

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-579/2017-II
Дана: 21. јуна 2018. године
НОВИ САД

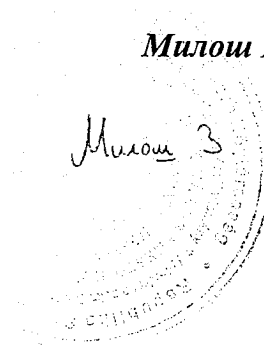
**ПРЕДСЕДНИКУ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-579/2017-II од 21. јуна 2018. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милош Вучевић

Милош З. 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 171. седници одржаној 21. јуна 2018. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду.

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

- " 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 183. седнице одржане 22.12. 2017. године и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду са 200. (јавне) седнице Комисије за планове одржане 25.05.2018. године и на 201. седници, одржаној 01.06.2018.године.
2. Закључак са планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."

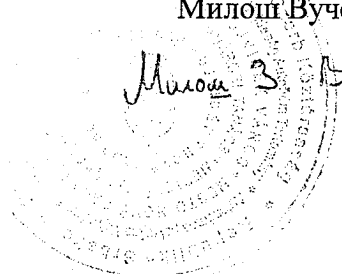
III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела, одређује се :

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број : 35-579/2017-II
Дана : 21. јуна 2018. године
Н О В И С А Д

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милош Вучевић

Милош Вучевић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2018-21
21. фебруар 2018. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације
Детелинара III у Новом Саду

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

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



ГРАДОНАЧЕЛНИЦЕ

Зора Борђевић

[Signature]

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 ДЕТЕЛИНАРА III У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду (у даљем тексту: план), обухвата простор у западном делу централног градског подручја, у Катастарској општини Нови Сад I, површине 12,19 ha.

Обухваћени простор је са северозападне стране ограничен Улицом Јанка Веселиновића, са североисточне и источне стране Руменачком улицом, са јужне стране Улицом браће Поповић и са западне и југозападне стране Улицом Стевана Мокрањца. Средином простора ограниченог наведеним улицама трасирана је Пастерова улица, приступна саобраћајница од које се гранају секундарне улице - приступи улазима у стамбене и пословне објекте.

1.1. Правни и плански основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 41/17), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXIV седници 8. септембра 2017. године. На основу Решења о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду на животну средину број V-35-315/17/17 од 23.05.2017. године, које је донела Градска управа за урбанизам и стамбене послове, а које је саставни део Одлуке о изради плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду, за овај план се није приступило изради Извештаја о стратешкој процени утицаја плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду на животну средину.

Плански основ за израду плана је План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист града Новог Сада”, бр. 40/11, 11/15, 19/16 и 75/16) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим су за простор у обухвату плана дефинисане намене вишепородичног становања, општеградског центра, пијаце и саобраћајних површина.

1.2. Циљ доношења плана

Циљ израде и доношења плана је преиспитивање правила уређења и правила грађења дефинисаних важећим детаљним урбанистичким планом стамбене зоне "Детелинара III" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 12/81), ("Службени лист Општине Нови Сад", број 18/91), ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 9/92 и 17/03), а у складу са смерницама које су утврђене Планом генералне регулације.

С обзиром на то да је обухваћени простор завршена просторна целина, правила уређења и правила грађења дефинисана овим планом омогућују даљи развој

обухваћеног простора кроз реализацију мањих интервенција и дате смернице за реконструкцију.

Правила која прописује овај план утврђена су на основу анализе постојеће урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција као и потреба корисника простора у обухвату плана.

2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено грађевинско подручје у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја плана утврђена је тачка на пресеку осовина Улице Јанка Веселиновића и Руменачке улице. Од ове тачке граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Руменачке улице до пресека са осовином Улице браће Поповића. Даље скреће у правцу запада, прати осовину Улице браће Поповић до пресека са осовином Улице Стевана Мокрањца, затим скреће у правцу северозапада прати осовину Улице Стевана Мокрањца до пресека са осовином Улице Јанка Веселиновића. Од ове тачке граница иде у правцу североистока, прати осовину Улице Јанка Веселиновића до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја плана.

Планом је обухваћено 12,19 ha.

3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

У складу са Планом генералне регулације, на простору у обухвату плана планирају се намене вишепородичног становања, пијаце, пословања, трговинског комплекса, јавних блоковских склоништа, зелених и саобраћајних површина.

Планом обухваћени простор састоји се од пет урбанистичких блокова: 290, 317, 318, 319 и 320. Нумерација урбанистичких блокова преузета је из Плана генералне регулације и иста је усвојена као подела на урбанистичке целине.

Намене заједничких блоковских површина, вишепородичног становања и саобраћаја, преовлађујуће су намене на преко 90% простора предметних урбанистичких блокова. Северни део простора уз Улицу Јанка Веселиновића, у урбанистичком блоку 317, намењује се пијаци и трговачком комплексу. Источне зоне урбанистичких блокова 290, 318 и 320, намењују се пословању у склопу линијског општеградског центра уз Руменачку улицу.

4. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Обухваћени простор у потпуности је изграђен и представља завршену просторну целину у којој се даљи развој планира кроз осавремењавање постојећих садржаја. На објектима, саобраћајној инфраструктури и инсталационим коридорима у обухвату плана, дозвољени су радови на реконструкцији и санацији.

Сви стамбени, пословни и други објекти у обухвату плана, грађени уз валидну грађевинско - техничку документацију, задржавају се, док се за бесправно подигнуте објекте планира рушење.

Комплекс Детелинарске пијаце у северном делу урбанистичког блока 317, могуће је допунити новим садржајима и додатно осавременити. Заједничка блоковска површина у залеђу Детелинарске пијаце, угрожена дивљом изградњом гаража и магацина (продавци пијачне робе), планира се као уређена зелена површина опремљена садржајима за рекреацију и боравак становника на отвореном.

У блоку 317, на делу простора са наменом трговачког комплекса, након уклањања неплански подигнутих објеката планира се реконструкција, у складу са планираном наменом.

Вишепородично становање спратности до П+7+Пк\М, у форми отворених и полуотворених блокова, реализовано је у максималном капацитету за обухваћени простор и даља градња се не планира. Планира се спречавање даљњих неконтролисаних станарских интервенција на објектима. Претходно изведене спорадичне измене на објектима потребно је међусобно усагласити и заменити типизираним елементима.

Линијски општеградски центар уз Руменачку улицу у урбанистичким блоковима 290, 318 и 320, развијен у приземљима и ниским пословним анексима стамбених зграда као и у слободностојећим пословним објектима спратности до П+2, реализован је у пуним капацитетима које обухваћени простор нуди и даља градња се не планира. С обзиром на то, будући развој општеградског центра реализоваће се кроз реконструкцију постојећих садржаја и пренамену приземља у делу простора који је директно ослоњен на Руменачку улицу.

Садржаји унутар заједничких блоковских површина (дечја игралишта, спортски терени, парковски уређене површине са стазама и слично) задржавају се у потпуности, осавременују и унапређују. Планира се допуна садницама и даље одржавање постојећег биљног фонда.

Постојећа зелена површина у источном делу урбанистичког блока 290, планира се као парковски уређен простор у склопу општеградског центра у Руменачкој улици.

Простор зелене површине у унутрашњости урбанистичког блока 318 угрожен непланским паркирањем моторних возила, планира се за реконструкцију.

Постојећи капацитети стационарног саобраћаја (уз саобраћајнице, на засебним паркиралиштима, у слободностојећим гаражама и у приземљима стамбених и пословних објеката) нису задовољавајући. Према елаборату "Снимање и дефинисање капацитета паркирања у Новом Саду" из 2016. године, на обухваћеном простору недостаје укупно 293 паркинг места.

Планира се проширење паркиралишних капацитета постојећег паркинга у урбанистичком блоку 290.

У југоисточном делу урбанистичког блока 320, након прилагођавања равнoг крова, даје се могућност кровног паркирања на заједничкој блоковској гаражи са сутеренским склоништем (Су+П).

Доградња јавних блоковских склоништа у обухвату плана није дозвољена.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина грађевинског подручја – бруто: 12,19 ha.

Површина грађевинског подручја – нето: 8,38 ha.

Табела: Површине јавних намена

Намена:	Површина (ha):	Учешће у укупном простору:
саобраћајне површине	3,81	31,26%
заједничке блоковске површине	4,76	39,05 %
пијаца	0,38	3,12 %
јавна склоништа	0,16	1,30 %
трансформаторске станице	0,012	0,10 %
Укупно површине јавне намене:	9,12	74,82 %

Табела: Површине осталих намена

Намена:	Површина (ha):	Учешће у укупном простору:
вишепородично становање	2,55	20,92%
пословање	0,24	1,97 %
трговински комплекс	0,16	1,31 %
заједничка блоковска гаража	0,12	0,98 %
Укупно површине осталих намена:	3,07	25,18%

6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

6.1. Правила уређења јавних површина

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

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 5129/2, 5130/1, 5130/20, 5130/21, 5144, 5174/2, 6431/1, и делови парцела бр. 5130/5, 5138/1, 5152, 6429/1, 6430/1, 6432/3, 6433/2, 10445/1, 10460, 10461;

- заједничка блоковска површина: целе парцеле бр. 5129/1, 5130/11, 5130/19, 5138/13, 6433/3 и делови парцела бр. 5129/6, 5129/10, 5130/5, 5130/6, 5138/1, 5152, 5174/3, 6432/3, 6433/2;

- пијаца: целе парцеле бр. 5130/18, 5174/1 и део парцеле број 5152;

- склониште: целе парцеле бр. 5138/7, 5154, 5167, 5169 и део парцеле број 5152;

- трансформаторска станица: целе парцеле бр. 5158, 5164, 6450 и део парцеле број 5138/1.

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

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

На осталом грађевинском земљишту постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном услед промене регулационих линија улица.

Постојеће елементе објекта: предбаште, рампе, степеништа, резервне излазе склоништа која су у функцији објекта и сл, који се налазе на парцели заједничке блоковске површине (јавно грађевинско земљиште) потребно је припојити парцели објекта.

6.2. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 77.97 m до 78.84 m. Нагиб нивелете саобраћајница је испод 1 %. Постојеће саобраћајнице се задржавају са нивелетама коловоза које се не мењају. Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

7. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћено подручје налази се у западном делу Новог Сада и окружено је улицама Јанка Веселиновића, Руменачком, Стевана Мокрањца и Улицом браће Поповић. Улице Руменачка и Браће Поповић су делови основне саобраћајне мреже града, а улице Стевана Мокрањца, Пастерова и Јанка Веселиновића су делови секундарне уличне мреже. Приступ обухваћеном подручју је са улица Стевана Мокрањца, Пастерове и Јанка Веселиновића. Обухваћени простор добро је повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града, јер се дуж улица Руменачке и Браће Поповић пружају трасе градских и приградских линија.

На овом простору постоје изграђене бицикличке стазе дуж улица Руменачке и Браће Поповић, те је безбедност корисника овог вида превоза добра.

На обухваћеном простору саобраћајне површине су у целости реализоване, осим капацитета паркинг простора.

Паркирање и гаражирање возила

На обухваћеном простору паркирање се обавља на уличним и блоковским паркинзима и индивидуалним гаражама у приземљима постојећих објеката.

На постојећој заједничкој блоковској гаражи у источном делу урбанистичког блока 320, планира се паркирање на крову. Приступност крову обезбедити рампом за двосмерни саобраћај из приступне улице са северне стране.

7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом обухваћеног подручја биће решено преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем. Планом се омогућава и реконструкција постојеће водоводне мреже, као и њено делимично измештање.

Планом предвиђена водоводна мрежа функционисаће у склопу водоводног система Града Новог Сада.

Секундарна водоводна мрежа изграђена је у улицама Стевана Мокрањца, Јанка Веселиновића, Др Ђорђа Јовановића и Пастеровој са профилем Ø 100 mm.

Примарна водоводна мрежа изграђена је у улицама Браће Поповић профилем Ø 300 mm и Руменачкој, профилем Ø 250 mm.

Планом предвиђена водоводна мрежа омогућиће несметано снабдевање водом свих планираних садржаја.

Планом се омогућава повезивање планираних чесми и водених површина на постојећу водоводну мрежу, уз услов да се сачува постојеће квалитетно зеленило, а у складу са партерним уређењем.

Положај водоводне мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода обухваћеног подручја биће решено преко постојеће канализационе мреже заједничког типа, са планираним проширењем. Планом се омогућава и реконструкција постојеће канализационе мреже, као и њено делимично измештање.

Планом предвиђена канализациона мрежа функционисаће у склопу канализационог система Града Новог Сада.

Канализациони колектор профила 300/170 cm изграђен је у Улици браће Поповић, док је Руменачкој улици реализован колектор, профила 200/120 cm. У Улици Стевана Мокрањца постоји примарна канализациона мрежа, профила Ø 600 mm, а у Улици Јанка Веселиновића, профила Ø 400 mm.

У улицама Др Ђорђа Јовановића и Пастеровој, постоји секундарна канализациона мрежа, профила Ø 250 mm која је оријентисана на канализациони колектор у Руменачкој улици и канализациону мрежу у Улици Стевана Мокрањца.

Постојећа мрежа планом се задржава у потпуности, уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, као и њеног измештања у попречном профилу улица.

Планом предвиђена канализациона мрежа, омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода са обухваћеног простора.

Планом се омогућава повезивање планираних чесми и водених површина на постојећу канализациону мрежу, уз услов да се сачува постојеће квалитетно зеленило, а у складу са партерним уређењем.

Положај канализационе мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода око 77,50 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода око 74,70 m н.в.

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

7.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање је трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 5". Од овог објекта ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објекта, чиме је обезбеђено квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

У односу на планирану изградњу, не планира се веће проширење електроенергетске мреже. Нове ТС се према потребама могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објекта, у приземљу објекта. 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. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу, која ће се градити подземно. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до трансформаторских станица кроз пасаже и заједничке блоковске површине. На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења. Планирана електроенергетска мрежа ће се градити подземно у коридорима који су планирани у попречним профилима улица.

Све инсталације које се налазе у зони изградње планираних објекта или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од ЕПС "Дистрибуција", огранак Електродистрибуција Нови Сад.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Основни објекат за снабдевање биће топлана "Запад", од које полази магистрална вреловодна мрежа ка подручју обухваћеном планом. За снабдевање планираних објекта потребно је изградити вреловодне прикључке од постојеће и нове мреже. У случају да не постоје техничке могућности за пролаз кроз планиране трасе, вреловодна мрежа се може градити и испод коловоза. Топлана "Запад" има довољно капацитета да омогући снабдевање свих будућих садржаја.

Све инсталације које се налазе у зони изградње планираних објекта или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од надлежног дистрибутера.

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:

-постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;

-површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела;

(Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, оне могу бити искључиво на парцели инвеститора. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

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

7.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.
- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

Објекти високоградње морају бити коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

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

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

7.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање 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 осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

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

Подручје у обухвату плана покрива емисиона станица Црвени Чот, са координатама 45°09'3.96"N 19°42'40.02"E.

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

На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);

- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;

- 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.

8. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Постојеће зеленило у обухвату плана у добром је стању, обавезно се задржава и на местима где је то неопходно допуњује младим школованим лишћарским садницама, у складу са садржајима попречних профила саобраћајница. Нови дрворед планира се у северном делу Пастерове улице (део улице до Детелинарске пијаце). Школовано лишћарско дрвеће садиће се у отворима иза сваког четвртог паркинг места. Избор врста садног материјала ускладити са постојећим зеленилом (липа, платан, јавор и сл.).

Зелене површине унутар блокова вишепородичног становања су у великој мери уређене лишћарским и четинарским високим зеленилом у комбинацији са ниским декоративним шибљем. Ове површине потребно је допунити одговарајућим зеленилом које би са постојећом вегетацијом чинило 25% од укупне површине парцеле, што је минимум који треба да се задовољи. У оквиру ових површина могућа је поставка дечијих игралишта са пратећим елементима. Подлога за игралиште треба да је од млевене гуме (тартана), а елементи већим делом у засени. Такође, на овим просторима, могућа је и изградња теретане на отвореном са сличним предусловима. При избору биљног материјала водити рачуна да врсте не буду са отровним бобицама и оштрим бодљама. Пожељно је користити аутохтоне врсте, а избегавати инвазивне врсте.

9. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

За обухваћено подручје, у документацији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, нема података о културним добрима нити познатих локалитета са археолошким садржајем.

Евидентирана добра под претходном заштитом су објекти у Руменачкој улици 29/31 и 35 у северном делу урбанистичког блока 290 (евиденциони лист VI/236 од маја 1991. године). Две спратне зграде некадашње Фабрике серума "Камендин" саграђене су између 1923. и 1925. године, у то време далеко од града, у атару. Након изградње савременог насеља, окружене су стамбеним вишеспратницама међу којима су добро интерполиране. По масивном корпусу, затвореној правоугаоној основи, доминантном мансардном крову, неколико типова прозора и плиткој геометријској пластици, јединствено су решење у градитељском фонду Новог Сада.

Наведени објекти се не смеју оштетити или уништити, без сагласности мењати изглед, својства или намену. Појединачне интервенције, постављање елемената урбане опреме и слично, потребно је вршити према условима и мерама техничке заштите, уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе.

Археолошке мере заштите простора

Приликом извођења радова на изградњи и реконструкцији објеката и инфраструктуре, потребна је контрола земљаних радова и археолошки надзор.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или остатке некропола, потребно је без одлагања зауставити даље радове, оставити налазе у положају у којем су нађени и обавестити надлежни завод.

10. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

Мере и услови заштите животне средине утврђени су на основу стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради побољшања квалитета и стандарда живота, решавања проблема паркирања на предметном простору и стварања система јавног зеленила.

На простору у обухвату плана не налазе се објекти који својим радом негативно утичу на животну средину, а полутанти аерозагађења и интензитет комуналне буке се не прате.

Мере заштите ваздуха

Услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања подразумевају контролу емисије, успостављање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница, регулисањем режима саобраћаја (решавање стационарног саобраћаја који тренутно представља велики проблем) и озелењавањем слободних простора.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору у обухвату плана, обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другим подзаконским актима, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Обухваћено подручје потребно биће обogaћено зеленилом које ће смањити ниво буке, естетски, визуелно и еколошки оплеменили простор, унапредити укупан амбијент, побољшати микроклиму и општи визуелни утисак простора.

Мере заштите вода

Заштита вода на обухваћеном простору оствариће се применом одговарајућих мера у складу са:

- Законом о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12 и 101/16),
- 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 приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),
- Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12),
- Правилником о опасним материјама у водама („Службени гласник РС“, број 31/82),
- Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 и 14/16),
- Законом 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), и другим прописима који регулишу ову област.

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

Управљање отпадом

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

У складу са Правилником за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14) утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/10 - исправка, 3/11 - исправка, 21/11, 13/14 и 34/17) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 - др. одлука и 13/14).

Ради побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, на основу густине становника, потребног броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда, потребно је обезбедити адекватне просторе за контејнере за комунални отпад.

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

Заштита од земљотреса

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је усклађивање 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) ради обезбеђења заштите од максимално очекиваног удара 8° MCS скале.

Заштита од поплава

За одбрану од поплава изазваних унутрашњим водама, односно атмосферским водама, планом је дефинисан систем атмосферске канализације.

Заштита од пожара

Сви постојећи и планирани приступни путеви и платои уз објекте, морају бити димензионисани тако да обезбеде несметан приступ и маневрисање противпожарних возила, и након непланираних околности као што су рушење објеката, неисправне инсталације и слично.

Објекти за заштиту становништва

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

Простор у обухвату плана покривен је мрежом јавних блоковских склоништа, склоништа у оквиру вишепородичних стамбених зграда као и склоништа у пословним објектима. Становништву и запосленима на простору у обухвату плана на располагању је укупно 10 склоништа основне заштите отпорности до 200 кРа натпритиска.

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

12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

12.1. Правила за формирање грађевинске парцеле

За објекте вишепородичног становања, као и за пословне објекте уз Руменачку улицу, парцеле су формиране под објектима. На парцели 5138/6 КО Нови Сад I, која је дефинисана у габариту постојећег стамбено-пословног објекта, могућа је подела, у складу са графичким приказом број 3: "План регулације површина јавне намене, саобраћаја и нивелације".

За пијацу и трговачки комплекс уз Улицу Јанка Веселиновића у северном делу планом обухваћеног простора, комплекси се формирају на јединственој грађевинској парцели.

Парцеле јавних склоништа и објеката трансформаторских станица, формирају се у габариту објеката.

Остатак простора чине заједничке боковске површине.

Постојећи елементи објекта: приступне рампе, степеништа, резервни излази из склоништа интегрисаних у објекат и сл, који се налазе на парцели заједничке блоковске површине (јавно грађевинско земљиште) обавезно се припајају парцели објекта. У циљу побољшања услова приступачности, могућа је изградња рампи, лифтова и противпожарних степеништа на објектима који немају ове елементе. У том случају се, као и за постојеће елементе, условљава припајање јединственој парцели објекта.

Услови за формирање грађевинских парцела дефинисани су на графичком приказу број 3: "План регулације површина јавне намене, саобраћаја и нивелације" у размери 1: 1000.

12.2. Правила уређења и правила грађења за реализацију планираних намена

Постојећи стамбени, пословни и остали објекти у обухвату плана са валидном грађевинско-техничком документацијом, задржавају се у изворном облику. На овим објектима дозвољена је санација у циљу текућег одржавања. Доградња објеката у функцији становања и пословања није дозвољена. Затварање и пренамена пасажа на обухваћеном простору није дозвољена.

Планира се рушење бесправно изграђених објеката у северном делу планом обухваћеног простора (урбанистички блок 317).

Пословни објекат на делу парцеле 5138/6 КО Нови Сад I (Руменачка бр. 15), у оквиру стамбеног блока 318, задржава постојећу спратност, у складу са графичким приказом.

12.2.1. Површине јавне намене

Пијаца

Комплекс Детелинарске пијаце представља завршену просторну целину коју чине продајни плато са пијачним тезгама и објекат пијачне хале. Поред осавремењавања партерног застора и пијачног мобилијара, оставља се могућност допуне пијачних садржаја формирањем наткривеног простора тржнице, изнад дела отвореног платоа за продају намирница (максимална зона изградње надстрешнице дефинисана је на графичком приказу број 2: План намене површина са зеленилом). Постојећа стабла изван зоне изградње пијачне надстрешнице, оваквом градњом морала би остати нетакнута.

Након уређења зелене површине у простору јужно од затворене пијачне хале (планирани су терен за боћање и дечје игралиште), пружа се могућност међусобног повезивања садржаја пијаце и заједничке блоковске површине.

Јавна склоништа

Постојећа јавна склоништа задржавају се у изворном облику и доградња у хоризонталном или вертикалном габариту није дозвољена.

Пожељно је да се склоништа користе двонаменски, најбоље као гараже или складишни простори. У мирнодопским условима објекте склоништа могуће је користити и за садржаје и делатности који не угрожавају постојеће становање у окружењу, у складу са условима надлежних институција.

Постојећим јавним блоковским склоништима на предметном простору омогућен је приступ са заједничке блоковске површине. Функционалне елементе склоништа који се налазе на парцели заједничке блоковске површине (приступне рампе, степеништа, надстрешнице, резервне излазе и сл.) потребно је припојити парцели објекта.

Заједничке блоковске површине

Општа правила

Реализацијом у складу са првобитним Детаљним урбанистичким планом Детелинара III, формиране су богато озелењене заједничке блоковске површине, са приступним саобраћајницама и паркинзима, пешачким стазама, спортским и дечјим игралиштима. Простор заједничких блоковских површина у највећој мери задржава своју првобитну намену и наставља да се развија према концепту који је предложио иницијални План. Постојеће садржаје заједничких блоковских површина потребно је унапредити одржавањем, заменом дотрајалих елемената и увођењем нових садржаја.

Јавну расвету неопходно је обезбедити у унутрашњостима блоковских простора, уз садржаје за боравак и рекреацију, паркиралишне просторе и уз улазе у објекте.

Унутрашњости јавних блоковских површина потребно је уредити као засебне урбане микроамбијенте са садржајима за боравак и рекреацију различитих старосних категорија становништва. Пожељно је да дизајн елемената и завршна обрада партера буду различити од простора до простора, како би се постигла разноврсност. Садржаје јавних блоковских површина потребно је опремити реквизитима за игру деце, кошевима за баскет, стонотениским столовима за екстеријер, тереном за боћање, клупама за играње шаха. Приликом одабира елемената мобилијара, предност се мора дати функционално обликованој урбаној опреми, изведеној у трајним материјалима.

У окружењима дечјих и баскет игралишта, као и на проширењима пешачких стаза, потребно је предвидети јавне чесме.

Површине дечијих игралишта морају се физички раздвојити од других намена (паркинг простора, приступних саобраћајница, итд.) континуираним низом садница. Приликом постављања нових елемената мобилијара, мора се водити рачуна о постојећем блоковском зеленилу, пешачким комуникацијама и блоковским паркинзима.

Дотрајале пешачке површине (стазе, одморишта, скверови, проширења и слично), потребно је пресвући савременим материјалима. На местима спонтано насталих пешачких токова на травнатим површинама, могуће је увести нове трасе поплочаних пешачких стаза, уколико се на тај начин поједностављује кретање унутар јавних блоковских површина. На доминантним пешачким стазама, формирањем одморишта, потребно је обезбедити просторе за постављање парковских клупа. Дотрајале елементе бетонске галантерије којом су застрти паркиралишни простори, потребно је поправити истим материјалом или заменити новим. Завршна обрада партерних површина треба да буде отпорна на услове коришћења и одржавања.

Систем за прикупљање отпада потребно је даље унапређивати и постојеће капацитете повећати у зони Детелинарске пијаце.

Постојеће терене за баскет у урбанистичким блоковима 317 и 319, потребно је осавременити заменом дотрајалих реквизита и поправком партерних материјала у лошем стању.

Специфични услови за појединачне блокове

Заједничка блоковска површина у урбанистичком блоку 317

Јавна блоковска површина у урбанистичком блоку 317, јужно од Улице Јанка Веселиновића, узурпирана је бесправном градњом гаражних и помоћних објеката. Простор је потребно реконструисати и, након уклањања бесправно подигнутих објеката, уредити као парковски уређену површину са садржајима као што су: децје игралиште, терен за боћање, шаховски столови и клупе.

Простор реконструисане заједничке блоковске површине могуће је повезати са садржајима продајне хале Детелинарске пијаце, активирањем јужног улаза у халу који је тренутно ван функције а који је директно повезан са предметним јавним простором.

Зелена површина уз Руменачку улицу - урбанистички блок 290

Слободан простор заједничке блоковске површине у урбанистичком блоку 290, непосредно уз Руменачку улицу, планира се као парковски уређен простор. Следећи логику раније реализованих заједничких блоковских површина, обухваћени простор потребно је озеленити садњом партерне и високе вегетације и опремити шетним стазама, проширењима са клупама, расветним телима и осталим урбаним мобилијаром. У средишњем делу простора, на месту укрштања шетних стаза, могуће је увести елемент воде, кроз реализацију водоскока у равни партера.

Како би се реализовало победничко решење са јавног урбанистичко-архитектонског конкурса: "Нова места – 46 урбаних цепова", који је током 2017. године спровела Фондација Нови Сад 2021 – Европска престоница културе, на предметној зеленој површини предвиђено је постављање лаке конструкције у сврху уређења вертикалног парка. Планирана конструкција вертикалног парка мора у потпуности да задовољи стандарде безбедности, с обзиром да је концептом награђеног решења планирано кретање корисника по уздигнутим платформама.

На графичком прилогу број 2: "План намене површина са зеленилом", приказана је оквирна позиција зоне вертикалног парка (дужине 21 m и ширине 5 m) на којој је могуће реализовати овај специфичан вид озелењавања.

Постојећа дендрофлора, коју на предметном локалитету чини неколико зрелих стабала беле тополе, обавезно се мора сачувати, удаљавањем планиране конструкције вертикалног парка од кореног система биљака, чиме ће се избећи негативни ефекти извођачких радова али и могућа оштећења стабала током касније експлоатације објекта.

Парковски уређена заједничка блоковска површина уз Руменачку улицу, својим садржајима треба да оствари квалитетну комуникацију са окружењем општеградског центра. Правила за уређење зелене површине у урбанистичком блоку 290 дефинисана су на графичком приказу број 2: "План намене површина са зеленилом".

Заједничка блоковска површина у урбанистичком блоку 318

Заједничка блоковска површина у урбанистичком блоку 318 једини је јавни простор у обухвату плана смештен у унутрашњост потпуно затвореног блока, недовољно коришћен и изразито запуштен. Простору се приступа колским пасажима из Пастерове и пешачким пасажом из Руменачке улице.

Да би се простор ревитализовао, поред обнављања дотрајалог партера, урбаног мобилијара и јавне расвете, предлаже се увођење мањег децјег игралишта, столова за стони тенис као и клупа за играње шаха. Улазак моторних возила у унутрашњост урбанистичког блока 318 дозволити искључиво за интервентна возила.

12.2.2. Површине осталих намена

Вишепородично становање

На свим објектима вишепородичног становања дозвољена је санација појединачних сегмената објекта или објекта у целини, у циљу текућег одржавања, што подразумева усклађеност са изворним пројектним решењем.

Могуће је затварање балкона, лођа и тераса само уколико ће се тиме допринети бољем архитектонском изгледу објекта и побољшати услови становања. Услов за то је израда пројектног решења адаптације за објекат у целини, са прибављеном сагласношћу аутора или овлашћеног струковног удружења. Сугерише се типско решење затварања које би било примењено на свим лођама на објекту или на комплетној вертикали.

Постојеће самоиницијативно спроведене бесправне грађевинске интервенције (затварање балкона и лођа, промене боје фасаде у сегментима, замена столарије, доградње надстрешница у зони крова, увођење нових намена у приземља итд.) потребно је ускладити са пројектним решењем адаптације објекта, уз сагласност аутора или овлашћеног струковног удружења.

Затварање и пренамена пасажа у приземљима објеката вишепородичног становања није дозвољена.

У постојећим објектима вишепородичног становања могућа је промена структуре станова у циљу укрупњавања (спајања више стамбених јединица ради формирања стана веће површине) као и промена намене из стамбених у ванстамбене садржаје.

Дозвољено је адаптирање заједничких таванских просторија у стамбени или пословни простор, уз услов да се задржи постојећи габарит крова (дозвољено је постављање искључиво полеглих кровних прозора у нивоу постојећих кровних равни). Терасе у поткровним етажама објеката вишепородичног становања није допуштено зазиђивати нити наткривати фиксним надстрешницама, како се не би пореметила архитектура објеката.

Приступне рампе, противпожарна степеништа, излазе из подрумских склоништа и друге елементе који припадају објекту вишепородичног становања налазе се на парцели заједничке блоковске површине, обавезно је припојити парцели предметног објекта. Уколико поменути елементи важни за безбедност и приступачност објекту недостају, допуштена је изградња истих, уз услов припајања јединственој парцели објекта.

С обзиром на то да је градња на јавним површинама забрањена, доградње и остале грађевинске интервенције у зонама приземља објеката вишепородичног становања, којима се иступило у јавни простор улице или заједничке блоковске површине, планирају се за рушење.

Пренамена гаража у приземљима стамбених и пословних објеката није дозвољена.

Пословање у зони општеградског центра

Простор општеградског центра уз Руменачку улицу завршена је просторна целина, и градња нових објеката пословне намене се не планира.

Осим слободностојећих пословних објеката, линијски општеградски центар уз западну регулацију Руменачке улице развио се у приземљима и засебним нижим анексима стамбених зграда. Даљи развој садржаја општеградског центра планира се кроз санацију и реконструкцију постојећих пословних објеката у изворном габариту, без надограђивања. Затварање и пренамена пасажа није дозвољена.

Изузетно, у источном делу простора у обухвату плана између Пастерове и Руменачке улице, допуштена је пренамена приземних делова објеката вишепородичног становања, из заједничких станарских простора у комерцијалне садржаје који могу кореспондирати са садржајима општеградског центра уз Руменачку улицу.

Равне кровове пословних објеката ниже спратности могуће је санирати реконструкцијом постојећег или изградњом новог крова благог нагиба (до 15°), заклоњеног иза атике. У тим околностима, посебно се инсистира на функционалном и технички исправном одвођењу атмосферске воде са новоизграђеног крова у блоковску канализацију.

Објекат у намени трговине

Постојећи објекат са наменом трговине у Улици Јанка Веселиновића, у урбанистичком блоку 317, задржава се у постојећим габаритима. Нова парцела формира се под објектом док се остатак парцеле број 5174/3 намењује заједничкој блоковској површини.

Након уклањања бесправно подигнутих објеката, део парцеле број 5174/3 у намени заједничке блоковске површине, потребно је озеленити и парковски уредити.

Заједничка блоковска гаража

Постојећа заједничка блоковска гаража са сутеренским склоништем у блоку 320 (на парцели број 5138/16 КО Нови Сад I), првобитним пројектом планирана је као објекат са зеленим кровом, што није реализовано.

Након реконструкције равног крова дозвољено је делимично прилагођавање истог намени паркирања возила на кровном нивоу, без надстрешнице. На тај начин ће се на западном делу објекта обезбедити простор за 30 паркинг места, док би на североисточном и јужном делу крова, у ширини од 7.5 m, била могућа реализација кровног врта оквирне површине 500 m², на начин како је то иницијалним пројектом и планирано (приказано на графичком прилогу број 2: "План намене површина са зеленилом").

Рампу за приступ кровном паркиралишном нивоу потребно је обезбедити са приступне саобраћајнице северно од објекта. Траса приступне рампе не сме прелазити преко постојећих зрелих стабала, која овом интервенцијом не смеју бити угрожена. Пројектом реконструкције дефинисаће се прецизна позиција и габарити приступне рампе, након чега се ће се парцела постојећег објекта проширити у простор заједничке блоковске површине, за површину коју приступна рампа заузима.

Како би се спречило угрожавање приватности станара ~~првог спрата суседног~~ ~~вишепородичног стамбеног објекта~~ нижих спратова суседних вишепородичних стамбених објеката, условљава се постављање вертикално озелењених визуелних преграда као елемената опреме кровног врта. Изведене у лаганим материјалима, висине око 2 метра, вертикално озелењене преграде обезбедиће више приватности станарима али и амортизовати буку и аерозагађење настало на кровном паркингу.

12.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

12.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

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

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30 m, а дужина од 4,60 до 5,0 m. У оквиру паркиралишта, потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 5,5 × 2m.

На местима колских улаза у парцеле, укидају се паркинг места у уличном паркингу у ширини неопходној за реализацију колског улаза.

12.3.2. Правила за уређење 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 од 0,7 до 1,0 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

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

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

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

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2-1,5 m мерено од коте терена, а на месту 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, 93/12 и 101/16) и Правилником 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" Нови Сад, 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-исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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 Ø 250 mm, а опште канализације Ø 300 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 од 0,7 до 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 објеката.

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

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту 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" Нови Сад, 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-исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

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

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

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

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

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

12.3.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом планиране трансформаторске станице или прикључењем на нисконапонску мрежу изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из трансформаторске станице. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од ЕПС Дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад".

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на вреловодну мрежу потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстанцију. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанције на најпогоднији начин, а све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

12.4. Услови приступачности

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је примењивати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

("Службени гласник РС" број 22/15). Применом стандарда о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања локацијских услова за изградњу.

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

13. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

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

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

14. 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 простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду – План претежне намене површина..... А3
2. План намене површина са зеленилом.....1: 1000
3. План регулације површина јавне намене, саобраћаја и нивелације..... 1: 1000
4. План водне инфраструктуре.....1: 1000
5. План енергетске и електронско-комуникационе инфраструктуре1: 1000
6. Синхрон план..... 1: 1000

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

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

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

План детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Детаљни урбанистички план стамбене зоне "Детелинара III" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 12/81), ("Службени лист Општине Нови Сад", број 18/91), ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 9/92 и 17/03).

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

Образложење

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

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

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

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада разматрала је на 156. седници, одржаној дана 24.05.2017. године Нацрт одлуке о изради плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду и материјал припремљен за Концептуални оквир плана детаљне регулације регулације Детелинара III у Новом Саду.

Скупштина Града Новог Сада је на XXIV седници 08. септембра 2017. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 41/17).

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду обављен је у периоду од 03.10.2017. године до 17.10.2017. године. У току трајања раног јавног увида пристигла је једна примедба.

Планом је обухваћен простор у западном делу централног градског подручја, у Катастарској општини Нови Сад I, површине 12,19 ha.

Обухваћени простор је са северозападне стране ограничен Улицом Јанка Веселиновића, са североисточне и источне стране Руменачком улицом, са јужне стране Улицом браће Поповић и са западне и југозападне стране Улицом Стевана Мокрањца. Средином простора ограниченог поменутим улицама трасирана је Пастерова улица, приступна саобраћајница од које се гранају секундарне улице - приступи улазима у стамбене и пословне објекте.

Плански основ за израду плана је План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булеvara у Новом Саду („Службени лист града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16 и 75/16), којим су за простор у обухвату плана дефинисане намене вишепородичног становања, општеградског центра, пијаце и саобраћајних површина.

Циљ доношења плана је утврђивање правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, а на основу смерница утврђених Планом генералне регулације, анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних и јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе планске документације, као и усклађивање са захтевима и потребама нових корисника овог простора.

Планом је утврђена 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, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама и мере заштите природних и створених вредности.

Посебне услове за израду плана доставили су ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Нови Сад; Јавно предузеће "Пошта Србије", Београд; „Телеком Србија” Предузеће за телекомуникације а.д.; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Покрајински завод за заштиту природе; Јавно комунално предузеће „Чистоћа”, Нови Сад; Јавно предузеће "Србијагас" Нови Сад; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру; Јавно предузеће "Емисиона техника и везе" Београд; Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана”, Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило”, Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Информатика”, Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација”, Нови Сад и Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-579/17
Дана: 22. 12. 2017. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕТЕЛИНАРА III У НОВОМ САДУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду, обављена је на 183. седници Комисије за планове одржаној 22.12.2017.године, са почетком у 08,00 часова, у згради Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на трећем спрату .

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

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за заштиту животне средине 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 Детелинара III у Новом Саду усвојена на XXIV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 08. септембра 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 41/2017) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду на животну средину.
2. Да је Концептуални оквир плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду био изложен на рани јавни увид у периоду од 03. октобра до 17. октобра 2017. године.
3. Да је текст за Нацрт плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду, припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).
4. Да је Комисија за планове разматрала Нацрт плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду на 183. седници одржаној 22.12.2017. године и дала позитивно мишљење на исти.

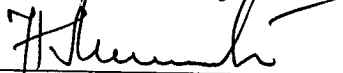
Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду, може се упутити у даљи поступак доношења, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи.

Овај извештај је саставни део записника са 183. седнице Комисије за планове.

Извештај доставити:

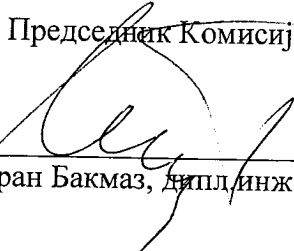
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Секретар Комисије



Нада Милић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије



Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

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



Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-579/17
Дана: 01. 06. 2018. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ **О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ** **РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕТЕЛИНАРА III У НОВОМ САДУ**

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 200. (јавној) седници која је одржана дана 25.05. 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 и на 201. седници која је одржана дана 01.06.2018. године, у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад са почетком у 10,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду .

200. и 201. седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић, Радоња Дабетић и Зоран Вукадиновић, чланови Комисије.

Одлука о изради плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду усвојена је на XXIV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 08. септембра 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 41/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду на животну средину.

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

Концептуални оквир плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду, био је на раном јавном увиду од 03. октобра до 17. октобра 2017.године.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду, извршила је Комисија за планове на 183. седници одржаној 22.12. 2017. године.

Нацрт плана је изложен на јавни увид у периоду од 23.03. до 21. 04. 2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 22. марта 2018. године). У току јавног увида достављене су три 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 200. (јавној) седници, одржаној 25.05. 2018. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 24.05. 2018. године), разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду.

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

Комисија за планове је разматрање примедби наставила на 201. седници, која је одржана 01.06.2018. године и у затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да су у току јавног увида поднете три примедбе:

1. Месна заједница "Детелинара", Улица браће Поповић 4, Нови Сад;
2. Фондација "Нови Сад 2021 – Европска престоница културе", Католичка порта 3, Нови Сад;
3. Стамбене заједнице у Руменачкој улици на бројевима 5, 7 и 9 из Новог Сада.

Примедба 1:

(Подносилац: Месна заједница "Детелинара", Улица браће Поповић 4, Нови Сад)

Примедба се односи на простор заједничке блоковске површине у унутрашњости блока 317. Предметна унутарблоковска површина је са северозападне стране ограничена објектом трговинске намене уз Улицу Јанка Веселиновића, са југозападне стране објектом јавног склоништа, са североисточне стране комплексом Детелинарске пијаце а са југоисточне стране стамбеном зградом у Улици Стевана Мокрањца број 30.

Подносиоци примедбе сугеришу да се предметна слободна унутарблоковска површина уреди као простор за паркирање аутомобила. Као аргументе у прилог овој иницијативи, подносиоци примедбе наводе близину Детелинарске пијаце, велику саобраћајну фреквентност као и недовољан број постојећих паркинг места која су на располагању станарима околних стамбених зграда.

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

Примедба 2:

(Подносилац: Фондација "Нови Сад 2021 – Европска престоница културе", Католичка порта 3, Нови Сад;)

Примедба се односи на планско решење за локалитет који припада заједничкој блоковској површини у блоку 290, на парцели број 5129/1 у КО Нови Сад I.

Након спровођења јавног урбанистичко-архитектонског конкурса 2017. године за уређење 4 урбана цепа, као победничко решење за предметни локалитет на Детелинари, одабрана је конструкција вертикалног парка. С тим у вези, подносиоци иницијативе

предлажу да се у оквиру јавне блоковске површине уз Руменачку улицу, предвиди зона изградње за лаку конструкцију будућег вертикалног парка. Предложена озелењена конструкција била би дуга 20,5 m, ширине 4,50 m и висине до 8 m. Објект би имао платформе за кретање корисника и морао задовољавати стандарде безбедности.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба 3:

(Подносиоци: Стамбене заједнице у Руменачкој улици на бројевима 5, 7 и 9, из Новог Сада)

Примедба се односи на објект заједничке блоковске гараже са сутеренским склоништем у блоку 320, на парцели 5174/3 КО Нови Сад I, у власништву станара наведених стамбених заједница.

Планским решењем дата је могућност реконструкције равног крова предметне гараже, како би се исти прилагодио намени паркирања на кровном нивоу, без градње надстрешнице. Тиме би био обезбеђен простор за додатна 44 паркинг места. Рампа за приступ кровном паркиралишту обезбедила би се са приступне саобраћајнице северно од предметног објекта, уз услов да се сачува постојећи вредан биљни фонд у окружењу објекта.

Подносиоци примедбе предлажу да се не гради паркинг простор на крову гараже, већ да се реализује зелени кров, који је био предвиђен и иницијалним пројектом овог објекта.

Као разлоге за ову иницијативу, подносиоци примедбе наводе да поред постојећег загађења изазваног фреквентним саобраћајем Руменачке улице, уместо озелењавања којим би се негативни ефекти буке и загађења амортизовали, добијају паркинг на раздаљини од 7 метара од својих станова. Станари сматрају, да планом предвиђене визуелне преграде висине 2 m, неће бити довољна заштита њихове приватности, а као проблем наводе и буку услед паркирања у разним деловима дана и ноћи, чишћења падавина и слично.

У даљем тексту примедбе предлаже се да се, уколико до реализације кровног паркирања на заједничкој блоковској гаражи ипак дође, један део паркирања издвоји само за станаре у Руменачкој улици, тј. стамбеним зградама са бројевима улаза 5, 7 и 9, с обзиром на то да су они власници гаражних места у самом објекту и да, осим гаражних места у предметној гаражи, немају других места за паркирање возила.

Подносиоци примедбе као алтернативу којом би се надоместила потребна паркинг места, предлажу реализацију ранијим Планом предвиђеног уличног паркирања уз Руменачку улицу, на потезу од броја 5 до броја 9.

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

Комисија за планове прихвата сугестију обрађивача и сматра да је потребно ради појашњења спратности постојећег пословног објекта у Руменачкој бр. 15, у оквиру блока 318, у оквиру дела текста 12.2. Правила уређења и правила грађења за реализацију планираних намена, додати реченицу : „Пословни објекат на делу парцеле 5138/6 КО Нови Сад I (Руменачка бр. 15), у оквиру стамбеног блока 318, задржава постојећу спратност, у складу са графичким приказом.“.

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. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх.

2. Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

3. Васо Кресовић, дипл. инж. арх.

4. Зоран Вукадиновић, дипл. инж. саобр.