линије дуж обале реке Дунав, део је деонице насипа Д.10.4. - Леви насип уз Дунав од Бегеча до ушћа канала ДТД у Дунав (км 60+771 - км 38+400), сектора Д.10 Нови Сад за водно подручје „Дунав”. Кота круне насипа је дефинисана према критеријуму да заштитна висина земљаног насипа буде 1,2m изнад 1% В.В. Дунава.

- Насип друге одбрамбене линије „Шумска улица” реке Дунав, између делова града Телеп и Адице. Почиње на око км 45+700 насипа прве одбрамбене линије на левој обали реке Дунав и дужине је око 3400m.

- Мелиорациони канали слива црпне станице (ЦС) „Телеп”, чији је реципијент река Дунав, и то: канал Т-800, главни канала слива ЦС „Телеп”, чија је траса дуж насипа „Шумска улица” са стране Адица и на простору дела града Ветерничка рампа, и на простору Адица канали Т-801, Т-802, Т-803 и Т-803-1.

3) За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони насипа прве одбрамбене линије, са брањене стране насипа на деоници од планираног продужетка Булевара Европе до улице Хероја Пинкија, уважити следеће:

- Није дозвољена изградња било каквих грађевинских објеката који задиру у тело насипа. Забрањено је на насипу копати и одлагати материјал, садити дрвеће и обављати друге радње којима се може угрозити стабилност насипа прве одбрамбене линије.

- У појасу ширине 10m од ножице насипа мора се оставити слободан простор за радно инспекциону стазу за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена градња ни подземних ни надземних објеката, постављање ограда, садња растиња - жбуња и дрвећа.

- У појасу на удаљености од 10m до 20m од ножице насипа може се планирати зелени појас (трава и ниско растиње - жбуње), а партерно уређење (паркинг простор и сл.) само уз услов да укопавање у постојећи терен може бити максимално до дубине хумусног слоја (до 30cm). Није дозвољена изградња

никаких објеката, ограда и сл. као ни постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре.

- У појасу на удаљености од 20m до 30m од ножице насипа могу се планирати саобраћајнице, приступи парцели, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње - жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл. У последњих 5m овог појаса, односно на удаљености од 25m до 30m од ножице насипа, се може планирати постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре.

- У појасу на удаљености од 30m до 50m од ножице насипа може се планирати изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундирања не сме бити већа од 1m од постојеће коте терена). Није дозвољено планирање изградње сутерена и подрума.

- Не планирати проширење или нова прикључења на постојећу фекалну канализацију у зони насипа у ул. Симе Матавуља, од улице Јернеја Копитара до Прешернове, која прихвата и дренажне воде са брањене стране насипа.

- У круни насипа се може планирати изградња бициклическе стазе, при чему њена изградња не сме нарушавати стабилност и сигурност прве одбрамбене линије (слабљење тела насипа и снижавање круне насипа) као и рад службе за одбрану од поплава. Бициклическа стаза треба да је постављена тако да се осовина стазе поклапа са осовином круне насипа.

- Нивелета бициклическе трасе треба да прати постојећу нивелету круне насипа, при чему коловозна конструкција стазе не сме залазити или оштетити тело постојећег насипа. Да би се обезбедио континуитет нивелете стазе, дозвољено је насипање до потребне коте, док је скидање постојећег терена дозвољено само за дебљину хумусног слоја (20cm). Планираним радовима се не сме нарушити стабилност и сигурност одбрамбене линије (слабљење тела насипа, оштећења и снижавање нивелете круне насипа).

4) За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони насипа прве одбрамбене линије, са брањене стране насипа на деоници од улице Хероја Пинкија до западне граница обухвата Плана, уважити следеће:

- Није дозвољена изградња било каквих грађевинских објеката који задиру у тело насипа. Забрањено је на насипу копати и одлагати материјал, садити дрвеће и обављати друге радње којима се може угрозити стабилност насипа прве одбрамбене линије.

- У заштитном појасу насипа, у минималном појасу ширине 20m од садашње ножице насипа, извршити насипање постојећег терена у слоју 1,0 - 1,5m. Планирану нивелету усвојити тако да се не дозволи сакупљање и задржавање атмосферских вода уз ножицу насипа.

- У појасу ширине 10m од садашње ножице насипа, односно појасу ширине 15m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса, мора се оставити слободан простор за радно-инспекциону стазу за возила и

механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена градња ни подземних ни надземних објеката, постављање ограда, садња растиња - жбуња и дрвећа.

- У појасу на удаљености од 10m до 20m од садашње ножице насипа, односно појасу на удаљености од 15m до 25m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса могу се планирати саобраћајнице, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње - жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл. У последњих 5m овог појаса, односно на удаљености од 20m до 25m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса, се може планирати постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре само уз услов да инсталације буду изведене у оквиру насутог терена.

- У појасу на удаљености од 20m до 30m од садашње ножице насипа могу се приступи парцели, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње - жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл.

- У појасу на удаљености од 30m до 50m од садашње ножице насипа може се планирати изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундирања не сме бити већа од 1m од постојеће коте терена). Није дозвољено планирање изградње сутерена и подрума.

- У круни насипа на деоници од стационаже km 45+520 (улица Хероја Пинкија), дуж Подунавске улице на којој постоји коловоз, се може планирати изградња бициклистичке стазе, при чему њена изградња не сме нарушавати стабилност и сигурност прве одбрамбене линије (слабљење тела насипа и снижавање круне насипа) као и рад службе за одбрану од поплава. На овој деоници планирати проширење круне насипа према браћеном подручју. Укупну потребну ширину проширења (ширина бициклистичке стазе, ширину банке уз ивицу коловоза и уз ивицу круне насипа, ширина мимоилазница и др.) одредити према потребама корисника и законским прописима за дату категорију саобраћајнице уз поштовање свих мера заштите учесника у саобраћају, при чему минималну ширину банке усвојити 1,0m.

- Нивелета бициклистичке трасе треба да прати постојећу нивелету круне насипа, при чему коловозна конструкција стазе не сме залазити или оштетити тело постојећег насипа. Да би се обезбедио континуитет нивелете стазе, дозвољено је насипање до потребне коте, док је скидање постојећег терена дозвољено само за дебљину хумусног слоја (20cm). Планираним радовима се не сме нарушити стабилност и сигурност одбрамбене линије (слабљење тела насипа, оштећења и снижавање нивелете круне насипа), а потребно проширење насипа се мора извести према техничким условима за изградњу насипа.

5) За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони насипа друге одбрамбене линије „Шумска”, уважити следеће:

- Локализациони насип дуж Шумске улице представља насип друге одбрамбене линије дела града Новог Сада од евентуалног продора прве одбрамбене линије реке Дунав и потребно га је сачувати за ту намену.
- Није дозвољена изградња било каквих грађевинских објеката који задиру у тело насипа. Забрањено је на насипу копати и одлагати материјал, садити дрвеће и обављати друге радње којима се може угрозити стабилност насипа друге одбрамбене линије.
- Постојећи насип уредити тако да круна насипа буде на минималној коти 80,30 m.n.m. и да ширина круне насипа буде минимум 4m.
- У круни насипа се може планирати изградња пешачке стазе, бицикличке стазе и трим стазе. Изградња стаза не сме нарушавати стабилност и сигурност друге одбрамбене линије (слабљење тела насипа и снижавање круне насипа) као и рад службе за одбрану од поплава.
- Нивелету будуће стазе прилагодити планираној нивелети насипа, при чему коловозна конструкција стазе не сме залазити или оштетити тело постојећег насипа. Да би се обезбедио континуитет нивелете стазе, дозвољено је насипање до потребне коте, док је скидање постојећег терена дозвољено само за дебљину хумусног слоја (20cm).
- Приликом планирања уређења круне насипа друге одбрамбене линије предвидети простор који се може користити за монтажу покретне-мобилне опреме за одбрану од поплава са могућношћу надоградње за заштиту од 1,5m, као и простор за пролазак транспортних средства за њено постављање.
- Предвидети заштитни појас уз ножицу насипа ширине 10m, који треба да буде слободан за радно инспекциону стазу како би се обезбедио несметан пролаз возила и механизације службе одбране од поплаве. Није дозвољено у овом појасу градити објекте нити постављати ограде, садити дрвеће и сл. Са стране Телепа се у овом појасу могу планирати објекти нискоградње (саобраћајнице, паркинг), а при планирању постављања подземне инфраструктуре, инсталације треба положити тако да међусобно (управно) растојање између трасе и ивице ножице насипа буде минимум 5 m.
- У случају да се предвиђа укрштање саобраћајнице са круном насипа, предвидети навозне рампе (прилазне и силазне), које не смеју да угрожавају тело одбрамбеног насипа као ни његову стабилност и функционалност.

б) За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони мелиорационих канала слива ЦС „Телеп”, уважити следеће:

- Дуж обала мелиорационих канала се мора обезбедити стално проходна и стабилна радно-инспекциона стаза ширине минимум 5,0m (у ванграђевинском рејону 10,0m) за пролаз и рад механизације која одржава канал. У овом појасу се не смеју градити објекти, постављати ограде, садити дрвеће и сл.
- У случају да се планира постављање подземне инфраструктуре на водном земљишту, у експропријационом појасу мелиорационог канала, по траси која је

паралелна са каналом, инсталацију положити по линији експропријације канала, односно на минимум одстојању до исте (до 1,0m), тако да међусобно (управно) растојање између трасе и ивице обале канала буде минимум 5,0m, односно 10,0m у ван грађевинском рејону. Уколико се планира постављање подземне инфраструктуре на земљишту изван зоне експропријационог појаса мелиорационог канала (када је поред канала ширина експропријације мања од 5,0m), по траси која је паралелна са каналом, инсталацију положити тако да међусобно (управно) растојање између трасе и ивице обале канала буде минимум 5,0m (члан 133. ЗОВ, тачка 8). Подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1,0m испод нивоа терена и мора подносити оптерећења тешке грађевинске механизације којом се одржава канал, а саобраћа приобалним делом. Кота терена је кота обале у зони радно инспекционе стазе. Сва евентуална укрштања инсталација са канал, планирати под углом од 90°.

- Саобраћајне површине планирати изван зоне експропријације канала. Уколико је потребна саобраћајна комуникација - повезивање леве и десне обале канала, исту је могуће планирати уз изградњу пропуста-мостова. Пројектним решењем пропуста-моста мора се обезбедити статичка стабилност истог и потребан протицај у профилу пропуста-моста у свим условима рада система. Конструкцију и распон пропуста-моста прилагодити условима на терену и очекиваном саобраћајном оптерећењу.

- Неопходно је за постојећу каналску мрежу предметног подручја извршити хидролошку и хидрауличку анализу и утврдити меродавни протицај на основу података о количина атмосферских и других пречишћених вода које ће се упуштати у постојећи систем канала. Анализа треба да је у складу са условима уређења и грађења предвиђених зона и целина односно са измењеним карактеристикама слива и хидрауличким оптерећењем. Упуштање мора да буде у складу са капацитетом мелиорационих канала, не сме да се наруши пројектован водни режим мелиорационих канала за одводњавање (капацитет ЦС „Телеп“). Резултати анализе би требало да укажу на решења прилагођавања постојећег система канала новим условима (потреба за реконструкцијом канала као и могућност њиховог зацевљења).

- На месту улива атмосферских вода у канал предвидети уливне грађевине које својим габаритом не залазе у протицајни профил канала и не нарушавају стабилност обале. Атмосферске воде које се упуштају у мелиорациони канал, претходно треба да су ослобођене муља, масти, уља, нафтних деривата, лебдећих и пливајућих материја, путем одговарајућег предтретмана (таложник, решетка и др.).

7) Услови заштите вода:

- У реку Дунав и мелиорационе канале ЦС „Телеп“, забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о класификацији („Сл. гласник СРС” 5/68) омогућавају

одржавање II класе вода у реципијенту и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), задовољавају прописане вредности. Концентрације штетних и опасних материја у ефлуенту морају бити у складу са Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. Гласник РС”, бр. 24/14), односно Правилником о опасним материјама у водама („Сл. гласник СРС”, бр. 31/82).

- Предвидети сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање атмосферских и санитарно-фекалних отпадних вода.
- Атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околне површине, ригол и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.
- За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (бензинска пумпа, паркинг и сл.), пре улива у градску канализациону мрежу, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).
- Санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у градску канализациону мрежу, а потом одвести на централни градски УПОВ Новог Сада. Условe и сагласност за прикључење прибавити од ЈКП „Водовод и канализација” Нови Сад.
- Квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора најмање испунити граничне вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем.
- Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да се не ремети рад пречистача, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).
- Мрежу водовода трасирати у свему према условима ЈКТП „Водовод и канализација” Нови Сад.
- Уважити и све друге услове које за сакупљање, канализацију и диспозицију отпадних вода пропише ЈКП „Водовод и канализација” Нови Сад.

8) Приликом израде Плана поштовати забране и ограничења из члана 133. Закона о водама, без обзира на врсту и намену објеката који се планирају, као што су:

- на водном земљишту забрањено је градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита, забрањено је одлагати чврсти отпад и опасан и штетан материјал, забрањено је садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10m од небрањене ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони супротно издатој водној сагласности, забрањено је копати бунаре, ровове и канале поред насипа у појасу ширине најмање 10m од небрањене ножице насипа према водотоку, односно до 50m према брањеном подручју, осим

ако је њихова функција заштита од штетног дејства вода или је техничком документацијом, урађеном у складу са овим законом, доказано да није угрожена стабилност насипа, градити објекте, садити дрвеће, орати и копати земљу и обављати друге радње којима се ремети функција или угрожава стабилност мелиорационих канала за одводњавање и у обостраном појасу ширине од најмање 5m од тих канала предузимати радње којима се омета редовно одржавање ових канала, врши, без одговарајућих водних аката, интервенције у кориту (осигурање обала, преграђивање корита, проширење и продубљење корита и друго), сви радови се морају планирати тако да не угрозе стабилност и отежају одржавање регулационих, заштитних и других водних објеката.

7.4. План енергетске инфраструктуре

7.4.1. Снабдевање електричном енергијом

Подручје обухваћено планом ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторске станице (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 7”, која се налази у улици Хероја Пинкија и ТС 110/20 kV „Нови Сад 5”, која се налази северно од подручја. Ове ТС ће напајати постојеће и планиране трансформаторске станице 20/0,4 kV од којих ће полазити мрежа јавног осветљења и 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на овом подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу, уз поштовање свих противпожарних услова. 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. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до трансформаторских станица кроз пасаже и парцеле у приватном власништву. Постојећу надземну средњенапонску мрежу је потребно демонтирати, изградити подземно и прилагодити за рад на 20 kV нивоу. Нисконапонску мрежу је такође потребно изградити подземно где технички услови то дозвољавају, а где то није технички изводљиво може се задржати и градити надземна мрежа. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Планира се изградња 110 kV кабловског вода који ће повезати ТС „Нови Сад 7” са ТС 110/20 kV „Нови Сад 5”. Овај вод ће се на подручју плана градити дуж улица Охридске, Хероја Пинкија, Рудничке и Фејеш Кларе, а услови за његову изградњу су дефинисани у Плану детаљне регулације кабла 110 kV ТС „Нови Сад 5”-ТС „Нови Сад

7". Такође се планира изградња 110 kV кабловског вода који ће повезати ТС „Нови Сад 7" са планираном ТС 110/20 kV „Лиман". Изградња овог вода ће бити актуелна тек након изградње ТС 110/20 kV „Лиман", тако да је овим планом дефинисана само оријентациона траса. Тачна траса ће се одредити израдом посебног плана детаљне регулације за 110 kV вод.

Преко подручја прелазе 110 kV далеководи (бр.127/1 ТС „Нови Сад 1"- ТС „Нови Сад 3" и бр. 1217 ТС „Нови Сад 1"- ТС „Нови Сад 7") са својим заштитним коридорима. Након изградње планираног 110 kV кабловског вода, далековод 110 kV бр. 127/1 ТС Нови Сад 1-ТС Нови Сад 3 се преусмерава у ТС 110/20 kV „Футог" а траса у обухвату Плана се напушта, односно далековод ће се демонтирати и простор испод њега и у постојећем заштитном коридору привести планираној намени. До тада се морају поштовати услови заштите далековода 110 kV, односно у заштитном коридору овог далековода који износи укупно 50 m није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити засађивање дрвећа и другог растиња осим уз следеће услове и сагласност власника инсталације:

9) сагласност се даје на Елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација;

10) садржај Елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу важећих закона, правилника и техничких прописа.

Преко подручја прелази и далековод 35 kV. Овај далековод је могуће демонтирати и изградити подземно у постојећим и планираним регулацијама улица, уз сагласност и услове надлежног електродистрибутивног предузећа. Док је далековод у функцији морају се поштовати услови заштите, односно у заштитном коридору овог далековода који износи укупно 30 m није дозвољена изградња објеката осим уз услове и сагласност надлежног електродистрибутивног предузећа.

У постојећим коридорима електроенергетских водова и трансформаторској станици ТС „Нови Сад 7" се могу изводити санације, адаптације и реконструкције због потреба интервенција или ревитализације система.

7.4.2. Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог и топлификационог система.

Снабдевање из гасификационог система ће се обезбеђивати са западног крака градске гасне мреже средњег притиска који полази од Главне мерно-регулационе гасне станице (ГМРС) „Нови Сад I" уз магистрални пут М-7, па све до мерно-регулационих гасних станица (МРС) „Телеп I", МРС „Телеп II", МРС „Адице" и МРС „Ветерничка рампа". Из свих МРС ће полазити мрежа притиска до 16 bar са које ће се снабдевати и планирани садржаји изградњом прикључка од постојеће, односно планиране мреже до мерно-регулационих сетова и котларница у објектима. У случају потребе за већим количинама топлотне енергије, могуће је изградити доводни гасовод средњег притиска

и сопствену мерно-регулациону станицу на парцели корисника. Планира се да се из гасификационог система снабдевају углавном објекти спратности до П+2. Постојећу мрежу средњег притиска на Адицама која пролази преко осталог грађевинског земљишта (дуж улице Бранка Ћопића до МРС „Адице“) је потребно изместити у планирану регулацију улица или заштитити заштитним термоенергетским коридором, што ће бити прецизно дефинисано у плану нижег реда.

Снабдевање из топлификационог система ће се обезбеђивати из топлане (ТО) „Запад“. Од ове топлане је изграђена вреловодна мрежа дуж Футошког пута, Булевара Европе и Булевара патријарха Павла. Планирани садржаји повезаће се на постојећу или планирану вреловодну мрежу изградњом прикључака од уличне мреже до топлотних подстаница у објектима. Планира се да се из топлификационог система снабдевају објекти на подручју Телепа, спратности П+2 и више.

7.4.3. Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност примене и употребе 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:

- постојећи и планирани објекти– на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних панона и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- површине осталих намена - на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних и стамбених комплекса, тако да не пређе 50% укупне паркинг површине, док остали паркинг простор треба да има природну заштиту високим зеленилом.

(Хидро)геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама који користе (хидро)геотермалну енергију могу се постављати у сврху загревања и хлађења објеката. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

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.

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

7.4.4. 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 зелених кровних вртова и зелених 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 и прилаже се уз захтев за издавање употребне дозволе.

7.4.5. Услови за изградњу и прикључење на електроенергетску мрежу

Технички услови и препоруке за изградњу објеката у близини далековода 110kV:

- да се приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, води рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносни размак од 5 m за далеководе напонског нивоа 110 kV,
- да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стубе далековода буде 10 m, као и у случају пада дрвета,
- да се избегава коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m приводницима далековода напонског нивоа 110 kV,
- евентуални хидранти морају бити постављени на растојању већем од 35 m од осе далековода,
- нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом,
- све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени. Нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала,
- забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода,
- приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода се не сме насипати.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из трансформаторске станице. Прикључење надограђених делова објеката решити са постојећег прикључног вода или, у случају недостатка капацитета, изградњом новог вода у траси постојећег. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од ЕПС „Дистрибуција”, огранак Електродистрибуција Нови Сад.

7.4.6. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

7.4.7. Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Прикључење објеката у топлофикациони систем решити изградњом вреловодног прикључка од постојеће или планиране вреловодне мреже, или постављањем топлотне подстанице у посебној просторији у објекту, у подруму (сутерену) или приземљу објекта. У том случају до подстанице је потребно изградити вреловодни прикључак од постојеће или планиране вреловодне мреже. Детаљније услове за прикључење прибавити од ЈКП „Новосадска топлана” Нови Сад.

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. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, у објектима и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности.

Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније и осталих електронских комуникација уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама тачно

одређених намена у плановима нижег реда, уз услов да антенски стуб буде удаљен минимално 50 m од најближег стамбеног објекта и минимално 30 m од регулационе линије; 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;
- 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 источном делу Адица се налази средњеталасни радио-предајник Радио-телевизије Војводине са антенским стубом висине 60 m. Око антенског стуба формирана је заштитна зона полупречника 60-80 m. На подручју постоји и радио-релејни коридор ЈП Емисиона техника и везе од емисионе станице Црвени чот до РТВ у Улици Сутјеска бр. 1 који се задржава, уз законом прописане услове заштите.

7.5.1. Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључење објеката у телекомуникациони систем решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади објекта у коме ће бити смештен типски телекомуникациони орман. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног оператера.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем и заједнички антенски систем извести према условима локалног дистрибутера.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

8.1. Мере заштите културно-историјских споменика

Унутар граница Плана, у евиденцији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада налазе се следећа непокретна добра под претходном заштитом:

- 1) **Реформаторско-калвинистичка црква у улици Ђирила и Методија број 7, из 1931. године (пројекат Јанош Филипа из Сремске Каменице) и**

2) **Католичка црква „Св. Елизабете” у Улици Ћирила и Методија број 11,** из 1930. године (пројекат Михајла Плавеца под утицајем сецесије), са жупним двором из 1969. године (пројекат Александра Келемена из Новог Сада).

Ови објекти се чувају интегрално, а за све захвате на санацији, конзервацији или рестаурацији власници односно корисници објеката треба да се обрате Заводу за заштиту споменика културе Града Новог Сада, који прописује конзерваторско-рестаураторске услове за спровођења мера техничке заштите. Након добијених услова, потребно је исходovati сагласност надлежног Заводана сву пројектно-техничку документацију.

У документацији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, на простору који је обухваћен овим Планом, до сада су забележени подаци о постојању четири локалитета са археолошким садржајем:

1) **Локалитет број 7 – „Бистрица (Ново насеље)”**, Улица Милеве Марић, (катастарска парцела број 726/3 КО Нови Сад IV). Приликом радова откривено је средњевековно село са полуукопаним кућама и помоћним објектима, за које се претпоставља да су остаци насеља Доње Сајлово; западно од остатака насеља, на самом крају Улице Милеве Марић, откривена је и припадајућа некропола; налазиште је из периода средњег века (XIV- XV в.н.е.). Заштитна археолошка ископавања вршена су 1994/1995. године;

2) **Локалитет број 8 – Телеп, место звано „Велеђијев брег”, Улица Ватрослава Јагића број 21,** (катастарска парцела 6850 КО Нови Сад II). У питању је случајни налаз и интервентно ископавање; откривен је скелетни гроб и три насеобинске јаме; на ширем простору око овог налаза, тј. на данашњем Телепу, налазило се насеље Ке Сент Мартон; налазиште је из периода средњег века (XIV- XV в.н.е.);

3) **Локалитет број 21 – Адице,** (катастарска парцела број 2586 КО Ветерник и суседне); праисторија, рекогносцирање; откривени су уломци грнчарије који припадају Старчевачкој културној групи; налазиште је из периода средњег неолита (5000-4000 г.п.н.е.).

4) **Локалитет број 50, Улица Сомборска рампа,** (катастарске парцеле 3710/4, 3711/9 и околне КО Ветерник), некропола са скелетно сахрањеним покојницима, позни средњи век, ископавање вршено 2013. године.

Мере заштите простора и услови изградње са аспекта археологије

У складу са одредбама чл. 7, 21, 109. и 110. Закона о културним добрима („Службени гласник” РС, бр. 71/94, 52/11 - др. закон, и 99/11 - др. закон), Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада врши заштитна археолошка истраживања, надзор и контролу земљаних радова на територији у својој надлежности.

У зонама познатих локалитета са археолошким садржајем, обавезна су претходна заштитна археолошка истраживања. Обавеза инвеститора је да приликом израде пројектне документације, пре изградње инвестиционог објекта исходују претходне услове и мере заштите надлежног за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Обавеза инвеститора и извођача радова је, да у складу са чланом 109. Закона о културних добрима, уколико приликом извођења земљаних радова, унутар целог обухвата плана, наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах без одлагања зауставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и да одмах о налазу обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

8.2. Мере заштите заштићених природних целина

Увидом у Регистар заштићених културних добара који води Покрајински завод за заштиту природе нема заштићених културних добара.

Пронађена 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 све мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

8.3. Мере заштите и унапређења животне средине

Ради заштите квалитета ваздуха, воде, земљишта као и земљишта од буке, уређење простора и изградња планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 - други закон, 72/09 - други закон, 43/11 - УС и 14/16), подзаконским актима, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже водне и енергетске инфраструктуре), ради побољшања квалитета и стандарда живота, дефинисањем правила уређења и грађења, а у складу са усмеравајућим правилима за површине јавне намене и површине осталих намена.

Делатности на планираним просторима које ће се одвијати на парцелама породичног становања треба да задовоље еколошке стандарде и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са законским прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака, као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

При изградњи објеката, инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени

гласник РС”, број 114/08), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

8.3.1. Заштита ваздуха

С обзиром да је на простору у обухвату плана претежна намена породично становање, нису евидентиране активности нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет ваздуха.

Велики изгвор загађења је саобраћај, будући да се на предметном простору налазе значајне саобраћајнице па ће се посебна пажња усмерити на дефинисање мера заштите од аерозагађења.

Праћење и контрола ваздуха на предметном подручју ће се вршити у складу са 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 емисије загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, број 6/16) и другим подзаконским актима из ове области.

Циљ је, да се уз ефикасну сталну контролу емисије и примену техничко-технолошких мера за спречавање и смањивање емисије које обухватају измену технологије, постигне побољшање састава и квалитета горива и елиминација честица и гасова из емисије доступним поступцима.

8.3.2. Заштита вода

Заштита вода оствариће се применом одговарајућих мера које прописују:

- Закон о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12 и 101/16),
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредба о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 50/12),
- Уредба о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 24/14).

Условно чисте атмосферске воде са надстрешница, кровних и чистих бетонских површина и технолошке воде (расхладне и сл.) које задовољавају квалитет II класе воде, могу се без пречишћавања одвести у отворени канал, путни јарак, зелене површине, ригол путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Део простора у обухвату плана нема изграђену канализациону мрежу па се отпадне воде одводе у септичке јаме на парцелама корисника. Основне мере заштите вода биће остварене изградњом канализационе мреже, чиме ће се спречити досадашње

интензивно загађење животне средине настало упуштањем комуналних отпадних вода у подземље. До изградње канализационог система проблем отпадних вода биће регулисан помоћу водонепропусних септичких јама.

8.3.3. 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), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

За складиштење горива, обезбедити потпуну излоацију резервоара од околног земљишта постављањем двоструког плашта. Укопано складиште са улогом хидроизолационог плашта изградити у складу са захтевима Правилника о техничким и другим захтевима за хидроизолационе материјале („Службени гласник СЦГ”, број 1/06).

Зауљене отпадне воде са паркинг и манипулативних површина и платоа, морају се прихватити путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију. Чврсти и течни отпаци морају се одлагати у складу са санитарно-хигијенских захтевима.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагања отпада на места која нису намењена за ту намену. У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

8.3.4. Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом мора бити усклађен 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), односно са свим прописима који регулишу ову област.

На подручју плана сваки објекат или група објеката морају имати сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Места и број посуда за смеће, као и места за контејнере за сакупљање секундарних сировина (папира, стакла, пластике, метала и др.) утврдиће се на основу броја становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда.

Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

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

8.3.5. Заштита од буке

На предметном простору се налазе значајне саобраћајнице, па се услед фреквентности друмског саобраћаја очекује повећан ниво буке у животној средини.

Праћење нивоа буке потребно је обезбедити у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 69/09 и 88/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10) и Правилником о методологији за одређивање акустичких зона („Службени гласник РС”, број 72/10), и осталим подзаконским актима односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Сви корисници на простору плана своје активности морају прилагодити условима у којима ће интензитет буке бити усклађен са вредностима прописаним Одлуком о утврђивању акустичких зона на територији Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 54/15), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

8.3.6. Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетног 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 додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Потребно је :

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада,
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућег зрачења,
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,

- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења, и др.

8.4. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других несрећа

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода, ниво високе воде Дунава и сл.).

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

8.4.1. Мере заштите од елементарних непогода

Према процени која је рађена за Генерални план, постоји могућност да град угрозе елементарне непогоде, које настају деловањем природних сила: поплаве од спољних и унутрашњих вода, нагомилавање леда на водотоцима, земљотреси, олујни ветрови, снежни наноси, одроњавање и клизање земљишта и сличне појаве. Са елементарним непогодама се изједначују и следеће катастрофе, уколико су већих размера: експлозије, пожари, епидемије, хемијска и радиоактивна загађења ваздуха, воде и намирница.

8.4.2. Мере заштите од земљотреса

Подручје Новог Сада спада у зону угрожену земљотресима јачине 7° и 8° MCS скале, па сви објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником 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), односно у складу са важећим прописима који регулишу обе област.

8.4.3. Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђује се погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапаливих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15),

Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Како је подручје претежно намењено становању ниских и средњих густина, уз пословање у објектима ниже спратности (до П+2), угроженост од пожара није изражена у већој мери. Због тога се планирају саобраћајнице са дрворедима, које представљају заштиту у случају већих пожара. Такође, у условима изградње се дефинишу минимална растојања између објеката на комплексима. Смањењу угрожености погодује што је подручје заштићено од ветрова, изузев на подручју јужно од Улица хероја Пинкија, где се улице пружају ка Дунаву у правцу доминантних ветрова, те се озелењавање високим дрвећем планира у обавезним предбаштама парцела.

На подручју дуж булеvara, где се по ободу планирају отворени блокови са кратким низовима вишепородичног становања средњих и великих густина, планиране су режијске саобраћајнице и заједничке блоковске површине, које ће обезбедити приступ ватрогасним возилима са јавних површина до објеката. Такође, након изградње планираног ватрогасног дома побољшаће се услови за интервенцију ватрогасне службе на укупном подручју обухваћеном планом.

8.4.4. Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

8.4.5. Склањање људи, материјалних и културних добара

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

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

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, као и други природни објекти.

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

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

Приликом изградње објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

У вези мера заштите од ратних дејстава нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

8.5. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина, треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама („Службени гласник РС”, број 22/15), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Приступачност треба да обезбеди услове са савладавањем висинских разлика (између две пешачке површине и на прилазу до објекта), оптимално дефинисање тротоара и бициклистичких стаза, места пешачких прелаза и паркинга, стајалишта јавног превоза и јавних телефонских говорница и сл.

У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно је предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управни паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

8.6. Инжењерско-геолошки услови

8.6.1. Погодност терена за изградњу

На простору у обухвату плана заступљене су следеће категорије терена према погодности за изградњу терен непогодан за изградњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи $1,5-0,5 \text{ kg/cm}^2$).

8.6.2. Литолошка класификација

Литолошку класификацију предметног простора чини старији речни нанос, глиновито песковит до извесног степена консолидован.

8.6.3. Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату плана су:

- чернозем на алувијалном наносу – каробанатни,

- чернозем на алувијалном наносу – излужени и
- алувијално земљиште (флувисол) – алкализировано.

8.6.4. Сеизмичке карактеристике

Сеизмичке карактеристике условљене су инжењерско – геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и другим факторима.

Према карти сеизмичке рејонизације Србије простор у обухвату плана налази се у зони 8° MCS скале.

8.6.5. Климатске карактеристике

Клима је умерено- континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе. Главне карактеристике овог типа климе су топла и сува лета са малом количином падавина, док су зиме хладне, са снежним падавинама. Пролећни и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина.

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули 72,8 mm/m² и децембар 58,5 mm/m², и два минимума - март 35,3 mm/m² и септембар 33,4 mm/m², при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m².

Релативна влажност ваздуха је у распону од 60-80% током целе године.

Најчешћи ветар је из југоисточног и северозападног правца. Остали правци ветра нису посебно значајни. Јачина ветра је између 0,81-1,31 m/s.

9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Основ за реализацију у највећем делу простора који је у обухвату плана је план детаљне регулације, те ће степен комуналне опремљености који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе за сваки појединачан простор за који је предвиђена детаљна разрада прецизније бити садржан у овим плановима.

С обзиром на намену планираних садржаја, њихове капацитете, те потребе за комуналном инфраструктуром, као и карактеристике простора на којима се планирају, неопходан услов за реализацију ових садржаја је системско опремање комуналном инфраструктуром. Ово подразумева прикључење на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, 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.

Изузетно, комунално опремање се може решити и на други начин - одвођење отпадних вода, до реализације планиране канализационе мреже, решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника.

10. 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 просторне целине за које је утврђена обавеза доношења плана детаљне регулације или израда урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године A4
2. План претежне намене површина, саобраћаја и заштита простора...1:5 000
3. План површина јавне намене.....1:5 000
4. Начин спровођења плана1:5 000
5. План водне инфраструктуре1:5 000
6. План енергетске и електронско-комуникационе инфраструктуре ...1:5 000
7. Урбанистичке целине и зоне за које је основ за реализацију план генералне регулације
 - 7.1. Урбанистичка целина 2 – локалитет 1
 - 7.1.1. Урбанистичка регулација – локалитет 1 P 1 : 1000
 - 7.1.2. План водне инфраструктуре – локалитет 1 P 1 : 1000
 - 7.1.3. План енергетске и електронско-комуникационе инфраструктуре – локалитет 1 P 1 : 1000
 - 7.2. Урбанистичка целина 2 – локалитет 2
 - 7.2.1. Урбанистичка регулација – локалитет 2 P 1 : 1000
 - 7.2.2. План водне инфраструктуре – локалитет 2 P 1 : 1000
 - 7.3. Урбанистичка целина 3 – локалитет 3
 - 7.3.1. Урбанистичка регулација – локалитет 3 P 1 : 1000
 - 7.4. Урбанистичка целина 4 – локалитет 4 P 1 : 1000
 - 7.4.1. План регулације површина јавне намене– локалитет 4 ... P 1 : 1000
 - 7.5. Урбанистичка регулација – локалитет 6
 - 7.5.1. Урбанистичка регулација – локалитет 6 P 1 : 1000
 - 7.5.2. План водне инфраструктуре – локалитет 6 P 1 : 1000
 - 7.5.3. План енергетске и електронско-комуникационе инфраструктуре – локалитет 6 P 1 : 1000
8. Попречни профили улица P 1 : 100, 1 : 200 и 1 : 300
9. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза за несметано кретање лица са посебним потребама A4

План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада 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 Јавном предузећу „Урбанизам” Завод за урбанизам Нови Сад.

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

План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада” бр. 3/12, 8/12 - исправка, 28/14 и 47/16) у делу за који се доноси овај план.

Овај план је основ за реализацију планираних садржаја на локалитетима 1 - 6:

- породично становање на простору између улица Десанке Максимовић, Черевихе, Соколске и продужетка Улице Богдана Поповића – просторна целина 2, потцелина 2.5. (локалитет 1);
- породично становање уз Цетињску улицу – просторна целина 2, потцелина 2.1. (локалитет 2);
- пословање и пословање са становањем уз Новосадски пут – просторна целина 3, потцелина 3.1. (локалитет 3);
- комплекс ватрогасног дома уз Булевар Патријарха Павла у просторној целини 1, потцелини 1.2., (локалитет 4);
- спорт и рекреацију (између улица Бранка Ћошића, Ратарске и Подунавске) у просторној целини 2, потцелини 2.7., (локалитет 5);
- станицу за снабдевање горивом уз Булевар Патријарха Павла у просторној целини 1, потцелини 1.5., (локалитет 6).

За локалитете 4, 5 и 6 обавезна је израда урбанистичког пројекта.

План детаљне регулације подручја Телепа у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 29/07, 14/14, 28/14 и 9/17), План детаљне регулације „Ветерничка рампа” („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 6/96, 17/03 и 43/09), План детаљне регулације Шумске улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада” број 53/16), План детаљне регулације кабла 110 kV ТС „Нови Сад 5”- ТС „Нови Сад 7” Саду („Службени лист Града Новог Сада” број 54/16) и План детаљне регулације простора око Морнарске улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада” број 19/16), остају на снази и примењиваће се и даље у делу у којем нису у супротности са овим планом.

План детаљне регулације Адица у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 5/08) остаје на снази и примењиваће се и даље у делу у којем није у супротности са овим планом, изузев за поступак парцелације и препарцелације.

До доношења плана детаљне регулације за простор Адица забрањује се израда пројеката парцелације и препарцелације.

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, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11 и 121/12) и члану 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 43/08).

Важећи план генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада донет је 2012. године („Службени лист Града Новог Сада” бр.3/12), а мењан је и допуњаван 2012. године („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 8/12-исправка), 2014. године („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 28/14) и 2016. године („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 47/16).

Планом генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада обухваћен је део грађевинског подручја Новог Сада, укупне површине око 658 ха, а који се налази се у КО Нови Сад IV, КО Нови Сад II и КО Ветерник. Овим планом обухватају се просторне целине „Ветерничка рампа” (31,34 ха), Адице (280 ха) и Телеп (340,37 ха) које су у потпуности покривене планском документацијом. Граница плана пружа се западном границом грађевинског подручја Новог Сада, осовином улица Сомборска рампа и Футошки пут, осовином Булевара Европе (са продужетком ка југу) и одбрамбеним насипом уз Дунав.

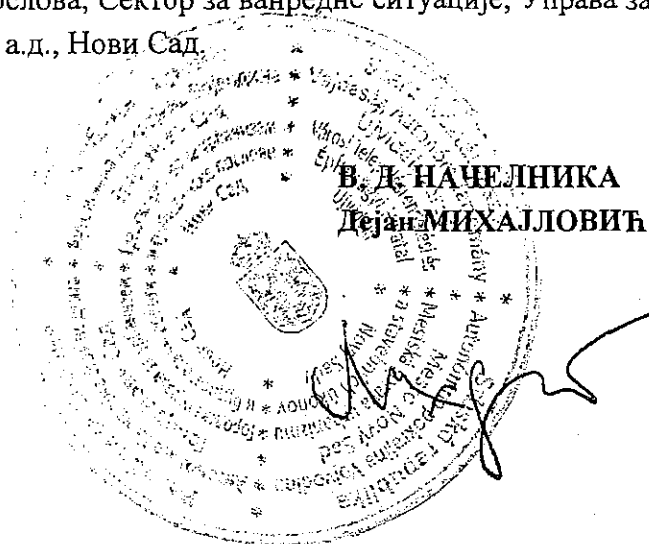
„Ветерничка рампа” и Адице представљају подручја бесправне стамбене изградње која су 1994. године укључена у грађевинско подручје Новог Сада и претежно су намењена породичном становању, а пословању уз Футошки пут. Телеп се од 1950. године развијао као подручје са породичним кућама. Има наслеђене руралне карактеристике, које се постепено мењају ка урбаним.

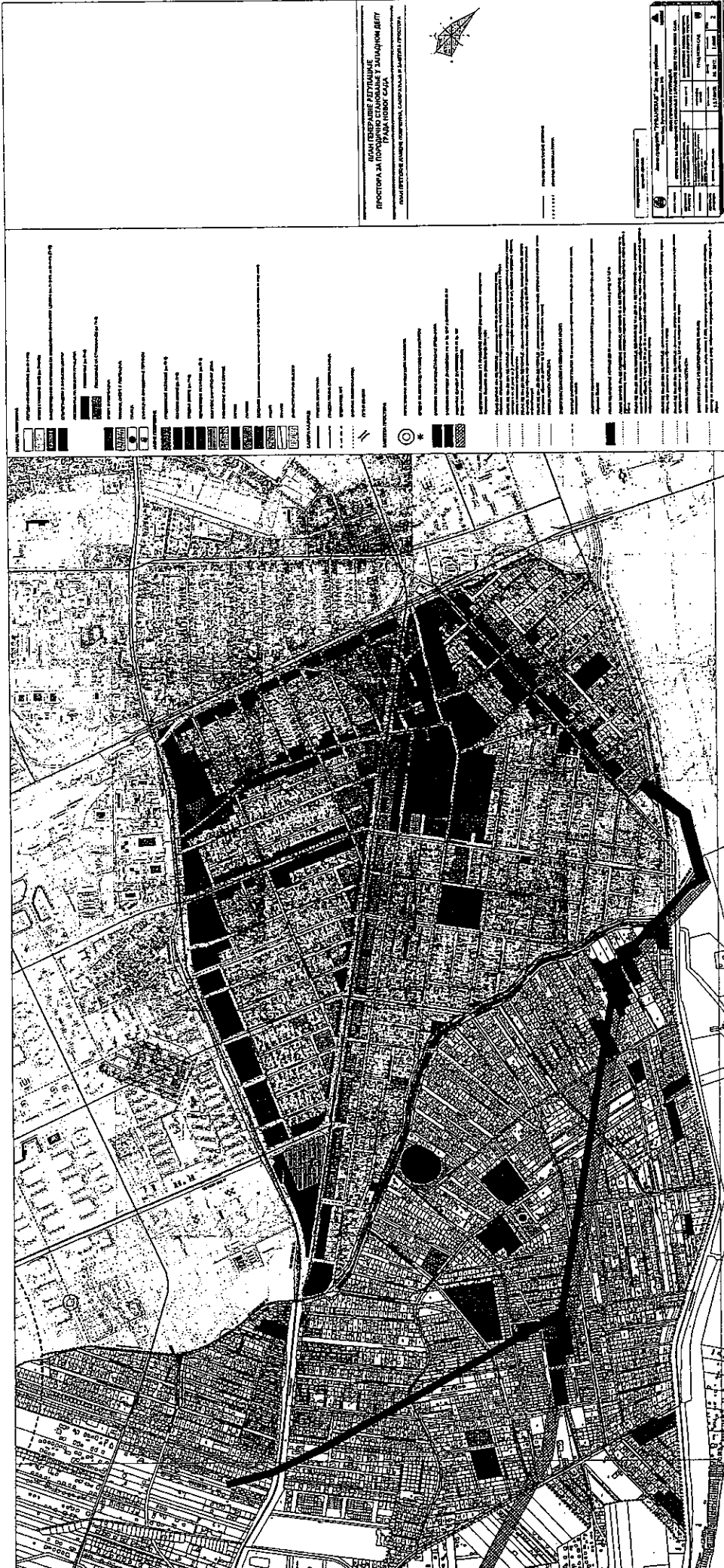
Према Генералном плану града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 39/06), на подручју које је обухваћено овим планом највеће је учешће површина намењених породичном становању.

Циљ доношења плана је преиспитивање важећег планског решења и његово усклађивање са могућностима реализације, у складу са новим захтевима и потребама корисника простора, стањем на терену и реалним могућностима реализације појединих инфраструктурних решења, а у циљу дефинисања правила уређења и правила грађења за просторе који ће се спроводити на основу овог плана односно дефинисања што флексибилнијих усмеравајућих правила за просторе за које је неопходна израда планова детаљне регулације.

Посебне услове за израду плана доставили су Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; ЈКП „Информатика” Нови Сад; ЈКП „Новосадска топлана” Нови Сад; ЈП „Емисиона техника и везе” Београд; ЈП „Пошта Србије”, Радна јединица „Нови Сад” Нови Сад; ЈКП „Градско зеленило” Нови Сад; Покрајински завод за

заштиту природе Нови Сад; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру; „Телеком Србија” предузеће за телекомуникације а.д.; ЈП „Електромрежа Србије” Београд; ЈКП „Чистоћа” Нови Сад; ЈП „Србијас” Нови Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; НИС а.д., Нови Сад.





КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН
ПРОЕКТА НА ПОДГОТОВКУ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПЛАНИРОВКА И СТРОИТЕЛЬСТВО



Имя	В. В. В.
Фамилия	В. В. В.
Дата	1950
Масштаб	1:5000
Лист	1
Всего	2

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-208/17
Дана: 03.04.2017. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО
СТАНОВАЊЕ У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА НОВОГ САДА
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, обављена је на 149. седници Комисије за планове одржаној 29.03.2017.године, са почетком у 09,00 часова, у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, у плавој сали на првом спрату и на 150. седници Комисије за планове, одржаној 03.04.2017. године, у згради ЈП „Урбанизам“, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на трећем спрату.

150. седници су присуствовали Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић, Зоран Вукадиновић и Радоња Дабетих.
Седници није присуствовао Радосав Шћепановић.

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције и Градске управе за заштиту животне средине.

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 генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, усвојена на XV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 26. јануара 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 3/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, на животну средину.
2. Да је Концептуални оквир плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, био на раном јавном увиду у периоду од 27.02.2017. године до 13.03.2017.године.

3. Да је текст за Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада 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 разматрала наведени Нацрт плана на 150. седници одржаној 03. 04. 2017. године, на којој је Комисија закључила да прихвата Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, с тим да је потребно кориговати положај регулације Улице Симе Пандуровића у контактної зони са границом обухвата Плана генералне регулације насељеног места Ветерник („Службени лист Града Новог Сада“ број 27/2015).

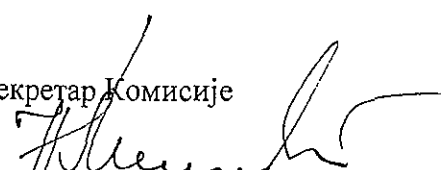
Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи.

Овај извештај је саставни део записника са 150. седнице Комисије за планове.

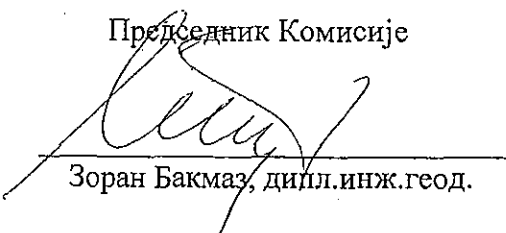
Извештај доставити:

1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Секретар Комисије

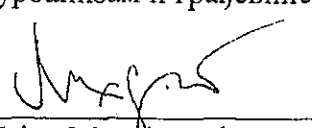

Нада Милић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије


Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-208/17
Дана: 19. 06. 2017. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У
ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА НОВОГ САДА

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 159. (јавној) седници која је одржана дана 19. 06. 2017. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у Великој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада и Допуну Извештаја о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада.

Седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић и Радоња Дабетић чланови Комисије. Седници нису присуствовали Зоран Вукадиновић и Милан Ковачевић, чланови Комисије.

Одлука о изради плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада усвојена је на XV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 26. јануара 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 03/2017) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада на животну средину.

Концептуални оквир плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада био је изложен на рани јавни увид у периоду од 27. фебруара до 13. марта 2017. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 20. фебруара 2017. године и на интернет страни Града Новог Сада).

Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, извршила је Комисија за планове на 149. одржаној дана 29.03.2017. године и на 150. седници одржаној 03.04.2017. године.

Нацрт плана је изложен на јавни увид у периоду од 21. априла 2017.године до 22. маја 2017. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 20. априла 2017.

године). У току јавног увида поднето је 16 (шеснаест) примедби, предлога и сугестија. Након истека рока за достављање примедби, предлога и сугестија достављена је још једна примедба.

У току периода за јавни увид у овај Нацрт плана паралелно је одржан и јавни увид у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду. У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 8 (осам) примедби на Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду, а чије прихватање је од директног утицаја на овај план. Све наведене примедбе је обрађивач плана констатовао и обрадио у Извештају о спроведеном јавном увиду и у Допуни Извештаја о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 159. (јавној) седници, одржаној 19.06.2017. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 16.06. 2017. године), разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада и Допуну Извештаја о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада.

У затвореном делу седнице Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 16 (шеснаест) примедби, предлога и сугестија и то од стране:

1. „G.P.L. INVEST” доо, Петра Драпшина 27/8, Нови Сад;
2. Митра Селаве, Бегечка 8, Нови Сад;
3. DOO „BB MINAQUA” Нови Сад;
4. Dunav Cons d.o.o. Нови Сад;
5. „Телеком Србија” Предузеће за телекомуникације а.д., Регија Нови Сад, Извршна јединица Нови Сад Народних хероја 2, Нови Сад;
6. Сташа Цвејић, Јанка Веселиновића 36, Нови Сад;
7. „Civ-Grasiokomerc” d.o.o., Тирила и Методија 1, Нови Сад;
8. Душан Мићуновић, d.o.o. „PROFESIONAL Invest”;
9. Грађани дела Адица;
10. Драган Бокан, Гаврила Принципа 97, Футог;
11. Јован Маврак, Стапарски пут 15ц, Сомбор и Саво Алемпић, Блок Василије Копривице 8/12, Врбас;
12. Шандор Заварко, Тирила и Методија 49, Нови Сад;
13. ЕПС дистрибуција, Огранак електродистрибуција Нови Сад, Булевар ослобођења 100, Нови Сад;
14. Зоран Граховац, Борислава Пекића бр.4, Ветерник;
15. Мирослав Надашки, Агенција „Надашки”, Прешернова 16А, Нови Сад
16. Јелена Глушица, Тијана Толач, Веселиновић Марцела, Станчулов Чедомир, Шевић Милан, Нада Бјеловић и Ласло Тамаш, Нови Сад

Након истека рока за подношење примедби достављена је још једна примедба од стране:

17. БС БЛОК 41А д.о.о., Булевар Зорана Ђинђића 81/11, 11070 Нови Београд.

На Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду достављено је 8 (осам) примедби чије прихватање је од директног утицаја на овај план. Примедбе су поднели:

18. „ГРА-МОНТ” Д.О.О. ,Текелијина 6, Нови Сад;
19. Марко Царић, Нови Сад;
20. Маријана Максимовић, Нови Сад;

21. Клара Љубојевић, Нови Сад
22. Виолета Марковић, Морнарска 35, Нови Сад
23. Драгољуб Јововић, Илариона Руварца 27, Нови Сад;
24. Синиша Љубичић, Јастребачка 42, Нови Сад;
25. Здравко и Софија Здјелар, Јастребачка 44, Нови Сад;

Примедба број 1:

(„G.P.L. INVEST” доо:)

Примедба се односи на парцелу број 6882 (К.О. Нови Сад II), а предлаже се „с обзиром на изведени објект на суседној парцели, да се за предметну парцелу дозволи одступање од 10% у односу на дефинисане параметре, како би се могао формирати непрекинути низ”

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 2:

(Митар Селава)

Примедба се односи на парцелу број 3844/65 (КО Ветерник), а предлаже се да се део парцеле број 3844/65 у делу који је према приложеном геодетском снимку ушао у планирану регулацију улице, из исте изузме и припоји парцели број 3844/20, а према праву прече куповине. Примедба се подноси због даљег поступка легализације објекта који се налази на парцели број 3844/20.

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 3:

(DOO „BB MINAQUA“ Нови Сад)

Подносилац примедбе предлаже измену плана генералне регулације на две локације. Измене се односе на парцеле које су, како наводе, у власништву DOO „BB MINAQUA“ NOVI SAD (парцеле бр. 2729, 2728, 2732/3, 2735/1, 2736/1, 2737/1, 2738/1, 2739/1 и 2743, на парцелу број 2734/1 која није у власништву DOO „BB MINAQUA“, као и на парцеле број 2740 и 2742, за које компанија тренутно преговара. Све наведене парцеле налазе се у оквиру урбанистичког блока 408, односно блока 409.

У свом захтеву наводе:

„Локација 1 (блок 408):

Тренутна ситуација у блоку 408 (ПДР Телепа у Новом Саду):

1. намена парцеле број 2729 (површине 2.901 m²), 2728 (површине 2.728 m²) и парцеле број 2732/3 (површине 759 m²) К.О. Нови Сад II, „Општеградски центар-вишепородично становање високих густина“, док су објекти „Пословне, стамбено-пословне или стамбене намене“
2. планирана спратност главног објекта По+П+Г+5(6. пов) и постоји могућност изградње дворишног анекса спратности По+П+Г;
3. за „Општеградски центар – вишепородично становање високих густина“ није планом дефинисан степен заузетости парцеле, већ је предложена зона изградње, у складу са урбанистичким решењем за остале објекте дуж Улице Полгар Андраша, док је индекс изграђености до 3,5.

Предлажемо да се у планској документацији која је тренутно на јавном увиду уврсте следеће измене на предметној локацији:

1. повећање спратности са тренутних По+П+Г+5+(6.пов) на По1+По2+П+М+12+пов13;
2. дефинисање степена заузетости за „Општеградски центар-вишепородично становање високих густина“, надземног дела парцеле на минимум 80% (Урбанистичким пројектом би разрадили зону изградње);
3. повећање максималног индекса изграђености до 9;
4. максимална зона изградње објекта да буде 20 m, а максимална висина објекта до слемена 50 m;
5. повећање максималне површине грађевинске парцеле (новоформиране), која би у овом случају износила 4.436 m², у блоку до 5.000 m². Уз дозволу о задржавању изграђених објеката на парцели.

„Локација 2 (блок 409):

Тренутна ситуација у блоку 409:

1. намена парцеле број 2734/1 (површине 618 m²) и парцеле број 2735/1, 2736/1, 2737/1, 2738/1, 2739/1, 2740 и 2743 (укупне површине 3.958 m²) К.О. Нови Сад II, је „Општеградски центар-вишепородично становање високих густина“, а објекти да буду „Пословне, стамбено-пословне или стамбене намене“;
2. планирана спратност главног објекта По+П+Г+5(6. пов) и постоји могућност изградње дворишног анекса спратности По+П+Г;
3. за „Општеградски центар – вишепородично становање високих густина“ није планом дефинисан степен заузетости парцеле, већ је предложена зона изградње, у складу са урбанистичким решењем за остале објекте дуж Улице Полгар Андраша, док је индекс изграђености до 3,5.

Предлажемо да се у планској документацији која је тренутно на јавном увиду уврсте следеће измене на предметној локацији:

1. повећање спратности са тренутних По+П+Г+5+(6.пов) на По1+По2+П+М+12+пов13, и повећање спратности дворишног анекса на По1+По2+П+2;
2. дефинисање степена заузетости за „Општеградски центар-вишепородично становање високих густина“, надземног дела парцеле на минимум 80% (Урбанистичким пројектом би разрадили зону изградње);
3. повећање максималног индекса изграђености до 9;
4. максимална зона изградње објекта да буде 20 m, а максимална висина објекта до слемена 50 m;
5. повећање максималне површине грађевинске парцеле до 5.000 m². Уз дозволу о задржавању изграђених објеката на парцели.

Осим наведених примедби, подносиоци примедбе траже да им се дозволе две подрумске етажe уз 100% заузетост парцеле и изградња паркинга на другој грађевинској парцели у непосредној близини објекта.

Као разлог одступања од наведених правила уређења и грађења наводи се положај објекта на углу и прилагођавање окружењу.

У приложеном ПГР-у на страни 47, шести пасус стоји да је за парцеле које немају директан приступ на јавну површину, могуће дефинисати, односно формиратиколско-пешачку стазу. Како све наше парцеле имају прилаз јавној површини, сматрамо неоправданим издвајање јавног дела наше парцеле и формирање колског пролаза“.

Предлаже се да се на наведеним парцелама изузме наведено правило да реализација планираних објеката изискује рушење свих постојећих објеката на парцелама које учествују у формирању грађевинске парцеле.

Комисија за планове не прихвата ову примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 4:

(Dunav Cons d.o.o. Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 2629/1 (К.О. Нови Сад II), а предлаже се да се због промењених околности у непосредном окружењу (изградње хотела „Holiday Inn“ i Prezident), „омогући промена намене из пословног у стамбено-пословни објекат“. Мањи део парцеле је откупљен од Града Новог Сада директном погодбом, и за предметну локацију је издата сва неопходна документација за изградњу пословног објекта – гарни хотела.

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 5:

(„Телеком Србија“ Предузеће за телекомуникације а.д., Регија Нови Сад, Извршна јединица Нови Сад)

Примедба се односи на део текста Нацрта плана у оквиру поглавља 7.5 „Електронске комуникације“, и то на део који се односи на системе мобилне телефоније где је наведен следећи услов за постављање стубова мобилне телефоније: „антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама тачно одређених намена у плановима нижег реда, уз услов да антенски стуб буде удаљен минимално 50 m од најближег стамбеног објекта и минимално 30 m од регулационе линије; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;..“

Подносилац примедбе сматра да у условима није потребно наводити намене парцела на које је могуће постављати стубове јер се на тај начин ограничава број парцела на које је могуће постављање стубова. Ово може имати за последицу постављење стубова на локацијама које нису оптималне у смислу покривања наведеног подручја сигналом мобилне телефоније. Такође, подносилац примедбе сматра да је потребно избацити део реченице у ком се тражи да стуб буде удаљен минимално 50 m од најближег стамбеног објекта и минимално 30 m од регулационе линије из истих разлога. Такође, у примедби надаље напомињу да ниједним законским актом нису дефинисане овакве врсте ограничења.

Траже да се из текста плана избрише део који се односи на намену парцела на које је могуће постављање антенских стубова, као и део у ком се тражи да антенски стуб буде удаљен минимално 50 m од најближег стамбеног објекта и минимално 30 m од регулационе линије.

Комисија за планове не прихвата ову примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 6:
(Сташа Цвејић)

Подносилац примедбе предлаже да се на парцели број 5138/1 дозволи изградња пословно-стамбеног објекта спратности По+П+3+Пк (дуплекс), имајући у виду излаз парцеле на Булевар Патријарха Павла, као и на ширину излаза на Булевар, и сматра да су створени сви услови да се дозволи изградња пословно стамбеног објекта наведене спратности. Такође, предлаже да подрум наведеног објекта буде у целости испод површине парцеле са наменом гараже, а како би се омогућио већи број паркинг места.

Подносилац примедбе, као власник парцеле број 5138/1 К.О. Нови Сад II, такође предлаже да се парцела 5138/1 К.О.Нови Сад II споји са парцелама 5182/1, 5182/2, 5181/1, 5179/1 и 5179/3 (К.О. Нови Сад II) и да се на предметној локацији дозволи изградња породичног-стамбеног објекта спратности По+П+5 са кулом на самом ћошку, с тим што би подрум био испод парцеле и предвиђен за гараже. У примедби подносилац наводи да сматра да би овакав предлог био одговарајући, с обзиром да би се новоформирана парцела налазила на углу Вршачке улице и Булевара Патријарха Павла и с обзиром да су сви угаони објекти на овом булевару тражене спратности.

У примедби се надаље наводи: „Ако не усвојите претходни предлог, предлажем спајање парцеле број 5183/1 К.О. Нови Сад II и парцеле 5182/1 К.О. Нови Сад II и да се дозволи изградња пословног објекта спратности По+П+3, с тим што би подрум био испод целе парцеле и предвиђен за паркирање. Овај предлог износимо обзиром да на Булевару не постоји ни једна већа продавница прехранбених производа, нити пословни простор одговарајуће величине.

Уколико не усвојите нити један од претходних предлога, тражимо да јасно назначите у плану са којом парцелом ће бити спојена парцела 5183/1 К.О. Нови Сад II и да ускладите текстуални део предлога плана са графичким делом и да јасно назначите са којом парцелом треба да се споји парцела број 5183/1 К.О. Нови Сад II.“

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 7:
(„Civ-Grasiokomerc” d.o.o. Нови Сад)

Подносилац примедбе наводи да се за време трајања јавног увида, како у овај план генералне регулације, тако и у план детаљне регулације Телера у Новом Саду, интересовао и добио усмену информацију о промени намене парцела у том делу града, конкретно ради се о парцели број 4704 К.О. Нови Сад II, за коју наводе да су њени укњижени власници.

„Увидом смо утврдили да је планом предвиђено, да се један део наше парцеле припоји Гимназији „Лаза Костић“, а други улази у будућу саобраћајницу, продужетак Булевара Европе. Мишљења смо, да део парцеле који је планиран да се припоји гимназији и чији фронт до Улице Ћирила и Методија има око 20 m, може да се искористи за изградњу пословно-стамбеног објекта, за шта смо ми заинтересовани.

Ово је уједно и наша примедба на предметни план, за коју се надамо да ћете је размотрити и у догледно време на њу одговорити.“

Комисија за планове не прихвата ову примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 8:

(Душан Мићуновић, d.o.o. „PROFESIONAL Invest“)

Примедба се односи на парцеле број 2590/1, 2590/2, 2590/4, 2590/6 и 2590/49 (све у К.О. Ветерник), које се налазе између слепог завршетка Черевихке улице и Улице Десанке Максимовић и које у делу пресеца инфраструктурни енергетски коридор. С обзиром да је на предметним парцелама планирана намена општеградски центри, подносилац примедбе, у сарадњи са пројектним бироом „STUDIO I“ и архитектом Миланом Ковачевићем, предлаже измену планског решења и то да се на предметним парцелама образује затворени стамбени комплекс намењен вишепородичном становању са пратећим садржајима (обданиште и продавница). Подносилац примедбе тражи да се планом омогући спратност објеката По+П+2+Пк (у виду повучене етаже), спратност обданишта П+1, да укупна заузетост парцеле буде 0,5, а индекс изграђености 1,6. Подносилац примедбе приложио је и идејно решење за предложени стамбени комплекс које је израдио биро „STUDIO I“. У идејном решењу приказано је и уређење слободних површина. На слободним површинама налазе се потребна паркинг места, дечије игралиште, спортски терен и подземна гаража за коју подносилац примедбе наводи да би била јавна. Претпоставља се да је у питању лапсус и да се мисли на гаражу за кориснике комплекса, а не на јавну гаражу у смислу јавног земљишта. Такође, примедбом се тражи директна примена плана генералне регулације са обавезом израде урбанистичког пројекта. Наводе да би на тако формираном комплексу било изграђено 7055 m² стамбене површине бруто, (око 5291 m² нето) са становима веће квадратуре, тј. од 60-120 m² нето по стамбеној јединици. Бруто површина обданишта била би око 660 m².

Комисија за планове сматра да примедба делом није основана а делом се не прихвата уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 9:

(Грађани дела Адица)

Грађани дела Адица траже да се у блоку између улица Ветерничке, Цетињске, Палићке и Атинске не планира основна школа, а у блоку око улица Цетињске, Палићке, Стевана Синђелића и Атинске предшколска установа (обе установе на парцелама од броја 3774/4 до броја 3788/4) и да се врати првобитна намена породично становање или да се у складу са планираном наменом обештете.

Комисија за планове делом не прихвата ову примедбу а делом сматра да није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 10:

(Драган Бокан)

Примедба се односи на парцелу број 2610/1 на којој се предвиђа пословање са највише једним станом уз минималну парцелу од 600 m². Подносилац примедбе предлаже да се омогући вишепородично становање веће спратности, а да парцеле буду минималне површине 450 m² уз дозвољено одступање -10%.

Комисија за планове сматра да примедба није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 11:

(Јован Маврак и Саво Алемпић)

Подносиоци примедбе су власници парцеле број 2291 у Улици Вршачкој 37 где су изградили стамбено-пословне објекте без грађевинске дозволе. У примедби се наводи да планирана регулација Вршачке улице прелази преко изграђеног објекта тако да се један његов део, у ширини 1,5 m налази унутар планиране регулације, а постојећа надстрешница у целости. Предлог је да се планирана регулација Вршачке улице коригује на делу где је објекат и планира по ивици објекта, да би се омогућила легализација дела објекта уз који прилажу геодетски снимак.

Комисија за планове не прихвата ову примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 12:

(Шандор Заварко)

Подносилац примедбе тражи да се објекти саграђени на парцелама 6138/2 објекти 2 и 3 и објекат на парцели 6139/2 и објекат бр.1 на парцели 6139/2 (у питању су ауто-електричарска радионица и помоћни објекат) изузму из плана генералне регулације, односно да се не планирају за спортски центар, како би се омогућило озакоњење објеката који се налазе на парцелама 6139/2 и 6139/2. Подносилац примедбе тражи да се помери граница за величину објеката, а који се налазе у поступку легализације и озакоњења.

Подносилац примедбе напомиње да је власник парцела бр. 6138/2, 6139/2 и 6147/2 који су у плану намењене за спорт и рекреацију, а такође је и власник парцела 6187, 6139/1 и 6146 у Новом Саду, Ћирила и Методија бр. 45, 47 и 49.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Примедба број 13:

(ЕПС Дистрибуција, огранак Електродистрибуција „Нови Сад“)

ЕПС Дистрибуција, огранак Електродистрибуција „Нови Сад“ је у свом допису од 10.05.2017. године приложила примедбе напредметни план које истовремено представљају и услове за израду Плана.

„Издати услови су идентични условима за израду плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, а који се односе на границу просторне целине означену са бројем 1 овог плана.

Додатак предметним условима се односи на потребу да се грађевинска линија планиране гараже (источни део објекта) спратности По+П+3+Зел кров на углу Улице Полгар Андраша и Футошке улице помери за минимално 2 m од грађевинског дела постојеће ТС „Полгар Андраша 4“ чија локација је назначена у плану енергетске инфраструктуре, а све због изграђеног уземљења које се налази у прстуну око ТЦ.

За границе просторних целина означене са бројевима 2 и 3 предметног плана генералне регулације, достављамо вам следеће услове:

Постојећи купци електричне енергије у оквиру предметних целина напајају се електричном енергијом из трансформаторских станица (ТС) 110/35/20 kV „Нови Сад 7“ и ТС 110/20/10 kV „Нови Сад 5“.

Постојећа електродистрибутивна средњенапонска мрежа напонског нивоа 35 kV је изграђена надземно а напонски ниво 20 kV. С тим у вези, плановима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Нови Сад је предвиђено задржавање постојећег коридора 35 kV далековода дуж насеља Адице.

Постојећа 20 kV електродистрибутивна мрежа у оквиру обухвата плана грађена је подземно. Постојећа нисконапонска мрежа (0,4 kV) у обухвату плана је грађена подземно и надземно.

Плановима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београ, огранак Електродистрибуција Нови Сад је предвиђена изградња средњенапонске електродистрибутивна мрежа 20 kV напонског нивоа подземно, а нисконапонске електродистрибутивне мреже (0,4 kV) подземно и надземно.

Трасе за изградњу будућих 20 и 0,4 kV водова потребно је назначити (обезбедити) у попречним профилима саобраћајница и колско пешачких приступа.

За потребе изградње новог 20 kV подземног вода, а ради демонтаже дела надземног 35 (20 kV) двоструког далековода од постојећег стуба далековода у Улици Нова 12 до Улице шумска затим дуж Шумске улице према насипу, према Дунаву (траса назначена на скици у прилогу), потребно је у плану енергетске инфраструктуре назначити предметни коридор.

Осим планираних ТС које су назначене у плану енергетске инфраструктуре, потребно је обезбедити и додатне локације за изградњу будућих ТС и то: на углу Шумске улице и Улице Студеничка или Улица Жичка, на углу Улице подунавска и Улице славујева, на углу Улице Симе Шолаје и Улице Нова 3 (на парцели број 3895/2) уз будућу Улицу ловачка а према Улице Бранка Ћопића (на парцели број 3933/7, скица у прилогу), на углу Улице шумске са улицама Данила Медаковића и Богдана Поповића и на углу Улице Зорана Радмиловића и Улице новосадски пут.

У план енергетске инфраструктуре потребно је уцртати и постојеће ТС и то: ТС „Десанке Максимовић 2“ која се налази на парцели број 3974/3 на углу Улице черевихка и Улице Десанке Максимовић у оквиру постојећег спортског комплекса и ТС „Ветерничка 2“ која се налази на углу Улице ветерничка и Улице Славујева.

У текстуалном делу плана потребно је назначити могућност изградње и додатних ТС на парцелама свих намена или у оквиру будућих објеката у зависности од потреба за додатним капацитетима у погледу максималних ангажованих снага.

Будуће трансформаторске станице могу се градити као: монтажано-бетонске (МБТС), зидане (ЗТС), узидане (УЗТС), компактно бетонске (полукопана) (КБТС), а све у складу са важећим техничким прописима који се примењују у „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Нови Сад.

Простор за будуће ТС које би се градило као независни објекат (МБТС или ЗТС) треба да буде димензија 7,1 m x 3,6 m. Простор за изградњу КБТС је димензија 5,4 m x 4,4 m (грађевинске димензије КБТС изнад земље су 4,4 m x 3,4 m).

До будућих ТС потребно је обезбедити приступ (пасаже) димензија: висине 3,5 m и ширине 3 m (светле мере) ради изградње истих и приступа због хаваријског и редовног одржавања. Уколико није предвиђена изградња пасажа, потребно је обезбедити колски приступ ширине 3 m (светле мере).

Од будућих ТС до објеката у оквиру плана односно, до кабловских прикључних кутија (КПК) које ће бити смештене на уличним фасадама будућих објеката, градиће се 0,4 kV подземни водови.

У деловима плана где је предвиђена изградња породичних стамбених објеката, могућа је изградња нисконапонске мреже од ТС.

Ормани мерних места (ОММ) са бројилима за потребе нових купаца електричне енергије ће бити смештени у оквиру објеката у приземљу. У деловима плана где је предвиђена изградња објеката породичног становања будући ОММ ће бити смештени на граници парцеле у власништву инвеститора и јавне површине а изузетно на спољашњим фасадама објеката када се регулациона и грађевинска линија поклапају.“

Комисија за планове сматра да примедба делом није основана а делом се прихвата уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 14:

(Зоран Граховац)

Подносилац примедбе је власник породичног, стамбеног објекта саграђеног мањим делом на парцели број 3662/22 и већим делом на парцели број 3662/6, за које не може приступити озакоњењу. Примедба се односи на објекат и парцелу 3662/6 где се налази већим делом објекат које се не може озаконити. Планом генералне регулације предвиђена је изградња Ривичке – следе улице из Улице Мије Алексића, па преко парцеле 3660/2, 3661/2 и 3662/6.

Подносилац ове иницијативе сматра да није оправдано, тј. да је непотребна изградња Ривичке улице – следе улице преко парцеле 3662/6, већ тражи да се она трасира до те парцеле (3662/6), односно само преко парцела 3660/2 и 3661/2 што образлаже следећим:

- „...власник парцеле 3662/20 са породичним стамбеним објектом на тој парцели и парцеле 3662/19, имају властити прилаз преко тих парцела на улицу Драгослава Средојевића;
- власник парцеле 3662/21 с породичним стамбеним објектом на тој парцели има прилаз на улицу Борислава Пекића, а то му је и адреса са бројем 2, а исти користи од 2000. године, тј. од досељења;
- ја, Зоран Граховац, од досељења 1995. године, па и данас користим прилаз према улици Борислава Пекића, а и адреса ми је на броју 4;
- и власник парцеле 3662/21 и ја са парцеле 3662/7 све до сада прилаз смо имали преко канала 3663, а 2016. године је и уцељен што омогућава несметан прилаз нашим породичним објектима.

Будући да сам ја власник парцела 3661/2, 3661/4 и 3661/5 спреман сам са Градом Новим Садом договорити се разумно и на обострано задовољство и замену поменутих парцела, са циљем да се Ривичка – слепа улица доведе до моје парцеле 3662/6, а мој породични објекат саграђен на парцелама 3662/6 и 3662/2 озакони легализује.“

Комисија за планове не прихвата ову примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду изузев првог става у Извештају обрађивача.

Примедба број 15:

(Мирослав Надашки, Агенција „Надашки“)

Примедба се односи на парцелу број 7460 (К.О. Нови Сад II), преко које прелази планирана регулациона линија. Подносилац примедбе тражи „да се иста помери према одбрамбеном насипу, тако да не захвата објекат“. Предлог подносиоца примедбе је да се у дужини парцеле, паралелно са насипом, максимално помери део регулационе линије и коловоза према насипу, тако да не буде у колизији са условима датим у плану и самим тим да се ослободи највећи могући део парцеле број 7460 и у складу са тим сачувају објекти који се налазе на парцели.

Комисија за планове не прихвата ову примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 16:

(Јелена Глушица и др.)

Примедба се односи на парцеле: 7473, 7471/2, 7470, 7468/1, 7465/4, 7463 са парне стране улице Прешернова на којима се планира намена „разноврсне јавне службе“. Предлог подносиоца примедбе је да се на ове парцеле прошири намена општестамбене

зоне, односно да се омогући изградња објеката намењених вишепородичном становању средњих густина (спратности П+2+Пк). Напомиње се да се тренутно према катастру непокретности ове парцеле у статусу њива, осим оних на којима се већ налазе нелегално изграђени објекти који су у процесу озакоњења. Такође, наводе да су предложеним планским решењем предметне парцеле блокиране за изградњу и изражавају своју сумњу у могућност реализације планиране намене (Дом омладине, према како наводе, предложеном решењу у плану детаљне регулације) у скоријој будућности.

У примедби се наводи још и да би се, према њима, омогућавање да се предмене парцеле претворе у грађевинске, повећао квалитет урбанизације овог дела Телепа, који је већ започео са друге стране улице Прешернове (као и у унутрашњости блокова између улица Прешернове и Болманске), да би се тако повећале цене некретнина и створили услови за изгрању квалитетнијих објеката за становање.

Комисија за планове делимично прихвата ову примедбу.

Прихвата се део примедбе који се односи на могућност промене намене дела предметних парцела, тако да се у текстуалном делу плана дода да ће се предметни локалитет прецизније дефинисати у плану детаљне регулације. Даје се могућност корекције простора резервисаног за разноврсне јавне службе у планском документу детаљније разраде.

Примедба број 17:

(БС БЛОК 41А д.о.о)

Примедба се односи на парцелу број 7894 К.О. Нови Сад II укупне површине 1205 m² на којој се планира намена општеграски центар и изградња комплекса бензинске станице. Примедба се односи на планом максималну заузетост парцеле која износи 30%, а коју подносилац примедбе сматра недовољном. Наводи да је, с обзиром на површину парцеле и неопходност смештања свих потребних садржаја на њу (у функционалном смислу), као и на велику потребну површину надстершнице од око 400 m², потребно за наведену парцелу дозволити повећање индекса заузетости на 40%, а индекса изграђености 0,4. Такође, подносилац примедбе у својој накнадно достављеној допуни тражи да основ за реализацију садржаја буде план генералне регулације са обавезном изградом урбанистичког пројекта.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Примедба број 18:

(„ГРА-МОНТ“ Д.О.О.)

У поменутој примедби подносилац за своје парцеле 2640/2 и 2640/3, те градску парцелу 2639/2 а које су предвиђене за изградњу јавне гараже захтевају да се намене за вишепородично становање П+2+Пк, како је и у важећем плану детаљне регулације. Разлог је што су на основу информације о локацији из 2010. године извршили куповину парцеле и започели процес припајања суседне градске парцеле, односно у процесу је измештање оgrade према школском комплексу да се омогућила ова изградња према претходно важећем плану. У прилозима које су подносиоци примедбе доставили налазе се и урбанистичка информација о локацији, уговор о продаји непокретности, захтев за решавање имовинско-правних послова, одговор градске управе и захтев отвореној канцеларији града. У контакту са представницима Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције сазнаје се да је овај процес пред окончањем.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Примедба број 19:

(Марко Царић)

Марко Царић, за парцеле 7102/1, 7102/2, 7102/3, 7102/4, 7103/1, 7103/2, 7104/1, 7104/2, 7104/3, 7104/4, 7104/5 и 7104/6 које су предвиђене за изградњу породичних и вишепородичних објеката средњих густина до П+2+Пк, предлаже да се повећа спратност објеката П+3+Пк или П+4. Разлози су што би у складу са приложеним графичким приказом планирани објекти требало да се граде на угловима Улице Јернеја Копитара и новопланиране унутарблоковске саобраћајнице.

Комисија за планове делом прихвата ову примедбу а делом не прихвата уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 20:

(Маријана Максимовић)

Маријана Максимовић за парцеле 6964, 6956/4, 6956/5, 6956/3, 6956/6, 6956/2, 6956/7, 6956/8, 6956/13, 6955/1 и 6955/2 (све у К.О. Нови Сад II) (блок између улица Јернеја Копитара и Новопланиране улице) које су предвиђене за породично становање, предлаже да се планирају за вишепородично становање П+2+Пк, али и да се повећа индекс заузетости парцела на 50% и индекс изграђености на 2,2. Разлози су што парцеле припадају општестамбеној зони према предложеном плану генералне регулације, да је на делу јужног Телапа већ планирано ово вишепородично становање, и да је на парцелама могуће решити планирање у складу са предвиђеним капацитетима изградње.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Примедба број 21:

(Клара Љубојевић)

Примедба се односи на парцеле број 7167/1 и 7167/2 (све у К.О. Нови Сад II) и предлаже се да се уместо планиране парковске површине планира породично становање, с обзиром на то да је кроз новопланирану улицу већ обезбеђен приступ зеленој површини у средишту блока. Примедба се подноси и због тешке материјалне ситуације.

Комисија за планове делом прихвата ову примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 22:

(Виолета Марковић)

Виолета Марковић за парцелу 6988/3 површине 1877 m² на чијем делу се предвиђа изградња породичног објекта, предлаже да се повећа та површина на половину земљишта које поседује, односно око 900 m² за изградњу објекта П+1+Пк. Разлози су што би и сама на празном земљишту након изградње у сопственом власништву уредила површину за парк и игралиште јер поседује мобилијар за то. Сматра да је њен предлог разуман и врло коректан, пошто сви други неизграђени простори у окружењу су предвиђени за вишепородично становање.

Комисија за планове делом прихвата ову примедбу а сматра да делом није основана уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 23:
(Драгољуб Јововић)

Подносилац примедбе за парцелу број 5422 КО Нови Сад II, предвиђену за породично становање, предлаже да се иста намени за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк). Разлог је планирано окружење објеката спратности П+3+Пк и прометност Улице Илариона Руварца, због чега се, како он наводи, „губи основна намена породичног становања”.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Примедба број 24:
(Синиша Љубичић)

Подносилац примедбе за парцелу 5428/1 КО Нови Сад II, у Улици Илариона Руварца 31, предвиђену за породично становање, предлаже да се иста намени за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк). Разлог је „нарушеност комодитета” породичног становања због предвиђене изградње објекта хитне медицинске помоћи и изградње објекта (спратности П+3+Пк) преко пута његове парцеле у Улици Илариона Руварца. Сматра да би изградња објеката тражене спратности представљала благи прелаз са виших на ниже објекте.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Примедба број 25:
(Здравко и Софија Здјелар)

Подносиоци примедбе за парцеле бр. 5431, 5428/2, 5425 и 5424 КО Нови Сад II предвиђене за породично становање, предлажу да се намене за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк). Разлог који наводе исти је као за примедбе бр. 22 и 23.

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

Комисија такође констатује да је ЈВП „Воде Војводине“, током трајања јавног увида у Нацрт плана, доставило водне услове у поступку припреме и израде плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу Града Новог Сада. Услови су издати након прибављеног Мишљења ВДП „Шајкашка” д.о.о. Нови Сад, као и Мишљења стручних служби ЈВП-а Службе за заштиту од спољних вода и Службе за заштиту вода.

Комисија за планове је сагласна да се исходовани услови ЈВП „Воде Војводине“ уграде у Нацрт плана (у текстуалном делу плана тачка 8.2.3. Одбрана од поплава као и тачка 8.2.6. Водни услови).

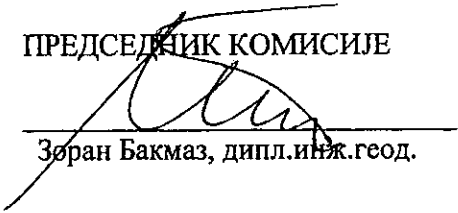
Комисија за планове констатује да је потребна корекција Нацрта плана у делу примене важећег Плана детаљне регулације Адица у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 05/2008). Комисија за планове сматра да је могућа примена Плана детаљне регулације Адица у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 05/2008) у свим сегментима који нису у супротности са овим планом генералне регулације изузев за поступак парцелације и препарцелације.

До доношења плана детаљније разраде за простор Адица потребно је забранити парцелацију и препарцелацију постојећих катастарских парцела.

Сагласно члану 50. став 3. Закона о планирању и изградњи и члану 72. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената 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.

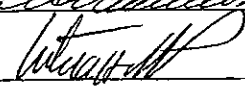
ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

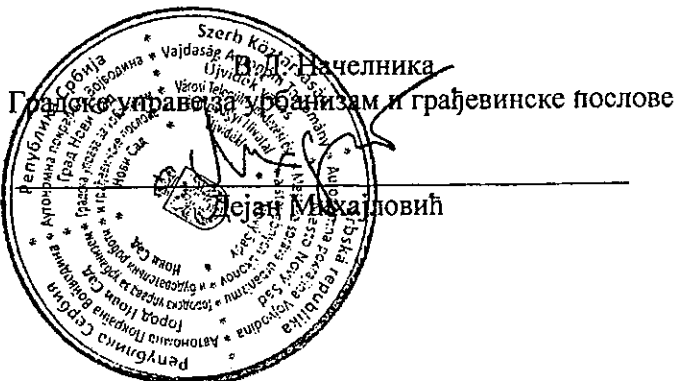

Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Арх. Васо Кресовић, дипл.инж. 

2. Арх. Радоња Дабетић, дипл.инж. 

3. Арх. Радосав Шћепановић, дипл.инж. 



ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном јавном увиду

у Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 19. априла 2017. године, закључак број 35-208/2017-II, да се утврђује Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 21. априла 2017. године до 22. маја 2017. 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 месних заједница "Острво", Нови Сад, Народног фронта 71, "Иво Андрић", Нови Сад, Бановић Страхиње 20, "Јужни Телеп", Нови Сад, Јаношикова 1а, "Братство Телеп", Нови Сад, Илариона Руварца 18/а, "Никола Тесла - Телеп", Нови Сад, Гери Кароља 5, "Адице", Нови Сад, Симе Шолаје 2а и "Ветерник", Ветерник, Иве Лоле Рибара 1а.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 16 примедби, и то од:

1. „G.P.L. INVEST” доо, Петра Драпшина 27/8, Нови Сад;
2. Митра Селаве, Бегечка 8, Нови Сад;
3. ДОО „BB MINAQUA” Нови Сад;
4. Dunav Cons d.o.o. Нови Сад;
5. „Телеком Србија” Предузеће за телекомуникације а.д., Регија Нови Сад, Извршна јединица Нови Сад Народних хероја 2, Нови Сад;
6. Сташа Цвејић, Јанка Веселиновића 36, Нови Сад;
7. „Čiv-Grasiokomerc” d.o.o., Тирила и Методија 1, Нови Сад;
8. Душан Мићуновић, d.o.o. „PROFESIONAL Invest”;
9. Грађани дела Адица;
10. Драган Бокан, Гаврила Принципа 97, Футог;
11. Јован Маврак, Стапарски пут 15 ц, Сомбор и Саво Алемпић, Блок Василије Копривице 8/12, Врбас;
12. Шандор Заварко, Тирила Методија 49, Нови Сад;
13. Епс дистрибуција, Огранак електродистрибуција Нови Сад, Булевар ослобођења 100, Нови Сад;
14. Зоран Граховић, Борислава Пекића бр.4, Ветерник;
15. Мирослав Надашки, Агенција „Надашки”, Прешернова 16А, Нови Сад;
16. Јелена Глушица, Тијана Толач, Веселиновић Марцела, Станчулов Чедомир, Шевић Милан, Нада Бјеловић и Ласло Тамаш, Нови Сад

Након истека рока за достављање примедби, предлога и сугестија стигла је једна примедба, и то од:

17. БС БЛОК 41А д.о.о., Булевар Зорана Ђинђића 81/11, 11070 Нови Београд

Пристигли су и водни услови које нам је доставило ЈВП „Воде Војводине” и који су прихваћени као обавезујући па ће се у складу са њима кориговати графички и текстуални део плана.

Током трајања јавног увида у план генералне регулације паралелно је одржан и јавни увид у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду који је у свему израђен према усмеравајућим правилима датим у Нацрту плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада. У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 5 примедби на Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду, а чије прихватање је од директног утицаја на овај план, и то од:

18. „ГРА-МОНТ” Д.О.О., Текелијина 6, Нови Сад;
19. Марко Царић, Нови Сад;
20. Маријана Максимовић, Нови Сад;
21. Клара Љубојевић, Нови Сад;
22. Виолета Марковић, Морнарска 35, Нови Сад.

Примедба број 1:

(„G.P.L. INVEST” доо:)

Примедба се односи на парцелу број 6882 (К.О. Нови Сад II), а предлаже се „с обзиром на изведени објект на суседној парцели, да се за предметну парцелу дозволи одступање од 10% у односу на дефинисане параметре, како би се могао формирати непрекинути низ”.

Примедба број 1 није основана

Образложење:

Парцела број 6882 се према нацрту плана планира за општестамбене зоне (до П+2+Пк). Основ за реализацију је план детаљне регулације, којим ће се дефинисати детаљнија правила уређења и грађења у складу са смерницама из плана вишег реда.

У нацрту плана генералне регулације дата су следећа правила усмеравајућег карактера: „У општим стамбеним зонама планирају се површине у којима се задржава породично становање на парцели и површине у којима се мења намена у вишепородично становање средњих густина. Вишепородично становање може бити заступљено у слободностојећим објектима или испрекиданим низовима. Вишепородично становање у оквиру опште стамбених зона подразумева луксузније становање (нижи и међусобно удаљенији објекти са мањим бројем станова и гаража на парцели, којој припада више зеленила са простором за игру деце). Објекти према врсти и намени могу бити стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни. Планирана спратност објекта је до П+2+Пк. Максимални индекс изграђености је 1,6, а индекс заузетости парцеле је до 40%. Ради нове изградње вишепородичних објеката, минимална површина грађевинске парцеле износи 600 m^2 .”

Било каква одступања у односу на дефинисане параметре, услед изградње објеката на суседним парцелама, која по својим параметрима (зона изградње, намена, спратност, број стамбених јединица, индекси заузетости, и сл.) излази из планираних оквира, биће утврђена планом детаљне регулације.

Примедба број 2:

(Митар Селава)

Примедба се односи на парцелу број 3844/65 (К.О. Ветерник), а предлаже се да се део парцеле 3844/65 у делу који је према приложеном геодетском снимку ушао у планирану регулацију улице, из исте изузме и припоји парцели број 3844/20, а према праву прече куповине. Примедба се подноси због даљег поступка легализације објекта који се налази на парцели број 3844/20.

Примедба број 2 није основана

Образложење:

Парцела број 3844/65 (К.О. Ветерник) се према нацрту плана планира за породично становање. Основ за реализацију је план детаљне регулације, којим ће се дефинисати детаљнија правила уређења и грађења у складу са смерницама из плана вишег реда. Планом генералне регулације део парцеле број 3844/65, и то део на којем се налази објекат који је предмет примедбе, се намењује за породично становање. Тачан положај регулационе линије биће утврђен планом детаљне регулације, након чега ће се моћи урадити пројекат парцелације, и завршити даљи поступак озакоњења објекта на парцели број 3844/20.



ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/II

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

Примедба број 3:

(DOO „BB MINAQUA” Нови Сад)

Подносилац примедбе предлаже измену плана генералне регулације на две локације. Измене се односе на парцеле које су, како наводе, у власништву DOO „BB MINAQUA” NOVI SAD (парцеле бр. 2729, 2728, 2732/3, 2735/1, 2736/1, 2737/1, 2738/1, 2739/1 и 2743, на парцелу број 2734/1 која није у власништву „BB MINAQUA”, као и на парцеле бр. 2740 и 2742, за које компанија тренутно преговара. Све наведене парцеле налазе се у оквиру урбанистичког блока 408, односно блока 409.

У свом захтеву наводе:

„Локација 1 (блок 408):

Тренутна ситуација у блоку 408 (ПДР Телепа у Новом Саду):

1. намена парцела број 2729 (површине 2.901 m²), 2728 (површине 2.728 m²) и парцеле број 2732/3 (површине 759 m²) К.О. Нови Сад II, „Општеградски центар-вишепородично становање високих густина”, док су објекти „Пословне, стамбено-пословне или стамбене намене”;
2. планирана спратност главног објекта је По+П+Г+5+(6. пов) и постоји могућност изградње дворишног анекса спратности По+П+Г;
3. за „Општеградски центар - вишепородично становање високих густина” није планом дефинисан степен заузетости парцеле, већ је предложена зона изградње, у складу са урбанистичким решењем за остале објекте дуж Улице Полгар Андраша. док је индекс изграђености до 3,5.

Предлажемо да се у планској документацији која је тренутно на јавном увиду уврсте следеће измене на предметној локацији:

1. повећање спратности са тренутних По+П+Г+5 (6. пов) на По₁+По₂+П+М+12+пов13;
2. дефинисање степена заузетости за „Општеградски центар-вишепородично становање високих густина”, надземног дела парцеле на минимум 80% (Урбанистичким пројектом би разрадили зону изградње);
3. повећање максималног индекса изграђености до 9;
4. максимална зона изградње објекта да буде 20 m, а максимална висина објекта до слемена 50 m;
5. повећање максималне површине грађевинске парцеле (новоформиране), која би у овом случају износила 4.436 m², у блоку до 5.000 m². Уз дозволу о задржавању изграђених објеката на парцели.

Локација 2 (блок 409):

Тренутна ситуација у блоку 409:

1. намена парцеле број 2734/1 (површине 618 m^2) и парцеле број 2735/1, 2736/1, 2737/1, 2738/1, 2739/1, 2740 и 2743 (укупне површине 3.958 m^2) К.О. Нови Сад II, је „Општеградски центар-вишепородично становање високих густина“, а објекти да буду „Пословне, стамбено-пословен или стамбене намене“;
2. планирана спратност главног објекта је По+П+Г+5 (6. пов) и постоји могућност изградње дворишног анекса спратности По+П+Г;
3. за „Општеградски центар-вишепородично становање високих густина“, није планом дефинисан степен заузетости парцеле, већ је предложена зона изградње, у складу са урбанистичким решењем за остале објекте дуж Улице Полгар Андраша, док је индекс изграђености до 3,5.

Предлажемо да се у планској документацији која је тренутно на јавном увиду уврсте следеће измене на предметној локацији:

1. повећање спратности са тренутних По+П+Г+5+(6.пов) на По₁+По₂+П+М+12+пов₁₃, и повећање спратности дворишног анекса на По+По₂+П+2;
2. дефинисање степен заузетости за „Општеградски центар-вишепородично становање високих густина“, надземног дела парцеле на минимум 80% (Урбанистичким пројектом би разрадили зону изградње);
3. повећање максималног индекса изграђености до 9;
4. максимална зона изградње објекта да буде 20 m, а максимална висина објекта до слемеа 50 m;
5. повећање максималне површине грађевинске парцеле до 5.000 m^2 . Уз дозволу о задржавању изграђених објеката на парцели.

Осим наведених примедби, подносиоци примедбе траже да им се дозволе две подрумске етаже уз 100% заузетост парцеле и изградња паркинга на другој грађевинској парцели у непосредној близини објекта.

Као разлог одступања од наведених правила уређења и грађења наводи се положај објекта на углу и прилагођавање окружењу.

У предложеном ППР-у на страни 47, шести пасус стоји да је за парцеле које немају директан приступ на јавну површину, могуће дефинисати, односно формирати колско-пешачку стазу. Ккако све наше парцеле имају прилаз јавној површини, сматрамо неоправданим издвајање једног дела наше парцеле и формирање колског пролаза.”

Предлаже се да се на наведеним парцелама изузме наведено правило да реализација планираних објеката изискује рушење свих постојећих објеката на парцелама које учествују у формирању грађевинске парцеле.

Примедба број 3 се не прихвата

Образложење:

Предметни простор се, осим што се налази уз значајан саобраћајни правац налази и у непосредном окружењу породичног становања које се налази у његовом залеђу. Анализама које су израђене, како за потребе израде плана генералне регулације, а још више за потребе израде новог Генералног плана града Новог Сада, утврђени су плански оквири и оквирни просторни размештај планираних капацитета. Узимајући у обзир демографске показатеље, пре свега постојећи и планиран број становника, не пружа оправдање за драстичне промене планираних капацитета и параметара на подручју града за постизање истих, а какве се овде траже.

Сматрамо да је планско решење, а нарочито за простор дуж Улице Полгара Андраша где су плански параметри и најкомфорнији, дало довољно широке могућности за квалитетно искоришћење простора и задовољење свих захтева потенцијалних инвеститора, а да се притом у значајнијој мери не угрози породично становање у контактної зони. Сматрамо да су максимално утврђене спратности и индекси изграђености примерени простору који у оквиру матрице града овај простор има. Такође, не видимо оправдање за континуалним наглашавањем Улице Полгара Андраша као просторно висински доминантне улице у граду, као ни за формирањем нове силуете града, а до чега би свакако дошло у случају прихватања примедбе. Осим тога, тражени индекси изграђености нису у складу са параметрима који су за ову намену утврђени важећим Генералним планом града Новог Сада до 2021. године и који омогућава максимални индекс изграђености до 3,5, а само изузетно више. Сматрамо да овај простор ни по чему није у тој категорији, а што је утврђено и студијом обликовања која је израђена за потребе израде Генералног плана и која се бавила, између осталог, и висинским реперима у граду. Такође, грубом проценом долази се до тога да би се, уколико би се прихватио захтев подносиоца примедбе, омогућила реализација око 98.000 m² бруто изграђене површине (на првој локацији 57.000 m² и 41.000 m² бруто површине на другој). То значи око 78.400 m² нето изграђене површине, односно преко 60.000 m² корисне површине. С обзиром на претходно достављене примедбе истог подносиоца, може се даље закључити да је намера да се највећи део те површине реализује као стамбени простор, чиме опет применом смерница за просечну величину стана долазимо до броја од око 1.000 стамбених јединица, или пак пословних, сразмерно том броју. Тиме, не само што би променио интензитет притиска на градску инфраструктурну мрежу, већ би такав волумен неповратно неповољно изменио околни



ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/III

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

простор у смислу осунчања, проветрености, безбедности, итд. На послетку, наведени показатељи далеко превазилазе просторне захтеве овог дела града и пројектовани број становника.

Коначно, из свега наведеног, става смо да није могуће прихватити повећање спратности, повећање индекса изграђености, утврђивати предложене максималне зоне изградње, као ни тражене висине објеката.

Примедба број 4:

(Dunav Cons d.o.o. Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 2629/1 (К.О. Нови Сад II), а предлаже се да се због промењених околности у непосредном окружењу (изградње хотела „Holliday Inn” i Президент), „омогући промена намене из пословног у стамбено-пословни објекат”. Мањи део парцеле је откупљен од Града Новог Сада директном погодбом, и за предметну локацију је издата сва неопходна документација за изградњу пословног објекта - гарни хотела.

Примедба број 4 није основана

Образложење:

Парцела број 2629/1 (К.О. Нови Сад II), која се налази уз Футошки пут, се према нацрту плана планира за општеградске и линијске центре. Основ за реализацију је план детаљне регулације, којим ће се дефинисати детаљнија правила уређења и грађења у складу са смерницама из плана вишег реда. У нацрту плана генералне регулације, између осталог, дата су следећа правила усмеравајућег карактера: „Пословање са породичним или вишепородичним становањем формираће линијске центре у оквиру просторне целине 1 (Телеп) уз улице Хероја Пинкија, Ћирила и Методија, Атиле Ложефа, Петефи Шандора, Морнарску, Суботичку, Вршачку и мањим делом уз Булевар патријарха Павла и Футошки пут. Начин реализације ових простора утврдиће се планом детаљне регулације у складу са просторним потенцијалима... За просторе на којима ће се планом детаљне регулације утврдити намена пословање са вишепородичним становањем или вишепородично становање, минимална површина парцеле је 450 m², спратност П до П+2+Пк(П+3), а максимални индекс заузетости 70%. Тачне висинске регулације у наведеним улицама утврдиће се планом детаљне регулације, а у складу са просторним потенцијалима парцеле, наменама у окружењу и реализованим просторним капацитетима.”

Примедба број 5:

(„Телеком Србија” Предузеће за телекомуникације а.д., Регија Нови Сад, Извршна јединица Нови Сад)

Примедба се односи на део текста Нацрта плана у оквиру поглавља 7.5 „Електронске комуникације”, и то на део који се односи на системе мобилне телефоније где је наведен следећи услов за постављање стубова мобилне телефоније: „антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама тачно одређених намена у плановима нижег реда, уз услов да антенски стуб буде удаљен минимално 50 m од најближег стамбеног објекта и минимално 30 m од регулационе линије; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;...” Подносилац примедбе сматра да у услову није потребно наводити намене парцела на које је могуће постављати стубове јер се на тај начин ограничава број парцела на које је могуће постављање стубова. Ово може имати за последицу постављање стубова на локацијама које нису оптималне у смислу покривања наведеног подручја сигналом мобилне телефоније. Такође, подносилац примедбе сматра да је потребно избацити део реченице у ком се тражи да стуб буде удаљен минимално 50 m од најближег стамбеног објекта и минимално 30 m од регулационе линије из истих разлога. Такође, у примедби надаље напомињу да ниједним законским актом нису дефинисане овакве врсте ограничења.

Траже да се из текста плана избрише део који се односи на намену парцела на које је могуће постављање антенских стубова, као и део у ком се тражи да антенски стуб буде удаљен минимално 50 m од најближег стамбеног објекта и минимално 30 m од регулационе линије.

Примедба број 5 се не прихвата

Образложење:

Наведени текст из поглавља о електронским комуникацијама је пажљиво писан управо у односу на карактеристике подручја Телена. У плановима нижег реда који су на снази или су у процедури усвајања је тачно дефинисано које намене су компатибилне за постављање антенских система електронских комуникација. Те намене не обухватају становање, а посебно не породично становање због парцела мањих површина које карактеришу ово подручје. Такође, услов да стуб буде удаљен минимално 50 m од најближег стамбеног објекта и минимално 30 m од регулационе линије је дат из разлога што се антенски систем својим изгледом и висином (обично око 35 m) не уклапа у планирана урбанистичка решења из Плана. Интенција је да се потенцијални инвеститори изградње оваквих објеката усмере да их реализују на већим парцелама

намењеним пословању, комерцијалним садржајима, производном занатству и услугама, спортским центрима и сл., што је и дефинисано у плановима нижег реда.

Примедба број 6:
(Сташа Цвејић)

Подносилац примедбе предлаже да се на парцели 5138/1 дозволи изградња пословно-стамбеног објекта спратности По+П+3+Пк (дуплекс), имајући у виду излаз парцеле на Булевар Патријарха Павла, као и на ширину излаза на Булевар, и сматра да су створени сви услови да се дозволи изградња пословно стамбеног објекта наведене спратности. Такође, предлаже да подрум наведеног објекта буде у целости испод површине парцеле са наменом гараже, а како би се омогућио већи број паркинг места.

Подносилац примедбе, као власник парцеле 5138/1 К.О. Нови Сад II, такође предлаже да се парцела 5138/1 К.О. Нови Сад II споји са парцелама 5182/1, 5182/2, 5181/1, 5179/1 и 5179/3 (К.О. Нови Сад II) и да се на предметној локацији дозволи изградња породичног-стамбеног објекта спратности По+П+5 са кулом на самом ћошку, с тим што би подрум био испод парцеле и предвиђен за гараже. У примедби подносилац наводи да сматра да би овакав предлог био одговарајући, с обзиром да би се новоформирана парцела налазила на углу Вршачке улице и Булевара Патријарха Павла и с обзиром да су сви угаони објекти на овом булевару тражене спратности.

У примедби се надаље наводи: „Ако не усвојите претходни предлог, предлажем спајање парцеле број 5183/1 К.О. Нови Сад II и парцеле 5182/1 К.О. Нови Сад II и да се дозволи изградња пословног објекта спратности По+П+3, с тим што би подрум био испод целе парцеле и предивљен за паркирање. Овај предлог износимо обзиром да на Булевару не постоји ни једна већа продавница прехранбених производа, нити пословни простор одговарајуће величине.

Уколико не усвојите нити један од претходних предлога, тражимо да јасно назначите у плану са којом парцелом ће бити спојена парцела 5183/1 К.О. Нови Сад II и да ускладите текстуални део предлога плана са графичким делом и да јасно назначите са којом парцелом треба да се споји парцела број 5183/1 К.О. Нови Сад II.”

Примедба број 6 није основана

Образложење:

Парцела број 5138/1 (К.О. Нови Сад II), која се налази на углу Булевара Патријарха Павла и Вршачке улице, се према нацрту плана планира за вишепородично становање са елементима линијског центра (од П+2+Пк до П+4+Пк (П+5)). Основ за реализацију је план детаљне регулације, којим ће се дефинисати детаљнија правила уређења и грађења у складу са смерницама из плана вишег реда. У нацрту плана

генералне регулације, између осталог, дата су следећа правила усмеравајућег карактера: „Објекти према врсти и намени могу бити стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни. Приземни делови објеката окренути ка Булевару патријарха Павла треба да буду ванстамбене намене, односно да буду у функцији формирања линијског центра. У оквиру намене вишепородичног становања са елементима линијског центра могуће је планирати и вишепородичне стамбене објекте у комбинацији са различитим садржајима образовања, забаве, културе, здравства, спорта, пословања и сл. Планирана спратност објекта је П+2+Пк до П+4+Пк (П+5).”

Примедба се не прихвата из разлога што се планом генералне регулације за предметне парцеле дају усмеравајућа правила уређења и грађења, а основ за спровођење је план детаљне регулације. Правила парцелације, тачне висинске регулације на предметним парцелама, планиране зоне изградње, као и правила обликовања утврдиће се планом детаљне регулације, а у складу са смерницама датим у плану вишег реда, просторним потенцијалима парцеле, наменама у окружењу и реализованим просторним капацитетима.

Примедба број 7:

Подносилац примедбе наводи да се за време трајања јавног увида, како у овај план генералне регулације, тако и у план детаљне регулације Телера у Новом Саду, интересовао и добио усмену информацију о промени намене парцела у том делу града, конкретно ради се о парцели бр. 4704 К.О. Нови Сад II, за коју наводе да су њени укњижени власници.

„Увидом смо утврдили да је планом предвиђено, да се један део наше парцеле припоји гимназији „Лаза Костић”, а други улази у будућу саобраћајницу, продужетак Булевара Европе. Мишљења смо, да део парцеле који је планиран да се припоји гимназији и чији фронт до улице Ћирила и методија им око 20 m, може да се искористи за изградњу пословно-стамбеног објекта, за шта смо ми заинтересовани.

Ово је уједно и наша примедба да предметни план, за коју се надамо да ћете је размотрити и у догледно време на њу одговорити.”

Примедба број 7 се не прихвата

Образложење:

Део парцеле број 4704 (К.О. Нови Сад II), која се налази Булевар Европе, се према нацрту плана планира за средњу школу, а део за саобраћајну површину. Основ за реализацију је план детаљне регулације, којим ће се дефинисати детаљнија правила уређења и грађења у складу са смерницама из плана вишег реда. У нацрту плана генералне регулације, између осталог, дата су следећа правила усмеравајућег карактера:



ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ПАРАДАЗА 3111

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

„Планира се доградња и нова изградња објеката на постојећем комплексу Гимназије „Лаза Костић”, површине 1,16 ha, у оквиру просторне целине 1 (Телеп). Планира се фазна препарцелација простора средње школе, спортског друштва на југу и постојећег становања и пословања на истоку, тако да формирање планираног комплекса површине 2,04 ha прати фазну изградњу планираних објеката и рушење постојећих на истоку.

За средње школе је минимално потребно 10 m² објекта, 10 m² дворишта и 25 m² комплекса по ученику, а спортских терена на површини од 1 ha. За прогнозираних 768 ученика потребна је укупна површина од 7.680 m² школског затвореног простора, па ће се недостајући капацитети надоместити реконструкцијом, доградњом и новом изградњом. Планира се изградња универзалне фискултурне сале и топле везе између постојећих павиљона, односно заједничког хола, који се истиче као битан и за одвијање културних програма који обележавају комплементарни, ваннаставни програм ове школе.”

Планирана површина комплекса задовољава минимално потребне параметре и стандарде у односу на прогнозирани број ученика. Планом генералне регулације за предметну парцелу дају се усмеравајућа правила уређења и грађења, а основ за спровођење је план детаљне регулације. Правила парцелације, тачне висинске регулације на предметним парцелама, планиране зоне изградње, као и правила обликовања утврдиће се планом детаљне регулације, а у складу са смерницама датим у плану вишег реда, просторним потенцијалима парцеле, наменама у окружењу и реализованим просторним капацитетима.

Примедба број 8:

(Душан Мићуновић, d.o.o. „PROFESIONAL Invest”)

Примедба се односи на парцеле бр. 2590/1, 2590/2, 2590/4, 2590/6 и 2590/49 (све у К.О. Ветерник), које се налазе између слепог завршетка Черевихке улице и Улице Десанке Максимовић и које у делу пресеца инфраструктурни енергетски коридор. С обзиром да је на предметним парцелама планирана намена општеградски центри, подносилац примедбе, у сарадњи са пројектним бироом „STUDIO I” и архитектором Миланом Ковачевићем, предлаже измену планског решења и то тако да се на предметним парцелама образује затворени стамбени комплекс намењен вишепородичном становању са пратећим садржајима (обданиште и продавница). Подносилац примедбе тражи да се планом омогући спратност објеката По+П+2+Пк (у виду повучене етаже), спратност обданишта П+1, да укупна заузетост парцеле буде 0,5, а индекс изграђености 1,6. Подносилац примедбе приложио је и идејно решење за предложени стамбени комплекс које је израдио пројектни биро „STUDIO I”. У идејном решењу приказано је и уређење слободних површина. На слободним површинама



ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/III

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

налазе се потребна паркинг места, дечије игралиште, спортски терени и подземна гаража за коју подносилац примедбе наводи да би била јавна. Претпоставља се да је у питању лапсус и да се мисли на гаражу за кориснике комплекса, а не на јавну гаражу у смислу јавног земљишта. Такође, примедбом се тражи директна примена плана генералне регулације са обавезом израде урбанистичког пројекта. Наводе да би на тако формираном комплексу било изграђено 7055 m² стамбене површине бруто, (око 5291 m² нето) са становима веће квадратуре, тј. од 60-120 m² нето по стамбеној јединици. Бруто површина обданишта била би око 660 m².

Примедба број 8 делимично није основана, а делом се не прихвата

Образложење:

На основу графичких приказа достављених у примедби, примедба се односи на парцеле бр. 2590/1 и 2590/2 (све у К.О. Ветерник), које формирају целину која се налази уз Улицу Десанке Максимовић и има приступ и из Улице Черевихке. Простор на који се односи примедба дијагонално пресеца енергетски коридор који има утврђену зону заштите. На предметним парцелама на које се односи примедба планирана намена је општеградски центар, док су у окружењу парцеле које су намењене породичном становању, што је и најзаступљенија намена у оквиру просторне целине 2. Максимално дозвољена спратност у оквиру намене општеградског центра је П+2.

За предметни простор основ за реализацију је план детаљне регулације, а планом генералне регулације дата су правила уређења и грађења усмеравајућег карактера.

Примедба није основана у делу који се односи на намену. У зонама претежно намењеним за општеградски и линијски центар планирају се површине са различитим односом пословања и становања – породичног и вишепородичног, и то са малим, средњим и великим густинама, као и површине без становања. У оквиру ове намене предвиђају се намене које недостају Адицама, као што су комерцијално пословање (административне организације, тржни центри, банке, поште, и сл.), терцијарне делатности (трговина, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке и интелектуалне услуге и сл.), комплементарни јавни садржаји (дом здравља, објекти културе, објекти за друштвене службе и сл.) у циљу истицања централних градских функција, верски објекти и сл. Учешће становања биће дефинисано плановима детаљне регулације, а може да се креће од 0 до 100% у оквиру појединачно формираних парцела.

У складу са тим, могуће је, у претходну проверу кроз план детаљне регулације за шире окружење, планирати и комплекс какав се тражи у примедби подносиоца.

Примедба се не прихвата у делу у коме се тражи да, уз обавезну разраду урбанистичким пројектом, план генералне регулације буде основ за реализацију на предметним парцелама.

Имајући у виду горе наведено, сматрамо да је неопходно прво изградити план детаљне регулације. Током израде плана детаљне регулације утврдиће се правила парцелације, намене, спратност, правила обликовања планираних објеката и правила уређења у складу са потенцијалима парцеле, условима свих надлежних институција, окружењем и потребама корисника простора и становника Адица, као и евентуална обавеза разраде урбанистичким пројектом.

Примедба број 9:
(Грађани дела Адица)

Грађани дела Адица траже да се у блоку између улица Ветерничке, Цетињске, Палићке и Атинске не планира основна школа, а у блоку око улица Цетињске, Палићке, Стевана Синђелића и Атинске предшколска установа (обе установе на парцелама од броја 3774/4 до броја 3788/4) и да се врати провобитна намена породично становање или да се у складу са планираном наменом обештете.

Примедба број 9 се делом не прихвата, а делимично није основана

Образложење:

Парцеле бр. 3774/4, 3775/4, 3777/5, 3777/1, 3777/17 и 3777/26 су према нацрту плана генералне регулације планиране за породично становање, и у том делу примедба је неоснована.

Основна школа се планира на парцелама бр. 3779/3, 3780/4, 3782/3, 3783/4, 3784/4, 3785/4, на површини око 1,25 ха. Предшколска установа се планира на парцелама бр. 3787/4 и 3788/4, на површини око 0,64 ха. Планом генералне регулације дата су усмеравајућа правила уређења и грађења, а основ за реализацију је план детаљне регулације. Не прихвата се примедба да се на локацијама које су планиране за основну школу и предшколску установу планира породично становање.

На Адицама се планира око 13.600 становника, Удео деце предшколског узраста у укупној популацији је око 5%, а узраст деце основношколског узраста око 8%. У оквиру просторне целине Адице треба обезбедити 680 места у предшколским установама, односно 1088 у основним школама.

Основне школе и предшколске установе су планиране у циљу задовољења неопходних капацитета до којих се дошло на основу демографских показатеља и прописаних норми. Осим нормираних вредности које се прописују за саме комплексе основних школа (површина објекта треба да буде минимум 7,5 m²/ученику, површина учионице треба да буде 2,0 m²/ученику, а слободна површина треба да буде 25 -30 m²/ученику), важан елемент приликом планирања је и радијус кретања, који за основну школу износи 650 m. Осим нормираних вредности које се прописују за саме комплексе



ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/II

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

предшколских установа (површина објекта треба да буде 8 m^2 /по детету, површина комплекса треба да буде $25\text{-}40 \text{ m}^2$ /по детету, неизграђена површина комплекса треба да буде $10\text{-}15 \text{ m}^2$ /по детету), важан елемент приликом планирања је и радијус кретања, који за предшколску установу износи $300 - 500 \text{ m}$.

Напомињемо да су оба локалитета и у претходним плановима детаљне разраде и плановима који су били основ за спровођење била намењена за образовне установе. Концепција просторног уређења подручја које је обухваћено планом, базира се, пре свега, на очувању континуитета са правилима уређења и грађења утврђеним у плановима ширег подручја и плановима из претходног периода, а са друге, на усклађивању са постојећим стањем на терену и потребама корисника простора.

Имајући у виду све наведено, сматрамо да је планом генералне регулације неопходно планирати основну школу на парцелама бр. 3779/3, 3780/4, 3782/3, 3783/4, 3784/4, 3785/4 и предшколску установу на парцелама бр. 3787/4 и 3788/4.

Примедба број 10: (Драган Бокан)

Примедба се односи на парцелу број 2610/1 на којој се предвиђа пословање са највише једним станом уз минималну парцелу од 600 m^2 . Подносилац примедбе предлаже да се омогући вишепородично становање веће спратности, а да парцеле буду минималне површине 450 m^2 уз дозвољено одступање -10% .

Примедба број 10 није основана

Образложење:

Парцела број 2610 (К.О. Нови Сад II), која се налази уз Футошки пут, се према нацрту плана планира за општеградске и линијске центре. Основ за реализацију је план детаљне регулације, којим ће се дефинисати детаљнија правила уређења и грађења у складу са смерницама из плана вишег реда. У нацрту плана генералне регулације, између осталог, дата су следећа правила усмеравајућег карактера: „Пословање са породичним или вишепородичним становањем формираће линијске центре у оквиру просторне целине I (Телеп) уз улице Хероја Пинкија, Ђирила и Методија, Агиле Јожефа, Петефи Шандора, Морнарску, Суботичку, Вршачку и мањим делом уз Булевар патријарха Павла и Футошки пут. Начин реализације ових простора утврдиће се планом детаљне регулације у складу са просторним потенцијалима... За просторе на којима ће се планом детаљне регулације утврдити намена пословање са вишепородичним становањем или вишепородично становање, минимална површина парцеле је 450 m^2 , спратност П до П+2+Пк(П+3), а максимални индекс заузетости 70% . Тачне висинске регулације у наведеним улицама утврдиће се планом детаљне регулације...“



JП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/III

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

просторним потенцијалима парцеле, наменама у окружењу и реализованим просторним капацитетима." Евентуална одступања од наведених усмеравајућих правила биће дефинисана планом детаљне регулације и нису предмет плана генералне регулације.

Примедба број 11:

(Јован Маврак и Саво Алемпић)

Подносиоци примедбе су власници парцеле број 2291 у Улици Вршачка 37 где су изградили стамбено-пословне објекте без грађевинске дозволе. У примедби се наводи да планирана регулација Вршачке улице прелази преко изграђеног објекта тако да се један његов део, у ширини 1,5 m налази унутар планиране регулације, а постојећа надстрешница у целости. Предлог је да се планирана регулација Вршачке улице коригује на делу где је објекат и планира по ивици објекта, да би се омогућила легализација дела објекта уз који прилажу геодетски снимак.

Примедба број 11 се не прихвата

Образложење:

Планирана регулација Вршачке улице утврђена је, као и за остале саобраћајнице, у складу са значајем који улица има унутар саобраћајне матрице, као и просторним могућностима. Вршачка улица је по свом значају главна градска саобраћајница и, као таква, планирана је да има ширину регулације око 25 m дуж читаве своје трасе. Планирана ширина уличне регулације Вршачке улице прати читав ток улице и одговара њеном значају, како постојећем, тако и будућем. Потребно је, наиме, да се у планираној ширини регулације обезбеди простор за све потребне садржаје који су дефинисани и у попречном уличном профилу (коловоз ширине 6 m са две траке за по два смера, обострано трака зеленила ширине 2 m са дрворедом, јавном расветом и паркинзима, обострано бициклистичка стаза ширине 1,5 m и обострано тротоар ширине 3 m). Такође, осим саобраћајних разлога, потребно је да се на одговарајући начин нагласи значај улице кроз сагледљивост садржаја дуж ње, планиран континуиран улични фронт без просторних ексцеса, као и јасне и отворене визуре. Сматрамо да би у случају прихватања примедбе тражена корекција уличне регулације у знатној мери пореметила планиране саобраћајне токове (пешачки, бициклистички, ...) и планирани начин уређења и да се стога не може прихватити. И још, важно је напоменути да се ради о простору који се налази на углу улица Вршачке и Јована Поповића, што ће рећи на простору који има додатни значај у смислу неопходности остваривања визуре и прегледности раскрснице. Наиме, пред раскрсницом са Улицом Јована Поповића, на дужини од око 40 m, између коловозних трака у профилу Вршачке улице планирана је и

разделна зелена трака ширине 1,5 m, због чега ће се, пред раскрсницом, планирана зелена трака између коловоза и бициклическе стазе додатно сузити.

Важно је напоменути још и чињеницу да је недавно донет План детаљне регулације кабла 110 kV ТС „Нови Сад 5” – ТС „Нови Сад 7” („Службени лист Града Новог Сада”, број 54/16) који ће се примењивати и даље на простору унутар границе утврђене регулацијама Вршачке улице, због чега је сужење потпуно неоправдано.

Нацртом плана на предметној парцели планиран је линијски центар, спратности до П+3, а сва правила уређења и грађења (између осталог спратност и правила парцелације) утврдиће се планом детаљне регулације.

Примедба број 12:

(Шандор Заварко)

Подносилац примедбе тражи да се објекти саграђени на парцелама 6138/2 објекти 2 и 3 и објекат на парцели 6139/2 и објекат бр. 1 на парцели 6139/2 (у питању су ауто-електричарска радионица и помоћни објекат) изузму из плана генералне регулације, односно да се не планирају за спортски центар, како би се омогућило озакоњење објеката који се налазе на парцелама 6139/2 и 6139/2. Подносилац примедбе тражи да се помери граница за величину објеката, а који се налази у поступку легализације и озакоњења.

Подносилац примедбе напомиње да је власник парцела бр. 6138/2, 6139/2 и 6147/2 који су у плану намењене за спорт и рекреацију, а такође је и власник парцела 6187, 6139/1 и 6146 у Новом Саду, Тирила и Методија бр 45,47 и 49.

Примедба број 12 се прихвата

Образложење:

Парцеле број 6138 и 6139/2 (К.О. Нови Сад II) се према нацрту плана планирају за претежну намену спорт и рекреацију, која се планира унутар блока између улица Тирила и Методија, Фејеш Кларе, Станоја Главаша и Ватрослава Јагића. Спорт и рекреација се сагледавају као функције које могу да обезбеде виши ниво квалитета живота грађана. У оквиру претежне намене спорт и рекреација могуће је планирати спортске центре и спортско рекреативне комплексе. Основ за реализацију је план детаљне регулације, којим ће се дефинисати детаљнија правила уређења и грађења у складу са смерницама из плана вишег реда и просторним потенцијалима парцеле.

У оквиру предметних парцела бр. 6138 и 6139/2 већ дужи низ година налази се аутоелектричарска радионица и помоћни објекти за које су поднети захтеви за легализацију и озакоњење. Прихвата се примедба да се на парцелама број 6138 и 6139/2 намена општеградског и линијског центра прошири, односно помоћни објекти

смањи, до границе постојећих објеката. Површина која се уместо намене спорт и рекреација намењује за општеградски и линијски центар износи око 450 m² (у складу са графичким приказом 1).

Графички приказ 1



Примедба број 13:

(ЕПС Дистрибуција, огранак Електродистрибуција „Нови Сад“)

ЕПС Дистрибуција, огранак Електродистрибуција „Нови Сад“ је у свом допису од 10.05.2017. године приложила примедбе на предметни план које истовремено представљају и услове за израду Плана.

„Издати услови су идентични условима за израду плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, а који се односе на границу просторне целине означену са бројем 1 овог плана.

Додатак предметним условима се односи на потребу да се грађевинска линија планиране гараже (источни део објекта) спратности По+П+3+зел. кров на углу Улице Полгар Андраша и Футошке улице помери за минимално 2 m од грађевинског дела постојеће ТС „Полгар Андраша 4“ чија локација је назначена у плану енергетске инфраструктуре, а све због изграђеног уземљења које се налази у прстену око ТЦ.

За границе просторних целина означене са бројевима 2 и 3 предметног плана генералне регулације, достављамо вам следеће услове:

Постојећи купци електричне енергије у оквиру предметних целина напајају се електричном енергијом из трансформаторских станица (ТС) 110/35/20 kV „Нови Сад 7“ и ТС 110/20/10 kV „Нови Сад 5“.

Постојећа електродистрибутивна средњенапонска мрежа напонског нивоа 35kV је изграђена надземно а напонски ниво 20 kV. С тим у вези, плановима „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад је предвиђено задржавање постојећег коридора 35 kV далековода дуж насеља Адице.

Постојећа 20 kV електродистрибутивна мрежа у оквиру обухвата плана грађена је подземно. Постојећа нисконапонска мрежа (0,4 kV) у обухвату плана је грађена подземно и надземно.

Плановима „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сада је предвиђена изградња средњенапонска електродистрибутивна мрежа 20 kV напонског нивоа подземно, а нисконапонске електродистрибутивне мреже (0,4 kV) подземно и надземно.

Трасе за изградњу будућих 20 и 0,4 kV водова потребно је назначити (обезбедити) у попречним профилима саобраћајница и колско пешачких приступа.

За потребе изградње новог 20 kV подземног вода, а ради демонтаже дела надземног 35 (20kV) двоструког далековода од постојећег стуба далековода у Улици нова 12 до Улице шумска затим дуж Шумске улице према насипу, према Дунаву (траса назначена на скици у прилогу), потребно је у плану енергетске инфраструктуре назначити предметни коридор.

Осим планираних ТС које су назначене у плану енергетске инфраструктуре, потребно је обезбедити и додатне локације за изградњу будућих ТС и то: на углу Шумске улице и Улице Студеничка или Улица Жичка, на углу Улице подунавска и Улице славјева, на углу Улице Симе Шолаје и Улице нова 3 (на парцели број 3895/2) уз будућу Улицу ловачка а према Улице Бранка Ћопића (на парцели број 3933/7, скица у прологу), на углу Улице шумске са улицама Данила Медаковића и Богдана Поповића и на углу Улице Зорана Радмиловића и Улице новосадски пут.

У план енергетске инфраструктуре потребно је уцртати и постојеће ТС и то: ТС „Десанке Максимовић 2” која се налази на парцели број 3974/3 на углу Улице черевихка и Улице Десанке Максимовић у оквиру постојећег спортског комплекса и ТС „Ветерничка 2” која се налази на углу Улице ветерничка и Улице Славјева.

У текстуалном делу плана потребно је назначити могућност изградње и додатних ТС на парцелама свих намена или у оквиру будућих објеката у зависности од потреба за додатним капацитетима у погледу максималних ангажованих снага.

Будуће трансформаторске станице могу се градити као: монтажно-бетонске (МБТС), зидане (ЗТС), узидане (УЗТС), компактно бетонске (полукопана) (КБТС), а све у складу са важећим техничким прописима који се примењују у "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад.

Простор за будуће ТС које би се градиле као независни објекат (МБТС или ЗТС) треба да буде димензија 7,1 m x 3,6 m. Простор за изградњу КБТС је димензија 5,4 m x 4,4 m (грађевинске димензије КБТС изнад земље су 4,4 m x 3,4 m)

До будућих ТС потребно је обезбедити приступ (пасаже) димензија: висине 3,5 m и ширине 3 m (светле мере) ради изградње истих и приступа због хавариског и редовног одржавања. Уколико није предвиђена изградња пасажа, потребно је обезбедити колски приступ ширине 3 m (светле мере).

Од будућих ТС до објеката у оквиру плана односно, до кабловских прикључних кутија (КПК) које ће бити смештене на уличним фасадама будућих објеката, градиће се 0,4 kV подземни водови.

У деловима плана где је предвиђена изградња породичних стамбених објеката, могућа је изградња нисконапонске мреже од ТС.

Ормани мерних места (ОММ) са бројилима за потребе нових купаца електричне енергије ће бити смештени у оквиру објеката у приземљу. У деловима плана где је предвиђена изградња објеката породичног становања будући ОММ ће бити смештени на граници парцеле у власништву инвеститора и јавне површине а изузетно на спољашњим фасадама објеката када се регулациона и грађевинска линија поклапају."

Примедба број 13 делом није основана, а делом се прихвата

Образложење:

Велики део садржаја из услова ЕПС Дистрибуције је већ уграђен у план, а накнадно ће се убацили локације које су тражене за одређен број постојећих и планираних трансформаторских станица, мада треба напоменути да се оне реализују на основу планова нижег реда.

Примедба број 14:

(Зоран Граховац)

Подносилац примедбе је власник породичног, стамбеног објекта саграђеног мањим делом на парцели број 3662/22 и већим делом на парцели број 3662/6, за које не може приступити озакоњењу. Примедба се односи на објекат и парцелу 3662/6 где се налази већим делом објекат који се не може озаконити. Планом генералне регулације предвиђена је изградња Ривичке - следе улице из Улице Мије Алексића, па преко парцела 3660/2, 3661/2 и 3662/6.

Подносилац ове иницијативе сматра да није оправдано, тј. да је непотребна изградња Ривичке улице - следе улице преко парцеле 3662/6, већ тражи да се она трасира само до те парцеле (3662/6), односно само преко парцела 3660/2 и 3661/2 што образлаже следећим:

- „... власник парцеле 3662/20 са породичним стамбеним објектом на тој парцели и парцеле 3662/19, имају властити прилаз преко тих парцела на улицу Драгослава Средојевића;

- власник парцеле 3662/21 с породичним стамбеним објектом на тој парцели има прилаз на улицу Борислава Пекића, а то му је и адреса са бројем 2, а исти користи од 2000. године, то јест од досељења;
- ја, Зоран Граховац, од досељења 1995. године, па и данас користим прилаз према улици Борислава Пекића, а и адреса ми је на броју 4;
- и власник парцеле 3662/21 и ја са парцеле 3662/7 све до сада прилаз смо имали преко канала 3663, а 2016. године је и уцвљен што омогућава несметан прилаз нашим породичним објектима.

Будући да сам ја власник парцела 3661/2, 3661/4 и 3661/5 спреман сам са Градом Новим Садом договорити све разумно и на обострано задовољство и замену поменутих парцела, са циљем да се Ривничка – слепа улица доведе до моје парцеле 3662/6, а мој породични објект саграђен на парцелама 3662/6 и 3662/2 озакони легализује."

Примедба број 14 се не прихвата

Образложење:

Парцела број 2610 (К.О. Ветерник), која се налази уз Футошки пут, се према нацрту плана планира за општеградске и линијске центре. Основ за реализацију је план детаљне регулације, којим ће се дефинисати детаљнија правила уређења и грађења у складу са смерницама из плана вишег реда. У нацрту плана генералне регулације, између осталог, дата су следећа правила усмеравајућег карактера: „Пословање са породичним или вишепородичним становањем формираће линијске центре у оквиру просторне целине 1 (Телеп) уз улице Хероја Пинкија, Тирила и Методија, Атиле Јожефа, Петефи Шандора, Морнарску, Суботичку, Вршачку и мањим делом уз Булевар патријарха Павла и Футошки пут. Начин реализације ових простора утврдиће се планом детаљне регулације у складу са просторним потенцијалима... За просторе на којима ће се планом детаљне регулације утврдити намена пословање са вишепородичним становањем или вишепородично становање, минимална површина парцеле је 450 m², спратност П до П+2+Пк(П+3), а максимални индекс заузетости 70%. Тачне висине регулације у наведеним улицама утврдиће се планом детаљне регулације, а у складу са просторним потенцијалима парцеле, наменама у окружењу и реализованим просторним капацитетима."

У том смислу, а посебно имајући у виду и намену која се планира на предметном простору, става смо да је потребно да се простор шире анализира на нивоу плана детаљне разраде, а нарочито питање саобраћајних прилаза парцелама које с обзиром на свој планирану намену имају (или могу да имају) другачије и комплексније захтеве од намене породичног становања која, иако тренутни начин коришћења није и планирани садржај простора.

obaj se ne prihvata

Примедба број 15:

(Мирослав Надашки, Агенција „Надашки“)

Примедба се односи на парцелу број 7460 (К.О. Нови Сад II), преко које прелази планирана регулациона линија. Подносилац примедбе тражи „да се иста помери према одбрамбеном насипу, тако да не захвата објекат“. Предлог подносиоца примедбе је да се у дужини парцеле, паралелно са насипом, максимално помери део регулационе линије и коловоза према насипу, тако да не буде у колизији са условима датим у плану и самим тим да се ослободи највећи могући део парцеле број 7460 и у складу са тим сачувају објекти који се налазе на парцели.

Примедба број 15 се не прихвата

Образложење:

Планирана саобраћајница која се пружа дуж примарног насипа део је мреже која има за циљ повезивање разноврсних садржаја на деоници која је, само у овом плану дужа од четири километра. У складу са тим она има своју планирану ширину регулације и садржај. Посебан утицај на тачан положај планиране уличне регулације (и положај свих потребних садржаја унутар ње) има примарни насип уз Дунав са свим својим заштитним појасевима и режимима допуштених начина коришћења унутар њих. Они су прописани Законом о водама, а обрађивачу плана достављени су као обавезујући условима издатим од надлежног водопривредног предузећа. Према тим условима, објекат о ком је реч налази се, осим на траси саобраћајнице, и у појасу у коме је забрањена изградња било каквих објеката и постављање подземне инфраструктуре, па се стога не може планирати његово задржавање. Осим тога, планом спровођења за предметни простор утврђена је обавеза израде плана детаљне регулације који ће детаљније сагледати сваку парцелу и објекат појединачно. У складу са тим, уколико се промене водни услови, планом детаљне регулације може се донекле и кориговати траса саобраћајнице и утврдити њен коригован положај.

Примедба број 16:

(Јелена Глушица и др)

Примедба се односи на парцеле: 7473, 7471/2, 7470, 7468/1, 7465/4, 7463 са парне стране улице Прешернова на којима се планира намена „разноврсне јавне службе“. Предлог подносиоца примедбе је да се на ове парцеле прошири намена опште стамбене зоне, односно да се омогући изградња објеката намењених вишепородичном

становану средњих густина (спратности П+2+Пк). Напомиње се да су тренутно према катастру непокретности ове парцеле у статусу њива, осим оних на којима се већ налазе нелегално изграђени објекти који су у процесу озакоњења. Такође, наводе да су предложеним планским решењем предметне парцеле блокиране за изградњу и изражавају своју сумњу у могућност реализације планиране намене (Дом омладине, према, како наводе, предложеном решењу у плану детаљне регулације) у скорој будућности.

У примедби се наводи још и да би се, према њима, омогућавањем да се предметне парцеле претворе у грађевинске, повећао квалитет урбанизације овог дела Телера, који је већ започео са друге стране улице Прешернове (као и у унутрашњости блокова између улица Прешернове и Болманске), да би се тако повећале цене некретнина и створили услови за изградњу квалитетнијих објеката за становање.

Примедба број 16 се не прихвата

Образложење:

Простор који је планом генералне регулације планиран за разноврсне јавне службе налази се у блоку који је омеђен улицама Хероја Пинкија, Охридском, Прешерновом и Подунавском (у овом делу планирана траса). Овај блок у потпуности карактерише простор планиран за велики инфраструктурни објекат, то јест трансформаторску станицу (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 7”, једну од две тог значаја у обухвату плана. Ова ТС која се налази на простору од готово 8000 m² ће (уз ТС 110/20 kV „Нови Сад 5”) напајати постојеће и планиране трансформаторске станице 20/0,4 kV од којих ће полазити мрежа јавног осветљења и 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на овом подручју. У том смислу, с обзиром на утицај који такав садржај има на окружење, није препоручљиво у његовом непосредном окружењу планирати становање. Из тог разлога планом се усмерава развој простора у овом блоку, дуж Улице Хероја Пинкија, на парцелама на којима су легално изграђени објекти, у правцу постепене замене постојећих садржаја на парцели планираним пословним садржајима који су мањој мери под директним утицајем ТС.

Такође, с обзиром на планирани број становника у гравитирајућем окружењу, неопходно је планирати и садржаје јавних служби које евидентно недостају. На жалост, с обзиром на недостајуће просторне капацитете није могуће унапред тачно планом генералне регулације дефинисати конкретну службу, већ ће се она одредити према приоритетима током реализације и експлоатације простора. Свако додатно увођење саобраћајне површине којом би се омогућио прилаз и инфраструктурно опремање, осим што је упитно и тешко изводиво с обзиром на услове ЈВП „Воде Војводине”, у додатној мери би умањило потребну површину за јавне службе, као и предметне парцеле.



ЗП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ПАЗАРА 3/III

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

Примедба број 17:

(БС БЛОК 41А доо)

Примедба се односи на парцелу број 7894 КО Нови Сад II укупне површине 1205 m² на којој се планира намена општеградски центар и изградња комплекса бензинске станице. Примедба се односи на планом максималну заузетост парцеле која износи 30%, а коју подносилац примедбе сматра недовољном. Наводи да је, с обзиром на површину парцеле и неопходност смештања свих потребних садржаја на њу (у функционалном смислу), као и на велику потребну површину надстрешнице од око 400 m², потребно за наведену парцелу дозволити повећање индекса заузетости на 40%, а индекса изграђености на 0,4. Такође, подносилац примедбе у својој накнадно достављеној допуни тражи са основ за реализацију садржаја буде план генералне регулације са обавезном израдом урбанистичког пројекта.

Примедба број 17 се прихвата

Образложење:

С обзиром да је у складу са планом детаљне разраде предметни простор детаљније анализиран већ у претходном периоду, као и да је у току израда урбанистичког пројекта за наведену парцелу, сматрамо да је оправдано прихватити захтев. Анализе извршене у склопу просторне провере показале су да се тиме неће нарушити и угрозити простор у окружењу.

Имајући у виду површину парцеле, а у циљу обезбеђења свих потребних садржаја за функционисање комплекса бензинске станице, укључујући и потребну површину надстрешнице од 400 m², прихвата се да максимални индекс заузетости буде 40%, а индекс изграђености 0,4.

У складу са тим, става смо да је потребно, осим у делу који се односи на индексе заузетости и изграђености, план кориговати и у делу који се односи на спровођење, и то тако, да се омогући директна примена плана генералне регулације, уз обавезну разраду урбанистичким пројектом, с обзиром да је он већ у изради.

Водни услови (ЈВП Воде Војводине):

ЈВП „Воде Војводине” доставило је током трајања јавног увида у Нацрт плана водне услове у поступку припреме и израде плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу Града Новог Сада. Услови су издати након прибављеног Мишљења ВДП „Шајкашка” д.о.о. Нови Сад, као и Мишљења стручних служби ЈВП-а Службе за заштиту од спољних вода и Службе за заштиту вода. На

основу важеће законске документације и претходно наведеног, пристигли услови за израду плана генералне регулације у делу су рестриктивнији у односу на претходни плански период. Измене се, пре свега, односе на услове који прописују планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони насипа прве одбрамбене линије на два различито обрађена просторна сегмента. Први, са брањене стране насипа је на деоници од планираног продужетка Булеvara Европе до улице Хероја Пинкија, тј. на Телепу, а други је на деоници од улице Хероја Пинкија до западне границе обухвата плана, тј. на Адицама. У складу са тим неопходно је кориговати графички и текстуални део плана. На графичким приказима је применом водних услова неопходно кориговати приказ начина коришћења земљишта (намене) које се налази унутар заштитног појаса до 50 m ширине у односу на ножицу насипа (са три различита режима коришћења простора), као и приказ заштите простора (режима коришћења - заштитни појас уз примарни насип и заштитни појас уз мелиорационе канале). Све саобраћајнице задржавају своје трасе, али ће на појединим деловима бити потребно у детаљу кориговати тачан положај јавних површина. С обзиром да је планом утврђено да се предметни простор реализује на основу плана детаљне регулације, тачне трасе саобраћајница уз насип и положај инфраструктуре дефинисаће се планом детаљне разраде.

У текстуалном делу плана измениће се тачка 8.2.3. Одбрана од поплава као и тачка 8.2.6. Водни услови.

НАПОМЕНА:

Током трајања јавног увида у Нацрт плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада паралелно је одржан и јавни увид у Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду који је у свему израђен према усмеравајућим правилима датим у Нацрту плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада. У том периоду је на план детаљне регулације приспео и одређен број примедби, од којих су поједине последично у вези и са планским решењима и смерницама датим у плану генералне регулације. У случају да се прихвате неке од њих, потребно је имати у виду да ће бити потребно да се коригује у делу и план генералне регулације, како би планска документација у потпуности била усклађена и како би се избегле измене овог плана након његовог доношења. С обзиром на то да је у обрађивач плана детаљне регулације детаљно анализирао сваку примедбу појединачно, и да је става да је напред наведене примедбе могуће прихватити, неопходно је ове примедбе посматрати и као примедбе на план генералне регулације.

Примедба број 18:

(„ГРА-МОНТ“ Д.О.О.)

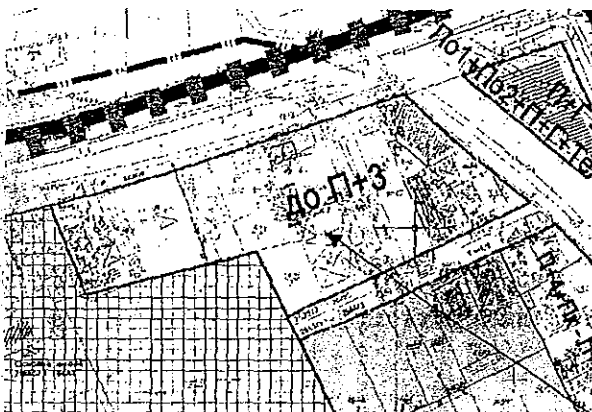
У поменутој примедби подносилац за своје парцеле 2640/2 и 2640/3, те градску парцелу 2639/2, а које су предвиђене за изградњу јавне гараже захтевају да се намене за вишепородично становање П+2+Пк, како је и у важећем плану детаљне регулације. Разлог је што су на основу информације о локацији из 2010. године извршили куповину парцеле и започели процес припајања суседне градске парцеле, односно у процесу је измештање оgrade према школском комплексу да би се омогућила ова изградња према претходно важећем плану. У прилозима које су подносиоци примедбе доставили налазе се и урбанистичка информација о локацији, уговор о продаји непокретности, захтев за решавање имовинско-правних послова, одговор градске управе и захтев отвореној канцеларији града. У контакту са представницима Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције сазнаје се да је овај процес пред окончањем.

Примедба број 18 се прихвата.

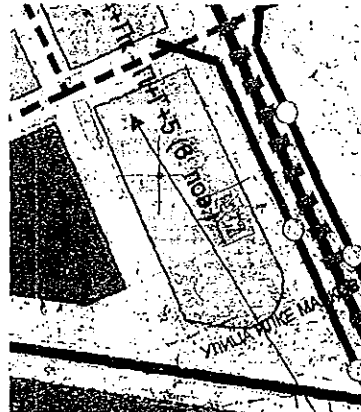
Образложење:

Прихватањем ове примедбе потребно је изменити графички и текстуални део плана генералне регулације, а предлаже се да се то учини на начин да се наменом општеградски центри обухвати и намена јавне гараже планиране у северном делу, на парцелама бр. 2639/2, 2640/2 и деловима парцела бр. 2640/5, 2641/1, 2642/1 и 2639/1 (графички приказ 2а). У складу са овом примедбом, потребно је наменом општеградски центар обухватити и јавну гаражу планирану на углу улица Далматинске и Телепске (графички приказ 2б), на делу парцеле број 4674.

Графички приказ 2а



Графички приказ 2б



Планом генералне регулације ће се дати препоруке за њихове локације (уместо обавезујућих положаја), задржавајући притом усмеравајућа правила каква су дата сада. Такође, планом генералне регулације ће се утврдити обавеза да се кроз планове детаљне разраде изврше додатне провере предложених локација и могућности њихове реализације.

Примедба број 19:

(Марко Царић)

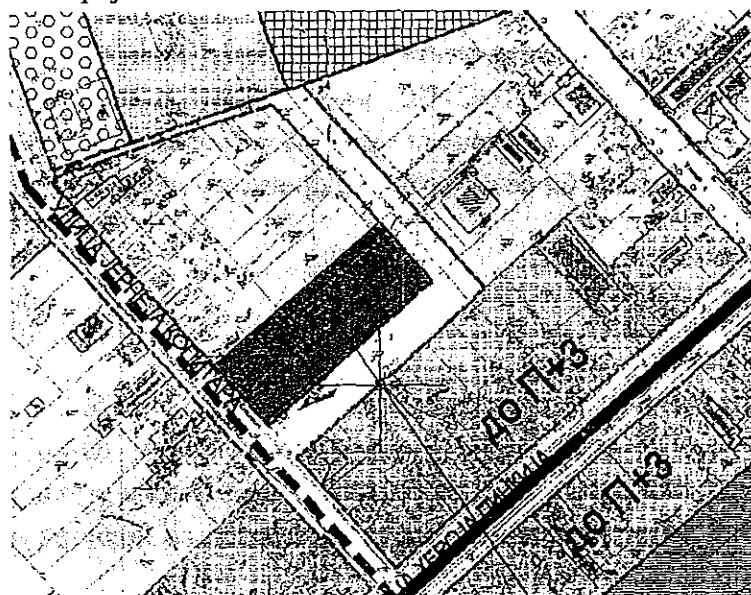
Марко Царић, за парцеле 7102/1, 7102/2, 7102/3, 7102/4, 7103/1, 7103/2, 7104/1, 7104/2, 7104/3, 7104/4, 7104/5 и 7104/6 које су предвиђене за изградњу породичних и вишепородичних објеката средњих густина до П+2+Пк, предлаже да се повећа спратност објеката на П+3+Пк или П+4. Разлози су што би у складу са приложеним графичким приказом планирани објекти требало да се граде на угловима Улице Јернеја Копитара и новопланиране унутарблоковске саобраћајнице.

Примедба број 19 се делимично прихвата, а делимично не прихвата.

Образложење:

Примедба се односи на парцеле бр. 7102/1, 7102/2, 7102/3, 7102/4, 7103/1, 7103/2, 7104/1, 7104/2, 7104/3, које су Нацртом плана планиране за општестамбене зоне, и парцеле бр. 7104/4, 7104/5 и 7104/6 које су Нацртом плана планиране за саобраћајну површину. Не прихвата се примедба која се односи на парцеле бр. 7104/4, 7104/5 и 7104/6, јер ове парцеле нису намењене за изградњу породичних и вишепородичних објеката и неопходно је задржати планирану саобраћајну површину. Основ за спровођење на предметним парцелама је план детаљне регулације. Прихвата се примедба у смислу да се на парцелама бр. 7102/1, 7102/2, 7102/3, 7102/4, 7103/1, 7103/2, 7104/1, 7104/2, 7104/3 наведене парцеле планом генералне регулације намењене за вишепородично становање са елементима линијског центра, а сва правила уређења и грађења, као и тачна спратност биће утврђена планом детаљне регулације, у складу са смерницама из плана вишег реда, као и потенцијалима на предметним парцелама. У складу са тим, потребно је у графичком приказу број 2 „План претежне намене површина, саобраћаја и заштите простора” у 1:5000 на парцелама бр. 7102/1, 7102/2, 7102/3, 7102/4, 7103/1, 7103/2, 7104/1, 7104/2, 7104/3 кориговати намену у вишепородично становање са елементима линијског центра (у складу са графичким приказом 3).

Графички приказ број 3



Примедба број 20:

(Маријана Максимовић)

Маријана Максимовић за парцеле 6964, 6956/4, 6956/5, 6956/3, 6956/6, 6956/2, 6956/7, 6956/8, 6956/13, 6955/1 и 6955/2 (све у К.О. Нови Сад II) (блок између улица Јернеја Копитара и Новопланиране улице) које су предвиђене за породично становање, предлаже да се планирају за вишепородично становање П+2+Пк, али и да се повећа индекс заузетости парцела на 50% и индекс изграђености на 2,2. Разлози су што парцеле припадају општестамбеној зони према предложеном плану генералне регулације, да је на делу јужног Телепа већ планирано ово вишепородично становање, и да је на парцелама могуће решити планирање у складу са предвиђеним капацитетима изградње.

Примедба број 20 се прихвата.

Образложење:

С обзиром на намеру да се на предметном простору гради комплекс који има површину од око 5.500 m² и има саобраћајни приступ са две улице, да је овај простор дуже времена неизграђен, као и да има специфичне услове у вези са потребним насипањем терена, става смо да је могуће прихватити ову примедбу. За комплекс који би се формирао на наведеним парцелама у плану генералне регулације дефинисаће се усмеравајућа правила тако да се у пододељку 6.3.2. Опште стамбене зоне дода текст:

„Изузетно, у оквиру претежне намене опште стамбене зоне, на парцели површине изнад 3.000 m² и саобраћајним приступима на две улице, могуће је планом детаљне регулације планирати локалитете за комплексе вишепородичног становања средњих густина, спратности до П+2+Пк, максималног индекса заузетости 50% и индекса изграђености до 2,2. Саобраћајни приступ комплексу мора се обезбедити са обе улице на које излази, а како би се саобраћајно простор у што већој мери растеретио.”

Примедба број 21:

(Клара Љубојевић)

Примедба се односи на парцеле бр. 7167/1 и 7167/2 (све у К.О. Нови Сад II) и предлаже се да се уместо планиране парковске површине планира породично становање, с обзиром на то да је кроз новопланирану улицу већ обезбеђен приступ зеленој површини у средишту блока. Примедба се подноси и због тешке материјалне ситуације.

Примедба број 21 се делимично прихвата

Образложење:

Проблеми плављења ових терена у време великих киша и високих подземних вода намећу потребу да се виши делови земљишта покрију травњаком и дрвећем које подноси високе подземне воде и делимична плављења. Нижи делови би се оставили као слободна површина ради одржавања самог система одвођења воде, док се не изгради планирани затворени систем, када ће се благим засипањем квалитетно уредити, уз обавезну поставку пешачких веза са околним стамбеним простором. Од битног значаја и општег интереса је да се у што већој мери сачувају слободне површине на најнижим деловима планираног парка, у циљу спречавања плављења подземним и атмосферским водама, као и да се обезбеди проточност простора намењеног парковским површинама.

Из тог разлога примедба се делимично прихвата тако да се делови парцела бр. 7167/1 и 7167/2 намене за општестамбене зоне у складу са графичким приказом број 4.

Графички приказ број 4



Примедба број 22:

(Виолета Марковић)

Виолета Марковић за парцелу 6988/3 површине 1877 m^2 на чијем делу се предвиђа изградња породичног објекта, предлаже да се повећа та површина на половину земљишта које поседује, односно око 900 m^2 за изградњу објекта П+1+Пк. Разлози су што би и сама на празном земљишту након изградње у сопственом власништву уредила површину за парк и игралиште јер поседује мобилијар за то. Сматра да је њен предлог разуман и врло коректан, пошто сви други неизграђени простори у окружењу су предвиђени за вишепородично становање.

Примедба број 22 се делимично прихвата, а делимично није основана

С обзиром на то да је део парцеле већ намењен за породично становање, примедба се прихвата у делу којим се подржава намера за уређење парка и игралишта у оквиру сопствене парцеле, тако да се повећа површина намењена за породично становање за око 345 m^2 (у складу са графичким приказом број 5). Од битног значаја и општег интереса је да се у што већој мери сачувају слободне површине на најнижим деловима планираног парка, у циљу спречавања плављења подземним и атмосферским водама, као и да се обезбеди проточност простора намењеног парковским површинама.

Графички приказ број 5



Извештај припремили:

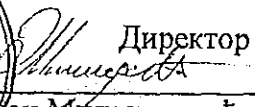
Архитект-урбаниста:


Мирела Манасијевић-Радојевић, дипл. инж. арх.


мр Вања Вукадиновић Ђурић, дипл. инж. арх.



Директор


Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.

Дана: 16.06.2017. године

ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт плана генералне регулације простора
за породично становање у западном делу града Новог Сада

Током трајања јавног увида у Нацрт плана генералне регулације паралелно је одржан и јавни увид у Нацрт плана детаљне регулације Телена у Новом Саду који је у свему израђен према усмеравајућим правилима датим у Нацрту плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада. У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 8 примедби на Нацрт плана детаљне регулације Телена у Новом Саду, а чије прихватање је од директног утицаја на овај план. Пет примедби је обрађено кроз основни Извештај, док су три примедбе предмет ове допуне Извештаја, и пристигле су од:

23. Драгољуб Јововић, Илариона Руварца 27, Нови Сад;
24. Синиша Љубичић, Јастребачка 42, Нови Сад;
25. Здравко и Софија Здјелар, Јастребачка 44, Нови Сад;

Примедба број 23:

(Драгољуб Јововић)

Подносилац примедбе за парцелу број 5422 КО Нови Сад II, предвиђену за породично становање, предлаже да се иста намени за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк). Разлог је планирано окружење објеката спратности П+3+Пк и прометност Улице Илариона Руварца, због чега се, како он наводи, „губи основна намена породичног становања”.

Примедба се прихвата

Образложење:

Примедба се прихвата с обзиром да је планирано да Улица Илариона Руварца у саобраћајној мрежи подручја Телена понесе значај сабирне саобраћајнице, као и да су у непосредном окружењу, у оквиру истог урбанистичког блока, планирани изградња објекта јавне намене (здравствена установа уз Булевар патријарха Павла) и изградња објекта вишепородичног становања са западне стране Улице Илариона Руварца.

Напомињемо пак, да се тешко се могу наћи аргументи да је породично становање ометано коришћењем вишепородичног објекта са супротне стране улице или удаљеног објекта намењеног здравству.

Међутим, с обзиром да је исти предлог дат за парцелу 5428/1 у примедби број 24, као и за парцеле бр. 5431, 5428/2, 5425 и 5424 КО Нови Сад II у примедби број 25 које се све налазе у истом блоку, неопходно је да се блок сагледа као целина. Узимајући у обзир окружење, саобраћајну мрежу и структуру парцела (површине и ширине уличних фронтова ових парцела према геодетским подлогама коришћеним за израду овог плана задовољавају услове за вишепородично становање), примедба се може прихватити и то тако, што ће се планом генералне регулације за блок оивичен улицама Илариона Руварца, Јована Поповића, Јастребачком и Булеваром патријарха Павла утврдити намена опште стамбене зоне уместо намене породично становање. С обзиром да је на предметном простору основ за реализацију план детаљне регулације, истим ће се сагледати просторни потенцијали и ограничења сваке парцеле појединачно и утврдити намена породичног или вишепородичног становања, у складу са смерница из плана вишег реда, као и утврдити правила уређења и грађења.

Графички приказ број 6



Примедба број 24

(Синиша Љубичић)

Подносилац примедбе за парцелу 5428/1 КО Нови Сад II, у Улици Илариона Руварца 31, предвиђену за породично становање, предлаже да се иста намени за вишепородично становање средњих густина (II+2+Пк). Разлог је „нарушеност

комодитета” породичног становања због предвиђене изградње објекта хитне медицинске помоћи и изградње објекта (спратности П+3+Пк) преко пута његове парцеле у Улици Илариона Руварца. Сматра да би изградња објекта тражене спратности представљала благи прелаз са виших на ниже објекте.

Примедба се прихвата

Образложење:

Примедба се прихват аса образложењем датим за примедбу број 23.

Примедба број 25:

(Здравко и Софија Здјелар)

Подносиоци примедбе за парцеле бр. 5431, 5428/2, 5425 и 5424 КО Нови Сад II предвиђене за породично становање, предлажу да се намене за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк). Разлог који наводе исти је као за примедбе бр. 22 и 23.

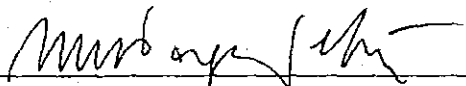
Примедба се прихвата

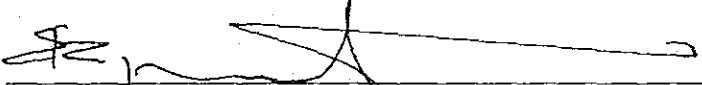
Образложење:

Примедба се прихват аса образложењем датим за примедбу број 23.

Извештај припремили:

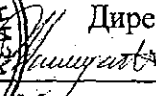
Архитект-урбаниста:


Мирела Манасијевић-Радоевић, дипл. инж. арх.


мр Вања Вукадиновић Ђурић, дипл. инж. арх.



Директор


М. Миладиновић, дипл. инж. арх.