

АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-84/2016-II
Дана: 28. новембра 2017. године
НОВИ САД

ПРЕДСЕДНИКУ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА

На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду пре његовог излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-84/2016-II од 28. новембра 2017. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК



Милош Вучевић

Вучевић

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 на121.. седници одржаној ...28.11.2017..... године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду.

II. На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 64/16) доставља се председнику Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду пре његовог излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду 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 детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду пре његовог излагања на јавни увид са 107. седнице одржане 07. 04. 2016. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду са 176. (јавне) седнице Комисије за планове, одржане 27.10.2017.године.

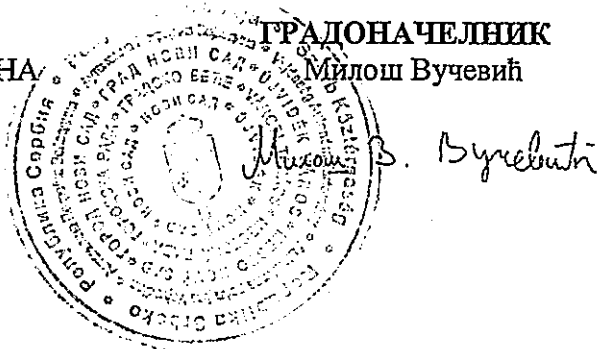
2. Закључак са планом и извештајима Комисије за планове доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."

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 : 35-84/2016-II
Дана : 28.11.2017. године
НОВИ САД



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2016-378
12. јул 2017. године
НОВИ САД

3806

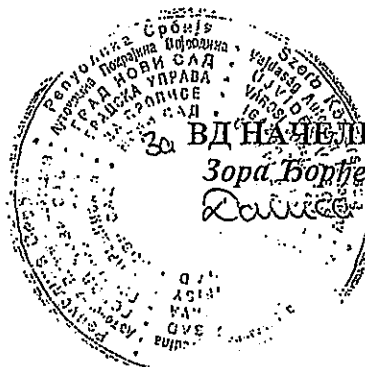
13-07-2017

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације
Пејиновог насеља у Новом Саду

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

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



ЗА ГРАДОНАЧЕЛНИЦУ

Зора Борђевић

Датум: 13.07.2017

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), члана 130. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 132/14) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на _____ седници _____ године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕЈИНОВОГ НАСЕЉА У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата грађевинско подручје у Катастарској општини Нови Сад I, у централном делу грађевинског подручја града Новог Сада.

Просторна целина обухваћена планом простире се између значајних саобраћајница и путних праваца који уједно представљају и границе планом обухваћеног простора. Део подручја на северној страни граничи са Каналом Дунав–Тиса–Дунав, на источној страни са магистралним путем (Темеринска улица), на западној са главном градском саобраћајницом – Сентандрејски пут. Са јужне стране, подручје се граничи са Улицом Теодора Мандића. Урбанистичке целине и блокови унутар обухвата плана разнолики су како по намени, тако и по степену уређења и начину изградње.

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст („Службени лист града Новог Сада“, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план) обухваћени простор намењен је породичном становању, пословању на улазним правцима, општеградском центру, заштитном зеленилу, одбрамбеном насипу и воденој површини (Канал Дунав – Тиса – Дунав).

Према Плану генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 52/11 и 17/17) (у даљем тексту: План генералне регулације) обухваћени простор чини јединствену урбанистичку целину у оквиру које су претежне намене породично становање, вишепородично становање средњих густина насељености, пословање на улазним правцима, општеградски центар, саобраћајне површине, заштитно зеленило, одбрамбени насип и водена површина (Канал Дунав – Тиса – Дунав).

1.1. Основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 33/14), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXIX седници 27. јуна 2014. године.

Плански основ за израду плана детаљне регулације представља План генералне регулације, према којем је за целину Пејиновог насеља прописана обавезна израда плана детаљне регулације.

1.2. Циљ доношења плана

Циљ израде и доношења плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, у складу са правилима усмеравајућег карактера који су дати Планом генералне регулације. План садржи: границу плана и обухват грађевинског подручја плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење плана.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План обухвата грађевинско подручје у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на пресеку осовине Сентандрејског пута и осовине канала Дунав-Тиса-Дунав. Даље, у правцу југоистока граница прати осовину Канала Дунав-Тиса-Дунав до пресека са продуженим правцем источне регулационе линије Темеринске улице, затим скреће у правцу југа, прати источну регулациону линију Темеринске улице до пресека са продуженим правцем северне регулационе линије Улице Теодора Мандића. Од ове тачке граница скреће ка западу, пресеца Темеринску улицу претходно описаним правцем, наставља да прати северну регулациону линију Улице Теодора Мандића и њеним продуженим правцем пресеца Сентандрејски пут и долази до осовине Сентандрејског пута. Даље, у правцу северозапада граница прати осовину Сентандрејског пута и долази до почетне тачке описа границе плана.

Планом је обухваћено 32,97 ha.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Намена површина и концепција уређења простора

Планом генералне регулације утврђена је претежна намена простора обухваћеног планом. Претежне намене су: породично становање спратности од П до П+1+Пк, вишепородично становање средњих густина насељености, спратности до П+2+Пк, пословање на улазним правцима, општеградски центар, заштитно зеленило, одбрамбени насип и водена површина (Канал Дунав – Тиса – Дунав).

Породично становање у оквиру сопствене парцеле, заступљено је уз улице Пере Попадића, Јосифа Маринковића, Теодора Мандића и Петра Дрезгића, и то као постојеће породично становање.

У складу са постојећим стањем, на парцелама уз планирану улицу, у средишњем делу блока између улица Пере Попадића, Јосифа Маринковића, Петра Дрезгића и планиране главне градске саобраћајнице планира се намена **вишепородично становање средњих густина насељености, спратности до П+2+Пк.**

Пословање на улазним правцима планира се уз Сентандрејски пут и уз планирану главну градску саобраћајницу уз Канал Дунав - Тиса – Дунав, у северном делу простора обухваћеног планом. Делатности које се задржавају или планирају су из области мале привреде, трговине, услужног и производног занатства, тј. делатности које својим производним процесима не загађују околину нити угрожавају становање у непосредној близини, затим административне, комерцијалне, комуналне и сл.

У зони **општеградског центра** планира се изградња пословних, стамбено-пословних и стамбених објеката. Планиране намене централних функција (пословање, трговина, угоститељство, услужне делатности, култура, забава и сл.) у интеграцији са становањем треба да својим садржајима и морфологијом побољшању квалитета самог простора, да омогуће његово уређење и реализацију, као и да побољшају слику града у целини, с обзиром на непосредну близину значајног улазног праваца у град..

Уз **Канал Дунав – Тиса – Дунав**, који је у овом делу под директним утицајем водостаја Дунава, линеарно се протеже насип, чијом се изградњом и реконструкцијом уз изградњу зида - обалоутврде спречавају нова плављења делова Новог Сада везаног за Канал. Простор између регулације насипа и саобраћајне инфраструктуре намењује се заштитном зеленилу.

У зони уз Канал Дунав-Тиса-Дунав простор пресеца и планирани **индустријски колосек** и планирана градска главна саобраћајница.

3.2. Подела простора на целине

Подела простора у обухвату плана је по блоковима, укупно у обухвату плана има 9 блокова:

- Блок 1 – налази се унутар саобраћајне петље на Сентандрејском путу, на површини 0,57 ха. Намењен је за зеленило, пре свега за високо, густо и робусно дрвеће зеленило у форми удвојеног дрвореда који треба да осим декоративне има и заштитну улогу.

- Блок 2 – налази се између приступне саобраћајнице на Сентандрејски пут и Улице Пере Попадића. Издуженог је облика, укупне површине 0,83 ха. Северни, мањи део блока (0,19 ха) намењен је за зеленило (планирано је да буде уређено на исти начин као и зеленило у оквиру блока 1), а јужни, већи део (0,64 ха) за пословање на улазним правцима.

- Блок 3 – налази се између улица Пере Попадића, Јосифа Маринковића, Петра Дрезгића и планиране саобраћајнице уз насип. Укупна површина блока је 3,05 ха. Својим већим делом блок је намењен за породично становање (на површини од 2,08 ха) које је готово у потпуности реализовано. У средишњем делу блока, настало као резултат бесправне изградње, налази се мање подручје (0,28 ха) намењено за вишепородично становање спратности до П+2+Пк. Као резултат тога и велике дубине бока (око 140 m), у блок је уведена улица која треба да омогући приступ свим парцелама. У северном делу блока, дуж планиране саобраћајнице уз насип, планирано је у делу пословање (на површини од 0,30 ха), а у делу парковски уређена површина са елементима рекреације (0,38 ха). Оно што карактерише овај блок и доноси извесна ограничења у погледу правила уређења и грађења је заштитни појас насипа и кејског зида, а који у ширини од око 12,0 m улази у дубину блока са његове северне стране. Заштитни појас, у делу у коме се односи на овај блок, намеће извесна ограничења у погледу услова грађења (услови и правила грађења дефинисани су у складу са условима ЈВП „Воде Војводине”).

- Блок 4 – налази се између улица Петра Дрезгића, Јосифа Маринковића, Трга 23. Октобра и саобраћајнице планиране уз насип. Укупна површина блока је 2,22 ха. Као и блок број 3, и овај блок је у свом већем делу намењен за породично становање (на површини од 1,58 ха), а које је готово у потпуности реализовано. Дуж северне границе блока, на укупној површини од 0,65 ха планирано је пословање. И у овом блоку, на исти начин као у блоку број 3, ограничења у погледу уређења и правила грађења доноси заштитни појас насипа и кејског зида.

- Блокови 5а, 5б и 5ц – налазе се између Темеринског пута, Улице Теодора Мандића, Трга 23. октобра и јавне саобраћајне површине (намењене за бициклистички и пешачки саобраћај) планиране уз насип. Укупна површина блокова је 2,89 ха (1,05 ха блок 5а, 1,22 ха блок 5б и 0,62 ха блок 5ц), а намењени су за садржаје општеградског центра. Урбанистички блок 5 на целине а, б и ц пресецају мање саобраћајнице која имају за циљ да се обезбеди приступ постојећим парцелама у унутрашњости постојећег блока.

- **Блок 6** – налази се између улица Петра Дрезгића, Јосифа Маринковића, Трга 23. октобра и Улице Теодора Мандића. Површина блока износи 3,58 ha, а намењен је породичном становању. Као и у осталим блоковима, тако и овде, породично становање је готово у потпуности реализовано.

- **Блок 7** – налази се између улица Пере Попадића, Јосифа Маринковића, Петра Дрезгића и Теодора Мандића. Укупна површина блока износи 3,53 ha и готово у потпуности је намењен породичном становању (3,44 ha). Вишепородичном становању намењена је само парцела број 3165/1, површине 885 m², на којој се налази вишепородични стамбени објекат, изграђен без одобрења за изградњу. Тај објекат се задржава без могућности доградње, надоградње или било које друге врсте повећања корисне површине. Услед велике дубине блока (од 180 – 220 m), унутар овог блока је планирана улица са слепим завршетком која ће омогућити парцелацију поделом парцела велике дубине и изградњу 12 – 20 породичних стамбених објеката. Тиме ће се простор рационалније користити.

- **Блок 8a и 8б** – налазе се дуж Улице Пере Попадића и имају укупну површину 0,73 ha (блок 8a 0,27 ha и блок 8б 0,46 ha). Ради се о мањим блоковима, дубине око 30 m, а на којима је планирано породично становање. Планирана намена је готово у потпуности и реализована, у највећем делу у двојним породичним објектима.

- **Блок 9** – налази се дуж Сентандрејског пута и намењен је пословању на улазним правцима. Ради се о блоку веома мале дубине (око 10 m) и површине 0,25 ha. Планирана намена је реализована али је неопходна реконструкција која ће ревитализовати простор и активирати његово коришћење.

3.3. Нумерички показатељи

Табела: Нумерички показатељи

НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина (ha)	Процент %
Укупна површина обухвата плана	32,97 ha	100,00
Површине јавне намене	16,26	49,33
Улично зеленило	0,75	2,75
Парковски уређена површина са елементима рекреације	0,38	1,15
Заштитно зеленило	0,94	2,09
ТС	0,04	0,12
Саобраћајне површине	9,09	27,57
Железничко подручје (индустријски колосек)	0,57	1,73
Одбрамбени насип	1,20	3,64

Водена површина (канал Дунав – Тиса – Дунав)	3,71	11,23
Површине осталих намена	16,71	50,67
Породично становање	11,45	34,72
Вишепородично становање	0,37	1,12
Садржаји општеградског центра	2,89	8,77
Пословање на улазним правцима	0,90	2,73
Пословање	0,68	2,06

Планирани капацитет простора је од 2000 до 2500 становника, а планирана густина насељености је од 50 до 65 становника/ ha.

Показатељи планираних намена

БРУТО ПОВРШИНА простора	32,97 ha
НЕТО ПОВРШИНА простора	20,31 ha
Број планираних парцела намењених породичном становању (максимално 3 јединице по објекту)	175 - 186
Број планираних парцела намењених вишепородичном становању	8
Број планираних парцела намењених општеградском центру	1 - 5
Парцеле намењене пословању	16
Парцеле намењене пословању на улазним правцима	10 - 12
Планиран укупан број станова (1-3 стана по ст. објекту)	175 - 558

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.4.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу „План регулације површина јавне намене” у Р 1 : 1000.

Површине јавне намене су:

- улице: целе парцеле бр. 2707/2, 2717/20, 2945, 3084/2, 3084/3, 3086/3, 3092/3, 3096/3, 3138/3, 3144/3, 3152/2, 3179/8, 3179/21, 3179/23, 3180/1, 10410, 10412 и делови парцела бр. 2289, 2290, 2291, 2293, 2294, 2295, 2297, 2299, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2309, 2310, 2709, 2930, 2931, 2934, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2953, 2955, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2966, 2967, 2968, 2970, 2971, 3087, 3089, 3094, 3097, 3141, 3143, 3147, 3149, , 3179/22, 10406, 10407, 10409, 10421/1, 10667/1, 10670/1;

- железничко подручје: целе парцеле бр. 2969 и делови парцела бр. 2288, 2289, 2290, 2292, 2293, 2294, 2297, 2299, 2300, 2301, 2302, 2304, 2306, 2308, 2309, 2310, 2947, 2948, 2949, 2951, 2953, 2955, 2957, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2970, 10409, 10667/1;
- зелене површине: целе парцеле бр. 2296, 2298, 3179/24 и делови парцела бр. 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2297, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2947, 2948, 2949, 2951, 2953, 2955, 2957, 2959, 2961, 2963, 2964, 2965, 2967, 2969, 10407, 10408, 10409, 10667/1, 10670/1;
- водена површина: део парцеле број 10667/1;
- одбрамбени насип: целе парцеле бр. 2296, 2298 и делови парцела бр. 2288, 2290, 2292, 2294, 2300, 2302, 2304, 2306, 2308, 2310, 2947, 2948, 2949, 2951, 2953, 2955, 2957, 2959, 2961, 2963, 2964, 2965, 2967, 2969, 10408, 10409, 10667/1;
- трансформаторске станице: цела парцела број 10411 и делови парцела бр. 2962, 3096/4, 3179/22.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу „План регулације површина јавне намене” у Р 1:1.000, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница, или у односу на границе парцела и изграђене објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

На површинама осталих намена постојећа парцелација се у највећем делу задржава. Планиране промене парцелације су углавном последица промена регулација улица. Неопходно је припајање парцела које немају излаз на јавну површину са парцелама које га имају.

3.4.2. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 76.50 m (уз Темерински пут) до 78.10 m (уз Сентандрејски пут). На најнижем терену, уз Темерински пут, потребно је насипање и до 2,0 m. Падови су минимални, углавном испод 1%. Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено планом окружено је:

- са севера Каналом Хс ДТД (Нови Сад - Савино Село),
- са истока Темеринском улицом, која је деоница државног пута ПА-100 „Хоргош – Суботица - Бачка Топола - Мали Иђош – Србобран - Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија - Стара Пазова - Београд”, (у даљем тексту државни пут ПА-100).
- са запада Сентандрејским путем,
- са југа Улицом Теодора Мандића.

Друмски саобраћај

Друмска саобраћајна мрежа у обухвату плана дели се на две категорије:

1. Примарна мрежа, са основном функцијом обезбеђивања протока транзитног саобраћаја што већег капацитета, комфора и безбедности уз што мањи број конфликтних тачака на мрежи. Њу чини Темерински пут, односно државни пут ПА-100.
2. Секундарна мрежа са основном функцијом дистрибуције циљног и изворног саобраћаја унутар града. Њу чине:
 - главна саобраћајница: Сентандрејски пут,
 - сабирне и приступне улице унутар обухвата плана,

Најзначајније планиране интервенције на друмској саобраћајној мрежи су приказане у графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1:1.000, а чине их:

- изградња тротоара тамо где у постојећем стању недостају;
- изградња бициклистичких стаза;
- изградња коловоза уз насип;
- реконструкција мостова на Сентандрејском путу и Темеринској улици преко Канала Хс ДТД. Због нове трасе индустријског колосека железнице који спаја Луку „Нови Сад” и ранжирну станицу Нови Сад неопходно је обезбедити слободан профил пруге за кретање железничких композиција (висине $h = 4,8 \text{ m}$) и коловоза за кретање тешког теретног саобраћаја (висине $h = 4,5 \text{ m}$).

У зонама породичног становања планирано је паркирање у оквиру индивидуалних парцела за потребе корисника парцеле, док се у зонама осталих садржаја планирају улични и паркинзи у оквиру појединачних комплекса, а у складу са просторним могућностима и потребама.

Поред паркинга који су уцртани у графичком приказу „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1: 1.000 или у карактеристичном попречном профилу, могућа је њихова изградња и на местима где нису уцртани. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Железнички саобраћај

На подручју обухваћеном планом планира се индустријски колосек који спаја Луку „Нови Сад” са ранжирном станицом.

Изградња индустријског колосека планирана је дуж обале канала Хс ДТД и за њу је дефинисан коридор ширине 6,0 м и висине минимум 4,8 м.

Водни саобраћај

Водну саобраћајну инфраструктуру у обухвату плана чини Канал Хс ДТД „Нови Сад-Савино Село” од km 2+180 до km 3+380.

Канал Хс ДТД је целом својом дужином плован. На делу у обухвату плана, канал се користи за двотрачну пловидбу пловила до 1.000 t носивости, те за пријем површинских вода. Ширина пловног пута износи 20 m а дубина газа је 2,2 m.

Приликом било каквих интервенција на каналу Нови Сад - Савино Село, обавезно је прибављање услова од ЈП „Воде Војводине” Нови Сад.

Бициклистички и пешачки саобраћај

Планира се изградња тротоара и бициклистичких стаза. У графичком приказу „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1:1.000 су приказане су бициклистичке стазе, а у карактеристичном попречном профилу и пешачке стазе. Услов за њихову реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Посебан акценат треба дати развоју бициклистичког туризма. То су међународни пројекти који се заснивају на изградњи тзв. „зелених путева”. Овакве бициклистичке стазе не захтевају обавезну нову изградњу, већ се могу и само адекватно обележити одговарајућом саобраћајном сигнализацијом.

На местима где има мали број пешака и бициклиста могуће је планирати комбиновано пешачко-бициклистичке стазе.

По круни насипа, уз сагласност надлежног органа, могуће је формирати шетну и бициклистичку стазу ширине до 3 m, а у свему у складу са режимом заштите истог. У графичком приказу карактеристичног попречног профила (за потез од осовинске тачке број 8644 до тачке број 8630) дат је положај могуће шетне и бициклистичке стазе у односу на остале просторне елементе.

3.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем, реконструкцијом дотрајалих деоница и заменом деоница од азбест-цемента.

Постојећа примарна водоводна мрежа, за снабдевање водом за пиће, реализована је дуж Сентандрејског пута, профилем Ø350 mm и улице Темеринске, профилем Ø300 mm.

Постојећа примарна водоводна мрежа у потпуности се задржава, са могућношћу реконструкције и делимичног измештања.

Постојећа секундарна водоводна мрежа изграђена је у готово свим постојећим улицама и профила је од Ø100 mm

Постојећа секундарна водоводна мрежа се највећим делом задржава. Омогућава се њена реконструкција, делимично или потпуно измештање, као и њена замена, уколико је изграђена од азбест-цемента или другог материјала који не задовољава планске потребе.

Планира се проширење секундарне водоводне мреже, профилем Ø100 mm, које ће се реализовати дуж планираних саобраћајница. Планирана водоводна мрежа повезаће се на постојећу и функционисаће као једна целина.

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

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојећег заједничког канализационог система, са планираним проширењем, реконструкцијом и заменом дотрајалих деоница.

Укупно прихваћене воде се оријентишу према постојећој главној црпној станици II (ГЦ II).

Постојећа примарна канализациона мрежа, реализована је делом улице Теодора Мандића, профилима Ø600 и Ø500 mm.

Постојећа примарна канализациона мрежа у потпуности се задржава, са могућношћу реконструкције и делимичног измештања.

Секундарна мрежа, профила од Ø250 до Ø400 mm, изграђена је у свим постојећим улицама и планом се задржава. Омогућава се њена реконструкција, делимично или потпуно измештање, као и њена замена, уколико је изграђена од материјала који не задовољава планске потребе.

Планира се секундарна заједничка канализациона мрежа, у оквиру предвиђеног уређења, односно, у оквиру регулације планираних улица.

Планирана секундарна заједничка канализациона мрежа биће профила од Ø250 до Ø300 mm, повезаће се на постојећу примарну мрежу и функционисаће као једна целина.

Постојећа канализациона мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано одвођење укупних вода са планом обухваћеног простора.

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

Одбрана од поплава

Простор дуж десне обале Канала Савино Село - Нови Сад, брани се од високих вода Дунава.

Планирана прва одбрамбена линија, реализоваће се као стална одбрана, од 1 % високих вода Дунава и планираним надвишењем, као мобилна одбрана, до одбране од 0,1 % високих вода Дунава.

Постојећа прва одбрамбена линија, уз десну обалу Канала, реализована је као стална одбрана од 1 % високих вода Дунава насипом, са котом 81 m н.в. и зидићем, са котом 80,60 m н.в. на коју ће се надоградити мобилна одбрана за одбрану од 0,1% високих вода Дунава.

У зони прве одбрамбене линије, са браћене стране:

У појасу ширине 10 m од ножице насипа, односно зида, мора се оставити слободан пролаз за радно инспекциону стазу, за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У том појасу није дозвољена градња никаквих подземних и надземних објеката нити постављање ограда и сл.

У појасу ширине 10 до 30 m од ножице насипа, односно у појасу ширине 10 до 25 m од зида, могу се предвидети приступи парцели, паркинг простор и слични објекти нискоградње, садити ниско растиње - жбуње, али није дозвољена изградња никаквих надземних објеката, ограда и сл. као ни постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре.

У појасу ширине 30 до 50 m од ножице насипа, односно у појасу ширине 25 до 50 m од зида, могућа је изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундација до максимално 1,0 m од постојеће коте терена). Није дозвољена изградња сутерена (подрума). У овом појасу се може предвидети постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре (дубина рова за постављање инсталација, до максимално 1,0 m од постојеће коте терена). Приликом изградње планиране подземне инфраструктуре, приоритет има изградња канализације како би се у појасу дуж одбрамбене линије елиминисале септичке јаме.

Положај постојеће и планиране прве одбрамбене линије дат је у одговарајућем графичком „План водне инфраструктуре” у Р 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода, на подручју обухваћеним планом, су:

- максимални ниво подземних вода од 75.70 до 77.40 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 73,50 до 75,50 m н.в.

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

3.5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 4” и будућа разводна постројења (РП) 20 kV „Север” и „Подбара”, с обзиром да ће се преласком на двостепени систем трансформације напонског нивоа електричне енергије садашње ТС 35/10 kV реконструисати и постати разводна постројења. Од ТС и РП ће полазити 20 kV мрежа водова до дистрибутивних и сопствених ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

За снабдевање планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица. Нове ТС се могу градити као слободностojeћи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Целокупну надземну мрежу потребно је демонтирати и изградити подземно у независним коридорима који су планирани у попречним профилима свих улица. На просторима планиране изградње потребно је изградити и инсталацију јавне расвете.

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

Снабдевање топлотном енергијом

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

Снабдевање гасом ће се обезбеђивати из мерно-регулационе гасне станице (МРС) „Салајка” Која се налази јужно од подручја обухваћеног Планом. Ова МРС је прикључена на огранак гасовода средњег притиска који полази из Главне мерно-регулационе гасне станице (ГМРС) „Нови Сад 1”. Из МРС ће полазити дистрибутивна

мрежа са које ће се снабдевати постојећи и планирани садржаји изградњом прикључка од постојеће, односно планиране мреже до мерно-регулационих сетова и котларница у објектима.

Потрошачи који буду имали веће захтеве за топлотном енергијом могу се снабдевати изградњом гасовода средњег притиска и сопствене МРС у оквиру своје парцеле.

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

Посебно се препоручује што већа употреба обновљивих извора енергије. За искоришћење соларне енергије, осим пасивних система, могу се постављати фотонапонски модули и топлотни колектори као кровни или фасадни елементи. Применом топлотних колектора могу се постићи значајне уштеде код употребе топле потрошне воде и приликом загревања унутрашњих просторија у објектима. Примена гео-сонди, површинских колектора и енергетских стубова, као и коришћење подземних вода које су целе године на температурама изнад 10°C погодно је за загревање објеката и за припрему топле потрошне воде, посебно у објектима породичног становања и пословним објектима. Оптимизацијом параметара топлотних пумпи које ће преносити енергент од извора до циљног простора постиже се максимални коефицијент корисног дејства у току целог периода употребе. Енергија дрвне и биљне биомасе се може искористити као енергент у локалним топлотним изворима.

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

3.5.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;

- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

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

Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.).

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреми уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

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

3.5.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

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

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката, односно скупштине станара;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним пословању, спорту и рекреацији, зеленилу и заштитном зеленилу, а уз обавезну сагласност власника, односно корисника парцеле; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;
- 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;
- 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.

3.6. План уређења зелених и слободних површина

На простору који је обухваћен планом, зеленило ће бити заступљено у виду јавног линеарног зеленила – дрвореда, тргова и скверова, и осталог зеленила у оквиру сваког појединачног комплекса пословања на улазним правцима, општеградског центра и у оквиру породичног становања.

Рационалан начин озелењавања, једноставан концепт и начин обликовања треба да буду основа за планирање и подизање зеленила на овом простору.

Јавно зеленило

Планирана је парковски уређена површина са елементима рекреације у северном делу простора, према Каналу Хс ДТД, између блокова становања и пословања уз планирану саобраћајницу уз насип. Основни садржај и функција ове површине намењени су претежно за пасивну рекреацију. Парк треба да садржи, поред декоративне парковске вегетације и неопходан парковски мобилијар, елементе партерне архитектуре (стазе, одморишта и сл.) и дечија игралишта са потребним

реквизитима. Овако конципиран парк треба да задовољи потребе становника свих старосних група.

Улично зеленило - дрвореди, живица, травњак постављају се према условима попречних профила. За шире профиле планирати дрвеће робусних крошњи (липа, копривић, јавор и сл.), што се односи на улице Сентандрејски пут, Темеринску, Теодора Мандића и Јосифа Маринковића, док за уже уличне профиле треба користити саднице мањих крошњи (бреза, сорбус и сл.). Постојеће дрвореде допунити садницама исте врсте како би се постигао континуитет и повезаност.

Дуж фреквентних саобраћајница формирати густ зелени појас од декоративних, али и врста отпорних на аерозагађење, што се посебно односи на зелене површине формиране са обе стране Сентандрејског пута, а према мосту преко канала.

Декоративним зеленилом употпунити све озелењене скверове (уз Сентандрејски пут) и остале слободне површине. При озелењавању ових површина водити рачуна о одабиру вегетације како не би била угрожена прегледност и безбедност саобраћаја. Озелењене скверове у склопу саобраћајница озеленити обликованим формама ниже, партерне вегетације и разноликог цвећа.

Планирани паркинг простори у регулацији улице (Улица Пере Попадића) треба да садрже простор за дрво иза сваког четвртог паркинг места. Овако формиран низови дрвећа треба да су повезани са дрворедима који прате све веће улазне саобраћајнице, чинећи тако део мреже зеленила града.

Заштитно зеленило уз канал, у појасу од 0 – 10 m, неће обухватити никакву вегетацију осим травнатих површина, због заштитног појаса насипа и кејског зида. У зони удаљеној од 10 до 30 m од насипа и од 10 до 25 m од кејског зида могуће је садити и ниско растиње, у зони од 30 до 50 m од насипа и 25 до 50 m од кејског зида могуће је осим травнатих површина и ниског растиња садити и шибље које је могуће формирати као високостаблашице. Основна функција наведених простора је заштитна, с тим да се на већим површинама могу предвидети и неки видови рекреације, одмора и сл. Потребно је обезбедити очување и редовно одржавање травне вегетације насипа, као дела еколошког коридора који омогућује миграцију ситним врстама сувих травних станишта.

Забрањено је сађење инвазивних врста у простору еколошког коридора, неопходно је одстранити самоникле инвазивне врсте и редовно одржавати зелене површине.

Учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде најмање 20% и оптимално 50%, а примену четинарских врста ограничити само на интензивно одржаване зелене површине са наглашеном естетском наменом (највише 20%).

Зеленило у оквиру осталих намена

Зеленило у оквиру планираних комплекса пословања и пословања на улазним правцима треба да је заступљено са минимум 25%, и то у виду заштитног појаса ободом комплекса и декоративне вегетације уз управне објекте. Декоративну

вегетацију (обликовани четинари, озелењене и цветне жардинијере) користити при озелењавању површина око управних објеката, прилаза и улаза у поједине комплексе.

Избор биљака за ове сврхе, у највећој мери је подређен условима средине, јер у најтежим условима могу да егзистирају само поједине, специфичне биљне врсте.

Простори везани за трговину, занатство и угоститељство садржаће углавном декоративну вегетацију са потребним партерним уређењем.

У оквиру окућница породичног становања и пословања могуће је (на парцелама у блоку бр. 7, на којима је грађевинска линија удаљена од регулационе линије као и на осталим парцелама у обухвату плана са затеченим објектима, а који су изграђени удаљени од регулационе линије) формирати декоративне предбаште са украсним дрвећем, шибљем и цвећем.

Уређење слободних површина код вишепородичног становања чиниће групације дрвећа и шибља појединачних мањих вртова, ограђених према суседним парцелама озелењеним оградама. Озелењавање ће бити спроведено на минимум 20% површине парцеле у односу на становање средњих густина.

Осим зеленила на травнатим површинама, потребно је предвидети садњу дрвећа и на поплочаним платоима. Осим високих стабала у отворима на поплочаним платоима треба да се нађу и озелењене, цветне жардинијере и стубови. Ово се посебно односи на блок општеградског центра.

3.7. Заштита градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе, на подручју обухваћеном планом нема заштићених културних добара, нити регистрованих објеката под претходном заштитом, а, такође, није утврђено постојање археолошких налазишта.

Обавеза инвеститора и извођача радова је да, на основу члана 109. Закона о културних добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 - др. закон и 99/11 - др. закон), 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.

3.8. Заштита природних добара

На простору плана регистровано је заштићено подручје:

Кроз северни део обухвата плана протиче Канал Нови Сад – Савино Село, који је регионални еколошки коридор утврђен Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС” број 102/10), и Регионалним просторним планом АП Војводине, („Службени лист АП Војводине” број 22/11). Мере заштите еколошког коридора подразумевају обезбеђивање функционисања коридора приобаља и очување природних карактеристика обале коридора у што већој мери. За пројекте уређења обале, за

изградњу и реконструкцију објеката супра и инфраструктуре, неопходно је тражити услове Покрајинског завода за заштиту природе.

Због еколошког значаја неопходна је континуирана зелена површина уз обалу коју прекидају само саобраћајнице и објекти чија је намена непосредно везана за обалу. Приликом озелењавања треба фаворизовати аутохтоне врсте и егзоте за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а које не спадају у категорију инвазивних.

У складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 9/10- исправка) сва пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) који би могла представљати заштићену природну вредност налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналазка, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

3.9. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину, обухватају мере предвиђене Законом и другим прописима, нормативима и стандардима, мере које ће се предузети за случај удеса, планове и техничка решења заштите животне средине и примену услова добијених од надлежних органа и организација.

Детаљнијим сагледавањем технологије планираних активности и евентуалних негативних утицаја, према којима се пројекти у оквиру комплекса могу наћи на Листи I и Листи II (према Уредби 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) или по мишљењу надлежног органа могу имати значајан утицај на животну средину, условљава се израда Студије о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09), односно покретање поступка за процену утицаја на животну средину.

Заштита ваздуха

Праћење и контрола квалитета ваздуха на подручју плана обављаће се 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) и подзаконским актима.

Велики извор аерозагађења је и саобраћај дуж фреквентне саобраћајнице, с обзиром да је Сентандрејски пут део основне саобраћајне мреже града, категорисан као главна саобраћајница, којом пролази велики број шлепера. Смањење емисије сумпор диоксида и олова у ваздух, постићиће се коришћењем квалитетнијег горива (безоловно) и формирањем и одржавањем густог зеленог појаса од врста отпорних на аерозагађење, а паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.

Заштита земљишта

Заштитни појас канала Нови Сад – Савино село у ширини од најмање 10 m, а оптимално 20 m, треба да има травну вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедом. Забрањено је узурпирати заштитни појас коридора преоравањем, изградњом објеката и сл.

Забрањено је сађење инвазивних врста у простору еколошког коридора, а током уређења зелених површина, одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста и обезбедити редовно одржавање зелених површина.

Потребно је избегавати директно осветљење обале и применити одговарајућа техничка решења у складу са еколошком функцијом локације у складу са потребама јавних површина.

Заштита вода

Употребљена вода ће бити редовно контролисана у складу са Законом о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10 и 93/12), Правилником о опасним материјама у водама („Службени гласник СРС”, број 31/82), Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сад”, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 - др. одлука), и другим подзаконским актима.

Мониторинг квалитета отпадних вода потребно је спроводити преко узорак за сваки излив и то пре мешања отпадних вода са водама пријемника, тако да квалитет отпадних вода треба да задовољи захтеве за одговарајућу класу воде у пријемнику.

Није дозвољено упуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент. Нови објекти не могу бити изграђени уколико не постоји могућност прикључења на канализациони систем или не обезбеђују индивидуално пречишћавање отпадних вода. Квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољити прописане критеријуме за упуштање у канализациони систем, односно у крајњи реципијент. Третман ефлуената индивидуалним путем вршити у складу са захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16). Зауљене атмосферске отпадне воде треба да буду адекватно прикупљене и пречишћене (коришћењем таложника и сепаратора уља и масти).

Заштита од отпадних материја

Поступање са отпадним материјама треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 14/16), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС”, број 92/10) и Правилником 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).

Потребно је да се у простору еколошког коридора и зони непосредног утицаја ширине до 200 m од коридора, забрани одлагање отпада и свих врста опасних материја, складиштење опасних материја (резервоари горива и сл.) и нерегуларно одлагање отпада.

Неопходно је планирати одговарајући простор за адекватан начин прикупљања и поступања са отпадним материјама и материјалима (комунални отпад, рециклабилни отпад, опасан отпад, и др.).

Број, врста посуде, место и технички услови за постављање посуда треба да буду у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 19/11 и 7/14).

Неопходно је планирати постављање подземних контејнера.

Заштита од буке

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

Корисници планираних објеката с радним просторијама у којима ће бити смештена оруђа за рад и уређаји са изворима буке, морају, пре пуштања у редован погон тих оруђа и уређаја, извршити мерења нивоа буке на радним местима и у радним просторијама, ради проверавања да ли бука прелази допуштен ниво прописан Правилником о превентивним мерама за безбедан и здрав рад при излагању буци („Службени гласник РС”, бр. 96/11 и 78/15).

Формирањем зелених површина унутар плана и дуж саобраћајница знатно ће се смањити ниво буке.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења у радним процесима и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Поред радиоактивних супстанци, за које се зна у којој мери могу бити штетне, треба водити рачуна и о другим нерадиоактивним материјалима који зраче и у извесној мери могу бити штетни, што се односи на готово све грађевинске материјале који се користе.

У спровођењу заштите од нејонизујућих зрачења предузимају се следеће мере:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини.

Заштита од акцидентата

Ради спречавања неконтролисаних инцидентних ослобађања опасних материја потребно је у потпуности испоштовати све законске одредбе о транспорту и складиштењу опасних материја.

За све објекте и постројења који могу бити узрок удеса потребно је урадити процену ризика и сачинити планове заштите. Проценом ризика треба да се идентификује и квантификује подручје где потенцијално може доћи до настанка удеса, што је значајан предуслов за адекватно планирање превенције, припреме, реаговања на удес и санације последица (управљање ризиком).

3.10. Инжењерско-геолошки услови

Литолошке одлике и носивост терена

Подручје плана налази се делом у алувијалној равни Дунава, најнижем геоморфолошком елементу овог подручја и речној алувијалној тераси.

Према категоријама погодности за градњу подручје спада у терене средње погодне за градњу носивости од 1,5- 2,0 kg/cm² и непогодне за градњу носивости од 1,5- 0,5 kg/cm². Носивост поред особина самог терена, зависи и од начина фундирања, дубине фундирања, као и конструкције објеката.

Према литолошкој класификацији подручје плана налази се на савременом речном наносу, глиновито песковитом, до извесног степена консолидованом у зони штетног утицаја подземних вода на градњу објеката и преталоженом лесу.

Површинске воде чини канал ДТД.

Педолошка структура

На простору обухвата плана, педолошку структуру чини алувијално земљиште (алувијалне насlage везане за инундациону равн Дунава) и чернозем на лесу и лесоликим седиментима – еродиран.

Сеизмичност

Сеизмичку микрорејонизацију карактеришу потреси интензитета 6-8 ° MCS скале. Сеизмичка микрорејонизација спроведена је на основу података о осенченим епицентрима потреса, као и на основу инжењерско-геолошких карактеристика тла.

Климатске карактеристике

Клима је умерено-континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе.

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.

3.11. 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, погодност терена за изградњу, висина подземних вода 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 непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Склањање људи, материјалних и културних добара

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 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.

Мере заштите од земљотреса

Подручје Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, 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).

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђује се погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапаљивих 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) и осталим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од поплава

Мере заштите од поплава дате су у подтачки „3.5.2. Водна инфраструктура“ део „Одбрана од поплава“.

Мере заштите од удара грома

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

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

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина, треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

3.13. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

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

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем 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.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења

Општа правила за формирање грађевинске парцеле

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела. Грађевинске парцеле настају парцелацијом и препарцелацијом постојећих катастарских парцела.

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 планом.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће парцеле имају велику дубину или површину и када постојеће парцеле нису у складу са правилима парцелације.

Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину обавезно је припојити суседној парцели исте намене која има излаз на јавну површину.

Могуће одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле износи 10%.

4.1.1. Породично становање

Породично становање, као основна намена, планирано је у следећим урбанистичким блоковима: 3, 4, 6, 7, 8а и 8б. Простире се на око 34,72% бруто површине простора у обухвату плана, односно 56,37% нето површине. Услед тога, потребно је обратити пажњу како на архитектонско обликовање сваког објекта како понаособ, тако и на његово уклапања у окружење.

У зони породичног становања дозвољена је изградња једног породичног стамбеног објекта спратности до П+1+Пк, помоћних објеката и једног пословног објекта спратности П.

На грађевинским парцелама намењеним становању могу се планирати и пословни садржаји (у приземљу стамбених објеката или у другом објекту на парцели, а који је пословне намене) 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, као и услужно-занатске делатности које угрожавају становање и околину, односно које их угрожавају буком, гасовима, отпадом било које врсте и сл.

Унутар намене породичног становања могућа је и реализација садржаја као што су: **социјални** (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), **образовни** (предшколске установе, школе мањег капацитета) и **здравствене установе, рекреативни комплекси и површине**, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интегрисали у основну намену. За планиране садржаје на парцелама морају бити примењена правила уређења и грађења утврђена за изградњу објекта породичног становања уз поштовање норматива за планиране намене и делатности.

Правила парцелације

За слободностојеће објекте – минимална површина парцеле је 500 m², а максимална површина се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 12,0 m (код постојећег стања изузетно 10,0 m).

За двојне објекте – минимална површина парцеле је 260 m² по објекту, а максимална се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 9,0 m.

Затечене парцеле постојећих породичних стамбених објеката, мање површине од 500 m², настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу да се задрже и на њима су дозвољени сви радови изградње и доградње, а према параметрима утврђеним за породично становање.

Правила грађења

Максимални индекс заузетости парцеле је до 40%, а приликом реконструкције постојећих легално изграђених објекта (у случају да је постојећи индекс већи од 40%) исти је у складу са затеченим индексом.

Максимална дозвољена спратност је до П+1+Пк.

На свакој парцели планира се један стамбени објекат у оквиру кога је могуће формирати до три јединице стамбене или пословне намене.

Објекти се могу градити као слободностојећи или у прекинутом низу, што зависи од постојећег стања на парцели, али и начина изградње на суседним парцелама. Међусобна удаљеност објеката приликом изградње одређује се према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15).

Приликом изградње објекти се постављају на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом, осим уз планирану улицу у унутрашњости блока бр. 7 где је грађевинска линија удаљена од регулационе линије 3,0 m са једне и 5,0 m са друге стране улице, а у складу са графичким приказом бр. 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1:1000.

Подрумске или сутеренске етаже се услед високих подземних вода не препоручују, али је могућа њихова изградња уз адекватне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. Уколико се изграде, могу се наменити искључиво за гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и сл.

Дозвољена висина назидка у поткровљу износи до 1,6 m.

Максимална нето развијена грађевинска површина објекта на парцели износи до 480 m² нето.

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена.

Паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели за сопствене потребе, према нормативу да се за један стан обезбеди једно гаражно / паркинг место, а најмање једно гаражно место на парцели. Уколико се реализују пословни садржаји, потребно је обезбедити једно паркинг место на 70 m² бруто површине пословног простора.

Пословни објекти и гараже могу се градити као слободностојећи, или као анекс уз стамбени објекат.

Постојећи објекти породичног становања се могу задржати, доградити или надоградити, дозвољава се промена намене, као и изградња помоћних објеката уз поштовање индекса заузетости утврђеног планом.

Услови за обликовања објеката

Породични стамбени објекти могу се пројектовати са косим или равним кровом. Коси кровови се граде без наизитка или са наизитком, а простор у оквиру волумена крова може се користити као таван или имати другу намену (становање, пословање). Максималан нагиб кровних равни је 33° . Равни кровови се изводе као класични равни кровови са непроходном или проходном кровном терасом или као коси кровови малог нагиба (до 15°).

Одвођење атмосферских вода не сме се изградњом крова усмеравати ка суседној парцели, односно одвођење атмосферских падавина са кровних површина свих објеката на парцели мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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.

За изграђене породичне стамбене објекте, чија међусобна удаљеност и растојање до границе суседне парцеле износи мање од утврђених вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

У случају да је на једном објекту изграђено дворишно крило на граници са суседном парцелом, а на другом, који се на њега наслања, планира његова изградња, посебно водити рачуна о њиховој усклађености и код вертикалне и код хоризонталне регулације. Дворишна крила не могу имати већу висину од главног објекта.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

За грађевинске елементе на нивоу приземља, испаде на објектима - грађевинске елементе (еркере, доксите, балконе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.), за грађевинске елементе испод коте тротоара – подрумске етажe, као и за сва остала правила која нису дефинисана планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/15).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних објеката (летње кухиње, оставе, гараже, котларнице и сл.), као и приземних 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.).

Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња приземних гаража, кров мора бити благог нагиба до 10° , са падом према парцели корисника.

Уличне ограде се усклађују са оградама у окружењу. Ако се објекат налази на регулационој линији, на преосталом делу уличног фронта могу се подизати зидане ограде висине до 1,80 m.

Ограде на парцелама са слободностојећим објектима повученим од регулационе линије, могу се постављати као живе ограде или као зидане са соклом од тврдог материјала који је у складу са материјалом од кога је зграда изграђена и провидним горњим делом који такође треба да је у складу са грађевинским елементима на згради.

4.1.2. Вишепородично становање

Вишепородично становање у обухвату плана резултат је бесправне изградње, планом се ти објекти задржавају без могућности доградње, надоградње или друге врсте повећања корисне површине.

Изузетно се на парцели број 3094 у циљу формирања просторно функционалне целине дозвољава изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2+Пк без назитка, са максималним индексом заузетости до 40%. Објекат изградити као слободностојећи. Просечна корисна површина стамбене јединице износи 60 m² нето површине. Паркирање или гаражирање возила обезбедити на парцели за сопствене потребе, у складу са бројем стамбених и/или пословних јединица. За удаљеност од суседних објеката, грађевинске елементе на нивоу приземља, испале на објектима (еркере, доксите, балконе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.), за грађевинске елементе испод коте тротоара – подрумске етажес, као и за сва остала правила која нису дефинисана планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС” број 22/15).

Објекат вишепородичног становања, изграђен на парцели број 3165 у Улици Теодора Мандића, задржава се у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима, није могућа његова доградња, надоградња или било која друга интервенција која за циљ има повећање корисне површине или броја стамбених или пословних јединица.

За сва остала правила која нису дефинисана планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

4.1.3. Општеградски центри

Садржаји општеградског центра планирани су у блоковима број 5а, 5б и 5ц, на простору који је омеђен Темеринским путем, Улицом Теодора Мандића, Тргом 23. октобра и планираном улицом дуж канала, укупне површине 2,89 ха (8,77% укупне површине у обухвату плана). У оквиру ове намене могу се реализовати трговински, административни, културни и други компатабилни садржаји, а у блоку број 5б који карактеришу постојеће парцеле са знатним учешћем становања могуће је планирати и становање али не више од 50%.

У блоковима 5а и 5б не планира се становање у оквиру објеката. Изградња пословних апартмана се не планира.

Блок 5а

Специфичност простора која је условљена како положајем (непосредна близина надвожњака Темеринског пута и хидотехничког објекта уз канал ДТД), тако и неповољном постојећом нивелацијом, намећу извесна просторна ограничења, пре свега у виду нивелације терена. Постојећа денивелација дела простора условљава насипање терена око 2 m као услов за привођење намени.

Главни колски прилази блоку број 5а као и објектима и садржајима у оквиру њега планирани су преваходно са Трга 23. октобра и планиране улице дуж насипа. Пешачки и бициклички приступ су планирани и са источне стране блока, тј. са саобраћајне површине уз Темерински пут.

Правила парцелације

Минимална површина парцеле 3.000 m², а минимални фронт 50,0 m.

Максимална величина се не ограничава.

Правила грађења

Могућа је изградња једног или више објеката у оквиру парцеле.

Спратност планираних објеката је до П+2+Пк или П+3 са равним кровом.

Уколико се зида поткровна етажа, максимални наиздак износи 1,60 m.

Максимални индекс заузетости износи до 40%.

Грађевинска линија за објекте поставља се удаљена минимално 5,0 m од улице и суседних парцела.

Дозвољава се етапна изградња у оквиру парцеле.

Паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели за сопствене потребе, према нормативу да обезбеди најмање једно гаражно / паркинг место на 70 m² пословног простора нето.

На делу парцеле који се не налази под објектима потребно је уредити слободне површине, озеленити их, поплочати и хортикултурно уредити и поставити одговарајући мобилијар.

У случају да се цео блок 5а реализује као јединствена парцела условљава се израда урбанистичког пројекта, уз поштовање претходно наведених урбанистичких параметара.

Услови за обликовања објеката

Објекти се могу пројектовати са косим или равним кровом. Коси кровови се граде без назитка или са назитком (до 1,60 m), а простор у оквиру волумена крова може се користити. Максималан нагиб кровних равни је 33°. Равни кровови се изводе као класични равни кровови са непроходном или проходном кровном терасом или као коси кровови малог нагиба (до 15°).

Објекте извести од чврстих материјала, а обликовно их прилагодити функцији. У спољној обради објеката применити савремене материјале за заштиту објеката од атмосферских утицаја. Одвођење атмосферских падавина са кровних површина свих објеката на парцели мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се налази.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

За грађевинске елементе на нивоу приземља, испаде на објектима (еркере, докате, балконе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.), за грађевинске елементе испод коте тротоара – подрумске етаже, као и за сва остала правила која нису дефинисана планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС” број 22/15).

Блок 5б

Блок 5б чине затечене парцеле реализованог породичног становања, а које имају излаз на Улицу Теодора Мандића. Планирана је саобраћајница која ће омогућити колски и пешачки прилаз парцелама бр. 2931, 2932, 2933, 2934, 2935 и 2936, као и привођење планираној намени наведених парцела. Пешачки и бициклистички приступ су планирани и са источне стране блока, тј. са саобраћајних површина уз Темерински пут.

У блоку 5б дозвољава се становање, уз услов да његово учешће у оквиру парцеле не буде веће од 50%.

У случају изградње стамбено-пословног објекта на једној грађевинској парцели просечна корисна површина стамбене јединице износи најмање 60 m² нето површине.

Правила парцелације

Затечене парцеле породичног становања у блоку 5б, а које имају излаз на јавну површину задржавају се.

Парцеле које немају излаз на јавну површину обавезно се припајају оним парцелама које имају излаз на јавну површину.

Услов за привођење планираној намени за парцеле бр. 2935 и 2936 је, услед недовољне ширине фронта и површине, обавезно обједињавање у јединствену грађевинску парцелу.

Ради формирања већих целина, по захтеву инвеститора, могуће је и спајање више парцела.

Максимална величина парцеле се не условљава.

Правила грађења

Индекс заузетости парцеле је до 40%.

Обавезно је увођење пословног простора у приземље, а могуће је претварање комплетног стамбеног простора у пословни. Препоручује се активно коришћење сутеренског и таванског простора.

Грађевинска линија за планиране објекте је на 5,0 m од регулационе линије.

Спратност је до П+2 са равним кровом или поткровљем без надзитета.

Паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели за сопствене потребе, а према нормативу да се за један стан обезбеди једно гаражно / паркинг место, а најмање једно гаражно / паркинг место на 70 m² пословног простора нето.

Услови за обликовања објеката

Објекти се могу пројектовати са косим или равним кровом. Коси кровови се граде без назитка (за спратност П+2+Пк) или са назитком (до 1,60 m за спратност мању од П+2+Пк), а простор у оквиру волумена крова може се користити (за становање, пословање, ...). Максималан нагиб кровних равни је 33°. Равни кровови се изводе као класични равни кровови са непроходном или проходном кровном терасом или као коси кровови малог нагиба (до 15°).

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина свих објеката на парцели мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се налази.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине савременог архитектонског и ликовног израза у оквиру грађевинске парцеле.

За грађевинске елементе на нивоу приземља, испаде на објектима (еркере, доксите, балконе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.), за грађевинске елементе испод коте тротоара – подрумске етаже, као и за сва остала правила која нису дефинисана планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС” број 22/15).

Блок 5ц

Блок 5ц је, попут блока 5а намењен за централне функције без становања. Приступ садржајима планирани су пре свега са Трга 23. октобра и Улице Теодора Мандића.

С обзиром на величину блока правила парцелације омогућавају и формирање парцела мањих него у блоку 5а, сви остали услови (правила обликовања и правила грађења) важе као и за блок 5а.

Правила парцелације

Минимална површина парцеле 2.000 m², а минимални фронт 30,0 m.

Максимална величина се не ограничава.

Правила обликовања и правила грађења за блок 5ц су иста као за блок 5а.

4.1.4. Пословање на улазним правцима

Пословање на улазним правцима планира се у два блока дуж Сентандрејског пута (блокови број 2 и 9) на површини 0,90 ha (2,73% укупне површине). У блоку број 2 планирана намена реализована је само на парцели број 1067/2, док је намена у блоку број 9 реализована у потпуности.

Делатности које се планирају су из области мале привреде, пословања, трговине, услужног и производног занатства као и терпијарне делатности које не загађују околину нити угрожавају становање у непосредној близини, затим административне, комерцијалне, комуналне и сл. делатности.

Блок 2

Садржаји пословања на улазним правцима у овом блоку оријентисани су на Улицу Пере Попадића одакле се и планира њихов колски приступ. Утврђују се услови за формирање парцела и правила грађења.

Правила парцелације

Нове парцеле формирати тако да буду приближно правилног геометријског облика и да имају излаз на Улицу Пере Попадића.

Минимална површина парцеле износи 2.000 m² а минимални фронт је 35,0 m, уз дозвољено одступање до 10%. Максимална површина парцеле се не ограничава.

Правила грађења

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

Максимални индекс заузетости је до 50%.

Спратност планираних објеката у блоку број 2 је до П+2. У случају изградње већег пословног комплекса, на којем се планира изградња неколико објеката (у функцији мале привреде, производног занатства и сл.), спратности П или ВП, могуће је планирати само један објекат спратности П+2, а који искључиво служи за административне делатности (канцеларијски и услужни простор).

Максимална висина венца објеката је до 12,0 m, а за објекте спратности ВП је до 8,5 m и у оквиру волумена таквог објекта могуће је планирати и галерију;

Кров може бити раван или кос благог нагиба (до 10%).

Посебно се препоручује да се у пројектној фази предвиде техничке могућности за постављање соларних панела у виду фасадних, кровних или самостојећих елемената, а у свему упућује се на примену мера енергетске ефикасности изградње (подгачка 3.5.4.).

Подрумска или сутеренска етажа се услед високог нивоа подземних вода не препоручује.

Удаљеност објеката од граница парцела износи минимално 2,0 m од једне и 4,0 m од друге бочне границе комплекса.

У случају потребе за отвореним простором за складиштење, зависно од технолошких услова, могуће је поједине делове наткрити или потпуно покрити, с тим што покривени део улази у индекс заузетости парцеле.

Објекте извести од чврстих материјала, обликовно их прилагодити функцији и конкретном локалитету. У спољној обради објеката применити савремене материјале за заштиту објеката од атмосферских утицаја.

Манипулативне и паркинг површине обезбедити унутар комплекса, а заступљеност зелених површина на комплексу је минимално 25%.

На комплексу обезбедити паркирање за минимум 50% запослених, а за кориснике, у зависности од намене комплекса, у складу са нормативима за одређену делатност.

Комплекси треба да су ограђени, а ограда да је транспарентна (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања). Ограђивање парцела извести у виду живе или металне транспарентне ограде висине до 2,20 m, коју треба поставити по регулационој линији.

Блок 9

Пословање на улазним правцима у блоку број 9 је завршена целина и постојеће парцеле и објекти у овом блоку задржавају се. Спратност објеката је П+Пк а индекс заузетост износи 100%. Приступ овим парцелама могућ је искључиво са режијске саобраћајнице између блокова 8а и 8б и блока 9.

У складу са затеченим стањем на парцелама у овом блоку, становање у поткровној етажи се може задржати, уз услов да број стамбених јединица не може бити већи од један. Могућа је реконструкција објеката, као и они радови који за циљ имају унапређење енергетске ефикасности објеката и унапређење атрактивности простора за привођење планираној намени у пуном обиму (пословање без стамбеног простора).

4.1.5. Пословање

Пословање је планирано дуж северне границе блокова број 3 и 4. Укупна површина планирана за ову намену износи 0,68 ha (2,06% површине у обухвату плана).

Простор на коме се планира ова намена је неизграђен и неуређен, а делатности које се планирају у оквиру пословања су преваходно оне које су комплементарне становању у окружењу - из области мале привреде, трговине, угоститељства, услужног и производног занатства, затим административне, комерцијалне, комуналне и сл. делатности, дакле оне делатности које не угрожавају становање у окружењу у смислу буке, загађења ваздуха, повећање фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл. уз могућност заступљености становања на истој парцели.

На овом простору искључују се делатности које захтевају изградњу хала и магацина, прилаз и допремање робе тешким теретним возилима, односно поплочавање великих простора за манипулативне површине.

Правила парцелације

Минимална површина парцеле намењене за пословање износи 800 m², а максимална 2.000 m².

Минимални фронт је 30,0 m.

Дозвољена су одступања до 10%.

Правила грађења

Максимални дозвољени индекс заузетости на парцели износи 30%.

Спратност планираних објеката је до П+2, уз могућност да се у оквиру већег пословног комплекса планира изградња неколико објеката (у функцији мале привреде, производног занатства и сл.).

Грађевинска линија је удаљена минимално 3,0 m од регулационе линије, али тако да је удаљеност не буде већа од 10,0 m од регулације линије.

Могуће је планирати максимално један стан у оквиру објекта, до 100 m² развијене корисне површине (нето) и уз услов да стамбени простор чини максимално 30% укупне корисне површине објекта.

Слободне површине грађевинских парцела намењују се за паркинг простор и зелене површине: паркирање и гаражирање на свакој парцели се обавезно решава за кориснике те парцеле применом одговарајућих норматива за поједине врсте делатности, зелене површине морају заузимати минимално 25 % укупне површине.

Заштитни појас насипа и кејског зида који у знатној мери дефинише простор ове планиране намене условљавајући ограничења у погледу правила уређења и грађења (види подтачку 3.5.2. Водна инфраструктура, део Одбрана од поплава). У зони заштите се омогућава само изградња плитко фундираних објеката високоградње, адаптација, доградња и реконструкција, као и изградња инфраструктуре. Забрањује се изградња подрума и сутерена у том делу блока. На деловима парцела намењених пословању који се налази изван зоне заштите насипа и кејског зида могућа је изградња подрумских или сутеренских етажа, уз адекватне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. Уколико се изграде, могу се наменити искључиво за гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и сл.

Паркирање и гаражирање за сопствене потребе обавезно је обезбедити на парцели.

4.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

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

- Закона о јавним путевима („Службени гласник РС”, бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 - УС, 55/14, 96/15 - др. закон и 96/16 - УС),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, број 50/11), и
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15) који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, разрађују урбанистичко-технички услови за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и

посебних уређаја у њима. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и SRPS U.A9. 201-206 који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Осим наведених одредби приликом изградње саобраћајних површина потребно је поштовати и следећа правила:

- минимална ширина тротоара за један смер кретања пешака је 1 m, а за двосмерно 1,6 m. У зонама вишепородичног становања планирани су тротоари ширине од 2,0 m и 3,0 m;
- на местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су на пример: аутобуска стајалишта, велике трговине, јавни објекти и слично, потребно је извршити проширење пешачких стаза и одвајање пешачког од колског саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће. Уколико то није могуће, а услови одвијања саобраћаја захтевају заштиту пешака, морају се предвидети заштитне ограде;
- препорука је да се тротоари и паркинзи изводе 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);
- бициклистичке стазе су планиране минималне ширине 2,0 m и физички одвојене од осталих видова саобраћаја. Бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором;
- најмања планирана ширина коловоза је 5,0 m за двосмерне (на државним путевима 7,0 m, али је на предметном простору државни пут ПА-100 већ реализован са коловозом ширине 12,0 m). Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6,0 m, осим у приступним улицама где могу износити и 3,0 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина треба да су минимум 8,0 m. Коловозе завршно обрађивати асфалтним застором;
- на сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са SRPS U.C1. 280-285, а према одредбама чл. 161 - 163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 - УС, 55/14, 96/15 - др. закон и 96/16 - УС), иако то у графичком приказу „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1:1000 није приказано;
- 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 којим су дефинисане мере и начин

обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. Уколико у карактеристичном попречном профилу улице нема планираног простора за дрворед, у оквиру паркиралишта се оставља простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Тада пречник отвора за дрво мора бити минимално 1,5 m.

Правила уређења и правила грађења за железнички саобраћај

Пружни појас јесте простор између железничких колосека, као и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 6,0 m (у грађевинском подручју), рачунајући од осе крајњих колосека.

Заштитни пружни појас јесте земљишни појас са обе стране пруге, ширине 200 m, рачунајући од осе крајњих колосека.

На растојању већем од 8,0 m и мањем од 25,0 m (рачунајући од осе крајњих колосека) могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајних површина као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10,0 m.

У заштитном пружном појасу не смеју се планирати зграде, постројења и други објекти на удаљености мањој од 25,0 m рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја.

У заштитном пружном појасу на удаљености већој од 25,0 m рачунајући од осе крајњег колосека могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти само на основу издате сагласности „Железнице Србије” а.д.

Размак између два укрштања железничке инфраструктуре и јавног пута не може да буде мање од 2000,0 m осим уз сагласност „Железнице Србије” а.д.

Сви елементи друмских објеката који се укрштају са пругом морају бити усклађени са елементима пруге на којој се ови објекти планирају. Висина доњих ивице конструкције друмског надвожњака изнад пруге биће дефинисана у оквиру посебних техничких услова које издаје „Железнице Србије” а.д.

4.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови за прикључење на водоводну мрежу су следећи:

- прикључење корисника на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке на водовод;

- водомер сместити у одговарајућу просторију у оквиру објекта, уколико то није могуће, водомер сместити у водомерни шахт. Водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије и на парцели корисника;
- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација” Нови Сад.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови за прикључење на канализациону мрежу су следећи:

- прикључење корисника на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке на канализацију;
- прикључни (ревизиони) канализациони шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије и на парцели корисника;
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање;
- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација” Нови Сад.

4.2.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

Прикључење пословних и стамбено-пословних објеката извести са постојеће или планиране електроенергетске мреже, изградњом сопствене трансформаторске станице или директно напојним водом из постојеће трансформаторске станице, у зависности од потреба. Прикључак извести изградњом подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати на регулационој линији, на спољашњим фасадама објеката или у оквиру објеката, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције „Нови Сад”.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објекта у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране 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.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

4.3. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Израда урбанистичког пројекта планира се у случају да се цео блок намењен општеградском центру (5а, 5б или 5ц) реализује као јединствена парцела.

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду са положајем подручја обухваћеног планом А3
2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације ... Р 1 : 1000
3. План регулације површина јавне намене Р 1 : 1000
4. План водне инфраструктуре Р 1 : 1000
5. План енергетске инфраструктуре Р 1 : 1000
6. Попречни профили улица Р 1 : 100 (200)
7. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза у вези са несметаним кретање лица са посебним потребама А4

План детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада”, и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове, и у Јавном предузећу „Урбанизам” Завод за урбанизам Нови Сад.

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

План детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду 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 Регулациони план „Пејиново насеље“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 10/97 и 17/03).

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

Образложење

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

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

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

Закон о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 132/14), у члану 130. став 2. између осталог, прописује да се урбанистички планови за које је донета одлука о изради могу окончати по одредбама закона по којима су започети.

Скупштина Града Новог Сада је на XXIX седници 27. јуна 2014. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 33/14).

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада разматрала је на седници 06.08.2014. године Концепт плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду.

Подручје обухваћено планом детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду налази се у централном делу грађевинског подручја Града Новог Сада, које припада КО Нови Сад I.

Површина обухваћеног грађевинског подручја износи 32,97 ха.

Плански основ за израду плана представља План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 52/2011) (у даљем тексту: план генералне регулације) који дефинише да простор обухваћен планом чини јединствену урбанистичку целину у оквиру које су претежне намене породично становање, вишепородично становање средњих густина насељености, пословање на улазним правцима, општеградски центар, саобраћајне површине, заштитно зеленило, одбрамбени насип и водена површина (Канал Дунав – Тиса – Дунав).

Планом генералне регулације прописана је обавезна израда плана детаљне регулације.

Планом детаљне регулације утврђена је граница плана и обухват грађевинског подручја, подела простора на посебне целине и зоне, намена земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру и правила уређења и правила грађења по целинама и зонама.

Посебне услове за израду плана доставили су „Електровојводина д.о.о.“, „Електродистрибуција“ Нови Сад; Јавно предузеће „Србијагас“ Нови Сад; „Телеком Србија“, Предузеће за телекомуникације а.д.; Јавно предузеће „Пошта Србије“; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Покрајински завод за заштиту природе; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“, Нови Сад; Министарство одбране, Управа за инфраструктуру, Сектор за материјалне ресурсе; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“, Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“, Нови Сад; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; ЈП „Електромрежа Србије“, Погон преноса Нови Сад; „Железнице Србије“ а.д., Сектор за стратегију и развој, Београд, ЈП „Путеви Србије“ Београд и Радио телевизија Војводине.

Мишљење у поступку издавања водних услова доставило је Јавно водoprивредно предузеће „Воде Војводине“, Нови Сад.

Дана 25.07.2014. године поднет је Захтев за издавање водних услова Покрајинском секретаријату за пољопривреду, водoprивреду и шумарство.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-84/16
Дана: 07.04. 2016. године
НОВИ САД

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

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду обављена је на 107. седници Комисије за планове одржаној 07.04. 2016. године, са почетком у 09,30 часова, у згради ЈП „Урбанизам“, Булевар цара Лазара бр.3., у великој сали на трећем спрату.

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

Седници су присуствовали представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, ЈП "Завод за изградњу Града" Нови Сад 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 детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду донета на XXIX седници Скупштине Града Новог Сада од 27. јуна 2014. године („Службени лист Града Новог Сада“ број 33/14). Саставни део Одлуке је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду на животну средину.
2. Да је Стручна контрола Концепта плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду, обављена је на 33. седници Комисије за планове, одржаној 06.08. 2014. године, на којој је констатовано да је Концепт плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду, припремљен у складу са чланом 48. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-испр. и 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС и 98/13 УС).
3. Да је текст за Нацрт плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).

4. На 107. седници Комисија за планове је разматрала Нацрт предметног плана, на којој је заузела став да је неопходно следеће :

- увидом на терену проверити веродостојност изведеног стања и прибављених катастарских подлога на делу Сентандрејског пута и прикључне саобраћајнице (у потезу од осовинске тачке 8639 до осовинске тачке 697), те у план унети саобраћајно решење које је изведено;

- у тексту плана, поглавље „4.1.4. Пословање на улазним правцима“, „Блок број 2“, „Правила грађења“, у другој алинеји треба кориговати максимални индекс заузетости, тако да за цео блок 2 износи 50%;

- у делу текста под насловом „3.5.5. Електронске комуникације“ треба додати следећу реченицу:

"- 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."

У истом том делу треба брисати следећу ставку:

"- изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме;"

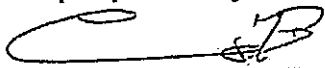
5. Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације ~~Планинских улица у Новом Саду~~ може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи.

Овај извештај је саставни део записника са 107. седнице Комисије за планове.

Извештај доставити:

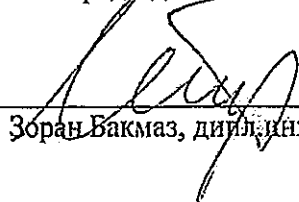
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. ЈП "Завод за изградњу Града" Нови Сад
3. Градској управи за урбанизам и стамбене послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Секретар Комисије



Борислав Живковић, дипл. инж. арх.

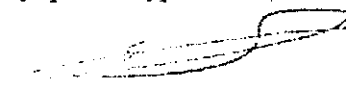
Председник Комисије



Зоран Бакмаз, дипл. инж. геодезије

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и стамбене послове



Милош Егић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-84/16
Дана: 27.10. 2017. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕЈИНОВОГ НАСЕЉА У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 176. (јавној) седници која је одржана дана 27.10. 2017. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у Плавој сали на I спрату, са почетком у 12,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду.

176. седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Зоран Вукадиновић, Радосав Шћепаковић и Радоња Дабетић, чланови Комисије.

Одлука о изради плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду усвојена је на XXIX седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 27. јуна 2014. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 33/14) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду на животну средину.

Нацрт плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручна контрола Концепта плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду обављена је на 33. седници Комисије за планове, одржаној 06. августа 2014 године.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду извршила је Комисија за планове на 107. седници одржаној 07. 04. 2016. године.

Нацрт плана је изложен на јавни увид у периоду од 02. до 31. августа 2017. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 01. августа 2017. године). У току јавног увида достављене су две примедбе на предложено урбанистичко решење, и једна примедба након истека рока за достављање примедби, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 176. (јавној) седници, одржаној 27.10. 2017. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 26.10. 2017. године), разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду.

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

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да су у току јавног увида поднето две примедбе :

1. Драган Буача, Граничарска бр.27, Нови Сад,
2. МЗ „Салајка“, Шајкашка улица, Нови Сад и

Након истека рока за подношење примедби још једна и то од:

3. МЗ „Салајка“, Шајкашка улица, Нови Сад – допуна примедбе број 2.

1. примедба

Драган Буача је поднео следећу примедбу:

Примедба се односи на парцеле број 10408 и 10667/1, (К.О. Нови Сад I), на којима се планира зелена површина и одбрамбени насип, а подносилац примедбе предлаже да се планом омогући изградња пешачке и бициклистичке стазе по круни насипа, као и уређење спортско рекреативних површина у оквиру слободних зелених површина и то због „коришћења насипа за шетњу, дружење и рекреацију и одржавања предметних површина (кошење траве, одношење отпадака, ...)”.

Комисија за планове делом прихвата ову примедбу а за део примедбе сматра да је неоснована. Комисија за планове прихвата да се у Нацрт плана угради могућност изградње пешачке и бициклистичке стазе по круни насипа уз сагласност ЈВП „Воде Војводине“. Део примедбе за уређење спортско рекреативних површина у оквиру слободних зелених површина је неонован, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

2. примедба

МЗ „Салајка” је након седнице која је одржана 22.08.2017. поднела три примедбе и то:

2.1. „У одељку 3.2. „Подела простора на целине” став Блокови 5а, 5б и 5ц у четвртном реду усагласити укупну површину блокова са појединачним површинама блокова; у истом поглављу, став блок 7 у реду 2 и 3 усагласити укупну површину блокова и површину породичног становања.

Сходно томе у одељку 3.3. "нумерички показатељи" проверити и кориговати табелу "нумерички показатељи".

Комисија за планове прихвата ову примедбу.

2.2. У одељку 3.6. "План уређења зелених и слободних површина, јавно зеленило, став улично зеленило прецизније дефинисати постављање дрвореда робусних крошњи (нарочито у улици Т. Мандића) у смислу да се не сада у близини и испод струјних водова и да буду удаљени најмање 5 m од стамбених објеката. Сада на терену имамо ситуацију да робусне крошње кидају струјне каблове, оштећују кровове и фасаде кућа а корење оштећује темеље и на тај начин је угрожена безбедност грађана и наноси се велика материјална штета.

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

2.3 Поштујући правила која су регулисана ПРАВИЛНИКОМ о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник бр. 22/2015) у даљем тексту ПРАВИЛНИК, као и ситуацију на терену произилазе следеће примедбе:

- у одељку 4.1.1. "Породично становање", правила парцелације, кориговати величине парцела тако да се први став мења и гласи:

"За слободностојеће објекте – минимална површина је 300 m², а максимална се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 10 m.

Други став да се промени и гласи:

"За двојне објекте минимална површина парцеле је 200 m² по објекту, а максимална се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 8 m" што је у потпуности у складу са ПРАВИЛНИКОМ, као и стањем на терену.

Наиме, на терену имамо доста парцела мањих од 500 m² па чак и мањих од 300 m², а и парцеле вишепородичног становања П+2+Пк у улици П. Дрезгића су мање од 500 m² тачније од 400 до 435 m². Па ако сте дозволили да вишепородична становања буду на парцелама мањим од 500 m², зашто не би и парцеле породичног становања?

- У истом одељку (4.1.1.) подедељак "Правила грађења" кориговати став 2 тако да се мења и гласи:

"Максимална дозвољена спратност је П+2+Пк(3)"

што је у складу са ПРАВИЛНИКОМ (члан 49), којим се дефинише највећа дозвољена спратност објеката свих врста у зони породичне изградње тако да може да буде до 4 надземне етажe.

- У истом подедељку "Правила грађења" кориговати и став 3, тако да се мења и гласи:

"На свакој парцели планира се један стамбени објекат у оквиру кога је могуће формирати до ПЕТ јединица стамбене или пословне намене."

- У истом подедељку "Правила грађења" у ставу 4 додати да се објекти могу градити и у НЕПРЕКИДНОМ НИЗУ."

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

3. примедба

МЗ „Салајка“ је доставила допуњу примедбе и то:

3.1. „На простору обухваћеном урбанистичким планом, планира се изградња индустријског пружног колосека. Правилима уређења и грађења, на страни 37 текста урбанистичког плана, говори се о пружном појасу ширине 200 m, као и да је на растојању већем од 8,00 и мањем од 25,00 метара могуће планирати уређење простора изградњом саобраћајних и зелених површина и друга правила. Сматрамо, а тиме и захтевамо, да се овај планирани садржај изостави из урбанистичког плана:

Образложење:

Генералним планом града Новог Сада овај простор је намењен ПОРОДИЧНОМ СТАНОВАЊУ у највећој мери (претежна намена), пословању, општеградским центрима, заштитном зеленилу, одбрамбеном насипу и воденој површини. Наведене намене су испоштоване и у Плану генералне регулације зоне реконструкције у надлежним амбијенталним целинама у Новом Саду. Сходно томе, а обзиром да на наведеном простору не егзистира радна зона нити томе слично, потпуно је неоправдано планирати пругу – индустријски колосек. Аргумент који иде томе у прилог јесте постојећи индустријски колосек у непосредној близини који задовољава потребе транспорта робе на овај начин до, и са простора намењених радним зонама.

С тим у вези, захтевамо ИЗМЕНУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА – ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА – НЕ ПЛАНИРАТИ ПРУГУ – ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК на овом простору. Наведени простор искористити за трим стазу, бициклистичку стазу и другим садржајима који су компатибилни са близином канала ДТД, и који неће негативно утицати на насип, заштиту животне средине и неће угрожавати претежну намену простора – становање.

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

3.2. У блоковима 3 и 4 део простора непосредно уз насип, на самој шкарпи (косини) планира се за изградњу објеката пословне намене спратности П+2 (комерцијални, услужни и производни садржаји, занатство, административне и комуналне делатности и томе слично). Ми грађани МЗ "Салајка" смо против овакве намене на овом простору непосредно уз канал. Заговорници смо тога да се исти искористи за објекте који ће по својој намени највише бити у функцији спорта и рекреације (могу и угоститељски и слични објекти), првенствено желимо да се намена простора усмери на овакве садржаје али никако производња. На читавом простору у обухвату плана могуће је организовати

пословање које не угрожава становање, па зашто је потребно да се додатно планирају простори намењени пословању поготово непосредно уз канал и у његовом заштитном појасу. Ове просторе планирати за спорт и рекреацију уз могућност постављања (изградње) објеката у функцији истих уколико то надлежно водопривредно предузеће одобрава. Предлажемо да се на зеленој површини – блок 1 омогући организовање а тиме и постављање летњих позорница, трибина и сличних садржаја којима ће се омогућити организовање манифестација културног и едукативног карактера.”

Комисија за планове делом не прихвата ову примедбу а за део примедбе сматра да је неоснован, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

* * * * *

Комисија за планове прихвата потребне корекције Нацрта плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду наведене у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду. Тачније, Комисија је сагласна да текст у делу „Снабдевање топлотном енергијом“ траба да гласи:

„Снабдевање топлотном енергијом

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

Снабдевање гасом ће се обезбеђивати из мерно-регулационе гасне станице (МРС) „Салајка“ која се налази јужно од подручја обухваћеног Планом. Ова МРС је прикључена на огранак гасовода средњег притиска који полази из Главне мерно-регулационе гасне станице (ГМРС) „Нови Сад 1“. Из МРС ће полазити дистрибутивна мрежа са које ће се снабдевати постојећи и планирани садржаји изградњом прикључка од постојеће, односно планиране мреже до мерно-регулационих сетова и котларница у објектима.

Потрошачи који буду имали веће захтеве за топлотном енергијом могу се снабдевати изградњом гасовода средњег притиска и сопствене МРС у оквиру своје парцеле.

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

Посебно се препоручује што већа употреба обновљивих извора енергије. За искоришћење соларне енергије, осим пасивних система, могу се постављати фотонапонски модули и топлотни колектори као кровни или фасадни елементи. Применом топлотних колектора могу се постићи значајне уштеде код употребе топле потрошне воде и приликом загревања унутрашњих просторија у објектима. Примена гео-сонди, површинских колектора и енергетских стубова, као и коришћење подземних вода које су

целe године на температурама изнад 10°C погодно је за загревање објеката и за припрему топле потрошне воде, посебно у објектима породичног становања и пословним објектима. Оптимизацијом параметара топлотних пумпи које ће преносити енергент од извора до циљног простора постиже се максимални коефицијент корисног дејства у току целог периода употребе. Енергија дрвне и биљне биомасе се може искористити као енергент у локалним топлотним изворима.

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

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

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.

2. Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

3. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.

4. Зоран Вукадиновић, дипл. инж. саоб.



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

ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном јавном увиду

у Нацрт плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 31. јула 2017. године, закључак број 35-84/2016-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду, и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 02. августа 2017. године до 31. августа 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 месне заједнице "Салајка", Шајкашка 26, у Новом Саду.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигле су следеће примедбе, предлози и сугестије:

1. Драган Буача, Граничарска 27, Нови Сад;
2. МЗ „Салајка”, Шајкашка, Нови Сад;

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

3. МЗ „Салајка”, Шајкашка, Нови Сад- допуна примедбе број 2;

Примедба број 1:

(Драган Буача)

Примедба се односи на парцеле број 10408 и 10667/1, (К.О. Нови Сад I), на којима се планира зелена површина и одбрамбени насип, а подносилац примедбе предлаже да се планом омогући изградња пешачке и бициклистичке стазе по круни насипа, као и уређење спортско рекреативних површина у оквиру слободних зелених површина и то због „коришћења насипа за шетњу, дружење и рекреацију и одржавања предметних површина (кошење траве, одношење отпадака, ...)”.

Примедба број 1 није основана

Образложење:

Парцела број 10677/1 чини водно земљиште, тј. водену површину канала Дунав – Тиса – Дунав и стога не може бити уређена зелена површина, а парцела број 10408 се у делу намењује за јавно заштитно зеленило, а у делу за одбрамбени насип. Намене у

оквиру простора у обухвату плана одређују се у складу са стратешким планским опредељењима за град у цели или његове делове а који су уграђени у планове вишег реда. За обе поменуте парцеле од пресудног значаја приликом одређивања намене и начина уређења су и услови достављени од стране надлежног водопривредног предузећа ЈВП „Воде Војводине” који су обавезујући и као такви у потпуности уграђени у предложено планско решење. За предметни простор који чини прву одбрамбену линију од поплава и који ће се реализовати као стална одбрана од 1% високих вода Дунава и планираним надвишењем, као мобилна одбрана, до одбране од 0,1% високих вода Дунава важе строги услови дефинисани у текстуалном делу плана, у тачки „3.5.2. Водна инфраструктура”, у оквиру дела „Одбрана од поплава”. У њему је дефинисан начин одбране од поплава и могућност уређења простора. С обзиром да се ради о простору који се налази унутар првог појаса ширине 10 m од ножице насипа, односно зида, за њега важе најстрожи услови, тј. у том појасу није дозвољена градња никаквих подземних и надземних објеката нити постављање ограда и сл. У појасу ширине 10 до 30 m од ножице насипа, односно у појасу ширине 10 до 25 m од зида, могу се предвидети приступи парцели, паркинг простор и слични објекти нискоградње, садити ниско растиње - жбуње, али није дозвољена изградња никаквих надземних објеката, ограда и сл. као ни постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре.

Ипак, овим планом, и то у текстуалном делу у тачки „3.5.1. Саобраћајна инфраструктура”, у делу који се односи на бициклистички и пешачки саобраћај, дата је могућност да се простор уз канал, тј. простор насипа уреди осим за примарну заштиту од поплава и за шетњу. У текстуалном делу плана стоји: *„По круни насипа, уз сагласност надлежног органа, могуће је формирати шетну стазу ширине до 3 m, а у свему у складу са режимом заштите истог. У графичком приказу карактеристичног попречног профила (за потез од осовинске тачке број 8644 до тачке број 8630) дат је положај шетне стазе у односу на остале просторне елементе.”*

У текстуалном делу плана такође су прецизно дефинисани услови и начин озелењавања уз канал. С обзиром да се ради о јавном заштитном зеленилу, његово уређење и одржавање су у надлежности јавног сектора.

Простори намењени рекреацији планирају се у непосредној близини насипа, у оквиру парковски уређене површине са елементима рекреације у северном делу блока број 1, на површини од 3800 m², а што задовољава потребе становника околног простора.

Примедба број 2:

(МЗ „Салајка”)

МЗ „Салајка” је након седнице која је одржана 22.08.2017. поднела три примедбе и то:

1. „У одељку 3.2. „Подела простора на целине” став Блокови 5а, 5б и 5ц у четвртом реду усагласити укупну површину блокова са појединачним површинама

блокова; у истом поглављу, став блок 7 у реду 2 и 3 усагласити укупну површину блокова и површину породичног становања.

Сходно томе у одељку 3.3. "нумерички показатељи" проверити и кориговати табелу "нумерички показатељи".

2. У одељку 3.6. "План уређења зелених и слободних површина, јавно зеленило, став улично зеленило прецизније дефинисати постављање дрвореда робусних крошњи (парочито у улици Т. Мандића) у смислу да се не сади у близини и испод струјних водова и да буду удаљени најмање 5 m од стамбених објеката. Сада на терену имамо ситуацију да робусне крошње кидају струјне каблове, оштећују кровове и фасаде кућа а корење оштећује темеље и на тај начин је угрожена безбедност грађана и наноси се велика материјална штета.
3. Поштујући правила која су регулисана ПРАВИЛНИКОМ о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник бр. 22/2015) у даљем тексту ПРАВИЛНИК, као и ситуацију на терену произилазе следеће примедбе:
 - у одељку 4.1.1. "Породично становање", правила парцелације, кориговати величине парцела тако да се први став мења и гласи:

"За слободностojeће објекте – минимална површина је 300 m², а максимална се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 10 m.

Други став да се промени и гласи:

"За двојне објекте минимална површина парцеле је 200 m² по објекту, а максимална се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 8 m" што је у потпуности у складу са ПРАВИЛНИКОМ, као и стањем на терену.

Наиме, на терену имамо доста парцела мањих од 500 m² па чак и мањих од 300 m², а и парцеле вишепородичног становања П+2+Пк у улици П. Дрезгића су мање од 500 m² тачније од 400 до 435 m². Па ако сте дозволили да вишепородична становања буду на парцелама мањим од 500 m², зашто не би и парцеле породичног становања?
 - У истом одељку (4.1.1.) пододељак "Правила грађења" кориговати став 2 тако да се мења и гласи:

"Максимална дозвољена спратност је П+2+Пк(3)"

што је у складу са ПРАВИЛНИКОМ (члан 49), којим се дефинише највећа дозвољена спратност објеката свих врста у зони породичне изградње тако да може да буде до 4 надземне етажe.
 - У истом пододељку "Правила грађења" кориговати и став 3, тако да се мења и гласи:

"На свакој парцели планира се један стамбени објекат у оквиру кога је могуће формирати до ПЕТ јединица стамбене или пословне намене."
 - У истом пододељку "Правила грађења" у ставу 4 додати да се објекти могу градити и у НЕПРЕКИДНОМ НИЗУ."

Примедба број 2.1. се прихвата

Образложење:

Прихвата се део примедбе који се односи на техничку корекцију нумеричких података и усклађивање са табеларним приказом. Праве вредности биће унете у текстуални део плана (0,62 ha за блок 5д и 3,44 ha за блок 7).

Примедба број 2.2. није основана

Образложење:

Примедба која се односи на правила уређења зелених површина није основана јер је зеленило, осим у текстуалном делу плана, дефинисано и у попречним профилима који су дати за све јавне саобраћајнице у обухвату плана и у њима је дефинисана и планирана позиција високог зеленила. Приликом дефинисања исте, осим близине објеката, потребно је водити рачуна и о подземним инсталацијама у профилу уличне регулације. Такође примедба није основана ни у делу који се односи на прецизније дефинисање услова за озелењавање у Улици Теодора Мандића, с обзиром да је граница плана утврђена северном регулацијом поменуте улице и да се налази унутар обухвата другог плана детаљне регулације (План детаљне регулације дела Салајке између улица Теодора Мандића, Темеринске, Партизанске и Сентандрејског пута у Новом Саду, „Службени лист Града Новог Сада” бр. 20/03 и 31/09). Попречним профилем за предметну улицу који је саставни део планског документа јасно је назначена планирана позиција зеленила у оквиру уличног профила.

Примедба број 2.3. се не прихвата

Образложење:

Не прихвата се део примедбе који се односи на измену правила уређења и грађења како за утврђивање минималне величине парцеле намењене за породично становање, тако и за планирану спратност вишепородичних објеката. Плански параметри за конкретне просторе дефинишу се увек у складу са плановима вишег реда који су утврдили усмеравајућа правила за израду планова детаљније разраде, у складу са постојећим стањем простора, постојећом структуром, обликом, површином и изграђеношћу парцела и урбанистичких блокова у целини. Такође, од утицаја су и све претходне студије и анализе израђене за потребе израде планске документације као и попис становништва и демографски показатељи. С тим у вези, на предметном простору не постоји разлог за драстичним повећањем броја становника уситњавањем парцела и повећањем броја етажа и броја стамбених јединица. Поменути правилник служи као документ који утврђује граничне вредности испод (или изнад) којих није могуће ићи, а не утврђује те вредности као обавезујуће. Постојеће парцеле које су мање од утврђених вредности за нову парцелацију се свакако у складу са текстуалним делом плана могу задржати *„Затечене парцеле постојећих породичних стамбених објеката, мање површине од 500 m², настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу да се*

задрже и на њима су дозвољени сви радови изградње и доградње, а према параметрима утврђеним за породично становање.”

Што се тиче дела примедбе који се односи на услове за изградњу вишепородичног објекта потребно је напоменути да „Вишепородично становање у обухвату плана резултат је бесправне изградње, планом се ти објекти задржавају без могућности доградње, надogradње или друге врсте повећања корисне површине.

Изузетно се на парцели број 3094 у циљу формирања просторно функционалне целине дозвољава изградња вишепородичног стамбеног објекта...”. Дакле, планом се дозвољава изградња објекта на постојећој парцели у складу са објектима изграђеним у окружењу како би се покушао остварити јединствен простор.

Максималан број стамбених јединица утврђен је у плановима вишег реда као четири и стога се он планом нижег реда може дефинисати само као мањи, никако већи број од тога. Сматрамо и да се објекат са пет независних јединица никако не може третирати као породичан стамбени објекат, већ је по својој суштини то вишепородично становање или пословно стамбени објекат. На конкретном простору планирање те намене и таквих објеката није у складу са плановима вишег реда.

Изградња у непрекидном низу није у духу породичног становања на предметном простору и став обрађивача је да није примерена величини и структури урбанистичких блокова. Такође, потребно је за сваку парцелу омогућити пролаз интервентним возилима у дубину парцеле што се код непрекидног низа обезбеђује пролазима. Ширина и висина таквих пролаза, дефинисана техничким условима, није у складу са архитектуром породичног становања на предметном простору.

Након рока за достављање примедби прispела је допуна примедбе број 2 коју је поднела МЗ „Салајка”:

Допуна примедбе број 2:
(МЗ „Салајка”)

4. „На простору обухваћеном урбанистичким планом, планира се изградња индустријског пружног колосека. Правилима уређења и грађења, на страни 37 текста урбанистичког плана, говори се о пружном појасу ширине 200 m, као и да је на растојању већем од 8,00 и мањем од 25,00 метара могуће планирати уређење простора изградњом саобраћајних и зелених површина и друга правила. Сматрамо, а тиме и захтевамо, да се овај планирани садржај изостави из урбанистичког плана:

Образложење:

Генералним планом града Новог Сада овај простор је намењен ПОРОДИЧНОМ СТАНОВАЊУ у највећој мери (претежна намена), пословању, општеградским центрима, заштитном зеленилу, одбрамбеном напиту и воденој површини. Наведене намене су испоштоване и у Плану генералне регулације зоне реконструкције у надлежним амбијенталним

целинама у Новом Саду. Сходно томе, а обзиром да на наведеном простору не егзистира радна зона нити томе слично, потпуно је неоправдано планирати пругу – индустријски колосек. Аргумент који иде томе у прилог јесте постојећи индустријски колосек у непосредној близини који задовољава потребе транспорта робе на овај начин до, и са простора намењених радним зонама.

С тим у вези, захтевамо ИЗМЕНУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА – ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА – НЕ ПЛАНИРАТИ ПРУГУ – ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК на овом простору. Наведени простор искористити за трим стазу, бициклистичку стазу и другим садржајима који су компатибилни са близином канала ДТД, и који неће негативно утицати на насип, заштиту животне средине и неће угрожавати претежну намену простора – становање.

5. У блоковима 3 и 4 део простора непосредно уз насип, на самој шкарпи (косини) планира се за изградњу објеката пословне намене спратности П+2 (комерцијални, услужни и производни садржаји, занатство, административне и комуналне делатности и томе слично). Ми грађани МЗ "Салајка" смо против овакве намене на овом простору непосредно уз канал. Заговорници смо тога да се исти искористи за објекте који ће по својој намени највише бити у функцији спорта и рекреације (могу и угоститељски и слични објекти), првенствено желимо да се намена простора усмери на овакве садржаје али никако производња. На читавом простору у обухвату плана могуће је организовати пословање које не угрожава становање, па зашто је потребно да се додатно планирају простори намењени пословању поготово непосредно уз канал и у његовом заштитном појасу. Ове просторе планирати за спорт и рекреацију уз могућност постављања (изградње) објеката у функцији истих уколико то надлежно водoprивредно предузеће одобрава. Предлажемо да се на зеленој површини – блок 1 омогући организовање а тиме и постављање летњих позорница, трибина и сличних садржаја којима ће се омогућити организовање манифестација културног и едукативног карактера."

Примедба број 2.4. се не прихвата

Образложење:

Индустријски колосек који је планиран на предметном простору не може се посматрати независно од простора у ширем окружењу као ни града у целини. Планом вишег реда, тј. планом генералне регулације којим је обухваћен и овај простор, планиран је и предметни индустријски колосек. Индустријски колосек јасно је дефинисан у плану вишег реда како у текстуалном, тако и у графичком делу плана. Дефинисани су и разлози за утврђивање трасе као и усмеравајућа правила за израду плана детаљне регулације. Изградња индустријског колосека планирана је дуж обале канала Хс ДТД и за њу је и у плану вишег реда дефинисан коридор ширине 6,0 m и висине минимум 4,8 m. Наведено је још да је у ту сврху неопходно обезбедити слободан

AC

профил пруге за кретање железничких композиција и коловоза за кретање тешког теретног саобраћаја. Планирани индустријски колосек треба да повеже робно-транспортни центар унутар железничког чвора са Луком „Нови Сад“, стога његов значај јасно превазилази величину простора обухваћеног овим планом.

Простор планираног индустријског колосека до његове реализације се може користити у разне сврхе као што су бициклистичка стаза, шеталиште, ... (у складу са условима ЈВП „Воде Војводине“).

Примедба број 2.5. се делом не прихвата, а делом није основана

Образложење:

Планирана намена утврђена је у складу са планом вишег реда. Од утицаја на прецизније дефинисање правила уређења, грађења и обликовања осим плана вишег реда има и постојећа организација простора, тренутни начин коришћења, непосредна близина надвожњака Темеринског пута и хидотехничког објекта уз канал ДТД са једне стране, као и породичног становања са друге. Става смо да ће планирана намена омогућити привођење простора планираној намени и реализацију садржаја у краћем временском року него што би то био случај са предложеним наменама. Уколико је реч о предложеним садржајима (спорт, рекреација, култура, ...) који би били из јавног служби, они се утврђују кроз мрежу планираних јавних садржаја за град у целини јер се тако они просторно најоптималније распоређују. На овом простору нису планирани јавни поменути садржаји. Уколико се ради о предлогу да се поменуте намене реализују у оквиру површина осталих намена (дакле из приватног сектора), предложено планско решење није сметња томе с обзиром да је текстуалним делом Нацрта плана наведено: „У оквиру ове намене могу се реализовати трговински, административни, културни и други компатабилни садржаји.“ Примедба се не прихвата у смислу да сматрамо да није добро искључиво утврдити предложене садржаје као обавезујуће, а није основана у смислу да је предложеним планским решењем исте могуће реализовати.

Напомена:

Приликом припреме материјала за излагање Нацрта плана на јавни увид у текстуалном делу плана у пододељку „3.5.3. Енергетска инфраструктура“ дошло је до замене текста тако да је исти текст наведен и у делу „Снабдевање електричном енергијом“ и у делу „Снабдевање топлотном енергијом“. С обзиром на напред наведено текст у делу „Снабдевање топлотном енергијом“ треба да гласи:

„Снабдевање топлотном енергијом

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

Снабдевање гасом ће се обезбеђивати из мерно-регулационе гасне станице (МРС) „Салајка“ Која се налази јужно од подручја обухваћеног Планом. Ова МРС је

прикључена на огранак гасовода средњег притиска који полази из Главне мерно-регулационе гасне станице (ГМРС) „Нови Сад 1“. Из МРС ће полазити дистрибутивна мрежа са које ће се снабдевати постојећи и планирани садржаји изградњом прикључка од постојеће, односно планиране мреже до мерно-регулационих сетова и котларница у објектима.

Потрошачи који буду имали веће захтеве за топлотном енергијом могу се снабдевати изградњом гасовода средњег притиска и сопствене МРС у оквиру своје парцеле.

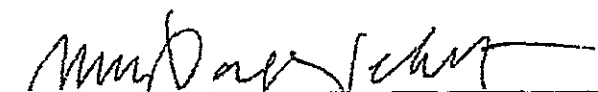
Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони систем могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије.

Посебно се препоручује што већа употреба обновљивих извора енергије. За искоришћење соларне енергије, осим пасивних система, могу се постављати фотонапонски модули и топлотни колектори као кровни или фасадни елементи. Применом топлотних колектора могу се постићи значајне уштеде код употребе топле потрошне воде и приликом загревања унутрашњих просторија у објектима. Примена гео-сонди, површинских колектора и енергетских стубова, као и коришћење подземних вода које су целе године на температурама изнад 10°C погодна је за загревање објеката и за припрему топле потрошне воде, посебно у објектима породичног становања и пословним објектима. Оптимизацијом параметара топлотних пумпи које ће преносити енергент од извора до циљног простора постиже се максимални коефицијент корисног дејства у току целог периода употребе. Енергија дрвне и биљне биомасе се може искористити као енергент у локалним топлотним изворима.

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

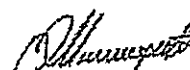
Извештај припремио:

Руководилац израдом нацрта урбанистичког плана:


Мирела Манасијевић Радојевић, дипл. инж. арх.

Директор:




Мироslав Миладиновић, дипл. инж. арх.