

5

На основу члана 39. тачка 84. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду, Скупштина Града Новог Сада на XVIII седници од 8. септембра 2021. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 55. седнице од 17.07.2019. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду са 132. седнице Комисије за планове од 27.05.2021. године.

2. Закључак са Планом и извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-824/2020-I
8. септембар 2021. године
НОВИ САД

Председница


MSc Јелена Маринковић Радомировић

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, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XVIII седници од 8. септембра 2021. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВЕТЕРНИЧКЕ РАМПЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухвата део грађевинског подручја града Новог Сада, у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Ветерник. Обухваћено подручје је ограничено: Новосадским путем, односно Државним путем ИБ реда, ознаке 12 (Суботица – Сомбор – Озаци – Бачка Паланка – Нови Сад – Зрењанин – Житиште – Нова Црња – државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња)) (у даљем тексту: ДП 12), улицама Арона Загорице и Сомборске рампе.

Планирано уређење и коришћење простора заснива се на рационалној организацији и коришћењу земљишта, усклађивању са могућностима развоја подручја „Ветерничка рампа“ и ограничењима простора.

У оквиру грађевинског подручја у обухвату Плана, регистрован је велики број објеката породичног становања, као и мањи број пословних објеката изграђених без грађевинске дозволе, од којих је већина у поступку озакоњења. Постојећи објекти су грађени као слободностојећи или двојни породични стамбени објекти на парцели, спратности од П до П+1+Пк.

Ограничења простора су: зацељени канал Т-800 са заштитним појасом и бесправна градња. Простор је инфраструктурно слабо опремљен.

1.2. Положај, место и карактеристике грађевинског подручја обухваћеног Планом

Подручје се простире северно од Новосадског пута, западно од Улице сомборске рампе, јужно од продужетка Булеvara војводе Степе и Улице сомборска рампа и источно од Улице Арона Загорице, ослањајући се на постојећу уличну мрежу.

Обухваћено подручје има повољан положај у саобраћајној мрежи града Новог Сада чију окосницу чини градска магистрала Новосадски пут (ДП 12), који са запада уводи саобраћај у град, а уједно и раздваја „Ветерничку рампу“ од Адица. Подручје „Ветерничка рампа“ је Улицом сомборска рампа повезано са ДП 12, а са градском уличном мрежом преко Новог насеља, Улицом Милеве Марић. Улица Драгослава Срејовића повезује обухваћено подручје са центром Ветерника.

„Ветерничка рампа“ представља подручје бесправне стамбене изградње које је 1994. године укључено у грађевинско подручје града Новог Сада и претежно су изграђени

објекти породичног становања и објекти пословања на улазном правцу уз Новосадски пут. Секундарна улична мрежа је највише под утицајем бесправне изградње.

Породично становање је доминантно по својој заступљености и у већој мери је реализовано. Постојећи објекти су грађени као слободностојећи или двојни породични стамбени објекти на парцели, спратности од П до П+1+Пк.

Постојеће зоне породичног становања представљају изграђене и завршене стамбене целине, а реализоване су на основу претходних планских решења. У оквиру становања има и реализованих појединачних објеката пословне намене.

На улазном правцу уз Новосадски пут углавном су реализовани објекти пословања на улазном правцу, углавном комерцијално-услугне делатности и станица за снабдевање горивом.

Оцена постојећег зеленила

На простору у обухвату Плана постојеће зеленило се јавља, у мањој мери у виду уличног зеленила, које је у лошем стању. Остатак зелених површина представљају предбаште и окућнице око објеката породичног становања уређене од стране корисника простора. Поред солитерних стабала лишћара и четинара, у оквиру ових уређених површина присутне су воћне врсте, чокоти винове лозе, мини баште са повртарским засадама, као и декоративне цветне површине.

У оквиру обухваћеног подручја евидентиране су и површине под ратарским културама, као и затрављене неуређене површине. Зеленило пословних комплекса је оскудно и лошег квалитета.

1.3. Основ за израду Плана

Основ за израду Плана су План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 34/17) којим су за обухваћено подручје дефинисане претежне намене: породично становање, пословање на улазним правцима и канал, и План генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булевара и северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 15/12, 38/18 и 39/18 – исправка) којим је за обухваћено подручје дефинисана намена – саобраћајне површине.

План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада утврдио је обавезу разраде планом детаљне регулације просторне целине „Ветерничка рампа“ и дефинисао усмеравајућа правила за израду плана. Плански основ за подручје Ветерничке рампе је План детаљне регулације „Ветерничка рампа“ („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/96, 17/03 и 43/09), у делу у ком није у супротности са планом генералне регулације.

План генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булевара и северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду утврдио је да је основ за реализацију за подручје у обухвату Плана, план детаљне регулације.

Документацију од значаја за израду Плана чине: планови генералне регулације, претходна планска документација, студије и анализе релевантне за обухваћени простор, као и достављени услови од надлежних институција.

1.4. Извод из Плана генералне регулације

Основ за израду Плана је План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада којим су, за обухваћен простор дефинисане претежне намене: породично становање, пословање на улазним правцима и канал.

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

Део просторне целине 3 (део „Ветерничке рампе”) – Локалитет 3

Пословање са становањем

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

Спратност пословних објеката је до максимално П+2. Спратност објеката за производњу и за складиштење је приземље (П), односно високо приземље (ВП). Планирана спратност стамбених објеката је до максималне спратности П+1+Пк (са надзитком до 1,60 m).

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

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

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

Пословање (станица за снабдевање горивом)

Могућа је изградња ужег и ширег садржаја станица за снабдевање горивом у складу са правилима уређења и грађења, као и условима надлежних институција.

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

Манипулативне и паркинг површине обезбедити унутар комплекса.

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

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

Овим планом се утврђује обавеза формирања јединственог комплекса за станицу за снабдевање горивом на „Ветерничкој рампи“.

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

Породично становање

Овим планом дата су правила уређења и грађења усмеравајућег карактера за просторе намењене претежној намени породичног становања у оквиру просторне целине 3 („Ветерничка рампа“), док ће сва детаљнија правила уређења и грађења, као специфични услови за реализацију бити утврђена планом детаљне регулације.

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

Породично становање подразумева изградњу једног главног стамбеног породичног објекта на парцели. Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката.

Дозвољена спратност главног објекта је до П+1+Пк. Објекат може да има подрумске или сутеренске просторије.

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

Максималан број стамбених и пословних јединица је четири, а прецизније ће се утврдити планом детаљне регулације, у складу са просторним капацитетима и према величини парцела.

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300 m², а минимална ширина уличног фронта је 12 m. За двојне објекте минимална површина парцеле је 200 m², а минимална ширина фронта 8 m.

Развијена корисна површина породичног објекта на парцели не сме бити већа од 480 m².

Гаражирање и паркирање је искључиво у оквиру парцеле.

У оквиру претежне намене породично становање могућа је реализација ванстамбених садржаја који су својим карактером комплементарни са околним становањем и не угрожавају га. Од пословних делатности могу да се планирају услужно-комерцијалне делатности – трговина производа широке потрошње, производа из области здравства, образовања, уметности, затим услужно занатство, угоститељство, делатности из туризма, агенцијски послови, пројектни атељеи, лекарске ординације, апотеке и сличне делатности), затим делатности из терцијарног сектора, као и одређене делатности из производног занатства.

Пословање са становањем

Пословање са становањем планира се уз Новосадски пут, у оквиру просторне целине 3 („Ветерничка рампа“). Простори се планирају за занатске и комерцијално-услугне делатности комбиноване са породичним становањем, тј. са највише једним станом на парцели; реконструкција се односи на прилагођавање намени, тако да се

доградњом, надоградњом, рушењем или новом изградњом претвори део или цео стамбени простор у пословни. Могу да се реализују све терцијарне делатности у виду производње, трговине, услуга и занатства (као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично, а у оквиру производног занатства могућа је производња електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, предмета од коже и текстила, предмета од дрвета и дрвних прерађевина, производња безалкохолних пића, графичка делатност и друге врсте производње које не утичу штетно на околину).

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

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

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

1.5. Циљ доношења Плана

Циљ израде и доношења Плана је преиспитивање правила уређења и правила грађења, у складу са усмеравајућим правилима утврђеним плановима генералне регулације, те да се створе услови за изградњу и уређење планираних намена, као и урбанистичко и архитектонско унапређење простора.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје обухваћено Планом се налази у КО Ветерник, унутар описане границе Плана.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 3079/10, 3079/16 и 4358. Од ове тачке, граница у правцу севера прати западну границу парцела бр. 3079/16 и 3079/2 до тремеђе парцела бр. 3080/28, 3079/2 и 852/4 (КО Нови Сад IV). Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати северну границу парцеле број 3079/2, затим скреће у правцу југозапада, прати источну границу парцела бр. 3079/2 и 3079/16 до тремеђе парцела бр. 3079/16, 3079/10 и 3077/1. Од ове тачке, граница скреће у правцу истока, прати јужну планирану регулациону линију продужетка Булевара војводе Степе до пресека са западном регулационом линијом Улице сомборска рампа. Даље, граница скреће у правцу југа, прати западну регулациону линију Улице сомборска рампа и продуженим правцем источне границе парцеле број 3730/1 сече осовину Новосадског пута. Даље, граница скреће у правцу запада, прати осовину Новосадског пута и долази до најзападније тачке простора, осовинске тачке број 690. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока прати осовину Улице Арона Загорице до пресека са осовином Улице

Драгослава Срејовића, у осовинској тачки број 691, затим скреће у правцу истока прати осовину Улице Драгослава Срејовића до пресека са продуженим правцем источне границе парцеле број 3080/1, затим скреће на север прати западне границе парцела бр. 3078/2, 3078/1, 3079/8, 3079/7, 3079/6, 3079/17, 3079/18, 3079/13, 3079/5, 3079/11, 3079/15, 3079/12, 3079/14, 3079/1, 3079/3, 3079/4, 3079/9 и 3079/10 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

Површина обухваћена Планом је 30.87 ha.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Намена земљишта и концепција уређења простора са поделом на карактеристичне целине

Концепцијом просторног уређења планира се породично становање, пословање на улазним правцима (пословање са становањем, пословање, станица за снабдевање горивом), зеленило и саобраћајне површине.

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

Постојећа изграђеност и урбана матрица, као и концепција развоја изражена кроз планиране намене простора, опредељују поделу у оквиру „Ветерничке рампе” на две целине: целину 1 – северно од зацељеног канала Т-800 и целину 2 – јужно од зацељеног канала Т-800, и 16 урбанистичких блокова. Секундарна улична мрежа је највише под утицајем бесправне изградње. Углавном је реализована и као таква се Планом задржава.

Породично становање

Становање се планира као породично становање, спратности до П+1+Пк (П+1+Пс). Оно је доминантно по својој просторној заступљености (55,56 %) и надаље ће се развијати у складу са постојећим породичним становањем. Све постојеће зоне породичног становања које представљају изграђене и завршене стамбене целине на основу претходних планских решења, планирају се за задржавање.

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

Дозвољена спратност главног објекта је до П+1+Пк (П+1+Пс). Максимални индекс заузетости је до 50 %.

Пословање са становањем

Пословање са становањем планира се уз Новосадски пут, и уз продужетак Булевара војводе Степе. Простор се планира за занатске и комерцијално-услугне делатности комбиноване са породичним становањем. Могу да се реализују све терцијарне делатности у виду производње, трговине, услуга и занатства као што су услуге у

домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично, а у оквиру производног занатства врсте производње које не утичу на околину.

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

Максимална спратност је до П+2. Могуће је градити независан објект намењен породичном становању, при чему је његова спратност до П+1+Пк. Садржаји пословања морају бити компатибилни становању. Максимални индекс заузетости је до 50 %.

Простор намењен за пословање са становањем, источно од станице за снабдевање горивом, у урбанистичком блоку 1А:

- Основ за реализацију је План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, којим су дефинисана правила уређења и грађења за реализацију овог простора.

Пословање (станица за снабдевање горивом)

Изграђена је станица за снабдевање горивом. Могуће је даље уређење и изградња станице за снабдевање горивом ширег садржаја до максималних планираних параметара. Максимални дозвољени индекс заузетости је 40 %, а спратност П (ВП) до П+1.

Основ за реализацију је План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, којим су дефинисана правила уређења и грађења за реализацију овог комплекса.

3.2. Нумерички показатељи Биланс површина

Табела број 1: Нумерички показатељи

Намене површина	површина (ha)	(%)
Породично становање	17,16	55,59
Пословање са становањем	5,50	17,82
Пословање (станица за снабдевање горивом)	0,69	2,24
Озелењени сквер	0,06	0,19
Саобраћајне површине (улице)	7,46	24,16
Грађевинско подручје обухваћено Планом	30,87	100,00

3.3. План регулације и нивелације површина јавне намене

3.3.1. 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 3. „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 3075/17, 3075/37, 3075/42, 3075/43, 3075/44, 3075/45, 3075/46, 3075/47, 3075/48, 3075/49, 3075/51, 3075/53, 3075/55, 3075/57, 3075/59, 3075/61, 3075/62, 3075/63, 3075/64, 3075/65, 3075/66, 3075/67, 3075/68, 3075/69, 3075/70, 3075/71, 3075/72, 3075/73, 3075/74, 3075/75, 3075/76, 3075/77, 3075/79, 3075/80, 3075/81, 3075/84, 3076/3, 3076/4, 3076/10, 3076/12, 3077/2, 3078/2, 3079/16, 3657/17, 3657/27, 3657/28, 3657/38, 3657/39, 3658/3, 3658/6, 3659/2, 3659/4, 3660/2, 3660/4, 3661/2, 3661/4, 3662/9, 3662/10, 3662/17, 3692/4, 3692/50, 3692/51, 3692/76, 3692/77, 3692/103, 3692/104, 3693/9, 3693/10, 3693/13, 3693/14, 3694/5, 3694/7, 3694/21, 3695/6, 3695/7, 3695/16, 3696/3, 3696/5, 3697/5, 3697/6, 3698/4, 3698/19, 3698/28, 3698/31, 3698/32, 3698/33, 3698/34, 3698/35, 3698/36, 3698/37, 3698/38, 3698/39, 3698/40, 3698/41, 3698/42, 3698/44, 3698/45, 3698/47, 3698/48, 3698/50, 3698/51, 3698/52, 3698/53, 3698/54, 3698/62, 3698/64, 3698/65, 3699/4, 3699/7, 3699/27, 3700/3, 3700/6, 3700/7, 3700/43, 3700/44, 3701/13, 3701/15, 3701/17, 3702/3, 3703/2, 3704/1, 3704/9, 3704/10, 3704/12, 3704/13, 3704/15, 3704/16, 3704/19, 3704/20, 3704/23, 3705/12, 3705/13, 3705/15, 3705/16, 3705/17, 3705/18, 3705/19, 3705/20, 3706/4, 3706/6, 3706/7, 3706/8, 3706/11, 3706/13, 3706/14, 3707/3, 3708/3, 3708/4, 3709/2, 3709/3, 3710/2, 3711/12, 3711/16, 3711/17, 3712/5 и делови парцела бр. 3075/82, 3076/11, 3077/1, 3078/1, 3079/2, 3654/8, 3654/9, 3654/20, 3655, 3656, 3659/3, 3660/5, 3662/2, 3662/18, 3662/19, 3663, 3690/23, 3690/24, 3690/45, 3690/48, 3690/49, 3690/50, 3690/54, 3691, 3692/47, 3692/48, 3692/52, 3692/54, 3693/1, 3693/2, 3693/7, 3693/8, 3693/11, 3693/12, 3693/15, 3694/3, 3694/4, 3695/4, 3695/8, 3696/2, 3696/4, 3697/3, 3698/29, 3698/46, 3698/49, 3698/66, 3698/76, 3699/23, 3699/24, 3700/42, 3701/14, 3702/2, 3711/4, 3714/1, 3724, 3725, 3730/1 и 4294/1;
- бициклическо-пешачки пролаз: делови парцела бр. 3655 и 3691;
- пешачки пролаз: део парцеле број 3700/42;
- озелењени сквер: целе парцеле бр. 3698/56, 3698/59, 3698/60, 3699/8 и делови парцела бр. 3698/46, 3698/55, 3698/57 и 3698/61;
- трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС): цела парцела број 3692/102 и делови парцела бр. 3078/1, 3698/1, 3698/55, 3698/61, 3698/75, 3714/1 и 4388.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3. „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:1000, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу. Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до 1,5 m задржавају се уколико су удаљени од коловоза 2 m и не угрожавају друге јавне функције, а да при томе минимална ширина регулације буде 8 m.

На осталом грађевинском земљишту постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном услед промене регулационих линија улица. Грађевинске парцеле се најчешће формирају деобом постојећих парцела, под условима датим у овом плану.

3.3.2. План нивелације

Простор обухваћен Планом налази се на надморској висини од 78.00 m до 80.50 m. Нагиб нивелете саобраћајница је испод 0.5 %, осим на појединим деловима где је максимални нагиб 2 %. Постојеће саобраћајнице се задржавају са нивелетама коловоза које се не мењају. Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

Кота заштитног тротоара око планираних објеката одредиће се у односу на нивелету саобраћајница.

3.4. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено Планом има повољан положај у саобраћајној мрежи града Новог Сада чију окосницу чини градска магистрала (Новосадски пут), односно ДП 12, који са запада уводи саобраћај у град, а уједно и раздваја подручје „Ветерничка рампа” од Адица. Подручје „Ветерничка рампа” је Улицом сомборска рампа повезано са ДП 12, а са градском уличном мрежом преко Новог насеља Улицом Милеве Марић. Улица Драгослава Срејовића повезује предметни простор са центром Ветерника.

Планирано саобраћајно решење заснива се на пројекцијама потреба, створеним условима, могућностима повезивања са саобраћајном мрежом у окружењу и могућностима рационалног коришћења земљишта за изградњу стамбених и других објеката. У Плану је дат акценат на повећавању безбедности саобраћаја и на решавању првенствено пешачких и бицикличких кретања. Поред овога, на примарној саобраћајној мрежи планира се следеће:

- Саобраћајна веза Улице Драгослава Срејовића и Булевара Јована Дучића као главних градских саобраћајница. Ова веза би требала да се реализује преко кружне раскрснице са Улицом сомборска рампа.
- Општински пут у продужетку Булевара војводе Степе ка западу, до Руменке, Футога и Бегеча, чиме ће се смањити саобраћај дуж постојећег ДП 12. Овај планирани општински пут ће преко кружне раскрснице имати везу са Улицом сомборска рампа и имаће две саобраћајне траке по смеру.

Секундарна улична мрежа је највише под утицајем бесправне изградње. Углавном је реализована и као таква се Планом задржава. На просторима бесправне изградње планира се приближно ортогонална мрежа саобраћајница, са попречним профилима који омогућавају смештање неопходне инфраструктуре, коловоза, тротоара а понегде и бицикличких стаза. У том смислу дефинисана је улична мрежа која је максимално

поштовала бесправно саграђене објекте и уклопила их у систем парцела (старих и новоформираних).

Поред постојеће станице за снабдевање горивом на Новосадском путу, у Плану се оставља могућност изградње интерних и јавних станица за снабдевање горивом на другим локацијама за које се утврди да постоје просторно-урбанистички и законски услови надлежних органа и организација.

Јавни превоз

Поред могућности одвијања аутомобилског, у неким улицама створени су услови и за одвијање аутобуског (јавног) саобраћаја. Планира се одвијање приградског аутобуског саобраћаја по постојећим трасама (дуж Новосадског пута), а могуће је трасе планирати и дуж осталих улица у оквиру примарне саобраћајне мреже: Новосадски пут, Сомборска рампа, Улица Драгослава Срејовића и продужетак Булевара војводе Степе. Такође је могуће извести аутобуске нише тамо где то просторни и саобраћајни услови дозвољавају иако оне нису уцртане у графичком приказу број 3. „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:1000.

Бициклички и пешачки саобраћај

Обухваћени простор као равничарско насеље има изузетне услове за развој бицикличког саобраћаја. Иако није конкурентан аутомобилском и јавном, предвиђа се реализација започетих, и изградња нових бицикличких стаза. Највећим делом протежу се ван коловоза, изузев на деловима мреже где за то не постоје просторне могућности. Бицикличке стазе су планиране дуж примарне саобраћајне мреже, односно дуж Новосадског пута, улица Сомборске рампе и Драгослава Срејовића, продужетка Булевара војводе Степе, а затим и у улицама Борислава Пекића, Слободана Селенића, Милеве Марић и у пролазу између улица Арона Загорице и Миливоја Живановића.

Афирмација бицикличког саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бицикличких стаза иако ове саобраћајне површине нису уцртане у графичком приказу број 3. „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:1000 или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

У свим улицама су планиране обостране пешачке стазе.

Мирујући саобраћај

На овом простору стационарни саобраћај углавном је решаван на парцелама породичних и вишепородичних објеката.

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора. Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, а број паркинг места зависи од намене објеката

На местима где то услови дозвољавају а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга за путничке аутомобиле, мотоцикле и бицикле иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 2. „План намене површина, саобраћаја, регулације и

нивелације“ у размери 1:1000 или у карактеристичном попречном профилу улица. Услов за реализацију је да ти паркинзи нису у оквиру примарне саобраћајне мреже (Новосадски пут, улица Сомборска рампа и Драгослава Срејовића и продужетак Булевару војводе Степе) и да су испуњени сви остали саобраћајни услови са становишта законске регулативе (троугао прегледности), прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Табела број 2: Нормативи за паркирање, у складу са планираном наменом објеката

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	- вишестажна зграда ван блока	m ²	65–85
	- П+1 породични	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	- управно-административни објекат	m ² запослен	40–60 5–7
	- комунална предузећа	m ² запослен	25–35 3–5
	- агенције	m ² запослен	25–35 3–5
	- пословни простор	m ² запослен	45–60 7–9
	- банке, поште	m ² запослен	30–45 5–7
	- основне школе, обданишта и јаслица	ученика	7–12
	- средње и стручне школе	ученика	10–15
	- универзитети	студенти	5–10
	- позоришта, биоскопи, концертне дворане	седишта	5–10
	- објекти за велике зборове	седишта	3–8
	- спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8–12
	- библиотека	m ²	30–45
	- пословање секундарног и терцијарног сектора привреде	m ² запослен	100–150 15–50
	- електро-сервис	m ² запослен	30–60 4–6
	- занатске радње	m ² запослен	60–80 3–5
	- магацини и складишта	запослен	3–5
	- робне куће	m ² запослен	100–150 25–60
	- супермаркети	m ²	50–80
	- мешовита трговина	m ²	20–40

Продавнице	- млекара, продавница хлеба	m ²	30-60
	- посластичарница	m ²	20-30
	- дуван, новине	m ²	20-30
	- пијаца	тезга	4-6
	- техничка роба	m ²	25-50
Угоститељски објекти	- ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	- диско клуб	столови	3-5
	- хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
Здравствени објекти	- болнице	m ²	40-100
		запослени	5-10
		кревети	7-20
	- амбуланте	m ²	30-70
		запослени	3-7
	- апотека	m ²	30-45
- домови за старе	кревети	5-10	

Нове саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то дато у графичком приказу број 2. „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000.

У графичком приказу број 2 дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

3.4.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Постојећа примарна водоводна мрежа реализована је дуж Новосадског пута (ДП 12) профилима Ø 250 и Ø 400 mm.

Планира се изградња примарне водоводне мреже, профила Ø 200 mm, дуж Улице Драгослава Срејовића.

На постојећу и планирану примарну водоводну мрежу, повезаће се планирана секундарна водоводна мрежа, профила од Ø 100 до Ø 150 mm, чија реализација се предвиђа у свим планираним улицама, као и у постојећим, где је данас нема.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Одвођење отпадних вода, биће преко делимично реализованог затвореног канализационог система.

Примарна канализациона мрежа је изграђена дуж Улице Драгослава Срејовића профилом \varnothing 400 mm.

Секундарна канализациона мрежа реализована је у већем делу простора, јужно од Улице Драгослава Срејовића, профилима \varnothing 250 и \varnothing 300 mm, а са укупном оријентацијом према постојећој примарној канализацији.

Планирана секундарна канализациона мрежа реализоваће се у свим постојећим и планираним улицама, где до сада није реализована, биће профила \varnothing 250 и \varnothing 300 mm и биће оријентисана према постојећој примарној канализацији у Улици Драгослава Срејовића.

Мањи део сливног подручја, биће оријентисан на постојећу примарну канализацију, профила је \varnothing 800 mm, која је реализована дуж Новосадског пута (ДП 12). У оквиру планираног канализационог система отпадних вода, омогућава се изградња црпних станица отпадних вода, уколико се за тим укаже потреба. Црпне станице се планирају као подземни, шахтни објекти и реализоваће се у оквиру регулације улице.

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

Одвођење атмосферских вода са подручја „Ветерничка рампа” биће планираном и постојећом уличном отвореном риголском и каналском мрежом, оријентисаном према мелиорационом каналу Т-800.

Мелиорациони канал Т-800 је, дуж Улице Борислава Пекића, зацевљен, профилом \varnothing 1000 mm, а дуж Улице сомборска рампа планира се изградња атмосферске канализације профилима \varnothing 1000 mm.

Канал Т-800, функционише у склопу мелиорационог слива „Телеп” и укупна оријентација укупно прихваћених атмосферских вода је према Дунаву.

Атмосферска вода која се упушта у отворену уличну каналску мрежу, односно, у зацевљене деонице мелиорационог канала Т-800, мора бити минимално квалитета II категорије водотока.

Планира се делимично или потпуно зацевљење деоница отворене уличне каналске мреже, односно, где то омогућавају просторни и хидраулички услови.

Планира се укидање дела мелиорационог канала Т-800, профила \varnothing 900 mm, у делу од Улице сомборска рампа до Новосадског пута (ДП 12), уз услов да се претходно изгради атмосферска канализација дуж Улице сомборска рампа, профила \varnothing 1000 mm.

Планира се дуж постојећих зацевљених деоница канала Т-800, обострано, стално проходна радно инспекциона стаза за пролаз возила и пролаз и рад механизације на одржавању зацевљених деоница канала Т-800, ширине 5 m, мерено од осовине зацевљења. У овом појасу се не смеју градити објекти, постављати ограде, садити дрвеће и сл.

Посебно се наглашава потреба да је, приликом реализације колских прилаза из Улице Борислава Пекића преко зацевљене деонице мелиорационог канала Т-800, на местима прелаза, обавезно извршити ојачање конструкције зацевљеног канала у потребној ширини, обзиром да постојећа зацевљења нису предвиђена за саобраћајно оптерећење.

3.4.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање су ТС 110/20 kV „Нови Сад 5“ и ТС 110/20kV „Нови Сад 7“, које се налазе изван подручја Плана. Од ове ТС ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Већи део подручја у стамбеним зонама је покривен електроенергетском мрежом, а планирана изградња на новим просторима имплицираће потребу за додатним капацитетима. За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградиће се одређен број нових ТС, у зависности од потреба. 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. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена ТС. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. Постојећу надземну мрежу је потребно изградити подземно где технички услови то дозвољавају, а где то није технички изводљиво може се задржати и градити надземна мрежа. На просторима планиране изградње потребна је изградња нове инсталације јавног осветљења.

Све електроенергетске објекте и инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о, огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

У случају градње линијских објекта од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи, бакарни ТК кабови, енергетски кабови са металним плаштом и др.) у обухвату предметног плана, због индуктивног утицаја високонапонских далековада који се налазе ван оквира граница обухвата Плана, потребно је обратити се за услове ЕМС АД.

Снабдевање топлотном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система.

Снабдевање из гасификационог система ће се обезбеђивати са западног крака градске гасне мреже средњег притиска који полази од главне мерно-регулационе гасне станице (ГМРС) „Нови Сад I“ уз магистрални пут М-7, па све до мерно-регулационе гасне станице (МРС) „Ветерничка рампа“. Из ове МРС ће полазити дистрибутивна мрежа притиска до 4 bar са које ће се снабдевати и планирани садржаји изградњом прикључка од

постојеће, односно планиране мреже до мерно-регулационих сетова и котларница у објектима. У случају потребе за већим количинама топлотне енергије, могуће је изградити доводни гасовод притиска до 16 bar и сопствену мерно-регулациону станицу на парцели корисника. Све термоенергетске инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од надлежног дистрибутера.

Потрошачи који не буду прикључени у гасификациони систем ће се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора, уз употребу енергената који не утичу штетно на животну средину.

3.4.4. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. 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).

Планира се да електронско-комуникациона мрежа буде пројектована као „отворена“ (Open access network) тј. да ће бити омогућен приступ и пружање сервиса свима који задовоље постављене услове, а у циљу побољшања квалитета и смањења цена услуга. Истовремено, мрежа електронских комуникација Града Новог Сада са оптичким кабловима је ресурс који може да омогући ефикасније и економичније функционисање града кроз сервисе као што су – даљинска контрола саобраћаја, контрола семафора, даљинско читавање водомера, читавање и управљање мерним уређајима топлане итд.

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.

На подручју Плана намењеном породичном становању постоји надземна телекомуникациона мрежа, коју је потребно демонтирати и изградити подземно.

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

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

Планира се потпуна покривеност 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 стубововима јавне расвете, семафорским стубовима и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);

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

- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;

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

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

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

3.4.5. Мере енергетске ефикасности изградње и обновљиви извори енергије

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

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

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се

утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

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

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

Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

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

Активни соларни системи

Соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта, на препустима у форми ограде или надстрешнице;
- на постојећим објектима уз сагласност пројектанта објекта или Друштва архитеката Новог Сада;
- 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, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за: клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела.

Енергија биомасе

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

(Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања и/или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора, удаљене од међе или суседног објекта најмање 3 m. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа. Обавезно је извести упојне бунаре. Није дозвољено упуштање воде у канализациони систем или изливање на отворене површине.

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

3.5. План уређења зелених и слободних површина

Зеленило има посебну еколошку функцију у граду и његовој околини. Оно ублажава климатске екстреме, поспешује проветравање насеља, штити од буке, претеране инсолације и ветрова, пречишћава ваздух и апсорбује прашину и штетне гасове. Повољности које зеленило може да пружи, у знатној мери ће се манифестовати уколико се зеленило протеже и прожима на целом простору.

Постојеће зеленило у обухвату Плана јавља се у мањој мери у виду уличног зеленила (које је оскудно и у лошем стању), зеленила у оквиру окућница (уређене површине са солитерним примерцима лишћара и четинара, воћним врстама, чокотима винове лозе и сл.) и обрадивих површина под различитим ратарским културама.

С обзиром на то да је највећа површина у обухвату Плана намењена *породичном становању*, зелени фонд овог дела града ће углавном чинити зеленило које се формира на појединачним парцелама, у предбаштама и двориштима. У оквиру породичног становања обавезно је учешће зеленила минимум 30 % од укупне површине парцеле.

У оквиру окућница планира се подизање високог и декоративног зеленила, четинара, шибља и сл. Предбашта као најдекоративнији део врта треба да садржи декоративно дрвеће, четинаре, цветајуће шибље и пузавице. Други део дворишног простора, може да се претвори у мали повртњак или воћњак. Ивични делови парцеле, све ограде, нарочито оне на улазном делу, треба да су обрасле зеленилом, четинарима, низовима шибља и пузавицама.

На делу простора намењеном за *пословање са становањем* уз Новосадски пут, планира се декоративно озелењавање предпростора, а на поплочаним платоима могућа је поставка озелењених и цветних жардинијера. Дрворедом одвојити овај простор од прометне саобраћајнице.

Уз парцеле намењене за *пословање са становањем* потребно је формирати зону заштитног зеленила (средње високо растиње), остатак парцеле уредиће се у складу са организацијом садржаја на парцели. У оквиру чисто пословних комплекса обавезно је учешће зеленила 10–20 % од укупне површине парцеле.

Планира се и поставка једностраних или двостраних дрвореда према садржајима попречних профила сваке улице. У улицама где у профилу нема места за дрво, користити шибље формирано као високостаблашице или у оквиру сваке предбаште, при уређењу, посадити бар једно декоративно високо стабло, уколико распоред подземних и надземних

инфраструктурних коридора то дозвољава. Дрвореде подизати на растојању стабала 8–10 m, а садњу ускладити са колским улазима и прилазима парцели.

Сквер у источном делу Улице Борислава Пекића, у блоку број 9 треба озеленити са декоративном високом и партерном вегетацијом. Овај простор потребно је опремити адекватним урбаним мобилијаром (клупе, канте за комунални отпад, чесме, расвета и сл.). Приликом озелењавања водити рачуна о распореду инфраструктурних коридора.

На графичким приказима бр. 6.1. „Пример уређења озелењавања сквера“ у размери 1:500 и 6.2. „Пример уређења зелене површине у регулацији Улице Миће Поповића“ у размери 1:500 приказани су примери уређења озелењеног сквера у блоку број 9 и зелене површине у регулацији Улице Миће Поповића.

У зони заштитног појаса мелиоративног канала није дозвољена садња високе вегетације. Овај део простора могуће је озеленити ниским полеглим шибљем и декоративним травама.

3.6. Заштита градитељског наслеђа

Подаци о културним добрима и добрима која уживају претходну заштиту:

Теренским истраживањем и прегледом Регистра заштићених културних добара, као и Евиденције добара која уживају претходну заштиту Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, утврђено је да унутар граница Плана нема непокретних културних добара, али постоје подаци о археолошком садржају:

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

Локалитет број 50, у Улици сомборска рампа, где су приликом заштитних археолошких истраживања 2013. године пронађени остаци некрополе са скелетно сахрањеним покојницима из позносредњовековног периода. Ископан је део овог гробља на траси изградње атмосферске канализације.

Непосредно уз североисточну границу планског подручја налази се још један локалитет:

Локалитет број 7 у Улици Милеве Мариф, где су приликом заштитних археолошких истраживања 1994/1995. године на траси изградње топловода пронађени остаци средњовековног насеља и гробља.

Услови и мере заштите:

Превентивна заштита простора и археолошког наслеђа

1) Приликом грађевинских радова на изградњи објеката и инфраструктуре у зонама локалитета са археолошким садржајем, обавезни су археолошки надзор и контрола земљаних радова.

2) У складу са чланом 109. Закона о културних добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони 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.

3.7. Заштита природних добара

На простору у обухвату Плана нема заштићених природних добара.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе, у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16 и 95/18 – др. закон).

3.8. Инжењерско-геолошки и природни услови

На основу инжењерско-геолошке карте простор у обухвату Плана чини терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,5–0,5 kg/cm²), могућа је градња лаких објеката неосетљивих на слегање.

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

Педолошка структура

Заступљени тип земљишта на простору у обухвату Плана је чернозем на алувијалном наносу – излужени.

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. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за $\pm 1^\circ$ MCS што је потребно проверити истражним радовима.

Климатске карактеристике

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

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

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

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

3.9. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, уређење простора и изградња планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др.закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Изградњу пословних објеката спровести у складу са важећим техничким нормативима за изградњу, уз примену технологија и процеса који испуњавају прописане стандарде животне средине чија делатност не угрожава становање, односно чији капацитети, технологија рада и обим транспорта који генеришу не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену.

Заштита ваздуха

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

Заштита ваздуха на обухваћеном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, број 6/16), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

У циљу заштите и побољшања квалитета ваздуха у току даље реализације планираних садржаја потребно је поштовати следеће услове:

- афирмисати бициклички саобраћај,
- на постојећој станици за снабдевање горивом моторних возила, поштовати еколошке стандарде и важеће прописе како не би дошло до аерозагађења,
- уз саобраћајнице (нарочито уз Новосадски пут) постојеће зеленило задржати у што већем проценту у циљу заштите од гасова,
- успоставити мониторинг квалитета ваздуха.

Правна лица и предузетници који се баве складиштењем, дистрибуцијом и стављањем у промет нафте и нафтних деривата, дужни су да примењују техничке мере у циљу смањења емисија испарљивих органских једињења, у складу са чланом 44. Закона о заштити ваздуха, односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Заштита од буке

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазило 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), односно у складу са прописима који регулишу ову област, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 23/94), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Потребно је обезбедити заштиту земљишта изградњом секундарне затворене каналске мреже. Зауљене отпадне воде са паркинга и манипулативних површина и платоа морају се прихватати путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију. Чврсти и течни отпаци морају се одлагати у складу са санитарно-хигијенским захтевима.

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

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода оствариће се поштовањем следеће законске регулативе:

- Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),

- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),

- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),

- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у отворене канале атмосферске канализације, путни јарак, околни терен и затворену атмосферску канализацију.

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном

мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лакних течности и тек потом испуштати у реципијент.

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

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

У мелиорационе канале, забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и комплетно пречишћених отпадних вода (предtretман, примарно, секундарно или терцијално) које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, задовољавају прописане вредности и не ремете одржавање еколошког статуса водотока у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање. Концентрације штетних и опасних материја у ефлуенту морају бити у складу са Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање.

Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом мора бити усклађен са: Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, број 92/10), Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим прописима који регулишу ову област.

На подручју Плана сваки објекат или група објеката морају имати сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Места и број посуда за смеће, као и места за контејнере за сакупљање секундарних сировина (папира, стакла, пластике, метала и др.) утврдиће се на основу броја становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: ТС, 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. Потребно је :

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада,
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења,

- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

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

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

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

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

3.11. Склањање људи, материјалних и културних добара

Склањање људи, материјалних и културних добара обезбедити у складу са важећом законском регулативом.

Приликом изградње објеката са подрумом или сутереном, над подрумским (или сутеренским) просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

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

Мере заштите од земљотреса

Обухваћено подручје спада у зону угрожену земљотресима јачине 8 ° MCS.

Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8 ° MCS, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара

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

Ради заштите од пожара, урбанистичко-архитектонским решењем омогућава се приступ ватрогасним возилима око свих објеката, у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19) и Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС“, број 1/18).

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

Омогућава се коришћење постојећих и планира изградња нових ватрогасних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18).

У складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду.

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

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

Приликом пројектовања препоручује се примена „дизајна за све (универзалног дизајна)“ према наведеном правилнику: „дизајн за све (универзални дизајн) представља интервенцију на површинама јавне намене, објектима за јавно коришћење или објектима намењеним становању, укључујући и пратеће уређаје и опрему, с основним циљем да се створе једнаке могућности приступа, учешћа и употребе за све потенцијалне кориснике, без потребе за додатним прилагођавањем или специјализованим дизајном.“

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са одговарајућим стандардом, односно прописом.

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

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

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

С обзиром на намену планираних садржаја на обухваћеном подручју, 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:

- одвођење отпадних вода, до реализације планиране канализационе мреже, решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника;

- снабдевање топлотном енергијом 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.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила уређења и правила грађења за реализацију планираних намена

Планом се дефинишу правила уређења простора и изградње објеката у форми општих правила, која важе за планиране намене, у оквиру издвојених урбанистичких целина.

За сва остала правила која нису дефинисана овим планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

4.1.1. Правила уређења и правила грађења за површине осталих намена

Породично становање

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

На парцели се планира изградња једног породичног стамбеног објекта са највише четири јединице (стамбене и/или пословне), два и више стамбених објеката на парцели, и стамбени објекти са четири јединице одобравају се само у поступку озакоњења објеката.

Породично становање подразумева изградњу једног главног стамбеног породичног објекта на парцели. Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката.

Највећи дозвољени индекс заузетости је 40 % за слободностојеће или двојне објекте, а уз слободностојећи или двојни објекат заузетост приземним (помоћним) објектима може бити максимално још 10 %.

Развијена корисна површина породичног објекта на парцели не сме бити већа од 480 m².

Индекс заузетости парцела већих од 600 m² обрачунава тако да је основ за обрачун 600 m².

Максимална дозвољена спратност главног објекта је три корисне етаже, односно П+1+Пк уз могућност коришћења сутеренске (подрумске) етаже. Последњу етажу објекта, могуће је обликовати као поткровље или повучену последњу етажу (повучени спрат), у том случају максимална спратност је П+1+Пс. Повучени спрат планира се симетрично повучен (за 1,2 m) у односу на уличну и дворишну фасаду, са плитким кровом сакривеним иза атике.

Објекти се могу градити као слободностојећи или двојни, на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

У зависности од површине парцеле, на парцели се могу градити приземне гараже, оставе и пословни простор, у оквиру дозвољеног индекса заузетости. Није дозвољена изградња пословних објеката типа хале (висина објекта односно највиша тачка не сме прећи висину од 4,5 m), По положају, наведени објекти могу бити у саставу стамбеног објекта, као анекс или слободностојећи објекат.

Постојећи објекти се могу доградити или надоградити, уз поштовање Планом дефинисане спратности и индекса заузетости.

Паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели за сопствене потребе, у складу са реализованим бројем стамбених и пословних јединица.

Парцелација и формирање парцела за изградњу објеката одређује се уз услов да:

- површина парцеле износи минимум 300 m² (уз толеранцију од 10 %), а минимална ширина уличног фронта је 12 m;
- површина парцеле износи минимум 500 m² (уз толеранцију од 10 %), а минимална ширина уличног фронта је 12 m; ако се планира изградња једног породичног стамбеног објекта са четири јединице (стамбене и/или пословне);
- за двојне објекте, минимални улични фронт парцеле износи 8 m, а минимална површина парцеле износи 200 m² (уз толеранцију од 10 %);
- максимална површина парцеле се не ограничава.

Парцелација и формирање парцела за изградњу објеката одређена је и условима из подтачке 4.1.3. „Општа правила за формирање грађевинских парцела“.

У урбанистичким блоковима 4А и 4Б не дозвољава се даља подела постојећих парцела ради формирања грађевинских парцела које би имале излаз само на бициклическо-пешачки пролаз, обавезан је излаз и на улицу.

Обавезно је припајање катастарских парцела у породичном становању у заштитном појасу мелирационог канала са парцелама породичног становања према графичком приказу број 2. „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000.

Грађевинска линија породичних стамбених објеката је по правилу на удаљености од 3 до 5 m од регулационе линије, а изузетно на регулационој линији, и у складу са непосредним суседством, и приказана је на графичком приказу број 2. „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000.

У зони постојећег породичног становања, на слободним, неизграђеним парцелама, грађевинска линија је утврђена у зависности од положаја суседних објеката у улици.

У породичном стамбеном објекту могу се обављати пословне делатности које не угрожавају становање (еколошки и функционално прихватљиве у зони породичног становања): трговина, угоститељство, услужне делатности и сл. Приземља објеката могу се користити као пословни простор. У оквиру ове намене могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања, повећане потрошње воде и енергије и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену.

Делатности које не могу да се обављају у зони становања:

- терцијарне делатности које захтевају велику потрошњу воде и енергије, и велики транспорт;
- трговина расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина (рециклажа);
- трговина на отвореном (ауто плацеви, стоваришта грађевинског материјала и сл.);
- не дозвољава се реализација објеката у функцији комуналних делатности;
- део делатности одржавања моторних возила: перионице, аутолимари, вулканизери;
- трговина на велико, као и изградња складишта у функцији трговине на велико;
- делатности пружања услуга у саобраћају (превоз путника и терета друмом, шпедиција и организовање превоза друмским путевима) и сл.

Пословни објекти се реализују по истим правилима као и објекти породичног становања. Не планирају се стоваришта, делатности рециклаже. Могући су слободностојећи објекти магацина (спратности II) као пратећи садржај трговине, угоститељства и сл.

Постојећи објекти (пословања и породичног становања) који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до 1,5 m задржавају се уколико су удаљени од коловоза минимално 2 m и не угрожавају друге јавне функције, а да при томе минимална ширина регулације буде 8 m.

Када је стамбени објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планиране, прихватиће се постојећа парцелација тј. фактичко стање на терену

(интерна парцелација), с тим да парцела не може бити мања од 200 m² и да се тиме не угрожавају јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.). Ово правило важи само ако у непосредном окружењу нема парцела, које се могу припојити, а које својом површином саме не задовољавају критеријуме за формирање грађевинске парцеле.

Задржавају се постојећи пословни објекти ако делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха и сл, односно чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену и уколико испуњавају услове заштите животне средине у складу са условима дефинисаним у подтачки 3.9. „Услови и мере заштите и унапређења животне средине“.

У зонама породичне стамбене изградње, где парцеле имају директан излаз само на јавну саобраћајну површину ширине регулације мање од 8 m, планира се само породично становање, а не планирају се пословни садржаји на парцели.

За парцеле породичног становања које се налазе целе или делом у заштитном појасу зацељеног канала Т-800, утврђени су и услови у подтачкама 3.4.2. „Водна инфраструктура“ и 4.2.2. „Правила за уређење водне инфраструктуре“. У зони заштитног појаса зацељеног канала Т-800 није дозвољена изградња објеката.

Пословање са становањем

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

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

За реализацију и реконструкцију објеката у намени пословања важе следећи урбанистички критеријуми:

- максималан индекс заузетости парцеле износи до 50 %,
- максимални индекс изграђености је до 1,5,
- спратност објеката П/ ВП за магацинске и производне објекте или до П+2 са равним кровом или плитким косим до 10 °,
- могућа је изградња једног стана на комплексу, површине до 100 m² нето,
- минимална ширина уличног фронта је 15 m (дозвољено одступање до 10 %),
- минимална површина парцеле 500 m², максимална површина парцеле је 5.000 m², (уз толеранцију од 10 %), осим у блоку број 16 где је минимална површина парцеле 700 m² (могуће је формирати само једну или две грађевинске парцеле),
- минимално учешће зелених површина на парцели износи 10 %,

- грађевинска линија објеката се формира према графичком приказу број 2. „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000,
- манипулативне и паркинг-површине обавезно обезбедити унутар комплекса за све кориснике парцеле користећи одговарајуће нормативе за поједине врсте делатности.

Парцелација и формирање парцела за изградњу објеката одређена је и условима из подтачке 4.1.3. „Општа правила за формирање грађевинских парцела“.

Дозвољене су оне пословне делатности које су компатибилне са наменама у окружењу и немају штетан утицај на околно породично становање, и уколико испуњавају услове заштите животне средине, у складу са условима дефинисаним у пододелку 3.9. „Услови и мере заштите и унапређења животне средине“, а посебно у северном делу блока 4А, где су пословни објекти углавном окружени објектима породичном становања.

Сваки радни комплекс, мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу инфраструктурну опремљеност, паркинг и манипулативни простор на својој парцели и мора задовољити услове заштите животне средине.

Није дозвољена изградња кречана, фабрика бетона, стоваришта расутог терета, рециклажа на отвореном и сличних садржаја и пословних просторија за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на околину.

Грађевинска линија објекта се планира на удаљености од 3 m до 10 m од регулационе линије ради формирања претпростора, у складу са графичким приказом број 2. „План намена површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000, а препоручује се партерно озелењавање овог простора односно декоративна вегетација са потребним партерним уређењем. У спратним деловима могући су конзолни испусти ван утврђене грађевинске линије. Планиране пословне комплексе формирати, тако да се репрезентативнији објекти лоцирају до улице, спратности до П+2, а мање атрактивни у дубини парцеле (хале, производни објекти, помоћни објекти и сл.), спратности П/ВП.

Пословне објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 4 m на једној страни због ватросигурносних услова, односно минимално 2 m на супротној страни, и на овој фасади је могуће планирати само високопарпетне прозоре.

Постојећи објекти (пословања и породичног становања) који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до 1,5 m задржавају се уколико су удаљени од коловоза минимално 2 m и не угрожавају друге јавне функције, а да при томе минимална ширина регулације буде 8 m.

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планиране, прихватиће се постојећа парцелација тј. фактичко стање на терену (интерна парцелација), с тим да парцела не може бити мања од 300 m² и да се тиме не угрожавају јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.). Ово правило важи само ако у непосредном окружењу нема парцела, које се могу припојити, а које својим површином саме не задовољавају критеријуме за формирање грађевинске парцеле.

Простор намењен за пословање са становањем, источно од станице за снабдевање горивом, у урбанистичком блоку број 1А

Простор је намењен пословању са становањем спратности до П+2, и максимални дозвољени индекс заузетости је до 50 %.

Основ за реализацију је План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, којим су дефинисана правила уређења и грађења за реализацију обухваћеног простора.

Пословање (станица за снабдевање горивом)

Изграђена је станица за снабдевање горивом, у урбанистичком блоку 1А. Максимални дозвољени индекс заузетости је 40 %, а спратност П (ВП) до П+1.

Основ за реализацију је План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, којим су дефинисана правила уређења и грађења за реализацију овог комплекса.

4.1.2. Правила уређења и правила грађења за површине јавне намене

Озелењени сквер

На простору намењеном за озелењени сквер у урбанистичком блоку број 9, у источном делу Улице Борислава Пекића и јужно од зацељеног канала Т-800, планира се уређење озелењеног сквера површине 0,06 ha.

Сквер треба озеленити са декоративном високом и партерном вегетацијом, и опремити адекватним урбаним мобилијаром.

4.1.3. Општа правила за формирање грађевинских парцела

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела.

Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела, док се новом парцелацијом максимално уважава постојеће стање.

Планом се дефинишу елементи за парцелацију површина осталих намена и при томе су утврђена следећа правила:

- обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја или немају излаз на површину јавне намене,
- парцеле или делови парцела које не задовољавају критеријуме за формирање грађевинске парцеле треба припојити суседној парцели која је мање површине или мањег фронта.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења.

Парцеле у средишту блока без излаза на површину јавне намене обавезно се припајају суседној парцели која има излаз, у случају потребе за формирањем грађевинске парцеле.

Толеранција код Планом утврђених правила за формирање грађевинске парцеле је 10 %.

Обавезно је припајање катастарских парцела у породичном становању северно од зацељеног канала Т-800 са парцелама породичног становања, према графичком приказу број 2. „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000.

4.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења датог у графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу предметну област.

Не условљава се формирање грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

4.2.1. Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

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

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18 и 23/19),
- Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон) 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),
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом важећих стандарда, односно у складу са елементима из SRPS U.C1. 280-285, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то у графичком приказу број 3. „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:1000 није приказано.

На прелазима бициклическе стазе преко коловоза нивелационо решење мора бити такво да бициклическа 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.

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.

Најмања ширина коловоза која је Планом предвиђена је 5 m. Уже су само понеке приступне улице које су минималне ширине 3 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 4 m, осим у оквиру приступних улица где могу износити и 2 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника радијуси кривина треба да су минимално 8 m.

Тротоари за двосмерно кретање пешака морају бити минималне ширине 1,6 m, а за једносмерно кретање 0,8 m.

Ширина двосмерних бициклических стаза мора бити минимално 2 m, а једносмерних 1 m.

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 број 3. „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:1000. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m.

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 даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга. Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално један колски приступ по парцели.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m. Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила. Висина пролаза мора бити минимално 4 m.

Положај колског приступа парцели зависи од диспозиције објеката на парцели, али тако да је он могућ само у зони улазно-излазних кракова раскрснице уз поштовање услова да он није ближи од 10 m од почетка лепезе коловоза улазно-излазног крака раскрснице и правила безбедности саобраћаја дефинисана прописима.

Постојећи колски прилази ка ДП 12 се задржавају осим парцела испред којих се предвиђа изградња режијске саобраћајнице. У том случају парцеле имају колски приступ само на режијску саобраћајницу.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бицикличке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бицикличка 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 денivelацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

Посебно се наглашава потреба да се, приликом реализације колских прилаза из Улице Борислава Пекића преко зацевљене деонице мелиорационог канала Т-800, на местима прелаза обавезно изврши ојачање конструкције зацевљеног канала у потребној ширини, обзиром да постојећа зацевљења нису предвиђена за саобраћајно оптерећење.

Паркирање и гаражирање возила

Приликом нове изградње за паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

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.

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 отицања 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.S4.234:2005 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.

4.2.2. Правила за уређење водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је 1 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 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

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

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

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

Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује Јавно комунално предузеће „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 – испр, 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.

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 Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник отпадне канализације је Ø 250 mm, а опште канализације Ø 300 mm.

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

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

Није дозвољено полагање отпадне канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1 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 издане и хаваријског изливања.

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

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

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује Јавно комунално предузеће „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 и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације.

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.

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

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на отпадну канализацију под условом да се 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 решавања одвода отпадних вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука).

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

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

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

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Водни услови

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

Дуж обала мелиорационих канала се мора обезбедити стално проходна и стабилна радно-инспекциона стаза ширине минимум 5 m за пролаз и рад механизације која одржава канал. У овом појасу се не смеју градити објекти, постављати ограде, садити дрвеће и сл.

Зацевљење дела отвореног мелиорационог канала у коридору улица је могуће само уз услов да усвојено техничко решење зацевљења обезбеди функцију прикупљања и одвођења површинских и подземних вода тог дела терена. Изнад зацевљене деонице канала, у појасу ширине 5 m од ивице зацевљења са обе стране, не могу се градити никакви објекти, постављати ограде и инсталације, и сл. У том појасу мора бити омогућен сталан прилаз цевоводу за несметано одржавање.

У случају да се планира постављање подземне инфраструктуре на водном земљишту, у експропријационом појасу мелиорационог канала односно заштитном појасу канала, по траси која је паралелна са каналом, инсталацију положити изван експропријације канала односно заштитног појаса канала, тако да међусобно (управно) растојање између трасе и ивице обале канала (ивице зацевљења) буде минимум 5 m. Подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1 m испод нивоа терена и мора подносити оптерећења тешке грађевинске механизације којом се одржава канал, а

саобраћа приобалним делом. Кота терена је кота обале у зони радно инспекционе стазе. Сва евентуална укрштања инсталација са каналом, планирати под углом од 90 °. Саобраћајне површине планирати изван зоне експропријације канала. Уколико је потребна саобраћајна комуникација – повезивање леве и десне обале канала, исту је могуће планирати уз изградњу пропуста – мостова. Пројектним решењем пропуста – моста мора се обезбедити статичка стабилност истог и потребан протикај у профилу пропуста – моста у свим условима рада система. Конструкцију и распон пропуста – моста прилагодити условима на терену и очекиваном саобраћајном оптерећењу, односно, на местима колских прилаза обавезно извршити потребно ојачање постојеће конструкције зацењеног дела канала Т-800, у потребној ширини, јер постојећа зацењена нису предвиђена за саобраћајно оптерећење.

За све планиране активности које ће се обављати у оквиру предметне локације, мора се предвидети адекватно техничко решење, у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода, као и промене постојећег режима воде.

4.2.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом планиране ТС 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 ТС. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о, огранак „Електродистрибуција 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. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

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.

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола.

Сви у Плану наведени законски и подзаконски акти су тренутно важећи, а у случају њихове измене или доношења нових, примениће се важећи пропис који регулише предметну област.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. 1. Извод из План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада.....	А3
1.2. Извод из Плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада - Спровођење плана.....	А3
1.3. Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булевара и северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду.....	А3
2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације	Р 1:1000
3. План регулације површина јавне намене.....	Р 1:1000
4. План водне инфраструктуре.....	Р 1:1000
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....	Р 1:1000
6.1. Пример уређења озелењавања сквера	Р 1:500
6.2. Пример уређења зелене површине у регулацији Ул. Миће Поповића.....	Р 1:500
7. Синхрон план инфраструктуре и зеленила.....	Р 1:1000
8. Попречни профили улица.....	Р 1:200, Р 1:300
9. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза за несметано кретање лица са посебним потребама	

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

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације „Ветерничка рампа“ („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/96, 17/03 и 43/09).

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-824/2020-I
8. септембар 2021. године
НОВИ САД

Председница


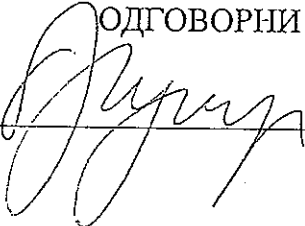

MSc Јелена Маринковић Радомировић

На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВЕТЕРНИЧКЕ РАМПЕ У НОВОМ САДУ:

- ПРИПРЕМЉЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА, КАО И ДА ЈЕ
- ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



У Новом Саду, 17.06.2021. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-305/19
Дана: 17. 07. 2019. године
НОВИ САД

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

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду, обављена је на 55. седници Комисије за планове одржаној 17.07.2019. године, са почетком у 09,00 часова у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, у великој сали на трећем спрату.

55. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Нада Милић, секретар Комисије, Радосав Шћепановић и Васо Кресовић, чланови Комисије за планове.

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

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

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду, усвојена је на XXXVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 29. јуна 2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 30/18) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 20.08.2018. године до 03.09.2019. године.

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

На 55. седници одржаној 17.07.2019. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана 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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон). Комисија сматра да је потребно извршити следеће корекције у тексту Нацрта:

- нумерисати све странице текста
- навести Извод из плана вишег реда
- неопходно је дефинисати и таксативно навести делатности које не могу да се обављају у зони становања

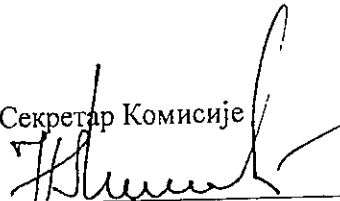
- избацити колско-пешачке пролазе
- дефинисати проценат зеленила у намени породичног становања
- брисати из графичких прилога пословање на улазним правцима

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. 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, 83/18, 31/19 и 37/19-др.Закон).


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

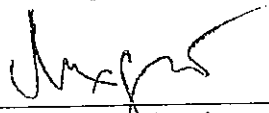

Нада Милић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије


Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

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-35-305/19
Дана: 27.05.2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВЕТЕРНИЧКЕ РАМПЕ У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 131. (јавној) седници одржаној дана 20.05.2021. године у згради ЈП „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад, Сутјеска број 2, у амфитеатру на I спрату, са почетком у 9,00 часова и 132. седници одржаној у згради ЈП Урбанизам "Завод за урбанизам" дана 27.05.2021. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, у великој сали на трећем спрату са почетком у 9,00 часова и, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду.

131. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, Милан Ковачевић и Иван Бракочевић, чланови Комисије и Јасмина Лазић, секретар и члан Комисије за планове.

132. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, Милан Ковачевић и Иван Бракочевић, чланови Комисије и Јасмина Лазић, секретар и члан Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду, усвојена је на XXXVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 29. јуна 2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 30/18) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 20.08.2018. године до 03.09.2019. године.

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

На 55. седници одржаној 17.07.2019. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана 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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон), уз потребне корекције наведене у Извештају обрађивача о извршеној стручној контроли.

Нацрт плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду је изложен на јавни увид у периоду од 11.02.2021. до 12.03.2021. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 11. фебруара

021. године). У току јавног увида достављено је 13 (тринаест) примедби на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, на 131. (јавној) седници одржаној 20.05.2021. године (чије је државање објављено у листу "Дневник" од 17. маја 2021. године) Комисија за планове је разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду и том приликом је констатовала је потребно наставити разматрање Извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду на некој од наредних седница.

На 132. седници одржаној 27.05.2021. године Комисија за планове је наставила разматрање Извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднета је 13 (тринаест) различитих примедби на Нацрт плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду.

Примедбе су доставили:

А.Д., „ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ”, Београд

1. Бошко Рапаић, Борислава Пекића бр. 7, односно улици Мије Алексића бр.27

2. GALENS INVEST DOO, Нови Сад

3. Горан Подлипец, Улица Радивоје Лоле Ђукића бр. 2

4. Група грађана Живко Васиљчин, Ненад Васиљчин, Станари улице Павла Вуисића: Јелена Бабић и др.

5. Миланка Кечицки, Зорана Радмиловића бр. 2

6. Живко Васиљчанин, Новосадски пут број 131

7. Ненад Васиљчанин

8. Група грађана Никола Јакшић и др. путем пуномоћника адвокат Пеђа Добрковић

9. Група грађана Јанчић Сава и др. путем пуномоћника Драгице Гостовић Сомборац

10. Далибор Косијер, Стари Бановци

11. Record Erdeš ДОО, Нови Сад

12. ДОО КОРДУН ГРАДЊА, Рума

Примедба број 1

(подносиоци: А.Д. „ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ“, Београд)

Примедба се односи на текст Нацрта: „Електромрежа Србије“ А.Д. даје позитивно мишљење на Нацрт Плана детаљне регулације Ветерничке рампе у Новом Саду уколико се, у текст Нацрта унесе следеће:

У поглављу 3.4.3. Енергетска инфраструктура навести:

„У случају градње линијских објекта од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи, бакарни ТК каблови, енергетски каблови са металним плаштом и др.) у обухвату предметног плана, због индуктивног утицаја високонапонских далековода који се налазе ван оквира граница обухвата Плана, потребно је обратити се за услове ЕМС АД.“

Комисија за планове прихвата примебу.

Примедба број 2

(подносилац: Бошко Рапаић, Борислава Пекића бр. 7, односно улица Мије Алексића бр.27)

Примедба се односи на парцелу број 3693/21, на којој се предвиђа саобраћајна површина. Предлог је да се задржи постојећа траса улице, односно коловоза, а да нова траса која је тек сада одређена, удара у објекат странке. Спорна улица не представља улицу од изузетне важности, за обављање саобраћаја на Ветерничкој рампи, а ни саобраћаја града Новог Сада према мишљењу странке.

„Предметни плац купљен 18.03.1996. године, „Како смо били свесни да желимо градити нелегалан објекат из предострожности смо се обратили Катастру непокретности, где нам је речено да ћемо изградити објекат који је нелегалан, али да они сматрају да неће постојати никакав проблем, будући да се уклапамо у планирану улицу. 2007. године добијамо обавештење у ком се наводи да нису испуњени услови за добијање грађевинске и употребне дозволе“

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

Примедба број 3

(подносиоци: GALENS INVEST DOO, Нови Сад)

Примедба предлаже следеће:

Ставка број 1

Предлажемо да се граница парцеле 3699/23 К.О. Ветерник исправи, тако да приликом постављања објекта (габарита 10м x 10м) и приликом формирања грађевинске линије (која је 3м увучена у односу на регулациону), та грађевинска линија не засеца објекат, односно да се омогући правилан квадратни габарит објекта. У графичком прилогу приказан је предлог са минималним померањем границе парцеле. Идеално би било да уопште не постоји засецање уколико је то могуће и да улична линија парцеле буде равна.

Ставка број 2

Предлог је да намена на парцелама 3699/22, 3699/23 и 3699/24 К.О. Ветерник буде опште стамбена на, ради самог обликовања објекта. Индекс изграђености и заузетости се неће мењати, али би објекат боље обликован. Такође предлог је да спратност објеката на поменути парцелама буде П+2. На парцелама 3699/22 и 3699/23 предлажу се два објекта која чине двојни објекат, а на парцели 3699/24 предлажу се слободностојећи објекат, сви спратности П+2.

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

Примедба број 4

Подносилац: Горан Подлипец, Улица Радивоје Лоле Ђукића бр. 2)

Примедба се односи на парцеле 3704/19 као и парцела 3704/2 КО Ветерник, и улицу Боре Ханауске. На овој површини је настањен од 2007. године и сматра да у претходних 13 година се никада од оближњих власника парцела није појавила никаква иницијатива или потреба за реализацијом улице (Боре Ханауске)

Цртом плана се планира одузимање потпуне површине парцеле 3704/19, који користи као економско зградиште и за зелену површину уз стамбени објекат.

Предлаже да се продужи улица Камендинска преко плаца 3711/11 до парцеле 3711/12 (чиме би плац 3711/15 добио излаз на саобраћајницу, а потом да дуж парцеле 3711/12 предвиђени пут. скрене ка парцели 3709/2, чиме би парцела 3709/1 добила излаз на пут.“

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

Примедба број 5

Подносиоци: Група грађана станари улице Павла Вујисића, Јелена Бабић и др.)

Примедба се односи на планирану улицу Боре Ханауске, да је сувишна и да се не планира јер би смањила квалитет живота.

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

Примедба број 6

Подносилац: Миланка Кечицки, Зорана Радмиловића бр. 2)

Примедба се односи на парцеле 3698/1, 3698/2/2, 3698/31, 3698/32, 3698/33 и 3698/48 КО Ветерник, као и планирану улицу Боре Ханауске, да ако се планира Улица Боре Ханауске, да се планира само до улице Павла Вујисића, а не до Улице Зорана Радмиловића, и да је планирана улица преширока, да је ширина 4м, а не ширина регулације планиране као за камионски саобраћај.

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

Примедба број 7

(подносилац: Ненад Васиљчанин, Новосадски пут број 129)

Примедба се односи на парцеле 3702/1 и 3702/3 КО Ветерник и планирану улицу Боре Ханауске, да се не планира Улица Боре Ханауске, и да остане постојеће стање, јер би изгубили зелену површину и воће.

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

Примедба број 8

(подносилац: Живко Васиљчанин, Новосадски пут број 131)

Примедба се односи на парцеле 3701/15 КО Ветерник и планирану улицу Боре Ханауске, да се не планира Улица Боре Ханауске, јер има пољопривредно газдинство и потребан је простор за паркирање машина.

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

Примедба број 9

(подносиоци: група грађана Никола Јакшић и др. путем пуномоћника адвокат Пеђа Добрковић)

Примедба се односи на парцеле 37698/17, 3698/65, 3705/21, 3704/10, 3705/20, 3698/64 КО Ветерник и планирану улицу Боре Ханауске, да се не планира Улица Боре Ханауске, јер користе простор за пословање, или квалитетнији живот, и да не постоји потреба за том улицом.

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

Примедба број 10

(подносиоци: Група грађана Јанчић Сава и др. путем пуномоћника Драгице Гостовић Сомборац)

Примедбом се предлаже следеће:

„Наведеним планом предвиђено је одузимање целих или делова (Јанчић Сава парцела број 3692/48, К.О.Ветерник, Димитров Слободан парцеле број 3698/5, 3698/29, 3698/30, 3698/67, К.О.Ветерник, Крешталица Желимир парцеле број 3693/1, 3693/7 К.О.Ветерник, Маливук Давор парцеле број 3692/47 К.О.Ветерник, Коларски Живан парцела број 3690/45 К.О.Ветерник, Медић Милош парцеле број 3692/6, 3692/5, 3692/45, 3692/32 К.О.Ветерник, ДОО Рекорд Ердеш парцеле број 3708/1, 3708/3, 3708/4 К.О.Ветерник, ДОО Југокомерција Нови Сад парцеле број 3694/1, 3694, 3695/1 К.О.Ветерник, Бузацин Зоран парцеле број 3690/49 К.О.Ветерник, ДОО CARUSO Нови Сад, парцеле број 3699/3, 3699/27, 3700/43, 3700/44, 3700/7 К.О.Ветерник), а које су власништво подносилаца примедби, све ради изградње саобраћајне инфраструктуре-бицикличке стазе, и да се ради изградње бицикличке стазе сруши стамбено-пословни објекат на парцели број 3692/48 к.о.Ветерник, власништво Јанчић Саве. За овај

објекат који се најпре налазио на парцели број 3692/3 К.О.Ветерник, Јанчић Сава је још 11.09.1995. године поднео захтев за легализацију ЈП Завод за изградњу града Дана 14.05.2018. године овај орган је донео делимично решење о озакоњењу, којим је озакоњено помоћни објекат, а у односу на захтев за озакоњење предметног породично-стамбеног објекта који има нето

површину од 347,67 м² и бруто површину од 429,36 м² биће одлучено по стицању услова за решавање по истом захтеву допунским решењем. Имајући у виду све горе наведено, јасно је да се ради о објекту који је уписан у катастар непокретности, за који је још 1995. године поднет захтев за легализацију, који је добио урбанистичку дозволу још 2002. године на основу Регулационог плана Ветерничка рампа, те за који се још увек води поступак озакоњења пред Градском управом за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада. Незаконито и противно Уставом загарантованом праву на мимо уживање имовине сада рушити објекат који има бруто површину од 429 м², који је у поступку озакоњења и који има урбанистичку дозволу издату на основу тада важећег Регулационог плана, само зато што се сада тај План мења.

Јавни интерес не може постојати јер са друге стране улице Новосадски пут постоји бицикличка стаза, а коловоз има по 3 саобраћајне траке у оба смера, на није јасно шта се постиже изградњом још једне бицикличке стазе, на уштрб повреде права на имовину бројних власника парцела које треба да се одузму по спорном Нацрту предметни Нацрт остане на снази и буде спроведен, велики број физичких и правних лица биће оштећен, без обзира на обавезу државе да им за сваки одузети квадратни метар исплати тржишну вредност истог, а обзиром да ће некима бити срушени објекти, а некима одузет део дворишта, онемогућен приступ објекту, остаће без паркинг простора, без простора за истовар робе и слично. Стога је неопходно предметни Нацрт потпуно изменити и подносиоцима примедби не одузимати имовину.“

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

Примедба број 11

(подносилац: Далибор Косијер, Стари Бановци)

Примедба се односи на парцеле 3696/2/ и 3697/3 КО Ветерник где се планира проширење Новосадског пута, да се не планира проширење Новосадског пута, јер има привредну делатност и угрожава пословање проширење.

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

Примедба број 12

(подносилац: "REKORD ERDEŠ" ДОО Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 3708/4 и 3708/3 к.о. Ветерник, које према

Нацрту плана, планира се за саобраћајну површину. Противе се одузимању-експропријацији парцела 3708/4 и 3708/3 К.О. Ветерник, које парцеле чине власништво подносиоца ове примедбе, а које су неопходне ради обављања делатности њиховог предузећа

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

Примедба број 13

(подносилац: ДОО КОРДУН ГРАДЊА из Руме)

„Овим путем захтевамо/молимо да се измени план генералне регулације којим би на парцели број 3698/75 К.О. Ветерник била дозвољена изградња 4 стамбене јединице ,како је и било дозвољено претходним регулационим планом.“

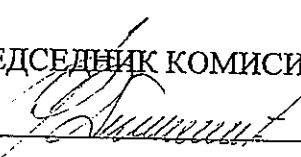
Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Овај Извештај је саставни део Записника са 132. Седнице Комисије за планове од 27.05.2020. године.

Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање.

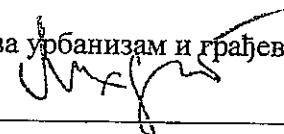
Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.


В.Д. Начелника

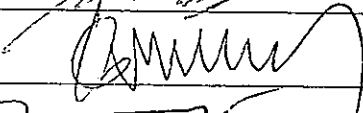
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

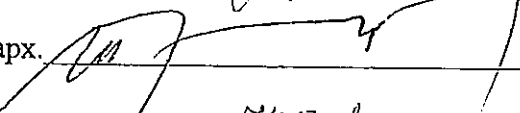

Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх. 

2. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх. 

3. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх. 

4. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх. 

5. Јасмина Лазивић, маст.инж.арх. 