

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-109/2018-II
Дана: 20. децембар 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 Мишелука III у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-109/2018-II од 20. децембра 2018. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.



ЗАМЕНИК ГРАДОНАЧЕЛНИКА

Срђан Кружевић

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 206. седници одржаној 20. децембра 2018. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације Мишелука 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 Мишелука III у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе план у предложеном тексту и закључи:

" 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 190. седнице одржане 02.03.2018. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду са 13. (јавне) седнице Комисије за планове, одржане 19.09.2018. 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 :35-109/2018-II
Дана : 20. децембра 2018. године
Н О В И С А Д



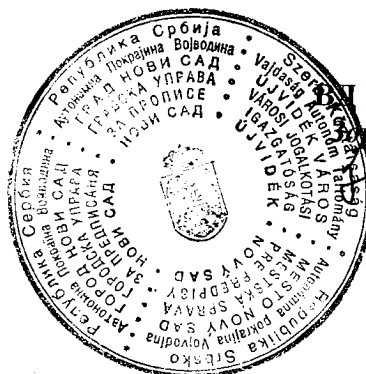
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2018-162
14. јун 2018. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

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

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

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



ГРАДОНАЧЕЛНИЦЕ

Др Јорђевић

[Handwritten signature]

На основу члана 35. став 7. Закона 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, 145/14 и 83/18) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на _____ седници _____ године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА III У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду (у даљем тексту: план) заузима површину од 118,59 ha средишњег мишелучког платоа, на сремској страни града, североисточно од продужетка правца са Моста слободе (у даљем тексту: главна мишелучка саобраћајница), између железничке пруге, пута за Руму (Државни пут ДП 21 Петроварадин – Рума) и планиране саобраћајнице на граници према Мишелуку I.

Основна карактеристика овог локалитета је комунална неопремљеност, која је један од најзначајнијих разлога што досадашња планска решења нису реализована. Највећи део простора је неизграђено грађевинско земљиште, које се користи за пољопривредну производњу мањег обима. Део простора уз ДП 21 је изграђен објектима породичног становања са радним делатностима. Потез између пруге Петроварадин – Беочин и Улице Динка Шимуновића такође је у већој мери изграђен породичним стамбеним објектима.

План је израђен у складу са Планом генералне регулације Мишелука са Рибњаком у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 57/14) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је утврђена претежна намена за простор у обухвату плана. Планирају се следеће намене: породично и вишепородично становање, становање са радним активностима, општеградски центар, објекти јавних служби, зелене, рекреативне и спортско-рекреативне површине и инфраструктурне површине и коридори.

Планом се прецизно просторно дефинишу комплекси и позиције основне школе и предшколских установа, и других површина јавне намене. Дефинишу се правила по којима ће се уређивати и инфраструктурно опремати простор и градити објекти на обухваћеном простору као целини.

1.1. Основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 50/17) чији је саставни део Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду на животну средину број V-35-531/17 од 31.08. 2017. године, које је донела Градска управа за урбанизам и грађевинске послове.

Плански основ за израду плана је План генералне регулације, који је дефинисао да је основ за реализацију на обухваћеном простору план детаљне регулације.

1.2. Циљ доношења плана

Планом генералне регулације дефинисане су позиције основне школе и предшколских установа тако да се ови комплекси планирају на парцелама у јавној својини. Циљ доношења плана је прецизна просторна дефиниција ових локалитета, уз рационално саобраћајно решење, усклађивање са наменама у окружењу, као и усклађивање са осталим одредницама Плана генералне регулације. Такође, анализирају су и иницијативе грађана које се односе на урбанистичке планске одреднице за простор у обухвату плана. У складу са свим наведеним, дефинисана су правила по којима ће се уређивати простор и градити објекти на предметном простору.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План обухвата грађевинско подручје у Катастарској општини Петроварадин, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја плана утврђена је тачка на пресеку осовине пруге Беочин – Петроварадин и продуженог правца границе парцела бр. 3869/1 и 3870. Даље граница скреће у правцу југозапада, прати осовине пруге Беочин – Петроварадин до пресека са осовином главне мишелучке саобраћајнице и осовине прикључка из правца Сремске Каменице ка Новом Саду на петљи "Транцамент" (изнад излаза из тунела). Даље граница прати осовину главне мишелучке саобраћајнице у правцу југоистока до пресека са западном регулационом линијом државног пута, затим скреће у правцу североистока, прати западну регулациону линију државног пута до тремеће парцела бр. 3676/2, 3676/8 и 6659/1. Од ове тачке у правцу запада граница прати јужну границу парцеле број 3676/2, затим пресеца парцелу број 3676/3 и долази до тремеће парцела бр. 3676/3, 3676/6 и 3676/5. Даље, у правцу севера граница прати источну границу парцеле број 3676/5 и долази до јужне регулационе линије планиране саобраћајнице, затим у правцу запада прати јужну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са границом парцела бр. 3678/1 и 3678/2.

Од ове тачке у правцу севера, граница прати границу парцела бр. 3678/1 и 3678/2 и њеним продуженим правцем долази до осовине планиране саобраћајнице, затим у правцу запада прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 3926 и 3927. Даље граница прати западну и северну границу парцеле број 3926, западну границу парцеле број 3873 и долази до тремеђе парцела бр. 3873, 6637/1(пут) и 3929. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати јужну границу парцеле број 6637/1(пут) и долази до тачке на пресеку са продуженим правцем границе парцела бр. 3869/1 и 3870. Даље граница пресеца пут, парцелу број 6637/1, прати границу парцела бр. 3869/1 и 3870 и продуженим правцем долази до тачке која је утврђена за почетну тачку границе плана.

План обухвата 118,59 ha.

3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

Подела на просторне целине

Према положају, намени и условима за изградњу, на овом подручју издваја се пет просторних целина - зона:

1. породично становање у западном делу – уз пругу,
2. породично становање у источном делу,
3. зона становања са радним активностима,
4. вишепородично становање са централним функцијама и
5. парковска и туристичко-спортско-рекреативна зона.

Ради лакше оријентације у простору и прецизнијег дефинисања планских елемената, простор је додатно подељен на 23 урбанистичке потцелине - блока, који представљају појединачне грађевинске блокове или више њих који чине компактну просторну целину. Блокови и просторне целине су означени на графичком приказу број 3 "План намене, нивелације, регулације и саобраћаја" у размери 1 : 2500.

Намена простора

Планирана намена простора у обухвату плана дефинисана је према просторним целинама.

Просторна целина 1 формира се уз Улицу Динка Шимуновића – паралелно са пругом Петроварадин – Беочин, и скоро у потпуности се намењује породичним становању. На потезу западно од Улице Динка Шимуновића планирају се комплекси за мерно-регулациону станицу (МРС), предшколску установу, интервентни пункт, и јавне слободне површине.

Просторна целина 2 заузима источну падину Мишелучког платоа, која се спушта према Путу за Руму. Поред преовлађујуће намене породичног становања и јавних зелених површина, на овом простору се такође планира једна предшколска установа и простор за локалну управу.

Просторна целина 3 заузима потез уз Пут за Руму и у потпуности се намењује породичном становању са радним активностима.

Просторна целина 4 намењује се вишепородичном становању средњих густина, на централном делу Мишелучког платоа, са потребним јавним службама и централним садржајима. Планирају се: предшколска установа, основна школа, дом за старе, рекреативна површина и парковска површина уз комплекс верског објекта, као и комплекс пијаце. Поред основних јавних служби, планирају се и јавне службе ширег значаја: средња школа, дом здравља и културни центар. Такође, планирају се и комплекси намењени верском објекту и спортско-пословном центру. Уз главну мишелучку саобраћајницу и примарне саобраћајне правце планирају се садржаји централних функција, као и линијског центра (у приземљима вишепородичних објеката).

Просторна целина 5 обухвата зелене и рекреативне површине уз главну мишелучку саобраћајницу. Простор источно од северне саобраћајне петље главне мишелучке саобраћајнице намењује се туристичко-спортско-рекреативној намени. Мање слободне површине у појасу уз главну мишелучку саобраћајницу намењују се заштитном зеленилу. Простор унутар јужне саобраћајне петље главне мишелучке саобраћајнице намењује се заштитном зеленилу. Овој целини припада и простор унутар северне саобраћајне петље, који се намењује објектима у функцији саобраћаја.

4. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Концепција просторног уређења базирана је на смерницама планова ширег подручја и задржава концепт урбанистичког решења досадашње планске документације за овај простор, на основу које су у претходном периоду грађени објекти и уређиван простор у обухвату плана.

За потребе ширења града на подручје Мишелука рађена су обимна истраживања тла, са циљем утврђивања погодности и услова за изградњу. Намена земљишта, правила уређења простора и грађења објеката усклађене су са подацима о саставу односно носивости тла и погодности за изградњу.

Промене се односе на оптималније планирање локалитета планиране основне школе и комплекса предшколских установа, а у складу са Планом генералне регулације. Предшколска установа у Улици Динка Шимуновића планира се на парцелама у власништву Града уз јужни крак улице. Комплекси планиране основне школе и предшколске установе, лоцирани у централном делу подручја, се проширују

Разлог томе је смањење површина планираних за ове службе у суседним стамбеним зонама (Мишелук I и II).

Комплекси пијаце, верског објекта, спортско-пословног центра, јавне службе ширег значаја (средња школа, дом здравља, културни центар), дом за старе, интервентни пункт и простор за локалну управу, задржавају се на до сада планираним локалитетима. Спратност објеката је до П+3.

Површине намењене породичном и вишепородичном становању средњих густина (спратности до П+3), такође се планирају у досадашњим оквирима. Целина породично становање са пословањем, у оквиру које се развијају пословни садржаји везани за транзитну саобраћајницу, планира се уз Пут за Руму.

У јужном делу простора планира се изградња комплекс дома за старе. Овај комплекс, заједно са још једним планираним на Мишелуку II, треба да задовољи потребе за овим видом социјалне заштите становника целе сремске стране Града. Комплекс павиљонског типа планира се у оквиру веће парковске површине. Објекти ће се градити до спратности П+3.

У западном делу простора у обухвату плана, уз саобраћајну петљу главне мишелучке саобраћајнице, планира се зона за изградњу туристичко-спортско-рекреативних садржаја ширег значаја, са објектима спратности до П+2.

Простори унутар саобраћајних петљи главне мишелучке саобраћајнице искористиће се за површине у функцији саобраћаја и заштитно зеленило.

Стрми и неприступачни делови терена намењују се заштитном зеленилу.

Цео простор у обухвату плана равномерно је покривен јавним уређеним зеленим и поплочаним површинама.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс површина

Површина грађевинског подручја у обухвату плана:

- бруто 118,59 ha

- нето 84,56 ha.

Табела: Површине јавне намене

Намена:	Површина (ha)	% у односу на површину грађевинског подручја
Саобраћајне површине	33,98	28,7 %
Јавне службе:	7,13	86 %
- предшколске установе	1,48	
- основна школа	1,6466,70	
- комплекс јавних служби (средња школа, дом, здравља, културни центар)	2,2	
- дом за старе	1,18	
Остале јавне намене		
- интервентни пункт	0,49	
- локална управа	0,14	
Пијаца	0,27	0,2 %
Објекти у функцији саобраћаја	1,37	1,16 %
Инфраструктурни објекти:	0,59	0,5 %
- ТС	0,04	
- МРС	0,55	
Слободне површине:	8,5	7,2 %
- зелене површине	1,72	
- рекреативне површине	0,89	
- тргови	0,18	
- заштитно зеленило	5,71	
Укупно површине јавних намена:	51,84	43,8%

Табела: Површине осталих намена

Намена:	Површина (ha)	% у односу на површину грађевинског подручја бруто
Вишепородично становање	22,98	19,38 %
Породично становање	25,31	21,42 %
Породично становање са радним активностима	8,84	7,33 %
Општеградски центар	5,33	4,49 %
Спортско-пословни објекат	0,8	0,67 %
Туристичко-спортско-рекреативна зона	3,03	2,55 %
Верски објекат	0,46	0,39 %
Укупно површине осталих намена:	66,75	56,2%
Укупна површина у обухвату плана	118,59ha	100 %

Планирани капацитети простора

Планирани капацитети простора дати су према утврђеним параметрима, по планираним наменама.

Површине јавне намене:

1) основна школа:

- површина комплекса = 1,46 ha
- површина објекта у основи: $\sim 4.100 \text{ m}^2$
- развијена површина објекта – бруто: до 12.300 m²
- капацитет школе: **~ 800 ученика** (са радом у једној смени)

2) предшколске установе:

- површина комплекса (сва три локалитета, укупно): $0,54 + 0,63 + 0,31 = 1,48 \text{ ha}$
- површина објекта у основи: $\sim 3.700 \text{ m}^2$
- развијена површина објекта – бруто: $\sim 7.400 \text{ m}^2$
- укупан капацитет вртића: **~ 650 деце**

3) средња школа:

- површина комплекса: 0,9 ha
- површина објекта у основи: $\sim 2.300 \text{ m}^2$
- развијена површина објекта – бруто: $\sim 9.000 \text{ m}^2$
- капацитет школе: **$\sim 800-900$ ученика** (са радом у две смене)

4) дом здравља:

- површина комплекса: 0,4 ha
- површина објекта у основи: $\sim 1.600 \text{ m}^2$
- развијена површина објекта – бруто: $\sim 6.400 \text{ m}^2$

5) културни центар:

- површина комплекса: 0,92 ha
- површина објекта у основи: до 2.000 m²
- развијена површина објекта – бруто: до 6.000 m²

6) дом за старе:

- површина комплекса: 1,18 ha
- површина објекта у основи: $\sim 1.500 - 1.900 \text{ m}^2$
- развијена површина објекта – бруто: 6.000-7.500 m²
- капацитет дома: **~ 300 корисника**

7) интервентни пункт:

- површина комплекса: 0,49 ha
- површина објекта у основи: $\sim 2.000 \text{ m}^2$
- развијена површина објекта – бруто: $\sim 6.000 \text{ m}^2$

8) локална управа:

- површина комплекса: 0,14 ha
- површина објекта у основи: $\sim 700 \text{ m}^2$
- развијена површина објекта – бруто: $\sim 2.100 \text{ m}^2$

9) објекти у функцији саобраћаја:

- површина комплекса: 1,37 ha
- површина објекта у основи: до 1.400 m^2
- развијена површина објекта – бруто: до 1.400 m^2

Површине осталих намена:

1) вишепородично становање:

- површина под наменом (нето): 22,98 ha
- оквирна површина планираних објекта у основи: $\sim 69.000 \text{ m}^2$
- максимална развијена површина објекта – бруто: $\sim 210.000 \text{ m}^2$
- број станова ~ 2.000 (100 m²-просечна бруто површина стана)
- **број становника ~ 5.000 (x 2,6 чланова домаћинства)**

2) породично становање:

- површина под наменом (нето): 25,41 ha
- оквирна површина планираних објекта у основи: $\sim 101.700 \text{ m}^2$
- максимална развијена површина објекта – бруто: $\sim 305.000 \text{ m}^2$
- број станова до 3.000 (100 m²-просечна бруто површина стана)
- **број становника ~ 8.000 (x 2,6 чланова домаћинства)**

3) породично становање са радним активностима:

- површина под наменом (нето): 8,69 ha
- површина објекта у основи коју је могуће остварити: $\sim 34.700 \text{ m}^2$
- максимална развијена површина објекта – бруто: до $\sim 104.000 \text{ m}^2$
- број станова/локала: до 1.000 (100 m²-просечна бруто површина стана/локала)
- **број становника до 2.600 (x 2,6 чланова домаћинства)**

4) општеградски центар:

- површина под наменом (нето): 5,33 ha

- површина објекта у основи коју је могуће остварити: $\sim 21.300 \text{ m}^2$
- максимална развијена површина објекта – бруто: $\sim 106.500 \text{ m}^2$
- број локала/стана: до 1.000 (100 m^2 -просечна бруто површина локал/ стана)

5) спортско-пословни центар:

- површина под наменом: 0,80 ха
- укупна површина објекта у основи: $\sim 4.000 \text{ m}^2$
- развијена површина објекта, укупно – бруто: $\sim 14.000 \text{ m}^2$

6) верски објект (црква са парохијским домом):

- површина под наменом: 0,46 ха
- површина објекта у основи: $\sim 1.200 \text{ m}^2$
- развијена површина објекта – бруто: $\sim 2.500 \text{ m}^2$

7) туристичко-спортско-рекреативна намена:

- површина под наменом: 3,03 ха
- површина објекта у основи: $\sim 9.000 \text{ m}^2$
- развијена површина објекта – бруто: $\sim 36.000 \text{ m}^2$

6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

6.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу број 4 "План регулације површина јавне намене", у размери 1 : 2500.

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 3671, 3674/15, 3675/8, 3675/9, 3675/14, 3675/15, 3676/7, 3677/2, 3679/3, 3681/2, 3681/5, 3682/2, 3682/5, 3683/1, 3685/2, 3685/4, 3795/5, 3795/6, 3795/8, 3795/9, 3798/2, 3798/5, 3798/10, 3799, 3805, 3806/1, 3806/5, 3806/9, 3808/3, 3808/6, 3808/7, 3808/9, 3808/11, 3812, 3820, 3825/3, 3829/3, 3829/4, 3902, 3909, 3910/2, 3920/5, 3920/6, 3921/6, 3921/7, 3923/5, 3923/9, 3923/14, 3933/6, 3934, 3941/1, 3941/2, 3941/3, 3943/2, 3946/1, 3959, 3962/4, 3962/7, 3962/11, 3970, 3981/3, 4003/3, 4003/6, 4003/7, 4003/10, 4005/1, 4007/2, 4032/1, 4033/1, 4049/9, 4049/11, 4055/1, 4055/2, 4056, 4057, 4096/2, 4097/1, 4097/2, 4113/5, 4116, 4117, 4143/2, 4151/1, 4151/4, 4155, 4174, 4180/4, 4180/8, 4181/3, 4181/7, 4188/3, 4188/6, 4188/9, 4196/8, 4196/9 и делови парцела бр. 3672, 3673, 3674/4, 3674/5, 3674/6, 3674/8, 3676/3, 3676/5, 3678/1, 3678/2, 3679/1, 3679/4, 3679/5, 3680, 3686, 3687, 3688, 3689, 3787/1, 3787/2, 3788, 3789, 3790, 3791, 3792, 3793/1, 3793/2, 3793/3, 3794, 3795/3, 3796, 3797, 3800, 3801, 3802, 3803, 3804, 3807, 3809, 3810, 3811, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3821/1,

3822, 3823, 3824, 3826, 3827, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834/1, 3834/2, 3834/3, 3835, 3836, 3837, 3838/1, 3838/2, 3839, 3898, 3900, 3901, 3903, 3904, 3905, 3906, 3907, 3908, 3910/4, 3912, 3913, 3914/2, 3916/1, 3916/2, 3917, 3918, 3919, 3922/1, 3922/2, 3924, 3925, 3926, 3927, 3929, 3932, 3933/1, 3933/5, 3936, 3938, 3939, 3940, 3942, 3943/1, 3944, 3945/1, 3945/2, 3945/3, 3961/1, 3961/2, 3963, 3964, 3965, 3966, 3967, 3968, 3969, 3971, 3972/1, 3972/2, 3974, 3975, 3976, 3977, 3978/1, 3978/2, 3978/3, 3978/4, 3979, 3980, 3982, 3984, 3985, 3986, 3987, 3988, 3989, 3990, 3991, 3992, 3993/1, 3993/2, 3993/3, 3994, 3995/2, 3995/3, 3995/4, 3996, 3997, 3998, 3999, 4001, 4002, 4008, 4009, 4010, 4011/2, 4012, 4013, 4014, 4015, 4016, 4017, 4018, 4019/1, 4019/2, 4019/3, 4020, 4021, 4023/1, 4023/2, 4023/4, 4024, 4025, 4027/1, 4027/2, 4028/1, 4028/2, 4029/1, 4029/2, 4031/1, 4031/2, 4031/3, 4031/4, 4031/6, 4032/2, 4033/2, 4037, 4038, 4039, 4040, 4042, 4043/1, 4043/2, 4044, 4046/2, 4047/2, 4048, 4049/2, 4049/3, 4049/5, 4051, 4053, 4054/1, 4054/2, 4058, 4059, 4060, 4061, 4062, 4081/1, 4091/3, 4091/4, 4092/1, 4092/2, 4093/1, 4093/2, 4098/2, 4099/2, 4110/1, 4110/2, 4111, 4112, 4113/2, 4114, 4115, 4118, 4119, 4120, 4121, 4123, 4124/2, 4127/2, 4128/1, 4128/2, 4129/2, 4136, 4137, 4138, 4139, 4140/1, 4140/2, 4141/1, 4141/2, 4142, 4143/1, 4144/1, 4144/2, 4145, 4146/1, 4146/2, 4147, 4148, 4149, 4150, 4152/1, 4152/2, 4153, 4154/1, 4154/2, 4154/3, 4154/4, 4156, 4157, 4158, 4159, 4160/1, 4160/2, 4161, 4162/1, 4162/2, 4163/1, 4163/2, 4164/1, 4165/1, 4165/2, 4165/3, 4167/3, 4167/4, 4175, 4176, 4177, 4178, 4179, 4182, 4183, 4184, 4185, 4186, 4187, 4188/2, 4189, 4196/5, 4197/1, 4198/3, 4286, 4287, 6637/1, 6637/2, 6638/1, 6638/2, 6639/1, 6640/1, 6640/2, 6641;

- железничко подручје: целе парцеле бр. 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936 и делови парцела бр. 2928/1, 2928/2;
- предшколска установа: цела парцела број 4050 и делови парцела бр. 3800, 3801, 3802, 3803, 3990, 3991, 3992, 4012, 4013, 4014, 4051;
- основна школа: делови парцела бр. 3984, 3986, 3987, 3988, 3989, 3992;
- средња школа: делови парцела бр. 3834/1 и 3834/2;
- културни центар: делови парцела бр. 3835, 3837, 3838/2, 3839;
- дом здравља: део парцеле број 3834/1;
- дом за стара лица: делови парцела бр. 4159, 4160/1, 4160/2, 4164/2;
- интервентни пункт: целе парцеле бр. 4045/1, 4045/2, 4046/1 и делови парцела бр. 4044, 4046/2, 4047/1, 4047/2, 4048;
- простор за локалну управу: део парцеле број 3672;
- објекти у функцији саобраћаја: цела парцела број 4041 и делови парцела бр. 4038, 4039, 4040, 4042, 4058, 4059, 4060, 6637/2;
- пијаца: целе парцеле бр. 3795/1 и 3795/2;
- зелене површине: цела парцела број 3821/2 и делови парцела бр. 3804, 3818, 3821/1, 3985, 3987, 4008, 4009, 4153, 4176 и 4189;
- рекреативне површине: цела парцела број 3981/2 и део парцеле број 3979;

- заштитно зеленило: целе парцеле бр. 3923/1, 3935, 3937, 4167/1, 4167/2, 4281 и делови парцела бр. 3928, 3930, 3931, 3933/1, 3936, 3940, 3942, 3944, 4008, 4020, 4023/1, 4023/2, 4024, 4027/2, 4031/1, 4031/2, 4031/3, 4032/2, 4033/2, 4042, 4043/1, 4043/2, 4044, 4091/4, 4092/1, 4092/2, 4093/1, 4093/2, 4094, 4095, 4096/1, 4098/2, 4099/2, 4139, 4140/2, 4144/2, 4145, 4146/2, 4163/2, 4164/1, 4164/2, 4167/3, 4167/4, 4279, 4286, 4287, 6639/1;
- трг: цела парцела број 3923/8 и делови парцела бр. 3674/8, 3924, 3925, 3927, 4009, 4150, 6638/1;
- трансформаторске станице: цела парцела број 3674/9 и делови парцела бр. 3804, 3870, 3979, 4009, 4144/2, 4189;
- мерно-регулациона станица и топлана-енергана: делови парцела бр. 3929 и 4153.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4, 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 грађевинском земљишту осталих намена постојећа парцелација се у највећем обиму задржава. Настале промене су углавном услед промене регулације улице.

6.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 103.80 m до 145 m. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 3%, изузев на краћим деоницама где су, због конфигурације терена, нагиби преко 10%. Приликом израде главних пројеката саобраћајница могућа су незнатна одступања, али ово решење представља основу за реализацију висинског положаја објеката у простору.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

7. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Друмски саобраћај

Конфигурација терена, власничка структура грађевинског земљишта, постојећи саобраћајни коридори и положај легално и нелегално изграђених објеката, знатно су

утицали на предлог саобраћајног решења, при чему су поштовани сви законски прописи из области изградње саобраћајних површина.

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

- главна мишелучка саобраћајница;
- Улица Динка Шимуновића;
- саобраћајница која повезује ДП 21 и Улицу Динка Шимуновића и
- саобраћајница која повезује Мишелук I са Мишелуком III, односно Мишелуком II.

Утврђује се примарна улична мрежа са геометријским елементима којима ће се задовољити услови за одвијање јавног градског превоза. Њеним формирањем ће се створити услови за постављање трасе линије јавног градског превоза, што ће сигурно утицати на то да се део путника преоријентише са коришћења индивидуалног возила на јавни превоз.

Планира се формирање неколико кружних раскрсница на примарној саобраћајној мрежи које су у току изградње нешто скупље, али у експлоатацији знатно безбедније и јефтиније у односу на класичне крстасте раскрснице.

Секундарна улична мрежа се утврђује тако да обезбеђује рационално коришћење земљишта за изградњу свих врста објеката, функционисање саобраћаја, као и објеката комуналне инфраструктуре. У највећој мери је постигнуто успостављање ортогоналне саобраћајне мреже, што ће створити услове за рационално коришћење грађевинског земљишта (формирање четвороугаоних блокова).

Планом је предвиђена и изградња пешачко-бициклическог моста који ће повезивати Мишелук II са Мишелуком III. Ширина моста је 8 m, а минимална висина је на коти 145 m н. в. Мост треба да садржи пешачку и бициклическу стазу од којих ће свака бити минималне ширине 3 m.

Планирају се следеће ширине попречних профила улица:

- од 8 до 12 m за улице са породичним становањем,
- од 12 до 15 m за улице са вишепородичним становањем и
- од 15 до 20 m за примарну уличну мрежу.

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

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

Од претходно наведених, одступа главна мишелучка саобраћајница јер се у реализованом делу задржава у постојећем облику, док се у зони планираних централних садржаја предвиђају сервисне саобраћајнице.

Поред коловоза, у улицама се планира изградња тротоара ширине од 1,6 до 3 m, а дуж примарне саобраћајне мреже и изградња бициклистичких стаза ширине 2 m, које ће омогућити корисницима комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања, као и директну везу са осталим деловима града.

Тротоари и бициклистичке стазе се планирају где год постоје потребе и просторне могућности за њихову изградњу у смислу важеће законске регулативе па чак и у случају да нису уцртани у графичким прилозима.

Основни принцип вертикалног вођења коловоза ће бити максимално прилагођавање терену, омогућавање њиховог одводњавања, уз поштовање прописа. Максимални подужни нагиби планираних саобраћајница, с обзиром на конфигурацију терена, могу бити до 12%.

У зони планиране основне школе, у улицама на секундарној уличној мрежи, коловоз се пројектује у складу са SRPS U.C1.284 који се односи на смиривање саобраћаја-хоризонтална скретања.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен у графичком приказу. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m.

Директни колски приступи нису дозвољени на главну мишелучку саобраћајницу као ни на ДП 21. Прикључење корисника на ове саобраћајнице се може вршити само преко режијских саобраћајница.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу планира према оној саобраћајној површини (улици) која је мањег ранга.

Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално један колски приступ по парцели.

Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели, осим испред предшколских установа и у делу планиране саобраћајнице од ОТ 1170 до ОТ 1735. Ови паркинзи су уцртани на графичком приказу број 3 "План намене, нивелације, регулације и саобраћаја", у размери 1:2500.

Приликом нове изградње, за паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то минимално једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Потребан број потребних паркинг места (у даљем тексту: ПМ) се одређује на основу намене и врсте делатности на следећи начин:

- 1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – минимално једно ПМ на 70 m² корисног простора (у даљем тексту под корисним простором се сматра НЕТО површина објекта);
- 2) пошта - минимално једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- 3) трговина на мало - минимално једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- 4) угоститељски објекат - минимално једно ПМ на користан простор за осам столица;
- 5) хотелијерска установа - минимално једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- 6) позориште или биоскоп - минимално једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- 7) спортска хала - минимално једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- 8) производни, магацински и индустријски објекат - минимално једно ПМ на 200 m² корисног простора.

За остале планиране објекте број потребних паркинг-места, у зависности од функције објекта, одређује се према стручној литератури из области паркирања.

Са аспекта паркирања возила, промена намене објекта могућа је само у случају да се за нову намену може обезбедити испуњење услова за паркирање и гаражирање датих у напред наведеним условима.

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

Железнички саобраћај

Планом се задржава постојећа једноколосечна железничка пруга Петроварадин-Беочин намењена путничком и теретном железничком саобраћају, с тим што се планира њена реконструкција и модернизација. У пружном појасу (земљиште у ширини од

најмање 6 m од најближе осе колосека у насељу) могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно, уз претходну сагласност и услове "Инфраструктуре Железнице Србије" а.д, могу се градити објекти и постројења других предузећа која служе за утовар и истовар робе на железници. Пошто се у предметном плану железничка пруга налази у насипу, објекти се могу планирати на удаљености не мањој од 6 m од ножице насипа, али не мање од 12 m од осе најближег колосек, а такође и ван граница земљишта чији је корисник железница. Могуће је планирати паралелно вођење трасе комуналне инфраструктуре са трасом железничке пруге али ван граница железничког земљишта. Заштитни зелени појас могуће је планирати на минимум 16 m од осе колосека.

Положај и димензије саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, бициклистичке стазе, паркинг-простори) дефинисани су у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела, како је дато на графичком приказу број 3 "План намене, нивелације, регулације и саобраћаја", у размери 1:2500. Попречни профили планиране уличне мреже саставни су део овог плана.

7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом простора обухваћеног планом биће преко водоводног система Града Новог Сада.

Секундарна водоводна мрежа изграђена је на мањем делу Државног пута ДП 21 и профила је Ø 150 mm.

У свим планираним улицама планира се изградња примарне и секундарне водоводне мреже профила Ø 200 mm, односно Ø 100 mm.

С обзиром на нивелационе карактеристике терена, овај простор својим већим делом припада другој висинској зони водоводног система (снабдевање водом изнад коте 115 m н.в.), односно мањим делом првој висинској зони (снабдевање водом до коте терена 115 m н.в.).

Водоводна мрежа прве висинске зоне биће повезана на водоводни систем насеља Петроварадин.

Водоводна мрежа друге висинске зоне биће повезана на потисни вод од постојећег резервоара прве висинске зоне "Институт" (на коти 141 m н.в.) до постојећег резервоара друге висинске зоне "Татарско брдо" (на коти 180 m н.в.). Из резервоара "Татарско брдо" изравнаваће се вршина потрошња друге висинске зоне.

Постојећа и планирана мрежа задовољиће потребе за водом планираних садржаја.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је на графичком приказу број 5 "План водне инфраструктуре" у размери 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко сепаратног канализационог система Града Новог Сада.

Примарна канализациона мрежа постоји дуж Државног пута I реда М-21 Петроварадин-Рума и профила је Ø 600 mm, као и у улици Динка Шимуновића, где постоје канализација отпадних вода профила Ø 400 mm и канализација атмосферских вода профила Ø 600 mm.

Секундарна канализациона мрежа не постоји. Отпадне воде се одводе преко септичких јама на парцелама корисника.

Атмосферске воде се делом упијају у земљиште, а делом гравитационо сливају према нижим теренима и Роковом потоку.

Отпадне воде ће се преко затворене канализационе мреже одводити делом према постојећој примарној канализацији у улици Динка Шимуновића, а делом према канализацији дуж Државног пута I реда М-21 која ће, уместо садашње заједничке, постати искључиво канализација отпадних вода.

Планирана примарна канализација биће профила Ø 300 и Ø 400 mm, а секундарна Ø 250 mm.

Због савладавања нивелационих разлика, планира се изградња црпних станица отпадних вода.

Црпну станицу реализовати у оквиру улице, шахтног типа.

До изградње планиране секундарне канализационе мреже, отпадне воде на парцели корисника одводиће се преко водонепропусних септичких јама. Септичку јаму поставити минимум 3 m од границе парцеле.

Атмосферске воде ће се затвореном канализационом мрежом одвести делом до планиране примарне атмосферске канализације у Улици Динка Шимуновића, а делом у Роков поток источно од ДП 21.

Планирана примарна атмосферска канализација биће профила од Ø 500 до Ø 1500 mm, док ће секундарна атмосферска канализација бити профила од Ø 250 до Ø 400 mm.

Планом се омогућава корекција профила канализационе мреже, уз израду пројектно техничке документације и хидрауличког прорачуна.

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

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу број 5.

7.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање овог простора електричном енергијом биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 6-Мишелук“ која се налази у југоисточном делу подручја и планирано разводно постројење (РП) 20 kV „Петроварадин“, које ће се изградити на месту садашње ТС 35/10 kV „Петроварадин“. Из ТС „Нови Сад 6-Мишелук“ и РП 20 kV полазиће 20 kV мрежа до трансформаторских станица 20/0,4 kV, а од ових ТС полазиће мрежа јавне расвете и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју. Такође ће се реконструисати опрема у ТС 10/0,4 kV и постојећа 10 kV мрежа, и прилагодити за рад на 20/0,4 kV напонском нивоу.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу 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. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до трансформаторских станица кроз пасаже, односно парцеле осталог грађевинског земљишта. На подручју планираног породичног становања је могућа изградња надземне мреже и стубних ТС. На целокупном подручју је потребно изградити нову или реконструисати постојећу инсталацију јавног осветљења.

Све инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката и инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од ЕПС "Дистрибуција", огранак Електродистрибуција Нови Сад. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Планира се да се далековод 35 kV ТС "Нови Сад 1"-ТС "Петроварадин" демонтира и изгради у регулацијама саобраћајница, када се за то стекну услови, односно према условима и одобрењу ЕПС дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад". Након престанка рада, односно демонтаже далековод 35 kV, укинуће се и његова заштита. До тада услови заштите се морају поштовати, односно није дозвољена изградња објеката за становање и боравак људи унутар заштитног енергетског коридора, осим уз услове и сагласност ЕПС дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад".

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом овог подручја се планира из топлификационог система, гасификационог система, из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије.

Планира се више варијантних решења за снабдевање овог подручја из топлификационог система, у зависности од реализације могућих праваца развоја до 2032. године из "Стратегије развоја ЈКП "Новосадска топлана" до 2021. године. У овој стратегији дефинисано је да даљински системи грејања на сремској страни града Новог Сада остају "острвски" (независни), а да топлане постепено прерастају у когенеративне енергане у којима би се осим топлотне енергије за грејање производила и енергија за даљинско хлађење, као и електрична енергија. У будућим енерганама планира се да основно гориво буде природни гас, а помоћно биомаса.

У Плану генералне регулације дефинисана је локација у северном делу подручја за изградњу нове топлане која ће снабдевати топлотном енергијом целокупно подручје Мишелука. Ова локација се задржава уз могућност да се у случају изградње енергане на другом локалитету, она предвиди за другу намену од јавног интереса. У случају изградње ове топлане, од ње је потребно изградити магистралну мрежу до зона у којима је предвиђена топлификација.

Овим Планом, у централном делу подручја, дефинише се још једна локација за изградњу енергане која би у зонама топлификације снабдевала објекте топлотном енергијом за грејање, хлађење и припрему топле потрошне воде. Од планиране енергане је такође потребно изградити магистралну мрежу у уличним коридорима планираним за пролаз термоенергетских инсталација.

У оквиру комплекса планираних топлана-енергана могућа је изградња свих неопходних садржаја за њихово функционисање (мерно-регулациона гасна станица, трафо-блок, котларнице на природни гас и биомасу, командна зграда и сл.).

Због добре инсолације овог подручја приликом пројектовања и изградње свих објеката препоручује се уградња соларних панела у сврху снабдевања система топле потрошне воде у објектима.

Планира се да се из топлификационог система снабдевају објекти вишепородичног становања, општеградског и линијског центра, образовања и јавних служби. У случају да не постоје просторно-техничке могућности за снабдевање из топлификационог система, а у односу на услове ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад, могуће је снабдевање објеката мање спратности (до П+2) и из гасификационог система или коришћењем локалних топлотних извора, односно обновљивих извора енергије.

Основни објекат за снабдевање из гасификационог система биће (главна) мерно-регулациона станица (ГМРС) „Мишелук“ до које се гас допрема са гасовода високог притиска МГ-02 Госпођинци-Беочин који представља огранак магистралног гасовода за

сремску страну града. Планира се прелазак овог гасовода на средњепритисни ниво (до 16 bar) и измештање у делу трасе који прелази преко подручја Државног пута 16 реда бр. 21. Након преласка гасовода на притисак до 16 bar укида се заштитни коридор гасовода који у малом делу захвата подручје Плана, а до тада се морају поштовати услови заштите, односно забрана изградње нових објеката у његовом коридору. Снабдевање будућих потрошача биће могуће и са гасоводне мреже Петроварадина која је већ изграђена и снабдева гасом северозападни део подручја.

За снабдевање планираних објеката од ГМРС „Мишелук“ је потребно изградити мрежу притиска до 16 bar до планиране МРС. Од ове МРС ће полазити гасоводна мрежа ниског притиска до објеката у зонама породичног становања. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије могућа је изградња гасовода средњег притиска и сопствених мерно-регулационих станица на парцелама корисника.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

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

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

- постојећи и планирани објекти– на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру децјих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.); на стајаћој воденој површини (као плутајући елементи) уз дозволу надлежног водопривредног предузећа;

- површине осталих намена - на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних и стамбених комплекса, тако да не пређе 50% укупне паркинг површине, док остали паркинг простор треба да има природну заштиту високим зеленилом.

(Хидро)геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у енерганама у оквиру планираних објеката, као и изван објеката, уз фасаду. 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.

Енергија биомасе и биогаса

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

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

7.4. 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;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- обезбедити минималне услове топлотног, светлосног, ваздушног и звучног комфора;
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);

- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања зелених кровних вртова и зелених фасада,, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.
- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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.

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

7.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на 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.

У циљу заштите постојеће и планиране инфраструктуре електронских комуникација потребно је пре израде пројектне документације и било каквих радова прибавити сагласност власника или корисника ове инфраструктуре.

Подручје у обухвату плана покрива емисиона станица Црвени Чот, са координатама $45^{\circ}09'3.96''N$ $19^{\circ}42'40.02''E$. Преко подручја не прелазе радио-релејни коридори.

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 и базне станице мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним зеленим површинама уз обавезну сагласност власника; 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;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети инфраструктуре електронских комуникација који ометају реализацију планираних

објеката, потребно је, пре приступања реализацији, измештање истих уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

8. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Веgetација на подручју Мишелука има специфичне одлике у односу на педолошки супстрат, структуру земљишта, нагиб терена и преовлађујуће ветрове.

На овом простору карактеристично је озелењавање на нагнутим теренима непогодним за градњу, које прожима све просторне целине.

На простору Мишелука планирају се различите категорије зеленила. Осим површина у оквиру јавне намене (улично зеленило, скверови и мање парковске површине, заштитно зеленило, дечије установе, школе, дома за старе и сл.), издвајају се зелене површине у оквиру површина осталих намена (вишепородично и породично становање).

Постојеће квалитетно зеленило које је у обухвату плана потребно је задржати.

Зеленило на јавним површинама

Улично зеленило је планирано према попречном профилу саобраћајнице. У зависности од ширине саобраћајнице, формираће се једноструки или двоструки дрвореди. Унутрашња острва кружних раскрсница биће озелењена искључиво партерном вегетацијом да би се омогућила јасна прегледност раскрснице. Паркинг просторе покрити крошњама листопадног дрвећа које се сади на растојању од 8-10 m (иза сваког четвртог паркинг места).

Најстрмији потези и шкарпе у оквиру регулација улица обрадиће се отпорном вегетацијом која има основну функцију заштите од спирања и ерозије. Главна мишелучка саобраћајница, осим вишередних дрвореда, на својим косинама такође треба да садржи зеленило, али овде сасвим ниско и декоративно партерно, прилагођено терену под нагибом.

Озелењавање школских комплекса и дечијих установа планирано је формирањем зеленог заштитног појаса. Структуру зеленог појаса треба да чине високи лишћари, четинари, шибље и зелене живице. Улазне делове нагласити декоративном обрадом и партерним уређењем. У оквиру сваког комплекса, уз потребне елементе за игру деце, планирана је поставка адекватног мобилијара. Подлога за игралиште треба да је од млене гуме (тартана), а елементи већим делом у засени. При избору биљног материјала водити рачуна да то буду аутохтоне врсте, без алергених сорти, отровних плодова или бодљи.

Парковска површина око објекта дома за старе уређује се на декоративан начин коришћењем парковског асортимана високе вегетације. Зелени појас од четинара

поставити на југоисточном делу читавог комплекса, као заштиту од ветра. Клуpe и одморишта планирати на сунчаним и засенченим местима. Потребна је поставка мобилијара прилагођеног корисницима овог простора.

Рекреативни садржај планира се у оквиру блока 8, у ком преовладава вишепородично становање. Планира се парковска површина (око 0,9 ha) са могућношћу изградње одређених садржаја у функцији спорта и рекреације. Под тим се подразумевају првенствено отворени спортски терени, шетна или трим-стаза, дечија игралишта и сл. Планирати травњаке ливадског типа, отпорне на гажење. Планира се заштитни појас ободом комплекса који чини комбинација високог лишћарског дрвећа и четинара. Од четинарских и других украсних врста користити само партерне хортикултурне врсте за оплемењивање простора око објеката. Алохтоне и украсне врсте могу се само користити за пејзажно уређење и оплемењивање простора у оним деловима где се предвиђа изградња објеката.

Отворени уређени простори за јавно коришћење – тргови се уређују претежно попличавањем у комбинацији са зеленилом и другим елементима партерног уређења, а све у функцији суседних намена. На овим површинама могуће је постављање лаких, монтажних конструкција (платои, тезге, надстрешнице...).

Све мање зелене површине треба да су парковски уређене. Поред декоративне високе и ниске вегетације, на овим просторима треба планирати стазе, одморишта и неопходни урбани мобилијар.

Важну заштитну функцију имаће површине у намени заштитног зеленила које раздвајају средишњи део простора од главне мишелучке саобраћајнице. Да би се постигла што боља изолација штетних утицаја саобраћајнице (бука, гасови и сл.), на овим површинама се сади отпорна висока и средње висока вегетација. Висока вегетација биће заступљена на око 50% површине и треба је формирати од отпорних врста лишћара и четинара. Приликом формирања појаса заштитног зеленила потребно је водити рачуна о зони прегледности раскрснице. Такође планира се заштитно зеленило у функцији заштите земљишта на стрмим теренима (храст китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавори, свиб, дрењина, руј и др.). Поред санитарно хигијенске функције, комбинацијом декоративних форми са аутохтоним врстама, постићи ће се складан визуелни ефекат. Инвазивне врсте не могу да се користе за озелењавање јавних површина у оквиру предметног простора. Приликом уређења и одржавања зелених површина треба одстранити евентуално присутне самоникле јединке, а старе јединке инвазивних врсте које поседују декоративну вредност треба постепено заменити врстама које се не понашају агресивно.

Зеленило у оквиру намене вишепородичног становања

Слободни простори у зонама вишепородичног становања, у складу са садржајима у партеру (одморишта, платои, игралишта за децу различитог узраста и

друго), треба да су пејзажно и једноставно озелењени, уз коришћење отпорних врста дрвећа и травњака. Отворени паркинзи треба да су покривени крошњама листопадних дрвећа. Партерно уређење комбиновати са травнатим партером са ниском вегетацијом. Минимални проценат озелењавања на парцели износи 30%.

Зеленило у оквиру намене породичног становања

Предбашта, декоративни кућни врт и евентуално мања био башта са поврћем и цвећем, основни су елементи за планирање зеленила око породичних кућа на парцели. Организацију простора, врсте вегетације и стилске карактеристике усагласити са архитектонским елементима обликовања куће и начином коришћења слободног простора парцеле.

Зеленило у оквиру туристичко-спортско-рекреативне зоне

Сугерише се формирање компактне зелене високе ограде према саобраћајници и садња мањих групација отпорног зеленила на ободним потесима. Планирати травњаке ливадског типа, отпорне на гажење. У оквиру будућих садржаја предлага се уређење слободних површина са трим-стазама, отвореним спортским теренима и сл.

9. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На простору Мишелука III нема података о културним добрима, нити познатих локалитета са археолошким садржајем.

У складу са чланом 109. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11 - др. закон и 99/11 - др. закон), ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

На простору у обухвату плана нема заштићених природних добара.

Цео простор Мишелука је у зони заштите Националног парка "Фрушка гора", што подразумева умерене густине насељености и активности које не угрожавају човекову околину. Због великог утицаја урбаног и пољопривредног окружења Националног парка, као и у циљу повезивања заштићеног подручја преко локалних еколошких коридора са Дунавом - коридором од европског значаја, дефинишу се мере заштите за заштитну зону усклађене са Законом о заштити природе ("Службени гласник РС", бр.36/09, 88/10, 91/10 - исправка и 14/16, Законом о националним парковима("Службени гласник РС", бр0ј 84/15), Уредбом о еколошкој мрежи ("Службени гласник РС", број 102/10) и Просторним планом подручја посебне намене Фрушке горе до 2022. године „Службени лист АП Војводине, број 16/04).

Услови заштите природе односе се на начин озелењавања простора, заштиту и унапређење животне средине, као и начин планирање инфраструктуре и депоновања отпада у циљу заштите природних вредности. Сви утврђени услови уграђени су у планске одреднице које дефинишу одговарајуће области.

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, оштећења или крађе.

10. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

10.1. Инжењерско – геолошки и природни услови

На основу инжењерско-геолошке карте новосадског региона (Завод за геолошка и геофизичка истраживања Београд, 1969. год.), на простору у обухвату плана, заступљени су:

- терен погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 2,5-2,0 kg/cm²; могућа је градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција);
- терен непогодан за изградњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,5-0,5 kg/cm²; могућа је градња лаких објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање)
- терен врло непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи <0,5 kg/cm²; терен неупотребљив за изградњу);

Литолошку класификацију чине:

- непромењени лес;
- седименти лесних долина; преталожен лес, обогаћен органским материјама; стишљив.

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на предметном простору су:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – еродиран,
- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – слабо посмеђени,
- алувијално земљиште (флувисол) и делувијално земљиште (колувијум) – карбонатно и бескарбонатно.

Сеизмичке карактеристике

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

Према карти сеизмичке рејонизације Србије, подручје града Новог Сада налази се у зони осмог степена MCS скале.

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. Пролетњи и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина.

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули $72,8 \text{ mm/m}^2$ и децембар $58,5 \text{ mm/m}^2$, и два минимума- март $35,3 \text{ mm/m}^2$ и септембар $33,4 \text{ mm/m}^2$, при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m^2 .

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 $0,81-1,31 \text{ m/s}$.

10.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

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

Поменуте мере спроводиће се у складу са одредбама 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 евидентирани активности, нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет животне средине.

Делатности на предметном простору које ће се одвијати на парцелама породичног и вишепородичног 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.

На простору у обухвату плана није уопостављен мониторинг чинилаца животне средине.

Мере заштите ваздуха

Услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања подразумевају успостављање мерних места за праћење и контролу аерозагађења, а у складу са резултатима мерења ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница.

Планирањем зелених површина дуж саобраћајница, унутар комплекса школе, предшколских установа, дома за старе, у комплексу јавних служби, као и на парцелама породичног становања и према железничкој прузи побољшаће се микроклиматски услови предметног 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.

Мере заштите вода

Простора у обухвату плана нема изграђену канализациону мрежу па се отпадне воде одводе у септичке јаме на парцелама корисника. Основне мере заштите вода биће остварене изградњом канализационе мреже, чиме ће се спречити досадашње загађење животне средине настало упуштањем комуналних отпадних вода у подземље.

С обзиром на то да не постоји изграђена јавна канализациона мрежа, санитарно-фекалне воде потребно је испуштати у водонепропусну септичку јаму довољног капацитета.

Заштита вода оствариће се применом одговарајућих мера које прописују:

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

Мере заштите од буке

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.

С обзиром да се предметни простор граничи са железничком пругом, на делу простора у обухвату плана могу се јавити повишени нивои буке. Формирањем заштитних појасева у овом делу, обезбедиће се заштита од буке.

Управљање отпадом

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) и подзаконским актима који 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.

На подручјуу обухвату плана одлагање отпада треба да се врши у адекватним сабирним посудама, поштујући одредбе Правилника за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14) којим се 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, 3/11, 21/11, 13/14, 34/17 и 16/18) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 - др. одлука и 13/14).

У оквиру комплекса основне школе, предшколских установа и дома за старе треба обезбедити сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера, који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве наведених корисника. Такође треба бити обезбеђен несметан приступ возилима за одношење отпада.

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

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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

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

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

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- евидентирање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења и др.

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

Заштита од земљотреса

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

Заштита од поплава

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

Заштита од пожара

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

Објекти за заштиту становништва

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

На простору у обухвату плана нема постојећих јавних склоништа.

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

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

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

12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

12.1. Правила за формирање грађевинских парцела

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

На графичком приказу број 4 "План регулације површина јавне намене", у размери 1:2500, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине јавне намене. Није обавезно формирати потпуну грађевинску парцелу ради започињања реализације планиране јавне намене. За површине осталих намена дефинисана су правила парцелације по утврђеним наменама.

Елементи који су дати у овом одељку односе се на формирање грађевинске парцеле унутар површина осталих намена, где се објекти реализују на парцели (један објекат - једна парцела), и дефинисани су по наменама. Елементи за формирање грађевинске парцеле ради реализације стамбених комплекса дати су у подтачки 12.3.1. "Становање" у делу "Посебни услови за формирање стамбених комплекса".

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

Породично становање

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

Минимална површина парцеле је 300 m² где постоје изграђени објекти, односно 400 m² за планиране објекте, а оптимална парцела је површине 500 m². За двојне објекте минимална парцела је 2x200 m².

На локалитетима где су постојеће парцеле пресечене планираном уличном мрежом тако да се не могу формирати парцеле дефинисане површине прихвата се минимална површина испод дефинисане, али не мања од 300 m² и не ужег уличног фронта од 12 m.

Изузетно, парцелу број 4181/5 могуће је поделити на две, тако да улични фронт може бити мањи од 12 m, али не мањи од 2,5 m.

Породично становање са радним активностима

Правила за формирање парцела су као за породично становање.

Вишепородично становање

Планирају се слободностојећи објекти.

Минимална ширина уличног фронта парцеле је 20 m.

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

Општеградски и линијски центар

Планирају се објекти у низу и прекинутом низу.

Минимална ширина уличног фронта парцеле је 15 m.

Минимална површина парцеле је 600 m².

Остале намене

За комплексе верског и спортско-пословног објекта формирају се јединствене парцеле у складу са графичким приказима бр. 3 и 4. За ове комплексе, прецизно дефинисане намене, омогућава се фазна реализација.

Парцеле у туристичко-спортско-рекреативној зони формираће се према следећим правилима:

- минимална ширина уличног фронта парцеле је 30 m,
- минимална површина парцеле је 1000 m².

12.2. Правила за реализацију површина јавне намене

12.2.1. Објекти јавних служби

Предшколске установе

На простору у обухвату плана планирају се три комплекса предшколских установа, по један у западном, централном и источном делу простора (блокови 22, 9 и 14).

Комплекс у блоку 22 планира се на површини од 0,54 ha. Капацитет је око 230 деце. Будући да је терен под нагибом, објекат је потребно поставити у делу комплекса уз улицу, док ће се остатак парцеле, већег нагиба, уредити за боравак на отвореном.

Комплекс у блоку 9 формираће се на површини од 0,63 ha. Капацитет је око 270 деце. Овај комплекс се планира унутар блока вишепородичног становања, на релативно равном терену. Потребно га је оградити појасом густог растиња која има функцију тампон зоне према становању.

Комплекс у блоку 14 планира се на површини од 0,31 ha. Капацитет је око 150 деце.

Објекти се постављају повучени од регулације најмање 5m. Обавезно је предвидети засебни колски прилаз за снабдевање и запослене, са платоом за маневрисање доставног возила и одговарајућим бројем паркинг-места.

Правила за изградњу и уређење за све планиране комплексе:

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

Основна школа

Комплекс основне школе се планира у блоку осам, на површини од око 1,64 ha. Максимални капацитет школе, са радом у једној смени, био би 800 ученика (око 20 m² површине комплекса по ученику).

Спратност објекта је до П+2, уз индекс заузетости парцеле до 25%. Пројектовати раван, или кров благог нагиба кровних равни (до 15°). Објекат школе може бити јединствен, или павиљонског типа, на најмање 10 m од регулације.

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

Улазе предвидети са бочних саобраћајница.

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

Паркирање обавезно обезбедити на парцели, на начин дефинисан у пододелу 7.1. "Саобраћајна инфраструктура", у делу "Паркирање и гаражирање возила".

Средња школа

У блоку 10, који се налази у северном делу простора, уз Мишелук I, планира се већи комплекс средње школе, као један од значајних јавних садржаја који су груписани у централном делу подручја Мишелука. Њима гравитира шири простор од предметног (цео простор Мишелука и шире).

Комплекс школе се планира на површини од око 0,9 ha. Оквирни капацитет је 800-900 ученика. Спратност објекта је највише П+3, а степен заузетости комплекса до 25%. Обавезна је изградња фискултурне сале, у склопу објекта или као независан објекат. Планирају се равани или плитки коси кровови (до 15° нагиба кровних равни). Слободан простор комплекса намењује се површинама за комуникацију, паркирање за запослене, спортске терене и зеленило. Најмање 30% површине комплекса мора бити под зеленилом.

Колски и главни пешачки приступ обезбедити са планиране саобраћајнице. Сугерише се планирање пешачких веза са садржајима у окружењу.

Паркирање обавезно обезбедити на парцели, у складу са нормативом дефинисаним у пододељку 7.1. "Саобраћајна инфраструктура", у делу "Паркирање и гаражирање возила".

Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта, којим ће се дефинисати положај објекта, организација простора и др, имајући у виду планиране јавне објекте у непосредном окружењу.

Дом здравља

Комплекс дома здравља планира се у блоку 10, на површини од 0,4 ha. Ова устнова треба да опслужи становништво целог простора Мишелука. Потребно је обезбедити најмање 3.500 до 4.000 m² бруто површине објекта. Спратност објекта је до П+3, а степен заузетости је до 40%. Планирају се равани или плитки коси кровови (до 15° нагиба кровних равни). Слободан простор комплекса намењује се површинама за комуникацију, паркирање и зелене површине. Најмање 30% површине комплекса мора бити под зеленилом.

Колски и главни пешачки приступ обезбедити са планиране саобраћајнице. Сугерише се планирање пешачких веза са садржајима у окружењу.

Паркирање обавезно обезбедити у објекту и на парцели, у складу са нормативом дефинисаним у пододељку 7.1. "Саобраћајна инфраструктура", у делу "Паркирање и гаражирање возила".

Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта, којим ће се дефинисати положај објекта, организација простора и др, имајући у виду планиране јавне објекте у непосредном окружењу.

Културни центар

Културни центар је један од садржаја који се планирају за простор целог Мишелука. Позиција комплекса је у северном делу блока 10. Површина парцеле је око 0,92 ha.

Културни центар треба да садржи просторе за културна дешавања, радионице, културно-уметничка друштва, као и просторе за излагање, пројекције, предавања и сл. Један од могућих садржаја центра је библиотека. Могуће је планирати и мањи биоскоп или позориште.

Поред објекта културног центра, у оквиру комплекса планира се уређење простора за јавно коришћење – трга. Функција трга треба да је, поред окупљања и боравка на отвореном, организовање приредби, свечаности и концерата на отвореном, у склопу рада културног центра. У складу са тим, у оквиру партерног уређења могуће је

реализовати амфитеатар. Осим за трг, слободне површине се намењују приступним манипулативним површинама, зеленилу и по потреби паркирању.

Део објекта могуће је наменити простору за потребе локалне самоуправе.

Најмања потребана бруто површина објекта је 3.500 - 4.000 m². Максимални степен заузетости 20%. Спратност објекта је до П+2. Комплекс се не ограђује.

Паркирање је обавезно обезбедити на парцели. Капацитет паркирања планирати у складу са нормативом дефинисаним у пододељку 7.1. "Саобраћајна инфраструктура", у делу "Паркирање и гаражирање возила". У склопу објекта могуће је изградити гаражу, која се може димензионисати и користити као јавна гаража. Гаража може бити подземна, испод површине целе парцеле, у ком случају је капацитет око 300 паркинг места.

Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта, којим ће се дефинисати положај објекта, организација простора и др, имајући у виду планиране јавне објекте у непосредном окружењу.

Дом за старе

У западном делу блока 17 планира се дом за старе. Комплекс се планира на пространој површини, око 1,18 ha, која ће се уредити као парковска површина око објекта дома. Будући да је овај дом један од два планирана дома за старе на сремској страни града, према броју становника и очекиваног броја корисника у домовима за старе, потребан капацитет је око 300 корисника. У односу на то, потребна површина објекта је од 6.000 до 7.500 m² (20 – 25 m² по кориснику). Начин организације читавог комплекса дефинисаће се урбанистичким пројектом. Спратност објекта је максимално П+3. Максимални индекс заузетости је 30%. Сугерише се организовање комплекса павиљонског типа постављањем засебних, приземних стамбених јединица (слободностојећих, двојних или у низу) око централног услужно - сервисног павиљона (кухиња, магацини, канцеларије, занатске услуге за кориснике и сл). Површина и природни положај предметне локације веома погодују оваквом виду организације боравака старих људи, који недостаје граду.

Слободни простор се претежно уређује озелењавањем, постављањем стаза и других садржаја за боравак на отвореном. Део слободног простора издваја се за колске и пешачке комуникације и паркинг простор.

Паркирање обавезно обезбедити на парцели. Препоручује се изградња подземне гараже. Капацитет паркирања планирати у складу са нормативом дефинисаним у пододељку 7.1. "Саобраћајна инфраструктура" у делу "Паркирање и гаражирање возила".

Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за комплекс.

12.2.2. Остали објекти јавне намене

Интервентни пункт

Јединствени интервентни пункт, у чијем саставу ће се наћи станица ватрогасне јединице, здравствена станица хитне медицинске помоћи и полицијска станица, планира се у западном делу блока 22, уз саобраћајну петљу. На комплексу површине 0,49 ha планира се објекат спратности до П+1, уз максимални степен заузетости 40 %. Објекат се поставља повучен од регулације, најмање 5m, осим дела који би користили грађани, који може бити на минимално три метра од регулационе линије.

Формира се јединствена парцела комплекса у коначној фази реализације. Могућа је реализација у фазама, уз услов да се пројектна документација уради за целину, у ком случају није неопходно у првој фази реализације формирати јединствену парцелу.

Комплекс треба организовати тако да се не укрштају правци кретања запослених и грађана. Поред писте за ватрогасна возила, на слободном простору комплекса треба предвидети и одговарајући број паркинг - места за запослене.

Локална управа

У блоку 14 планира се простор површине 0,14 ha за објекат месне заједнице или друге потребне садржаје локалне управе. Могући садржај овог објекта је и дечији културни центар или друга врста културних садржаја. Висина објекта је до П+2, а степен заузетости парцеле је до 40 %.

Пијаца

Пијаца се планира у блоку 12, на површини од око 0,27 ha. Планира се изградња објеката у атријумској или полуатријумској форми, тако да се у унутрашњости комплекса формира простор за постављање тезги. Овај простор се може потпуно или делимично наткрити. Објекти се постављају на најмање три метра од регулације улице.

Индекс заузетости је максимално 30%. Уколико се пијаца наткрива, заузетост је до 100%. Спратност објеката је до По+ П+2. Приземље се намењује трговини, а спратне етаже просторијама управе пијаце и, евентуално, канцеларијском простору друге намене. Паркирање се обезбеђује на парцели, у подрумској гаражи.

Објекти у функцији саобраћаја

У блоку 23 (површине 1,34 ha) планира се саобраћајни терминал система "Паркирај и вози се" ("Park+Ride", у даљем тексту Р+R систем). Овакав терминал

омогућава корисницима да паркирају своје возило на паркингу поред станице јавног превоза и да се неким од подсистема јавног превоза превезу до центра града.

У оквиру терминала обавезни садржаји су паркинг од минимум 500 паркинг места и терминл јавног градског саобраћаја. Уз основне садржаје потребно је изградити пратеће објекте угоститељске намене: ресторани брзе хране, кафеи, санитарни блок и сл, као и простор у функцији оператера јавног превоза. Објекти могу заузимати највише 5% укупне површине комплекса (блока). спратност је приземна. Услов је да најмање 30 % површине комплекса буде намењено зеленој површини парковског типа.

Планира се наткривена веза – пасарела саобраћајног терминала са будућом железничком станицом "Мишелук", која се планира уз пругу, наспрам терминала. Тачна позиција пасареле дефинисаће се у односу на будућу позицију железничке станице.

За уређење и изградњу ове намене утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта.

До реализације планиране намене простор је могуће користити и уредити за спортско-рекреативне ативности или изградњи ауто-мото полигона, а све према условима дефинисаним за блок 18 (јужна саобраћајна петља), дефинисаних у подтачку 12.2.3. "Слободне површине" у делу "Заштитно зеленило".

Топлана-енергана

У северном делу простора, уз Улицу Динка Шимуновића (блок 2), на површини око 0,3 ha, планира се изградња топлане-енергане. Објекти приземне спратности могу се градити до индекса заузетости 50%. У складу са потребама корисника простора могућа је изградња свих неопходних садржаја у функцији основне намене (мерно-регулациона гасна станица, трафо-блок, котларнице на природни гас и биомасу, командна зграда и сл.).

Минимална површина под зеленилом је 20%. На парцели корисника обавезно је обезбедити потребан број паркинг места и манипулативне површине.

Алтернативно, у случају да се топлана-енергана изгради на другом локалитету, простор је могуће наменити другој јавној намени, у складу са потребама локалне самоуправе (нпр. из домена социјалне заштите, образовања, културе...). Правила уређења и грађења су као за топлану-енергану.

Према условима надлежног предузећа, планира се друга могућа локација за изградњу топлане-енергане, у блоку 11, на површини од око 0,2 ha. Правила уређења и грађења су као за локалитет у блоку 2.

12.2.3. Слободне површине

Зелене површине

Јавне зелене површине се планирају на укупној површини од 1,72 ha, не рачунајући парковску површину у чијем склопу је дом за старе (око 1,2 ha). То су парковски уређене, веће и мање, површине, озелењени скверови и сл., који се уређују у складу са суседним наменама.

Рекреативне површине

У блоку осам планира се озелењена спортско-рекреативна површина (око 0,9 ha). Под тим се подразумевају првенствено отворени спортски терени, шетна или трим-стаза, дечија игралишта и сл. Могућа је изградња мањих приземних објеката, у функцији спортских, односно рекреативних отворених терена (свлачионице, клупске просторије, просторије за спортске реквизите и алат за одржавање простора и кафе-посластичарница). Заузетост простора објектима је највише 5 % (односно до 450 m² површине објеката). Најмање 50% укупне површине мора бити под зеленилом.

Тргови

Отворени уређени простори – тргови, планирају се на три локације (и још један у оквиру комплекса културног центра). Тргови се уређују претежно поплочавањем, комбинованим са зеленилом и другим елементима партерног уређења, а све у функцији суседних намена. На овим површинама могуће је постављање лаких, монтажних конструкција (платои, тезге, надстрешнице...), све према пројекту уређења.

Заштитно зеленило

На површинама великог нагиба терена и у зонама уз јаке саобраћајне правце планирају се зелене површине у функцији заштите простора од буке и аерозагађења и заштите тла. Озелењавање прилагодити нагибу и саставу терена – тла. На погодним местима могуће је уредити стазе и поставити парковски мобилијар, игралишта за децу, теретане на отвореном и сл.

Блок 18, површине око 3,27 ha, (простор унутар јужне саобраћајне петље главне мишелучке саобраћајнице), намењује се заштитном зеленилу. Овај простор се може уредити као спортско - рекреативно подручје, са спортским теренима, трим – стазом, полигонима за екстремне спортове и сл. За потребе спортско-рекреативне намене могуће је планирати одговарајуће пратеће објекте (свлачионице, клупске просторије,

просторије за спортске реквизите и алат за одржавање простора и кафе-посластичарница). На 5 % површине парцеле могуће је изградити објекте приземне спратности. Услов је да најмање 50 % површине комплекса (парцеле) буде намењено зеленој површини парковског типа.

Такође, овај простор је могуће наменити изградњи ауто-мото полигона са пратећим садржајима (картинг-стаза, мото полигон, полигон за тренинг и обуку возача и сл). Услови за изградњу су као за спортско-рекреативне површине.

Цео простор унутар петље је један комплекс, за који ће се формирати јединствена парцела.

Приступ блоку је са планиране саобраћајнице који ће се везивати на северни крак саобраћајне петље и представља наставак једне од примарних саобраћајница на Мишелуку III.

За уређење и изградњу спортско-рекреативне површине или ауто-мото полигона утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта, којим ће се, поред просторног распореда објеката и садржаја, дефинисати интерни саобраћај и решити паркирање возила.

12.3. Правила за реализацију површина осталих намена

12.3.1. Становање

Породично становање

Намена породично становање заузима источни и западни део простора у обухвату плана - просторне целине 1 и 2.

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

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

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

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

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

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

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

Паркирање и гаражирање возила организовати на парцели (једна стамбена/пословна јединица – једно паркинг место).

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

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

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

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

Породично становање са радним активностима

У зони уз државни пут, у блоковима бр. 16 и 17, планира се породично становање у оквиру кога је могуће градити радне просторе различитих намена. Парцеле могу бити пословне, стамбене или пословно-стамбене намене. Радни простор може се реализовати у склопу стамбеног објекта, а могуће га је лоцирати и као посебан објекат приземне спратности, с тим да укупна изграђеност не пређе 40% величине парцеле. Парцеле чисто пословне намене су минималне површине 500 m², са степеном заузетости до 50% и спратности високо приземље или П+1. Радне активности су из

области трговине, угоститељства, услужног занатства и сл. Под трговином се подразумева трговина на мало, без расутих, експлозивних и запаљивих материјала и без трговине секундарним сировинама.

Остала правила су као за породично становање.

Вишепородично становање

Намена вишепородичног становања заузима централно подручје у обухвату плана – просторна целина 4.

У оквиру ове намене, део објекта или цео објекат, могуће је наменити пословној намени, које не угрожавају основну намену (трговина, угоститељство, туризам, канцеларијски простори, образовање...).

Планирају се слободностојећи објекти, постављени тако да се формирају отворени блокови. Грађевинска линија се поставља на растојању минимално од 3 до 5 m од регулационе.

Планирана спратност је П+2+Пк, односно П+3+Пк у блоковима уз главну мишелучку саобраћајницу и уз примарну саобраћајницу према Мишелуку I (дефинисано на графичком приказу број 3 "План намене, нивелације, регулације и саобраћаја", у размери 1:2500).

Индекс заузетости парцеле је максимално 30%. Индекс изграђености је до 1,2 за објекте спратности П+2+Пк, односно до 1,5 за објекте спратности П+3+Пк. На парцели је дозвољена изградња једног објекта.

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

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

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

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели, у складу са нормативима и на начин дефинисан у подтачки 7.1. "Саобраћајна инфраструктура", под насловом "Паркирање и гаражирање возила". Препоручује се изградња гаража у подруму или приземљу објекта, уз поштовање постојеће нивелације терена. Гараже се не могу градити као независни објекти.

Најмање 30% парцеле мора бити под зеленим површинама.

Грађевинске парцеле не могу се ограђивати.

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

Посебни услови за формирање стамбених комплекса

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

Породично становање

За реализацију је неопходно поштовање следећих услова:

- минимални број објеката који формирају комплекс је четири (три за једноструки низ),
- минимални фронт за двоструки низ је 50 m, за једноструки 25 m,
- минимална површина је 1.600 m² (1.200 m² за једноструки низ),
- дозвољени индекс заузетости је до 30 %,
- препоручена спратност је П+Пк (максимално П+1, са косим кровом без назитка),
- сваки објекат може имати један стан, а објекти могу бити слободностојећи, двојни или у низу,
- комплекси могу да се ограђују, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу,
- гаражирање решити унутар објекта или као приземни анекс главном објекту,
- увећавањем броја јединица, површина се увећава пропорционално, а фронт и заузетост се задржавају.

Вишепородично становање

За изградњу објеката неопходно је поштовање следећих правила:

- минимални број објеката који формирају комплекс је три,
- заузетост је до 25%,
- спратност је П+2+Пк или П+3-са равним кровом, уз правила као за вишепородично становање,
- минимална површина стана не може бити мања од 27,5 m² нето, а просечна површина стана не сме бити мања од 60 m² нето; број станова не може бити већи од броја јединица просечне величине,
- комплекси могу да се ограђују, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу,

- гаражирање решити унутар објекта у подрумској или приземној етажи, а паркирање унутар заједничке парцеле; обезбедити на парцели једно паркинг или гаражно место за сваку стамбену јединицу,
- увећањем броја јединица, површина парцеле се увећава пропорционално.

За формирање грађевинске парцеле утврђују се следећа правила:

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

За реализацију ових комплекса неопходна је разрада урбанистичким пројектом којим ће се детаљно утврдити начин организације комплекса. Дефинише се парцеле под објектима, а остатак парцеле ће чинити заједничку површину. Минимално половина слободног простора комплекса мора да буде озелењена.

12.3.2. Општеградски и линијски центри

Општеградски центар

Општеградски центар, коме ће гравитирати цела сремска страна града, планира се у северном делу простора, у блоку 10, и деловима околних блокова (бр. 6, 7, 11 и 12). На овом простору би требало да се нађу пословни и административни садржаји (поште, банке, управе...), садржаји из домена културе, спорта, трговине, угоститељства и сл. Учешће становања се ограничава на 50% укупне површине објекта, с тим да је пословање обавезан садржај приземља. Могуће је градити објекте чисто пословне намене. Један од могућих садржаја је паркинг гаража, уз поштовање свих мера заштите за ову врсту објеката.

Објекти се граде на регулацији улице, у низу или прекинутом низу. У случајевима контакта парцеле намењене општеградском центру са другом наменом (јавне функције, пијаца, вишепородично становање...), објекат се поставља на растојању од најмање четири метра од бочне границе парцеле према другој намени, како би се избегло формирање слепог забатног зида, односно да би се могла пројектовати фасада са стандардним отворима према суседној парцели. Обавезно је обезбедити колски прилаз на парцелу, кроз пасаж (мин. ширине 3,5 m и висине мин. 4 m) или преко слободног дела парцеле.

Планирана спратност је до П+3+Пк, или до П+4 са повученом етажом и равним кровом, са могућношћу коришћења сутерена, а степен заузетости парцеле је до 40 %. Обавезно је решавање паркирања на парцели. Капацитет за паркирање се планира на начин дефинисан у подтачки 7.1.

Уз главну мишелучку саобраћајницу, у блоковима бр. 19, 20 и 21, планирају се централни садржаји наглашеног пословног карактера, спратности П+3 и четврти спрат који се повлачи за најмање 1,5 m од равни фасаде (регулационе, тј. грађевинске линије).

Кос кров је раван или нагиба до 15°. Простор испод крова се може искључиво функционално повезати са четвртим спратом и не може се користити као засебна етажа.

У блоку 19, на делу означеном на графичком приказу број 3, планира се обавезно постављање грађевинске линије приземља на растојању три метра од регулационе линије. Уз источну регулацију блока могуће је формирати само једну грађевинску парцелу, а препоручује се једновремена реализација за цео простор намењен општеградском центру у овом блоку.

Линијски центар

Основна намена унутар линијског центра је вишепородично становање, с тим да је обавезан садржај приземне етаже пословање.

Линијски центар се планира дуж централне примарне саобраћајнице и уз комплекс храма са парком и комплекс основне школе, како је означено на графичком приказу број 3 у размери 1:2500. Пословање је обавезан садржај приземља. Пословна намена је обавезна у локалима оријентисаним на улицу, са наменом која не угрожава становање. У овој зони се планирају садржаји центра претежно локалног нивоа (трговина, занатство, канцеларијски простор...), који су компатибилни са наменом становања.

У зони уз примарне саобраћајнице објекти спратности П+3+Пк постављају се на регулацију улице, у низу или прекинутом низу. Уз комплексе храма и школе грађевинска линија се повлачи три метра од регулационе, а спратност је П+2+Пк. Габарит објекта, који је у овим зонама уцртан на графичком приказу број 3, је оријентациони и није обавезујући. Степен заузетости парцеле је до 40 %. Правила за постављање објекта и приступ на парцелу су као за намену општеградског центра.

Паркирање (гаражирање) у намени центра је обавезно обезбедити на парцели, уз препоруку коришћења подземних етажа. Капацитет паркирања планирати на начин дефинисан у пододелку 7.1, за одговарајућу намену.

12.3.3. Спортско – пословни центар

Комплекс спортско – пословног центра планира се у блоку 11, на површини од око 0,56 ha. Поред садржаја у функцији спорта и рекреације, који су обавезни, на комплексу је могуће лоцирати и садржаје из области културе, трговине и услуга и канцеларијски простор. Могући спортски садржаји су спортске дворане, фитнес клубови, отворени спортски терени и сл. Становање није дозвољено.

Планирана спратност објекта је од приземне до П+3. На северозападној граници комплекса, према улици, објекти се постављају на регулациону линију, спратности до П+3. Према суседним парцелама грађевинска линија се поставља најмање четири метра од границе парцеле (како је дефинисано на графичком приказу

број 3), уз спратност до П+2. Максимална заузетост парцеле је 50 %. Кров је раван или плитак коси, до 15° нагиба кровних равни.

За ову намену формира се јединствена парцела. Могућа је реализација у фазама, на основу пројектне документације израђене за целину.

Капацитет паркирања планирати на парцели, по могућству у подземној гаражи, према нормативима дефинисаним у пододељку 7.1.

12.3.4. Туристичко-спортско-рекреативна зона

У већем делу блока 22 планира се уређење простора и изградња објеката туристичко – спортско – рекреативне намене. То подразумева изградњу спортских објеката и отворених терена, смештајних капацитета, угоститељских објеката, као и уређење слободних површина за рекреацију и боравак на отвореном.

Реализација се планира по парцелама, минималне површине 1000 m². Спратност објеката је максимално П+2, са равним кровом или плитким косим, до 15° нагиба кровних равни, а степен заузетости на 30 %. У централном делу блока објекти се постављају на растојању од регулационе линије најмање 5 m. На остатку простора додатно се утврђује грађевинска линија на 25 m од регулационе линије (како је дефинисано на графичком приказу број 3), чиме се формира зона изградње ширине 20 m.

У оквиру слободног простора парцеле планирају се колске и пешачке комуникације, паркинг простор и изградња спортских терена, базена и сл. Ови садржаји не улазе у обрачун заузетости парцеле и могу се постављати/градити ван дефинисане зоне изградње објеката. Најмања површина под зеленилом је 30% површине парцеле.

Паркирање се решава на парцели (капацитет паркирања планирати на начин дефинисан у пододељку 7.1.)

За комплексе површине преко 0,5 ha обавезна је израда урбанистичког пројекта.

12.3.5. Верски објекат

Верски објекат, са припадајућим комплексом, планира се у блоку 7, на површини од око 0,46 ha. Поред објекта храма, на комплексу је могуће изградити потребне садржаје у функцији основне намене. Пратећи објекти могу имати највише три корисне етаже. Постављају се на минимално три метра од регулације, у западном делу комплекса, према јавном пешачком пролазу. Максимална заузетост парцеле објектима је 25%. Паркирање се обавезно организује на комплексу.

12.4. Правила за опремање простора инфраструктуром

12.4.1. Услови за грађење саобраћајних површина

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

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

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 - УС, 55/14, 96/15 - др. закон, 9/16 - УС и 24/18),
- Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15), и осталим прописима који регулишу ову област,
- 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),
- Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист СЦГ", број 31/05).

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 3 није приказано.

На прелазима бициклистичке стазе преко коловоза нивелационо решење мора бити такво да бициклистичка стаза буде увек у континуитету и у истом нивоу, без ивичњака.

На прелазу тротоара преко коловоза (минималне ширине 3 m) 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, и у складу са SRPS U.A9.202 који се односи на несметано кретање инвалида.

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 и бициклическе стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклическе стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклическа стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу или благој денивелацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

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

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

Тротоари су минималне ширине 2,0 m. Бициклическе стазе су минималне ширине 2,0m.

Паркинзи требају бити уређени у тзв. "перфорираним плочама", "префабрикованим танкостеним пластичним" или сличним елементима (типа бехатон – растер са травом) који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицање воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга 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, и SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе особа са инвалидитетом.

Саобраћајно-техничко решење гаража решаваће се у оквиру пројеката објеката, уз задовољење свих услова који су наведени у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије. Поред тога, у гаражама треба обезбедити несметан пролаз возилима висине до 2 m, а рампе не смеју

имати већи подужни нагиб од 12%. Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са SRPS U.A9.204. Вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже. Препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг-гаражи, уједно омогућује и тражење слободног паркинг-места. Паркирање треба да буде што једноставније. Могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање, у ком случају је максимални нагиб 5%. За обичну рампу нагиб је 15%. Уколико је могуће, пешаци не би требало да се укрштају са возилима на улазу и излазу. Није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака по гаражи. При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака. Ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m, а, ако се у гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, онда минимална ширина износи 1,2 m. Уколико се за кретање пешака користи рампа, пешачке стазе не смеју бити уже од 0,8 m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Приликом израде пројектне документације могућа је дефинисање површина за аутобуска стајалишта, као и блаже корекције трасе тротоара и бициклистичких стаза од решења приказаном у графичком приказу број 3 и карактеристичним попречним профилима улица, уколико управљач јавним површинама то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

12.4.2. Правила за прикључење 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.

Водоводни прикључци

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

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

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима

противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже канализације опште и фекалне канализације 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, 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.

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.

За решавање 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 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.

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

12.4.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре

Услови за изградњу у близини далековода 110 kV

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

- да се приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, води рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносни размак од 5 m за далековода напонског нивоа 110 kV;
- да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стубе далековода буде 10 m, као и у случају пада дрвета;

- да се избегава коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m проводницима далековода напонског нивоа 110 kV;

- евентуални хидранти морају бити постављени на растојању већем од 35 m од осе далековода;

- нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом;

- све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени; нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала;

- забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода;

- приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода; терен испод далековода се не сме насипати.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом сопствене 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 Електродистрибуције "Нови Сад".

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на вреловодну мрежу потребно је изградити прикључак од постојеће или планиране мреже до објекта. Уколико је потребно, на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстанцу и омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или

планираног вреловода до подстанице 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.

12.5. Посебни услови за изградњу објеката

За потребе изградње на подручју Мишелука, анализирана је постојећа документација о геотехничким истражним радовима на подручју Мишелука и околним просторима (документ: "Интерпретација резултата истражних радова на Мишелуку", ООУР "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, 1983. године).

На основу утврђеног геолошког састава терена, прогнозе стабилности тла, степена сигурности за предвиђену рејонизацију простора према критеријумима о саставу тла, носивости, фундирању, условима извођења радова и сеизмици, односно на основу резултата теренских и лабораторијских испитивања, дати су следећи закључци и препоруке.

Површински слојеви испитиваног подручја претежно су састављени од леса макропорозне структуре чија дебљина лесног покривача износи 5 m и више.

Збијеност лесних наслага на испитиваном подручју је врло различита. Запреминске тежине у сувом стању, према резултатима механички непоремећених узорака исечених из сондажних јама, крећу се у границама од 12,6 до 17,0 kN/m³. Природна влажност ових узорака креће се у границама од 10 до 25%.

Слојеви тла на овој локацији, на основу њихових механичких својстава, (III категорија тла, $V_s < 200$ m/s), филтрирају вибрације високих фреквенција, а пропуштају, односно појачавају вибрације ниских фреквенција. Да би се избегао ефекат резонанције (поклапање фреквенције побудних вибрација и сопствених фреквентних карактеристика објекта), препоручује се изградња објеката високих вредности сопствених фреквенција првог тона осциловања, тј. крутих објеката ниже спратности. У случају високих објеката са ниском сопственом вредношћу првог тона осциловања, препоручује се извођење флексибилне базне изолације темеља (base isolation), којом се

омогућава надземном делу конструкције да се помера као круто тело, чиме је избегнуто деформисање објекта по висини и појава већих релативних међуспратних померања.

Посебну пажњу треба посветити подземној мрежи инфраструктуре. Дубину укопавања повећати, а цеви треба да буду еластичне (челичне) са флексибилним спојевима. Препоручује се постављање главне инфраструктурне мреже у посебне бетонске канале.

Потребна сеизмичка отпорност се постиже правилним избором конструктивног система, при чему се треба придржавати основних правила:

- двоосна симетричност основе објекта,
- континуалност крутости по висини објекта,
- спрезање конструктивних елемената вертикалним и хоризонталним серкљажима, као и међуспратном конструкцијом,
- код челичних конструкција обезбедити довољан број спрегова за пријем латералних утицаја,
- код скелетних система обезбедити довољну површину АБ зидова у основи за пријем сеизмичких утицаја,
- симетричан распоред АБ зидних елемената у односу на центар масе,
- поклапање центра масе и центра крутости,
- обезбедити дуктилан рад свих елемената конструкције,
- осигурати вертикалне носеће елементе да не дође до лома у њима,
- фундирати објекат тако да не дође до слома у тлу,
- обезбедити тло да не дође до појаве ликвидације,
- конструисати све носеће елементе према важећим прописима о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње на сеизмичким подручјима и према важећим прописима о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжењерских објеката на сеизмичким подручјима.

Лесно тло има неповољну особину да знатно мења своје механичке карактеристике при појави воде, односно при знатнијем повећању влажности. У тим случајевима долази до великог пада чврстоће у тлу и појаве великих слегања. Појава слегања не мора бити равномерно распоређена по основи фундамента објекта. Неравномерна слегања доводе до појаве великих пукотина код зиданих објеката и могу довести до нарушавања целокупне стабилности објекта. С обзиром на квалитет тла и његове особине, препоручује се замена тла (шљунак, дробљени камен) испод плитких темеља у висини минимално 1 m.

При фундирању објеката на тракастим темељима са контактним напрезањем од 150 kN/m^2 на лесно тло, величине рачунских слегања при природној садржини воде могу се сматрати задовољавајућим по конструкцији. Међутим, накнадно локално повећање влажности, односно засићење тла водом може изазвати накнадно слегање у границама од 9 до 32 cm које може проузроковати оштећења објеката.

Фундирањем објеката на темељну армирано-бетонску плочу, у условима природне влажности, слегање у границама од 12 до 24 cm било би углавном равномерно уз обезбеђење лесног тла од накнадног засићења, што се постиже изградом заштитних простора око објеката, ископом темељне јаме непосредно при бетонирању и одговарајућем пројектовању и изградњи водоводне и канализационе мреже (са флексибилним везама и у тунелским условима). Начин извођења радова и предузимање мера обезбеђења од продора воде су од пресудног утицаја на стабилност објеката.

У случају фундирања на шиповима, могуће је градити објекте свих спратности који долазе у обзир за проучавано подручје, без опасности од појаве диференцијалних слегања која би могла изазвати оштећења објеката.

Величине граничног и дозвољеног оптерећења шипова, као и њихове дужине, приказане у истражним радовима, су оријентационе, а, према резултатима испитивања Сеизмолошког завода Републике Србије, за већи део испитиваног подручја коефицијент сеизмичности износи 0,03 (зона по MCS).

12.6. Услови приступачности

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.) потребно је примењивати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15). Стандардима о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања урбанистичко-техничких услова за планирање и пројектовање.

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

13. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И АРХИТЕКТОНСКОГ И/ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ КОНКУРСА

Локације за које се утврђује обавеза израде урбанистичког пројекта су:

- туристичко-спортско-рекреативна зона - за комплексе преко 0,5 ha,
- дом за старе,
- комплекси: средње школе, дома здравља и културног центра,

- за реализацију нестамбених намена у намени породичног и вишепородичног становања, на парцели већој од 0,2 ha,
- стамбени комплекси,
- за изградњу спортског или рекреативног комплекса у блоку 18 (у намени заштитног зеленила),
- за реализацију планиране намене у блоку 23 – објекти у функцији саобраћаја.

За све значајне јавне објекте и комплексе, као и објекте у намени општеградског центра препоручује се расписивања архитектонског и/или урбанистичког конкурса.

14. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

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

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.

Изузетно, комунално опремање се може решити и на други начин:

- снабдевање водом може се решити преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника. Одвођење отпадних вода, до реализације планиране канализационе мреже, решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на електроенергетску мрежу, снабдевање се може решити употребом локалних извора (агрегата) и обновљивих извора енергије (фотонапонски колектори, мали ветрогенератори). Снабдевање топлотном енергијом такође се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину).

- прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

15. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

Закони и подзаконски акти наведени у плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Положај у Генералном плану	A4
2. Извод из Плана генералне регулације Мишелука са Рибњаком у Новом Саду	A3
3. План намене, нивелације, регулације, и саобраћаја	1:2500
4. План регулације површина јавне намене.....	1: 2500
5. План водне инфраструктуре.....	1: 2500
6. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација	1: 2500
7. Синхрон план инфраструктуре са зеленилом.....	1:2500

Прилог:

- карактеристични профили саобраћајница 1:100 и 1:200

План детаљне регулације Мишелука 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 Мишелука 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 План детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 38/08) .

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 Републике Србије”, бр. 72/09, 1/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 45/14 и 83/18) и члану 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08).

Одлуку о изради Плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 50/17) донела је Скупштина Града Новог Сада на XXVII седници 19. октобра 2017. године.

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду обављен је у периоду од 15.11.2017. године до 29.11.2017. године. У току трајања раног јавног увида достављена је једна примедба.

Планом генералне регулације Мишелука са Рибњаком ("Службени лист Града Новог Сада", број 57/14) обухваћени простор је претежно намењен породичном становању, вишепородичном становању, породичном становању са пословањем, општеградским центрима, основној школи, предшколским установама, осталим јавним службама, дому за стара лица, парковским површинама, спортско - рекреативним површинама, заштитином зеленилу, инфраструктурном коридору, објектима у функцији саобраћаја и саобраћајним површинама.

План генералне регулације је утврдио да је основ за реализацију планираних садржаја на предметном простору план детаљне регулације. Планом генералне регулације дефинисана су правила уређења усмеравајућег карактера за све планиране намене.

Планом генералне регулације утврђене су нове локације планиране основне школе и предшколских установа тако да се ови комплекси планирају на парцелама у јавној својини Града Новог Сада што изискује промену важећег плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 38/08).

Посебне услове за израду плана доставили су: Јавно комунално предузеће "Новосадска топлана" Нови Сад; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; "Телеком" Србија, Предузеће за телекомуникације а.д.; Јавно комунално предузеће "Чистоћа" Нови Сад; Јавно комунално предузеће "Информатика" 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 предузеће "Војводинашуме" Петроварадин; Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација", Нови Сад; Покрајински завод за заштиту природе;, ЈП "Емисиона техника и везе" Београд и "Инфраструктура железнице Србије" а.д. Београд .



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-109/18
Дана: 02.03.2018. године
НОВИ САД

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

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду, обављена је на 190. седници Комисије за планове одржаној 02.03.2018. године, са почетком у 10,00 часова, у згради Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на трећем спрату.

190. седници присуствовали су: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Зоран Вукадиновић, Милан Ковачевић и Радоња Дабетић, чланови Комисије за планове.

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

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

1. Да је Одлука о изради плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду, усвојена на XXVII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 19. октобра 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 50/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду, на животну средину.
2. Да је Концептуални оквир плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду, био на раном јавном увиду у периоду од 15.11.2017. године до 29.11.2017.године.
3. Да је текст за Нацрт плана детаљне регулације Мишелука 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 Мишелука III у Новом Саду на 190. седници одржаној 02.03.2018. године и дала позитивно мишљење на исти.

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

Овај извештај је саставни део записника са 190. 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-35-109/18

Дана: 19.09.2018. године

НОВИ САД

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

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 13. (јавној) седници која је одржана дана 19.09. 2018. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду.

13. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зорица Флорић Чанадановић, Васо Кресовић и Антонио Сандики, чланови Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду усвојена је на XXVII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 19. октобра 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 50/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду био на раном јавном увиду у периоду од 15.11.2017. године до 29.11.2017.године.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду, Комисија за планове извршила је на 190. седници одржаној 02.03.2018. године и том приликом дала позитивно мишљење на исти.

Нацрт плана је изложен на јавни увид у периоду од 18.07. до 16.08.2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 17. јула 2018. године). У току јавног увида достављено је 5 (пет) примедби на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 13. (јавној) седници, одржаној 19.09. 2018. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 18.09. 2018. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Мишелука 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.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 5 (пет) примедби, које су доставили:

1. Александар Бабић, Стевана Момчиловића 2, Нови Сад;
2. Вујадин и Ђурица Срданов, Петроварадин;
3. Мара Гавриловић, Мишелук 92, Петроварадин;
4. Александар Терзин, Др Ивана Рибара, Нови Сад;
5. Мара Гавриловић, Мишелук 92, Петроварадин.

Примедба број 1:

(Подноси: Александар Бабић из Новог Сада)

Примедба се односи на парцелу број 4181/5, КО Петроварадин, која се планом намењује породичном становању.

Парцела је интерно подељена на две целине неправилног облика и на свакој се налази стамбени објект (како се види на приложеном аеро снимку). Тражи се да се омогући формирање катастарских парцела у складу са интерном поделом, односно стањем на терену.

Оба објекта су озакоњена и обе интерне парцеле имају излаз на планирану саобраћајницу. Такође је утврђено да је на граници парцела изграђена зидана ограда.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 2:

(Подноси: Вујадин и Ђурђица Срданов из Петроварадина)

Примедба се односи на планирану саобраћајницу на делу парцеле број 3674/5, КО Петроварадин.

Планирана ширина улице је око 8 m, а подносиоци примедбе предлажу да се она смањи на 5 m. Захтев се образлаже следећим аргументима: улица је дужине свега 50 m, слепа је, опслужује само четири парцеле и до ње се долази постојећом улицом чија ширина је такође 5 m.

Тражи се да се задржи северна регулација, а да се јужна повуче на север. Подносиоци су једини власници парцеле 3674/5.

Комисија за планове прихвата примедбу.

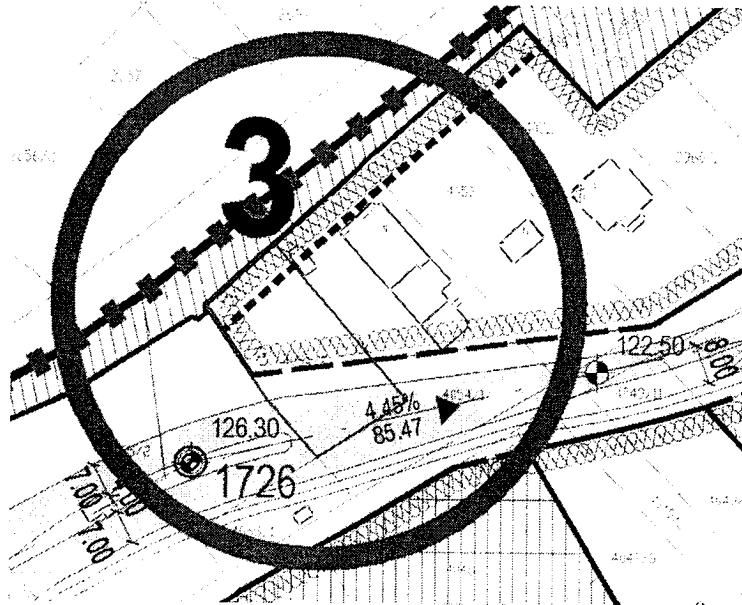
Примедба број 3:

(Подноси: Мара Гавриловић из Петроварадина)

Примедба се односи на парцелу број 4054/2, КО Петроварадин, која се планом намењује саобраћајној површини.

Тражи се да се предметна парцела обухвати урбанистичким блоком 1, односно да не буде намењена јавној саобраћајној површини, а у складу са приложеном скицом. Подносилац примедбе власник је ове и суседне парцеле (број 4054/1) која се налази унутар блока 1.

Комисија за планове прихвата примедбу и став обрађивача да се коригује Нацрт плана у складу са скицом.



Примедба број 4:

(Подноси: Александар Терзин из Новог Сада)

Примедба се односи на парцелу број 4049/2, КО Петроварадин, која се планом намењује туристичко-спортско-рекреативној намени.

Парцела је издуженог облика и са две стране има излаз на наспрамне планиране саобраћајнице. Према условима дефинисаним планом, на њој се формирају две независне зоне изградње. Будући да је могуће реализовати планирању намену на јединственој парцели, тражи се да се дефинише јединствена зона изградње.

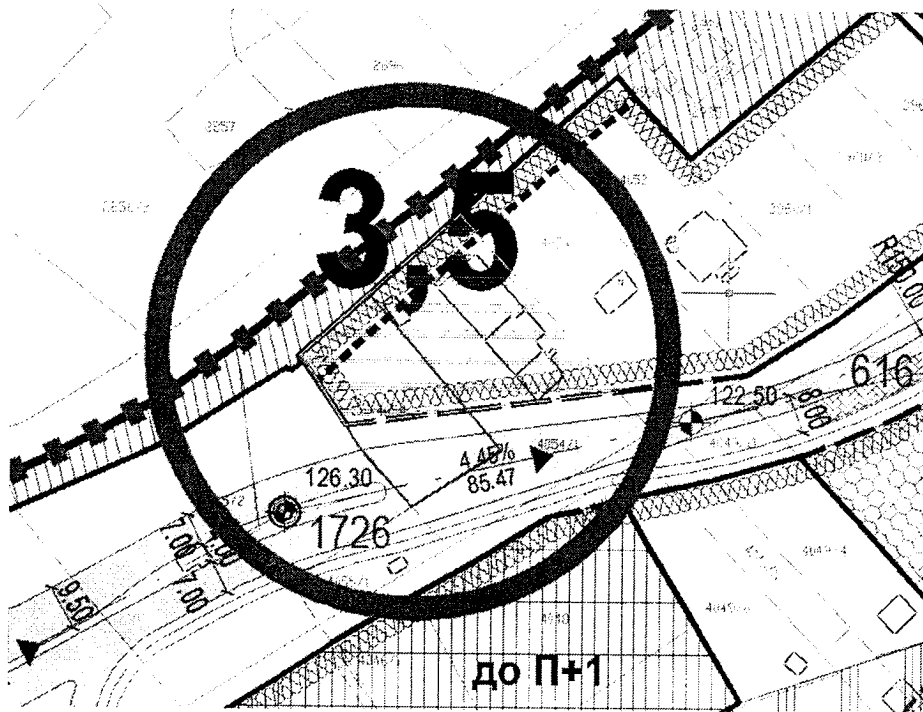
Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 5:

(Подноси: Мара Гавриловић из Петроварадина)

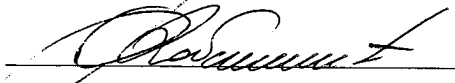
Примедба се односи на парцеле бр. 4054/1 и 4054/2, КО Петроварадин. Странка је у примедби број 1 тражила да се парцела број 4054/2 намени у земљиште осталих намена. Овом примедбом се тражи да се ова и суседна парцела намене "пословно – стамбеној зони". Објекти који су изграђени на овим парцелама су пословно стамбени. Последње су у низу и садашња делатност не смета осталим комшијама.

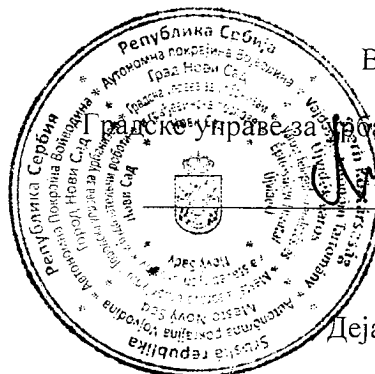
Комисија за планове прихвата примедбу и став обрађивача да се коригује Нацрт плана у складу са скицом.



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.

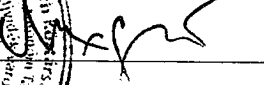
ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


 Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.



В.Д. Начелника

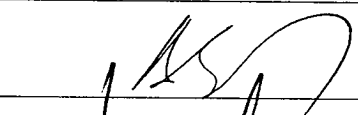
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

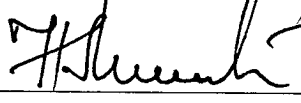

 Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зорица Флорић Чанадановић, дипл.инж.арх. 

2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх. 

3. Антонио Сандики, дипл. инж. маш. 

4. Нада Милић, дипл. инж.арх. 

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације
Мишелука III у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 10.07.2018. године, закључак број: 35-109/2018-II, да се утврђује Нацрт плана генералне регулације Мишелука III у Новом Саду и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 18. јула 2018. године до 16. августа 2018. 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 "Петроварадин", Улица Чајковског 1а, у Петроварадину.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 5 примедби, које подносе:

1. Александар Бабић, Стевана Момчиловића 2, Нови Сад;
2. Вујадин и Ђурица Срданов, Петроварадин;
3. Мара Гавриловић, Мишелук 92, Петроварадин;
4. Александар Терзин, Др Ивана Рибара, Нови Сад;
5. Мара Гавриловић, Мишелук 92, Петроварадин.

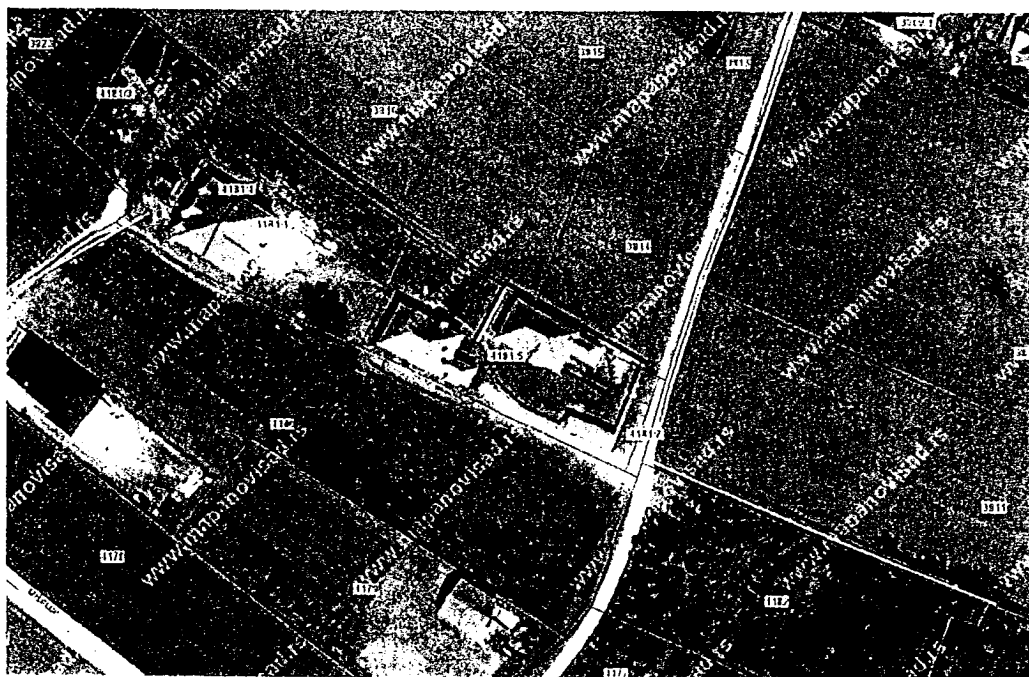
Примедба број 1:

(Подноси: Александар Бабић из Новог Сада)

Примедба се односи на парцелу број 4181/5, КО Петроварадин, која се планом намењује породичном становању.

Парцела је интерно подељена на две целине неправилног облика и на свакој се налази стамбени објекат (како се види на приложеном аеро снимку). Тражи се да се омогући формирање катастарских парцела у складу са интерном поделом, односно стањем на терену.

Оба објекта су озакоњена и обе интерне парцеле имају излаз на планирану саобраћајницу. Такође је утврђено да је на граници парцела изграђена зидана ограда.



Примедба се прихвата

Будући да су оба стамбена објекта озакоњена и да тражена интерна подела парцеле већ постоји на терену, сагласни смо да се планом прихвати оваква парцелација, а у тексту плана, одељак 12. "ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА", пододељак 12.1. "Правила за формирање грађевинских парцела", под насловом "Породично становање" додаје се став четири који гласи: " Изузетно, парцелу број 4181/5 могуће је поделити на две, тако да улични фронт може бити мањи од 12 m, али не мањи од 2,5 m."

Примедба број 2:

(Подноси: Вујадин и Ђурђица Срданов из Петроварадина)

Примедба се односи на планирану саобраћајницу на делу парцеле број 3674/5, КО Петроварадин.

Планирана ширина улице је око 8 m, а подносиоци примедбе предлажу да се она смањи на 5 m. Захтев се образлаже следећим аргументима: улица је дужине свега 50 m, слепа је, опслужује само четири парцеле и до ње се долази постојећом улицом чија ширина је такође 5 m.

Тражи се да се задржи северна регулација, а да се јужна повуче на север.

Подносиоци су једини власници парцеле 3674/5.

Примедба се прихвата

Прихвата се да се ширина регулације планиране саобраћајнице смањи на 5 m, у складу са саобраћајницом којом се приступа предметној саобраћајници.

Примедба број 3:

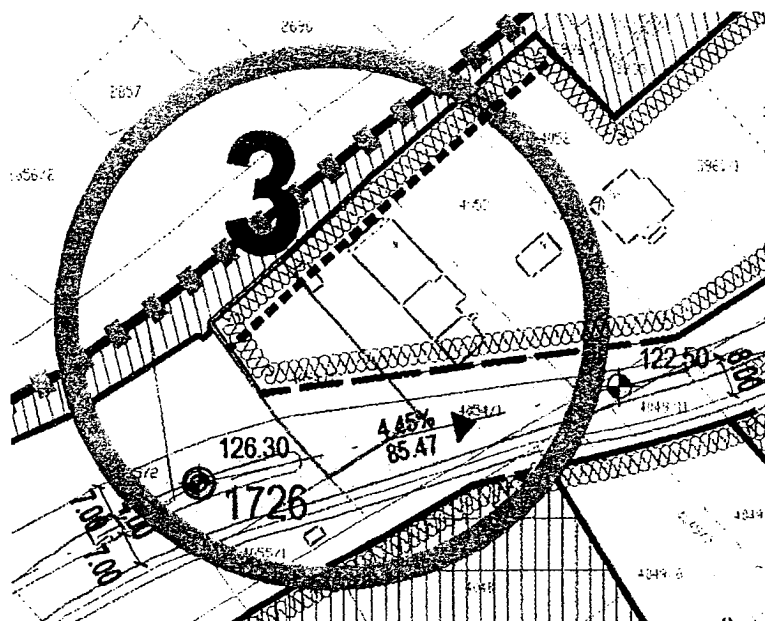
(Подноси: Мара Гавриловић из Петроварадина)

Примедба се односи на парцелу број 4054/2, КО Петроварадин, која се планом намењује саобраћајној површини.

Тражи се да се предметна парцела обухвати урбанистичким блоком 1, односно да не буде намењена јавној саобраћајној површини, а у складу са приложеном скицом. Подносилац примедбе власник је ове и суседне парцеле (број 4054/1) која се налази унутар блока 1.

Примедба се прихвата

Прихвата се да се део предметне парцеле укључи у урбанистички блок 1, у складу са скицом.



DM

Примедба број 4:

(Подноси: Александар Терзин из Новог Сада)

Примедба се односи на парцелу број 4049/2, КО Петроварадин, која се планом намењује туристичко-спортско-рекреативној намени.

Парцела је издуженог облика и са две стране има излаз на наспрамне планиране саобраћајнице. Према условима дефинисаним планом, на њој се формирају две независне зоне изградње. Будући да је могуће реализовати планирању намену на јединственој парцели, тражи се да се дефинише јединствена зона изградње.

Примедба се прихвата

Предлаже се да се у блоку између две планиране саобраћајнице, на простору намењеном туристичко-спортско-рекреативној намени, у ком се налази и предметна парцела, дефинише само грађевинска линија према саобраћајницама.

Примедба број 5:

(Подноси: Мара Гавриловић из Петроварадина)

Примедба се односи на парцеле бр. 4054/1 и 4054/2, КО Петроварадин. Странка је у примедби број 1 тражила да се парцела број 4054/2 намени у земљиште осталих намена. Овом примедбом се тражи да се ова и суседна парцела намене "пословно – стамбеној зони". Објекти који су изграђени на овим парцелама су пословно стамбени. Последње су у низу и садашња делатност не смета осталим компанијама.

Примедба се прихвата

Предлаже се да се предметне парцеле намене породичном становању са радним активностима, која је и компатибилна са суседном наменом породичног становања. У овој намени омогућавају се радне активности из области трговине, угоститељства, услужног занатства и сл. Под трговином се подразумева трговина на мало, без расутих, експлозивних и запаљивих материјала и без трговине секундарним сировинама.



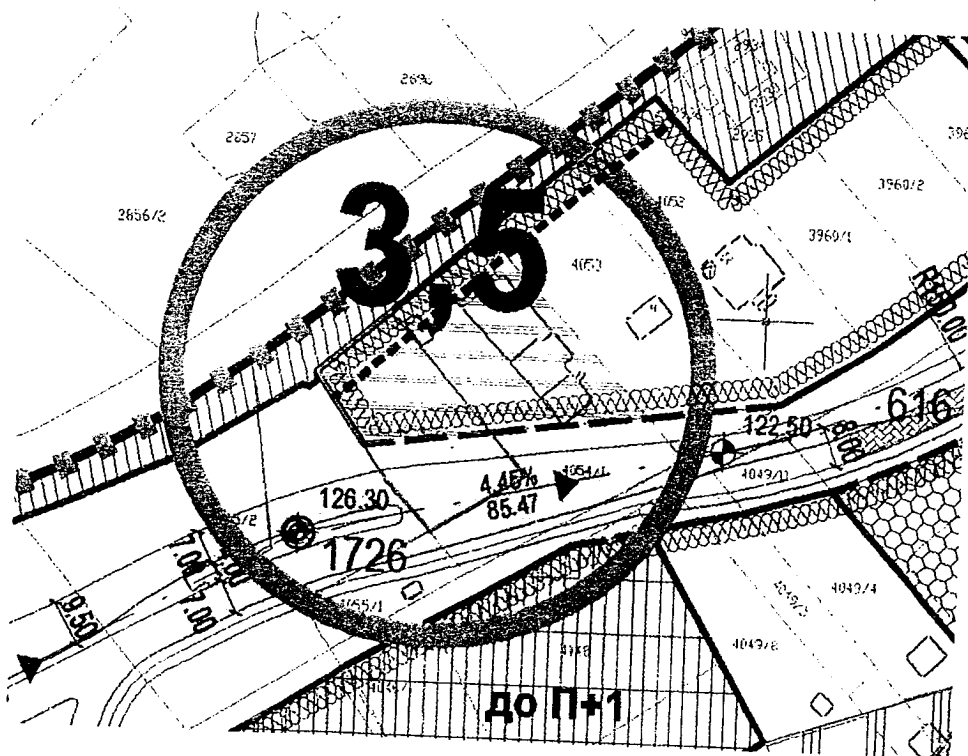
ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ
3/III

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

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

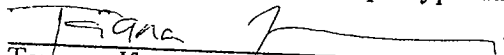
E-mail: office@nsurbanizam.rs

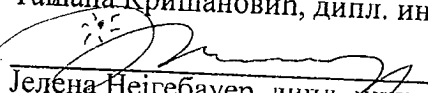
www.nsurbanizam.rs



Извештај припремили:

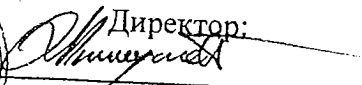
Руководиоци израдом нацрта урбанистичког плана:


Ташана Кришановић, дипл. инж. арх.


Јелена Нејгебауер, дипл. инж. арх.



Директор:


Душан Мијадиновић, дипл. инж. арх.