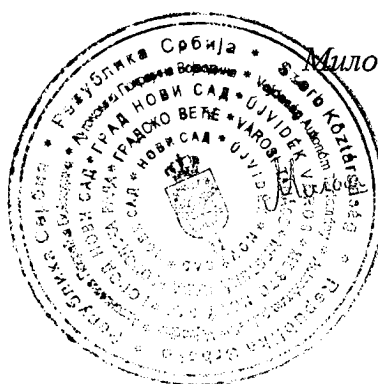


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-657/2016-II
Дана: 28. марта 2018. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИКУ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог детаљне регулације простора за породично становање у Руменки са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-657/2016-II од 28. марта 2018. године, с молбом да се Предлог детаљне регулације простора за породично становање у Руменки, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК



Милош Вучевић

3. 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 на 154. седници одржаној 28. марта 2018. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки.

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 простора за породично становање у Руменки са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки 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 простора за породично становање у Руменки пре излагања на јавни увид са 142. седнице одржане 01.02.2017. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки са 188. (јавне) седнице Комисије за планове, одржане 08.02.2018.године.

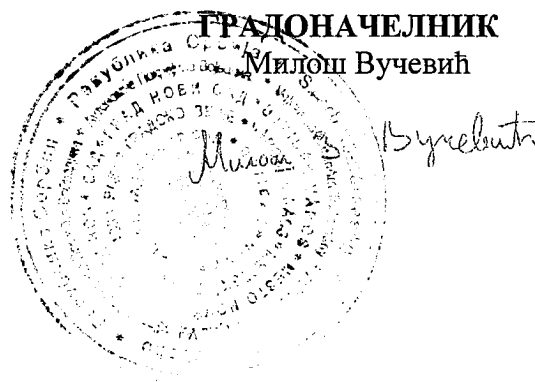
2. Закључак са планом и извештајима Комисије за планове доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."

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 : 35-657/2016-II
Дана : 28. марта 2018. године
Н О В И С А Д



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2017-124
13. јул 2017. године
НОВИ САД

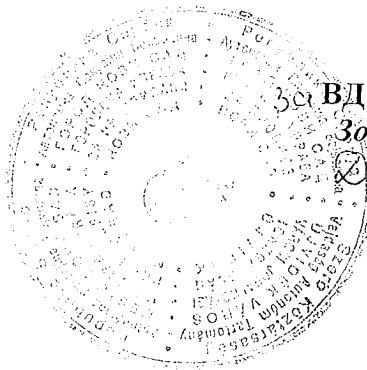
Г. ... Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: 3810
Датум: 14. 07. 2017
Нови Сад

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки.

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



ЗАВД НАЧЕЛНИЦЕ

Зора Ђорђевић

Zorica Markovic

ПРЕДЛОГ

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У РУМЕНКИ

1. УВОД

План детаљне регулације простора за породично становање у Руменки (у даљем тексту: план) обухвата проширење грађевинског подручја у југозападном делу насељеног места Руменка у Катастарској општини Руменка.

Простор се простире непосредно уз јужну и западну границу грађевинског подручја насељеног места, са северне стране граничи се са породичним становањем уз Улицу војводе Путника, а са источне стране граничи се са породичним становањем уз Улицу Николе Тесле.

Овај простор поседује значајан потенцијал за развој породичног становања са аспекта опремљености потребним пратећим функцијама становања у непосредном окружењу и добре повезаности са центром Руменке. Подручје се наслања на Улицу Николе Тесле, која чини основну везу са центром Руменке и са Државним путем ПА-11 Озаци – Нови Сад.

У оквиру грађевинског подручја у обухвату плана је регистрован велики број објеката породичног становања, изграђених без грађевинске дозволе. Постојећи објекти су грађени као слободностојећи породични стамбени објекти на парцели, спратности од П до П+1+Пк.

Величина постојећих парцела са изграђеним објектима или парцела насталих интерном парцелацијом је од 530 m² до 700 m², а простор је инфраструктурно слабо опремљен.

1.1. Правни и плански основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/16) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на VI седници 2. септембра 2016. године.

Плански основ за израду плана је План генералне регулације насељеног места Руменка ("Службени лист Града Новог Сада", број 21/15) (у даљем тексту: План генералне регулације) којим су, у обухвату плана, дефинисане претежне намене површина за породично становање и саобраћајне површине.

Простор који је обухваћен овим планом је Планом генералне регулације утврђен као део грађевинског подручја насељеног места Руменка, односно подручје проширења становања, уз обавезу израде плана детаљне регулације.

План генералне регулације утврдио је правила усмеравајућег карактера за израду плана детаљне регулације, за зону претежне намене породичног становања у југозападном делу грађевинског подручја.

1.2. Циљ доношења плана

Циљ израде и доношења плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дефинисана Планом генералне регулације, односно стварање услова за реализацију уз поштовање затеченог стања на терену.

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, правила уређења и правила грађења према планираним наменама и целинама, као и друге елементе значајне за спровођење плана.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје које је обухваћено планом налази се у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Руменка, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе обухвата грађевинског подручја утврђена је тромеђа парцела бр. 4446, 1991 и 8704(КО Футог), Од ове тачке, у правцу истока обухвата и прати границу парцела бр. 4308, 4305, 4445/2(пут), 4303/1, 4302/3, 4301/4, 4301/6, 4300/2 и долази до тромеђе парцела бр. 4300/2, 4299 и 4445/2(пут). Даље, у правцу запада, продуженим правцем границе парцела бр. 4300/2, 4299 граница пресеца

парцелу број 4445/2(пут) и долази до западне границе парцеле број 4445/2(пут), затим скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 4445/2(пут) до тремеђе парцела бр. 4307, 4445/2(пут) и 4309(пут). Од ове тачке граница скреће ка западу, прати северну границу парцеле 4309(пут) и њеним продуженим правцем пресеца парцелу број 4446 и долази до западне границе парцеле број 4446, затим скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 4446 и долази до почетне тачке описа оквирне границе обухвата плана.

Планом је обухваћена површина од 16,91ha.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Планирана намена и подела простора на просторне целине

Основна намена простора је породично становање, уз које се планирају и остали комплементарни садржаји: становање са пословањем, саобраћајне површине и уређена зелена површина у регулацији улице (озелењени сквер). Сви постојећи објекти породичног становања реализовани су бесправно.

У складу са наменом простора и мрежом саобраћајница у плану се издвајају урбанистички блокови, а простор нема издвојене урбанистичке целине.

Планира се 11 урбанистичких блокова, од којих 10 блокова за породично становање, а блок број 11 планира се за становање са пословањем.

У источном делу, простор између продужетка Улице Николе Тесле и продужетка Улице Бранка Радичевића, је скоро у потпуности изграђен, са постојећим објектима породичног становања. Постојећи објекти имају колски приступ и са Улице нова 16 и Улице нова 14. Простор између продужетка Улице Бранка Радичевића и продужетка Баштенске улице, намењен је породичном становању и саобраћајним површинама. Простор је делимично изграђен, са постојећим објектима породичног становања. Постојећи објекти имају колски приступ и са Улице нова 16 и Улице нова 14, и продужетка Улице Данила Киша. У западном делу, простор западно од Баштенске улице, намењен је за породично становање, становање са пословањем, саобраћајне површине и уређену зелену површину (озелењени сквер) у регулацији улице. Простор је неизграђен.

3.2. Концепција уређења простора

Становање

На овом простору започета је бесправна изградња објеката у функцији становања, па је грађевинско подручје Руменке у овом делу проширено.Породично

становање представља основну намену простора и планира се као основна намена, у следећим урбанистичким блоковима: од броја 1 до броја 10. На парцели се планира изградња једног породичног стамбеног објекта са највише три јединице (стамбене и/или пословне). Дозвољена је изградња пословног објекта без становања на парцели, али не и типа хале у којој би се вршила производна делатност и складиштење.

Становање са пословањем

Под становањем са пословањем подразумева се становање са пословањем на парцели, и препоручује се однос 50% стамбене површине наспрам 50% површине пословних садржаја на парцели. Ова намена планира се у југозападном делу у блоку број 11. Дозвољена је изградња пословног објекта без становања на парцели. Парцеле могу бити и чисто стамбене намене.

У оквиру те намене, уз становање планирају се различите делатности из области услужног и производног занатства (изузев расутих, експлозивних и запаљивих материјала и секундарних сировина).

Уређена зелена површина у регулацији улице (озелењени сквер)

Уз продужетак Баштенске улице, са источне стране урбанистичког блока број 9, планира се зелена површина у регулацији улице (озелењени сквер у регулацији улице), коју је потребно уредити са свим урбаним мобилијаром, и дечијим игралиштем, а према правилима дефинисаним у поделењу „3.6. План уређења зелених површина“.

3.3. Нумерички показатељи

Површине осталих намена:

- породично становање..... 12,23 ha
- становање са пословањем 1,67 ha

Површине јавне намене:

- уређена зелена површина (озелењени сквер) 0,12 ha
- улице..... 2,87 ha
- пешачки пролаз 0,02 ha

Укупна површина обухвата плана је 16,91 ha (100%).

Планирани капацитет простора: око 1200 становника.

Планирана густина насељености: око 70 становника/ ha.

Табела 1

Намена	ha	%
Површине осталих намена	13,90	82,20
Становање	13,90	82,20
- породично становање	12,23	72,33
- становање са пословањем	1,67	9,87
Површине јавне намене	3,01	17,80
Саобраћајне површине	3,01	17,80
- уређена зелена површина (озелењени сквер)	0,12	0,71
- улице	2,87	16,97
- пешачки пролаз	0,02	0,12
Укупно:	16,91	100

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.4.1. План регулације површина јавне намене

Планом су површине јавне намене разграничене од осталих намена. Обавезна је парцелација и препарцелација катастарских парцела ради формирања грађевинских парцела за јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком приказу "План регулације површина јавне намене са парцелацијом" у Р 1 : 2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајнице: целе парцеле бр. 4301/6 и 4446 и делови парцела бр. 4300/2, 4301/4, 4301/5, 4302/3, 4303/1, 4305, 4306, 4307, 4308 и 4445/2;
- пешачки пролаз: делови парцела бр. 4305 и 4445/2;

У случају неусаглашености наведених бројева парцела и бројева парцела на наведеном графичком приказу, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница, преко координата детаљних тачака или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака.

3.4.2. План нивелације

Земљиште обухваћено планом налази се на надморској висини од 81,80 m до 83,60 m н.в. Планиране саобраћајнице су на постојећем терену са просечним нагибом

од 0,27% и максималним од 0,86%. Нивелету заштитног тротоара објекта прилагодити нивелети саобраћајнице са минималним падом од 2%.

Земљиште за остале намене треба уредити након реализације саобраћајница.

Планом нивелације дати су кота прелома нивелете осовине саобраћајница, интерполоване коте и нагиб нивелете.

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

У саобраћајној мрежи насеља Руменка, простор који обухвата план наслања се на Улицу војводе Путника у свом северном делу и Улицу Николе Тесле у источном делу плана. Ово су сабирне улице које повезују овај простор са уличном мрежом Руменке и на њима се одвија јавни превоз путника приградским линијама ЈГСП "Нови Сад". Простор плана је са истока ограничен планираном улицом.

Планирано решење саобраћајне мреже заснива се на постојећој и планираној саобраћајној мрежи. На графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:2500 дефинисана је мрежа планираних улица.

Планом се успоставља секундарна улична мрежа, која се уклапа у мрежу атарских путева и новоформианих улица Нова 14 и Нова 16.

Планиране улице су стамбене и прилагођене постојећим парцелама и интерним парцелацијама на простору плана.

Регулације улица планирају се у складу са просторним могућностима и уз уважавање потреба за ефикасним одвијањем саобраћаја моторних возила и пешака.

На простору у обухвату плана детаљне регулације планира се приближно ортогонална мрежа саобраћајница, са попречним профилима који омогућавају смештање неопходне инфраструктуре, коловоза и тротоара.

Паркирање возила вршиће се у оквиру грађевинске парцеле.

У обухвату плана, у продужетку из Улице Бранка Радичевића, планира се изградња пешачког пролаза који ће боље повезати посматрани простор са насељем.

3.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко планиране уличне водоводне мреже а у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

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

Планирана мрежа повезаће се на постојећу водоводну мрежу у улицама Војводе Путника и Данила Киша и задовољиће потребе за водом будућих корисника.

Трасе и капацитети планиране водоводне мреже дати су у графичком приказу План водне инфраструктуре у размери 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко планиране канализационе мреже сепаратног типа.

Планирана секундарна мрежа отпадних вода, профила Ø 250 mm и предвиђа се у свим постојећим и новопланираним улицама.

Отпадне воде биће оријентисане, делом према црпној станици која се планира на раскрсници улица Баштенске и Војводе Путника, а делом према планираној канализационој мрежи у североисточном делу насеља Руменка.

Атмосферске воде ће се преко отворене уличне каналске и риголске мреже оријентисати према отвореном каналу који се налази у југоисточном делу насеља Руменка.

Планом се оставља се могућност, да се део отворене риголске и/или каналске мреже делимично или у потпуности зачеви, а све у циљу да се зацевљењем остваре бољи просторни и хидраулички услови.

Положај планиране уличне риголске и каналске мреже дефинисан је на одговарајућим попречним профилима саобраћајница.

Планирана улична риголска и каналска мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода.

Трасе и капацитети планиране канализационе мреже дати су у графичком приказу План водне инфраструктуре у размери 1:2500.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 81,30 до 81,50 m н.в,
- минимални ниво подземних вода од 77,40 до 77,60 m н.в.

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

3.5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система, преко трансформаторских станица (ТС) 110/20 kV

"Римски Шанчеви" и ТС 110/20 kV "Футог". Од ових ТС полазе далеководи 20 kV до насеља Руменка, а средњенапонска мрежа 20 kV која је најближа предметном подручју је изграђена у улицама Николе Тесле и Соње Маринковић. Са ове мреже ће се снабдевати постојеће и нове дистрибутивне трансформаторске станице 20/0,4 kV, од којих ће полазити мрежа јавног осветљења и дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или планиране мреже. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m (и висине минимално 3,5m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења.

Планирана 20 kV ће се градити подземно, а 0,4 kV мрежа се може градити и подземно и надземно. У попречним профилима свих улица планирају се независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Снабдевање из гасификационог система биће обезбеђено из Главне мерно-регулационе станице (ГМРС) "Руменка", у оквиру које се налази и мерно-регулациона станица (МРС). Од МРС је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа која је димензионисана тако да омогући квалитетно снабдевање гасом свих постојећих и планираних садржаја. Планирани објекти ће се снабдевати топлотном енергијом изградњом прикључка од планиране дистрибутивне мреже до котларница у објектима.

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

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

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

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

Активни соларни системи - соларни системи за **сопствене потребе и комерцијалну производњу** могу се постављати под следећим условима:

- објекти породичног становања – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију дозвољава се постављање фотонапонских панела;

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

Геотермална енергија

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

Енергија ветра

Појединачни стубови са ветрогенераторима мањих снага (до 10 kW) могу се постављати на парцелама намењеним породичном становању, тако да висина стуба није већа од удаљености стуба од објекта на самој парцели или од границе суседне парцеле.

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.

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.

3.5.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавременавање телекомуникационих чворишта 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. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима). На раскрсницама и дуж саобраћајница могу се постављати системи за видео-надзор. 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, као и системе осталих електронских комуникација уз поштовање следећих услова:

- антенски системи се могу постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката;

- антенски системи се могу постављати на антенске стубове уз обавезну сагласност власника парцеле; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;

- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;

- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;

- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

3.6. План уређења зелених површина

На простору обухваћеном планом, планирано је зеленило у оквиру површина јавне намене (улично зеленило – дрвореди, уређена зелена површина у регулацији улице (озелењени сквер) и зеленило у оквиру површина осталих намена (становање и становање са пословањем).

Зеленило у оквиру површина јавне намене

На простору обухваћеном планом, у урбанистичком блоку број 9, уз улицу у продужетку Баштенске улице планира се уређена зелена површина у регулацији улице. У оквиру тог зеленог сквера налази се зона мирног одмора са адекватним мобилијаром и шаховским пољем са фигурама уз одговарајуће поплочање. Материјал за поплочање треба да буде отпоран на клизање са дренажним системом. Осим зоне мирног одмора планира се изградња дечијег игралишта са елементима који одговара тој намени (клацкалица, вртешка, љуљашка и пењалица са тобоганом). Између ове две зоне налази се мања отворена површина са травњаком за слободне активности и рекреацију. Травњак се заснива са врстама које су отпорне на гажење. Озелењавање овог сквера треба да буде са одраслим листопадним садницама, средње висине на довољној удаљености од објеката на суседној парцели и од саобраћајница. Предвиђено је и неколико садница високог листопадног дрвећа ради стварања веће засене у остављеним отворима на поплочаном платоу. Уз границе површине могућа је и садња украсног шибља. При избору врста треба обратити пажњу да биљке не садрже отровне бобице и трње или нешто слично што би могло угрожити безбедност деце. Саднице треба да буду одрасле, здраве, мањих захтева према условима средине са позитивним особинама (декоративност, дуговечност, брз раст итд.). Такође је потребно избегавати примену инвазивних врста. На графичком приказу број 6 - План партерног уређења и озелењавања сквера у Р 1:500, дат је предлог уређења озелењеног сквера у регулацији улице, који није обавезујући.

Формирање дрвореда у улицама биће спроведено према садржајима њихових попречних профила. У улицама профила 10-15 m могуће је формирати једностране дрвореде који би штитили јужне или западне фасаде објеката. Поставку стабала у дрворедима потребно је ускладити са колским прилазима објектима и планираном инфраструктуром.

Зеленило у оквиру површина осталих намена

На парцели намењеној породичном становању најчешће се формира кућни врт са полузасенченим простором за одмор. Други део дворишног простора врло често се претвара у мали повртњак или воћњак.

У улицама где није могуће подизања дрвореда, на површинама осталих намена потребно је формирати зеленило (шибље или декоративно дрвеће) у предбаштама породичног становања, које ће преузети функцију дрвореда.

На парцели намењеној становању са пословањем планира се зелени заштитни појас у циљу раздвајања намене, тј. линеарно озелењавање – дрворед листопадним садницама уско пирамидалне крошње са плитким кореном где је то могуће, или живица

а постоји могућност и ограде са пузавицом. Парцеле треба да имају минимално 25% површине под зеленилом. Ободом парцеле комплекса формирати више спратова зеленила, претежно аутохтоних врста, како би се обезбедила заштита околног простора. У оквиру комплекса радних простора делове уз сам објект треба озеленити декоративним зеленилом и партерним уређењем.

У зони од 10 m од јужне границе грађевинског подручја планира се подизање зеленила, које ће формирати заштитни појас у оквиру породичног становања и становања са пословањем и обезбедити заштиту насеља од ветрова. У зони од 10 m од јужне границе грађевинског подручја је забрањена изградња објеката.

3.7. Заштита градитељског наслеђа

Теренским истраживањем и прегледом Регистра заштићених културних добара, као и Евиденције добара која уживају претходну заштиту Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, утврђено је да унутар граница које су предмет Плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки нема непокретних културних добара.

Такође, у евиденцији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, нема података ни о постојању локалитета са археолошким садржајем.

Услови и мере заштите

Инвеститори изградње нових објеката и инфраструктуре у обухвату плана, а у складу са чланом 109. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11 - др. закон и 99/11) треба да, уколико приликом извођења земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или предмете, одмах без одлагања стану, оставе налазе у положају у којем су нађени и обавесте надлежни завод за заштиту споменика културе.

3.8. Заштита природних добара

У обухвату предметног плана нема заштићених природних добара.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

3.9. Инжењерско – геолошки и природни услови

Литолошка класификација и погодност терена за изградњу

На основу инжењерско-геолошке карте, на простору у обухвату плана, заступљен је терен погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 2,5-2,0 kg/cm²; могућа је градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција).

Литолошку класификацију чини лесна суглина. Лесна структура је уништена деловањем подземне воде, али без транспорта. Кохезија и угао унутрашњег трења у односу на лес је нешто нижи.

Педолошка структура

Заступљени тип земљишта на предметном простору је чернозем на лесу и лесоликим седиментима, оглејани-посмеђени.

Сеизмичност

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

Према карти сеизмичке рејонизације подручје плана се налази у зони осмог степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за $\pm 1^\circ$ MCS што је потребно проверити истражним радовима.

Климатске карактеристике

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

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

Период у којем се појављују мразни дани траје од октобра до маја. Период са појављивањем тропских дана траје седам месеци и то од априла до октобра.

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.

3.10. Услови и мере заштите животне средине

На простору у обухвату плана, заштита и унапређење квалитета животне средине спроводиће се у складу са начелима Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11-УС и 14/16).

На простору у обухвату плана нису евидентиране активности, нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет животне средине.

Делатности на планираним просторима које ће се одвијати на парцелама породичног становања треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме односно да не угрожавају становање у смислу буке, загађења ваздуха, продукције отпада и других негативних утицаја. Неопходно је да се обезбеди задовољавајућа удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са законским прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

Озелењавањем јужног дела предметног простора (према околном обрадивом земљишту), обезбедиће се заштита од утицаја пестицида, наношења снега у зимском периоду, прашине, гасова и буке узроковане пољопривредним машинама.

Формирањем озелењеног сквера и дрвореда у улицама значајно ће се визуелно и еколошки оплеменити простор, унапредити укупан амбијент, побољшати микроклима и општи визуелни утисак простора

Заштита ваздуха на обухваћеном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другом важећом регулативом.

Повећани нивои буке могу се јавити као последица рада пољопривредних машина са околног обрадивог земљишта. Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Неопходно је вршити контролисану примену агротехничких и хемијских мера заштите биља на парцелама породичног становања, како би се тло заштитило од потенцијалног загађења.

Испитивање квалитета земљишта је потребно вршити у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања ("Службени гласник РС", број 23/94).

Заштита вода на обухваћеном простору оствариће се у складу са:

- Законом о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10 и 93/12),
- Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 50/12), и другом важећом регулативом из ове области.

Условно чисте атмосферске воде са кровних површина, надстрешница објеката, могу се, без пречишћавања, испустити у јавну атмосферску канализацију, путни јарак или на околни терен путем уређених испуста осигураних од ерозије, уколико задовољавају квалитет II класе вода.

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).

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

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења на обухваћеном простору оствариваће се у складу са:

- Законом о заштити од јонизујућих зрачења и о нуклеарној сигурности ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 93/12),
- Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", број 36/09) и
- Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Службени гласник РС", број 104/09).

3.11. Мере заштите од ратних дејстава

У обухвату плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

3.12. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру

својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

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

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. Планира се изградња канализационе мреже отпадних вода.

Како климатски услови на овом подручју имају све карактеристике умереноконтиненталне климе, у просторним решењима намене површина вођено је рачуна о планирању заштитних зелених појасева уз главне саобраћајне правце, на правцима дувања ветрова, око радних комплекса, као и формирање зелених површина свих категорија у грађевинском подручју насеља.

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 стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара. Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

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

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

Мере заштите од земљотреса

Сеизмичку микрорејонизацију карактеришу могући потреси интензитета 6-8° MCS скале који је условљен инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и другим. Према карти сеизмичке рејонизације Србије, подручје Града Новог Сада налази се у зони осмог степена MCS скале. Сеизмички интензитет се може разликовати за $(\pm) 1^\circ$ MCS.

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

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више разлога, као што су: ратна разарања, неисправне инсталације, у технолошком процесу, рушење објеката од ветра и земљотреса и др., па се планира низ мера за заштиту од пожара.

Заштита од пожара обезбеђена је 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) и осталим прописима који регулишу ову област.

Ради заштите од пожара, урбанистичко-архитектонским решењем омогућава се приступ ватрогасним возилима око свих објеката, у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95). У разради плана обавезно је обезбедити поштовање противпожарних услова, односно неопходно је обезбедити прихватљиве параметре за:

- удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- приступне путеве и пролазе ватрогасних возила до објекта;
- безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара.

Гараже за путничке аутомобиле морају у свему бити пројектоване у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/05).

Омогућава се коришћење постојећих и планира изградња нових ватрогасних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91).

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ" 11/96) и другим прописима.

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

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

Улази у све објекте за јавно коришћење и објекте јавних служби морају имати прилазне рампе са максималним падом до 5%. Лифтови у зградама морају бити прилагођени за лица са посебним потребама.

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу особе са инвалидитетом, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204 и са чланом 36. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

3.14. 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 ГРАЂЕЊА

4.1. Правила уређења и правила грађења за реализацију планираних намена

4.1.1. Правила грађења за површине осталих намена

4.1.1.1 Породично становање

Породично становање се планира на површини од 12,23 ha, што износи око 72,33 % од укупне површине у обухвату плана. Постојеће становање заузима значајан део ове површине у источним делу простора, и делимично у средишњем делу простора. Већи део слободних површина планира се за породично становање посебно у западним делу и у средишњем делу простора.

На грађевинској парцели се планира изградња једног породичног стамбеног објекта са највише три стана. Породични објекти могу да се граде као слободностојећи, двојни или објекти у прекинутом низу, на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 22/15).

Грађевинске парцеле намењене за становање могу да се састоје из стамбеног дела и баште, воћњака или повртњака, а ако су веће површине од 700m² могуће је да садрже и економски део.

За породично становање утврђени су следећи критеријуми:

- за слободностојеће објекте и објекте у прекинутом низу – минимална површина парцеле је 500 m², максимална површина се не ограничава, а дозвољена је толеранција до 10%;
- Парцеле формиране интерним парцелацијама, чија се површина умањује издвајањем за јавну површину улице, могу бити грађевинске парцеле уз услов да им је минимална површина 400m², а минимална ширина фронта 9m;
- минимална ширина уличног фронта је 15 m, уз дозвољену толеранцију до 10%;
- за двојне објекте – минимална површина парцеле је 400 m² (2x400 m²), а минимална ширина уличног фронта је 12 (2x12) m;
- уређење већих грађевинских парцела (преко 700 m²) је такво да садрже стамбени део, башту, воћњак или повртњак; могу имати и економски део (ограђено економско двориште);
- стамбени део парцеле обухвата део парцеле оријентисан према улици и пружа се до 25 m удаљености од регулационе линије;
- индекс заузетости парцела је 40% и рачуна се на максимално 600 m²;

- дозвољена је толеранција до 10% на утврђену заузетост парцеле;
- постојеће парцеле на којима је изграђен стамбени објект, а имају мање од 500 m² задржавају се ако испуњавају један од услова (ширину фронта или величину парцеле), уз услов да парцела не буде мања од 400 m² или да фронт није ужи од 9 m, а изградња је могућа у складу са утврђеним параметрима.

Услови за изградњу стамбених објеката:

- на једној грађевинској парцели може се градити само један стамбени објект са највише три стана, лоциран на стамбеном делу парцеле (уколико постоји и економски део парцеле);
- максимална спратност објеката до П+1+Пк, висина надзитета поткровља је максимално 1,60 m.
- могуће је изградити подрумску и сутеренску етажу ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- ката приземља стамбене намене је до 1,2 m, а код нестамбене намене је 0,2 m;
- кровови стамбених објеката треба да су коси, нагиба 30-40°;
- препоручљиво је да се уличне границе грађевинских парцела са слободностојећим објектима оградају зиданом оградом до висине 0,9 m и са транспарентним горњим делом до висине 1,4 m; бочне границе стамбеног и економског дела парцела, као и део уличног фронта код објеката на регулационој линији, могу се оградити пуним зидом до висине 1,8 m; ограде се постављају у целини на грађевинску парцелу власника; врата и капије не могу отварањем заузимати улични простор.

Услови за изградњу економских и помоћних објеката:

- дозвољена спратност економских и помоћних објеката је П, а кровови коси или благог нагиба до 10°;
- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, коњушнице и др.), испусти за стоку, ђубришта, осочаре, пољски клозети и слични објекти загађивачи граде се на економском делу парцела;
- услови и начин држања домаћих животиња дефинисани су Одлуком о држању домаћих животиња („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 12/11, 17/11-исправка, 1/12, 65/13-др. одлука, 13/14, 11/15, 33/15 - аутентично тумачење и 63/15);
- међусобно растојање економских објеката зависи од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте;
- минимално растојање сточне стаје од било ког стамбеног објекта је 15 m, а осталих објеката загађивача 20 m од стамбених објеката или бунара;

- сточне стаје и нужници морају имати септичку јаму са поклопцем, озидану као непропусну јаму која има обезбеђено одвођење преливне воде или њено биолошко пречишћавање;
- оставе, гараже, летње кухиње, млекаре и сл. који се граде у стамбеном делу парцеле могу бити у саставу стамбеног објекта, дограђени као анекс или удаљени од њега у правцу економског дела парцеле;
- пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешнице за машине и возила, магацини хране за стоку и сл. граде се на економском делу парцеле;
- економски и помоћни објекти морају бити изграђени од ватроотпорног материјала;
- габарит ниједног објекта на парцели не може бити већи од 200 m² бруто.

Положај објеката (стамбени, помоћни и економски) у односу на објекте на суседним парцелама дефинисати у складу са одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

У обликовању поткровља стамбених објеката дозвољено је коришћење кровних баца и лођа у дворишном делу објекта, максимално на 30% дужине кровне равни. Дуплекси нису дозвољени.

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

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервиси и друге делатности, чијим обављањем се не угрожава становање).

Парцеле могу бити и чисто пословне намене. Код избора делатности водити рачуна о томе да делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења воде и ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције и да испуњавају услове заштите животне средине у складу са условима дефинисаним у подтачки 3.10 Услови и мере заштите животне средине. Пословни објекти се реализују по истим правилима као и објекти породичног становања. Не планирају се стоваришта, делатности рециклаже и пословни објекти спратности ВП (типа хале).

За пословне садржаје морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта.

У оквиру намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, рекреативни комплекси и површине, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интерполовали у основну намену. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта.

Грађевинска линија породичних стамбених објеката је по правилу на удаљености од 5,0 m од регулационе линије, а изузетно на регулационој линији или до 3,0 m код постојећих објеката или планираних објеката у непосредном окружењу постојећих објеката, грађевинска линија ће се утврдити у сваком конкретном случају, у зависности од положаја суседних објеката у улици.

Задржавају се постојећи стамбени објекти у намени породично становање.

Задржавају се постојећи пословни објекти ако делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену и уколико испуњавају услове заштите животне средине у складу са условима дефинисаним у подтачки 3.10 Услови и мере заштите животне средине.

У зони од 10 m од јужне границе грађевинског подручја планира се подизање зеленила (дрвореди или мање групације дрвећа), које ће формирати заштитни појас у оквиру породичног становања и обезбедити заштиту насеља од ветрова. У зони од 10 m од јужне границе грађевинског подручја је забрањена изградња објеката, али задржавају се постојећи помоћни објекти уз јужну границу грађевинског подручја.

4.1.1.2. Становање са пословањем

Унутар ове намене дозвољена је изградња објеката намењених породичном становању и пословним објектима. Препоручује се однос 50% стамбене површине наспрам 50% површине пословних садржаја на парцели. Пословање и становање може бити обједињено у једном габариту или у одвојеним објектима уз максималан степен заузетости до 50%. Габарит ниједног објекта не може бити већи од 250 m² бруто. Пословни садржаји треба да су компатибилни становању, а врста делатности из спектра терцијарних делатности или из области услужних делатности у пољопривреди, прераде и чувања пољопривредних производа и слично. Код избора делатности водити рачуна о томе да делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења воде и ваздуха, нарушавања услова паркирања и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције и испуњава услове заштите животне средине дефинисаним у подтачки 3.10 Услови и мере заштите животне средине.

За реализацију намене становања са пословањем важе следећи урбанистички услови:

- максималан индекс заузетости 50 %, и рачуна се на максимално 1000 m²;
- максимална спратност стамбеног објекта је П+1+Пк;
- максимална спратност пословног објекта је П+2;
- висина надзатка поткровља је максимално 1,60 m, нису дозвољени дуплекси;

- могуће је изградити подрумску и сутеренску етажу ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- нове парцеле треба да буду приближно правилног геометријског облика, да имају излаз на јавну површину, а величина је минимално 500 m² са фронтом минималне ширине 15 m а према графичком приказу број 3. План регулације површина јавне намене са парцелацијом;
- грађевинска линија објекта уз улицу може се повући од 5 m до максимално 10 m;
- габарит ниједног објекта не може бити већи од 250 m² бруто;
- за паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута а број паркинг места утврђује се зависно од делатности која се реализује;
- кровови пословних садржаја треба да су равни или са благим нагибом до 10%, а кровови стамбених објеката коси, нагиба 30-40°;
- планирани садржаји се могу оградити лако прозрачном оградом висине до 2,20 m, не дозвољава се реализација пуне ограде, а могуће је затварање до висине 0,60 m;
- код реализације стамбених и пословних објеката на једној парцели, водити рачуна о обликовању, избору материјала и осталим елементима у циљу усаглашавања садржаја различите намене;
- пословне производне објекте и објекте хала лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 4 m на једној страни због ватросигурносних услова, односно минимално 2 m на супротној страни, односно минимална удаљеност између пословног и стамбеног објекта на суседним парцелама је 6 m;
- парцеле могу бити и чисто стамбене намене, а у том случају важе урбанистички критеријуми утврђени за породично становање, а објекти се могу градити на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15);
- парцеле могу бити и чисто пословне намене;
- у зони од 10 m од јужне границе грађевинског подручја планира се подизање зеленила (дрвореди или мање групације дрвећа), које ће формирати заштитни појас зеленило у оквиру становања са пословањем и обезбедити заштиту насеља од ветрова. У зони од 10 m од јужне границе грађевинског подручја је забрањена изградња објеката.

4.1.2. Правила уређења и правила грађења за површине јавне намене

Услови за изградњу и уређење зелене површине у регулацији улици

У урбанистичком блоку број 9 се планира зелена површина која ће се уређивати као уређени сквер, према правилима дефинисаним у пододељку „3.6. План уређења зелених површина“.

Обавезно је постављање урбаног мобилијара тако да се обавезно формира простор за игру деце.

4.1.3. Посебна правила грађења

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

4.2. Правила за формирање грађевинске парцеле

Планом су дефинисани елементи за формирање грађевинских парцела површина јавне намене и површина осталих намена.

На графичком приказу број 3 "План регулације површина јавне намене са парцелацијом", у размери 1:2500, дати су елементи парцелације за површине јавне намене. За површине осталих намена дефинисана су правила парцелације по утврђеним наменама.

Постојећа нелегална парцелација послужила је у највећој мери као основ за шематски приказ планиране могуће парцелације и правац парцелације. Слободне неизграђене парцеле могу се делити до минимума утврђеног условима за парцелацију.

На површинама осталих намена постојећа нелегална парцелација се у највећем делу задржава. Неопходно је припајање парцела које немају излаз на јавну површину са парцелама које га имају.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, тако да се формирањем нове грађевинске парцеле не оставе недефинисане парцеле или делови парцела које саме немају услова за формирање грађевинске парцеле.

До реализације планираних саобраћајница (неопходних за функционисање околних планираних и постојећих садржаја) парцеле или делови парцела постојећих путева (путне линије, постојећи атарски и некатегорисани путеви, колско-пешачки

пролази) не могу се припојити другој парцели ради формирања грађевинске парцеле која није саобраћајна површина јавне намене.

4.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

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 9/16 - 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),
- 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.

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом стандарда SRPS U.C1. 280-285, а у складу са чл. 161 – 163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то у графичком прилогу број 5 није приказано.

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

Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором.

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

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m. Уже су само по неке приступне саобраћајнице које воде до атарских путева, које су минималне ширине 3,5 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Прикључење корисника на уличну мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке. У случају да се објекат може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу увек даје на секундарну мрежу.

Сви укрштаји и прикључци, односно саобраћајне површине којима се повезује јавни пут ниже категорије са јавним путем више категорије или некатегорисани пут, односно прилазни пут са јавним путем, морају се изградити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут више категорије са којим се укршта, односно на који се прикључује, у ширини од најмање 3m .

4.3.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Уколико се нова водоводна мрежа планира у оквиру зоне изворишта воде радови морају бити спроведени у складу са Законом о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10 и 93/12) и одредбама чл. 27 - 30. Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", број 92/08).

Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује ЈКП "Водовод и канализација" на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 60/10, 8/11, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада" број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

За вишепородичне стамбене објекте водомери, за мерење потрошње воде се постављају у шахтовима лоцираним ван објекта у парцели корисника 0,5 m од

регулационе линије и у просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта која мора бити лоцирана уз регулациону линију према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m^2 код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник фекалне канализације је $\varnothing 250 \text{ mm}$, а опште канализације $\varnothing 300 \text{ mm}$.

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

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

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

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

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

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

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП "Водовод и канализација", а у складу са типом објекта, техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 60/10, 8/11, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада" број 13/94).

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

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

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

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

Код решавања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање употребљених вода у јавну канализацију (Сл. лист града Новог Сада бр. 17/93).

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

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

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

у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

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

Водни услови

Предвидети сепаратни систем канализационе мреже за сакупљање условно чистих атмосферских вода и санитарно-фекалних вода.

Техничко решење евакуације отпадних вода мора бити у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу насеља.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у отворену каналску мрежу.

Санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у градску канализациону мрежу према условима које треба прибавити од надлежног јавног комуналног предузећа.

Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре испуштања у градску канализацију у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинг и сл.) пре улива у реципијент предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник). Квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање II класе воде у реципијенту, а у складу са Уредбом о класификацији вода („Службени гласник РС“, број 5/68) и Правилник о опасним материјама у водама („Службени гласник РС“, број 31/82).

Уважити и све друге услове које за сакупљање, канализацију и диспозицију отпадних вода пропише надлежно јавно комунално предузеће.

4.3.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објекта породичног становања на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести изградњом надземног или подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати на регулационој линији или на

спољашњим фасадама објекта, 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.

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.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Плана генералне регулације насељеног места Руменка	A3
2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације ...	P 1 : 1000
3. План регулације површина јавне намене са парцелацијом	P 1 : 2500
4. План водне инфраструктуре	P 1 : 2500
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....	P 1 : 2500
6. План партерног уређења и озелењавање сквера.....	P 1 : 500
7. Синхрон план инфраструктуре и зеленила	P 1 : 1000

8. Попречни профили улица Р 1 : 100
9. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком
прелазу преко коловоза за исметапо кретање лица са посебним потребама

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

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

Образложење

Законом о планирању и изградњи прописано је да се плански документ израђује на основу одлуке о изради планског документа коју доноси орган надлежан за његово доношење, по претходно прибављеном мишљењу комисије за планове.

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, 1/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 45/14) и члану 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст (“Службени лист Града Новог Сада”, број 43/08).

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки („Службени лист Града Новог Сада”, број 54/16) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на VI седници 2. септембра 2016. године.

Материјал који се припрема у почетним фазама израде планског документа и који садржи текстуални и графички део у форми Концептуалног оквира плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки био је изложен на раном јавном увиду у периоду од 16.09.2016. године до 30.09. 2016. године. Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 129. седници одржаној дана 12.10.2016. године констатовала да није било примедби на Концептуални оквир плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки и сачинила Извештај о обављеном раном јавном увиду у Концептуални оквир плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки.

Подручје које ће бити обухваћено планом детаљне регулације простора за породично становање у Руменки налази се у јужном/југозападном делу насељеног места Руменка, непосредно уз јужну границу грађевинског подручја.

На простору који је обухваћен планом, израђено је око 40 стамбених објеката. Објекти су диспозиционирани тако да су се могли уклопити у планско решење и урбанистичке параметре за намену породично становање.

Планом генералне регулације насељеног места Руменка (“Службени лист Града Новог Сада”, број 21/15), обухваћени простор намењен је породичном становању и јавним саобраћајним површинама, и утврђена је даља разрада кроз план детаљне регулације.

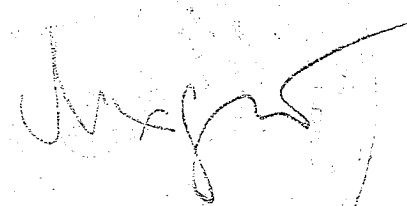
За предметни простор не постоји важећа планска документација будући да је Планом генералне регулације грађевинско подручје проширено на овај простор, те је неопходно израдити план детаљне регулације како би на њему била могућа изградња.

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.

Посебне услове за израду плана доставили су: Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; "Телеком" Србија, Предузеће за телекомуникације а.д.; Јавно комунално предузеће "Чистоћа" Нови Сад; Јавно комунално предузеће "Градско зеленило" Нови Сад; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно предузеће "СРБИЈАГАС" Нови Сад; Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација", Нови Сад; Јавно комунално предузеће "Информатика" Нови Сад; ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Нови Сад, Нови Сад; Јавно водопривредно предузеће "Воде Војводине", Нови Сад; Покрајински завод за заштиту природе; Јавно предузеће "Електромрежа Србије", Погон "Нови Сад"; Јавно предузеће ПТТ саобраћаја "Србија" Београд, ПЈ поштанског саобраћаја "Нови Сад".

ВД НАЧЕЛНИКА

Дејан Михајловић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-657/16
Дана: 01.02. 2017. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО
СТАНОВАЊЕ У РУМЕНКИ ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки обављена је на 142. седници Комисије за планове одржаној 01.02. 2017. године, са почетком у 09,00 часова, у згради ЈП „Урбанизам“, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на трећем спрату.

Седници су присуствовали Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић и Зоран Вукадиновић.

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

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 простора за породично становање у Руменки, усвојена на VI седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 02. септембра 2016. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 54/16) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки на животну средину.
2. Да је Концептуални оквир плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки, био на раном јавном увиду у периоду од 16. септембра до 30. септембра 2016. године.
3. Да је текст за Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки, 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).

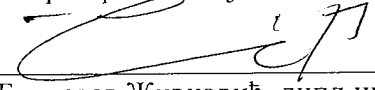
Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи.

Овај извештај је саставни део записника са 142. седнице Комисије за планове.

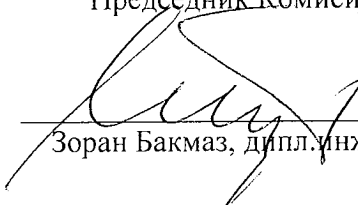
Извештај доставити:

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

Секретар Комисије


Борислав Живковић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије


Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

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



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-657/16
Дана: 08.02. 2018. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У РУМЕНКИ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 188. (јавној) седници која је одржана дана 08.02. 2018. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 10,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки .

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

Одлука о изради плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки усвојена је на VI седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 02. септембра 2016. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 54/16) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки на животну средину.

Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Концептуални оквир плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки , био је на раном јавном увиду од 16. септембра до 30. септембра 2016.године.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки, извршила је Комисија за планове на 142. седници одржаној 01.02. 2017. године.

Нацрт плана је изложен на јавни увид у периоду од 27.09. до 26. 10. 2017. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 26. септембра 2017. године). У току јавног увида достављене су четири примедбе на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 188. (јавној) седници, одржаној 08.02. 2018. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 07.02. 2018. године), разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање у Руменки.

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 поднете четири примедбе :

1. Милош Опсеница, Бачки Грачац ;
2. Славко Умићевић , Нови Сад;
3. Јелена Попржен Драгаш, Руменка
4. Горан Врекић, Нови Сад.

Примедба број 1:

(Подноси: Милош Опсеница, Биће Кесића бр. 27, Бачки Грачац)

Примедба се односи на парцелу бр. 4302/3 и 4301/4 катастарска општина Руменка на којој се предвиђа породично становање и улица, а предлог је да се помери грађевинска и регулациона линија.

„Померање грађевинске линије тражим због тога што ми прелази по половини плаца и куће и онемогућава ми градњу помоћног објекта (његовог габарита). Објект се налази на углу, ... зато молим да се грађевинска помери западно тако да се поклапа са регулационом линијом. Молим и да се помери и регулациона линија јер ми прелази по самој ивици објекта. Када би смањили улицу, тј. померили регулацију могао бих нормално да приступим свом објекту и плацу.“

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

Примедба број 2:

(Подноси: Славко Умићевић , Нови Сад)

Примедба се односи на“ План који се налази на јавном увиду јер се њим ремети целокупан концепт мог дела парцеле што није био случај у Плану генералне регулације на основу ког сам купио горе поменути део.

Наиме, новопланирана улица је јако кратка те не видим разлог да профил улице буде 12 метара, на штету мог плаца, такође предлажем да растојање грађевинске линије смањите на 3 метра уместо предложених 5, како би се рационалније користио простор,

такође предлагем да се преиспита геометрија раскрснице и да се ново решење усклади са већ усвојеним ППР.“

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

Примедба број 3:

(Подноси: Јелена Попржен Драгаш, улица Нова 16, бр. 2 Руменка)

„Примедба се односи на улицу Нова 16 где се налази моја стамбена кућа са окућницом која све заједно износи 400 метара квадратних.

По Вашем Нацрту плана регулациони пут би требао да се прошири само на једну страну улице за два метра и то на страну где се налази моја стамбена кућа са окућницом. Проширењем улице угрожавате мој приватни посед заједно са стамбеном кућом, за које имам уредно све потребне документе као што су употребна, локацијска и грађевинска дозвола. Према наведеном Нацрту плана улица треба да заузме мој приватни посед (2 m ширине x 18,5 m дужине) тј. 38,5 метара мога поседа. Улица Нова 16 за коју и пишем ову примедбу је ширине десет метара, како је и било у плану интерне парцелације продавца парцела када сам куповала парцелу, а по Вашем Нацрту плана улица би требала да износи дванаест метара.“

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

Примедба број 4:

(Подноси: Горан Врекић, улица Цанкарева 8, Нови Сад)

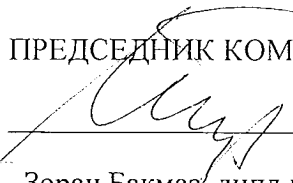
Примедба се односи на положај грађевинске линије на парцели број 4307 КО Руменка.

Подносилац примедбе је 2015.г. изградио помоћни објект на интерној парцели број 4, и објект својим јужним делом прелази грађевинску линију предвиђену Нацртом плана детаљне регулације. Предлаже се да се прихвати помоћни објект као постојећи и као изнимка у односу на грађевинску линију Нацрта плана детаљне регулације.

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

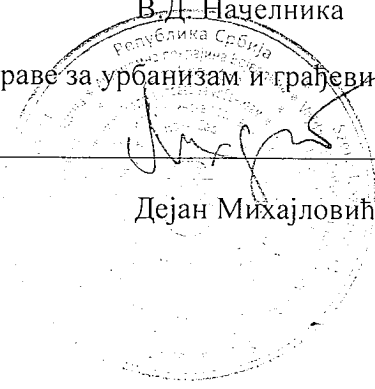
Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање. Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

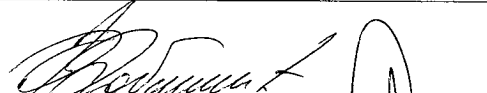

Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

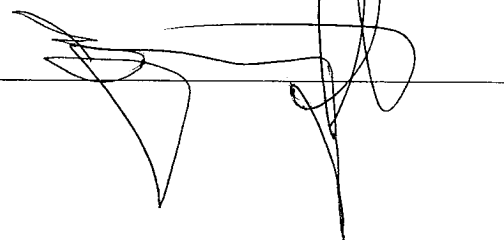
1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.



2. Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.



3. Зоран Вукадиновић, дипл. инж. саоб.



ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду
о Нацрту плана детаљне простора за породично становање,
у Руменки

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 25. 09. 2017. године, закључак број 35-657/2016-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне простора за породично становање, у Руменки, и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 27. 09. 2017. године до 26. 10. 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 "Руменка" у Руменки, Улица Војвођанска 19.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигле су 4 примедбе, које су доставили:

1. Милош Опсеница, Бачки Грачац ;
2. Славко Умићевих , Нови Сад;
3. Јелена Попржен Драгаш, Руменка
4. Горан Врекић, Нови Сад.

Примедба број 1:

(Подноси: Милош Опсеница, Биће Кесића бр. 27, Бачки Грачац)

Примедба се односи на парцелу бр. 4302/3 и 4301/4 катастарска општина Руменка на којој се предвиђа породично становање и улица, а предлог је да се помери грађевинска и регулациона линија.

„Померање грађевинске линије тражим због тога што ми прелази по половини плаца и куће и онемогућава ми градњу помоћног објекта (његовог габарита). Објекат се налази на углу, ... зато молим да се грађевинска помери западно тако да се поклапа са регулационом линијом. Молим и да се помери и регулациона линија јер ми прелази по



ЈП "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

3/III

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

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

самој ивици објекта. Када би смањили улицу, тј. померили регулацију могао бих нормално да приступим свом објекту и плацу.“

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Не прихвата се сужавање улице, прихвата се померање грађевинске линије уз планирану западну регулациону линију, тако да се поклопи са регулационом линијом.

Примедба број 2:

(Подноси: Славко Умићевић, Нови Сад)

Примедба се односи на“ План који се налази на јавном увиду јер се њим ремети целокупан концепт мог дела парцеле што није био случај у Плану генералне регулације на основу ког сам купио горе поменути део.“

Наиме, новопланирана улица је јако кратка те не видим разлог да профил улице буде 12 метара, на штету мог плаца, такође предлажем да растојање грађевинске линије смањите на 3 метра уместо предложених 5, како би се рационалније користио простор, такође предлажем да се преиспита геометрија раскрснице и да се ново решење усклади са већ усвојеним ППР.“

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Прихвата се сужење планиране регулације улице са 12m на 10m, и промена геометрије раскрснице. Прихвата се и померање грађевинске линије уз планирану источну регулациону линију, тако да се поклопи са регулационом линијом.

Предлог за измену у тексту нацрта (уз примедбу 2 и 3): Парцеле формиране интерним парцелацијама, чија се површина умањује издвајањем за јавну површину улице, могу бити грађевинске парцеле уз услов да им је минимална површина 400m², а минимална ширина фронта 9m.



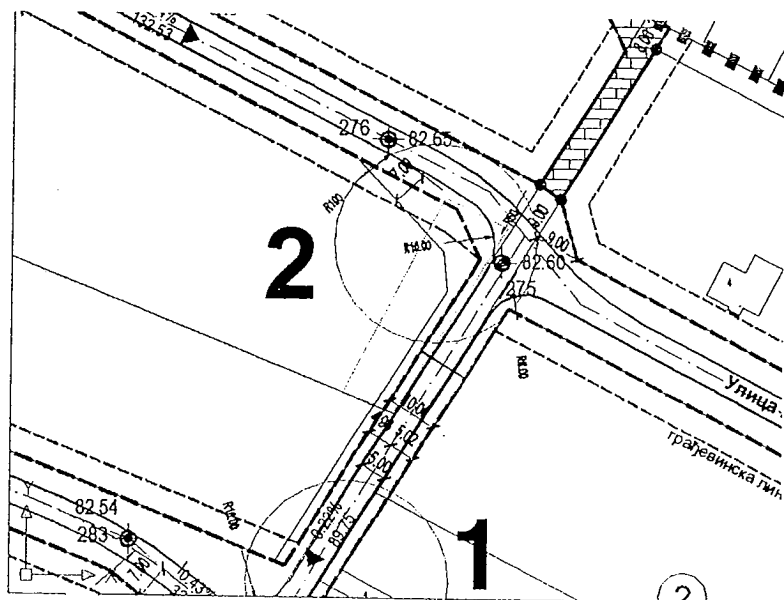
ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ
З/III

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

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

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs



Примедба број 3:

(Подноси: Јелена Попржен Драгаш, улица Нова 16, бр. 2 Руменка)

Примедба се односи на улицу Нова 16 где се налази моја стамбена кућа са окућницом која све заједно износи 400 метара квадратних.

По Вашем Нацрту плана регулациони пут би требао да се прошири само на једну страну улице за два метра и то на страну где се налази моја стамбена кућа са окућницом. Проширењем улице угрожавате мој приватни посед заједно са стамбеном кућом, за које имам уредно све потребне документе као што су употребна, локацијска и грађевинска дозвола. Према наведеном Нацрту плана улица треба да заузме мој приватни посед (2 m ширине x 18,5 m дужине) тј. 38,5 метара мога поседа. Улица Нова 16 за коју и пишем ову примедбу је ширине десет метара, како је и било у плану интерне парцелације продавца парцела када сам куповала парцелу, а по Вашем Нацрту плана улица би требала да износи дванаест метара.“

Примедба се не прихвата

Образложење:

Планирана улица дуж парцеле 4304 пружа се дуж целог простора обухваћеног планом и њена ширина регулације је 12m и 15 m. Неприхватљиво је да се она на делу парцеле 4304 сужава на 10 m.

Предлог за измену у тексту нацрта (уз примедбу 2 и 3): Парцеле формиране интерним парцелацијама, чија се површина умањује издвајањем за јавну површину улице, могу бити грађевинске парцеле уз услов да им је минимална површина 400m², а минимална ширина фронта 9m.

Примедба број 4:

(Подноси: Горан Врекић, улица Цанкарева 8, Нови Сад)

Примедба се односи на положај грађевинске линије на парцели број 4307 КО Руменка.

Подносилац примедбе је 2015.г. изградио помоћни објекат на интерној парцели број 4, и објекат својим јужним делом прелази грађевинску линију предвиђену Нацртом плана детаљне регулације. Предлаже се да се прихвати помоћни објекат као постојећи и као изнимка у односу на грађевинску линију Мацга плана детаљне регулације.

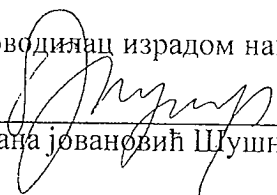
Примедба се прихвата

Образложење:

Прихвата се задржавање постојећих помоћних објеката уз јужну границу грађевинског подручја.

Извештај припремила:

Руководилац израдом нацрта урбанистичког плана:


Билјана јовановић Шушњар, дипл. инж. арх.



Директор:

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.