

На основу члана 35. став 2. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 44/95, 16/97 и 46/98) и члана 23. тачка 3. Статута града Новог Сада ("Службени лист града Новог Сада", број 9/93 - пречишћен текст и 17/97) Скупштине града Новог Сада на XXVI седници 21. маја 1999. године, доноси

ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ БЛОКА СЕРВИСА НА СЕНТАНДРЕЈСКОМ ПУТУ У НОВОМ САДУ

I. УВОД

Планом парцелације блока сервиса на Сентандрејском путу у Новом Саду (у даљем тексту - план парцелације) обухваћено је подручје које је Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године ("Службени лист града Новог Сада", број 16/85 и 15/94) намењено за градске центре и терцијарне делатности.

Блок сервиса на Сентандрејском путу налази се између планиране Северне улице (поред Канала ДТД Нови Сад - Савино Село), улице Пере Попадића, комплекса складишта ДП "Књаз Милош" и Сентандрејског пута. Површина је 1,77 ха бруто, односно, 1,63 ха нето.

Планом парцелације утврђују се регулациона и нивелациона решења и аналитичко-геодетски елементи за обележавање грађевинских парцела и тако се обезбеђују услови за уређење и изградњу овог дела града у складу са наменом простора - градски центри и терцијарне делатности.

До оптималног решења се дошло на основу анализе карактеристика локалитета, тј. природних услова, стања објеката и инфраструктуре и на основу намене простора - градски центри и терцијарне делатности и смерница које су утврђене Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ЗА КОЈЕ СЕ ДОНОСИ ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Подручје које обухвата план парцелације налази се у КО Нови Сад I унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе подручја усвојена је тромеђа парцела број 10670/1, 10407 и 10408. Идући ка југоистоку граница се поклапа са међом парцела 10670/1 и 10407 која је регулација улице Пере Попадића до тромеђе парцела број 10670/1, 10407 и 10670/3, затим се ломи ка западу по међи парцела број 10670/1 и 10670/3 и у том правцу пресеца парцелу 10670/1 до пресека са линијом, која је паралелна са осовином Сентандрејског пута а на одстојању 22,0 м од ње. Из ове тачке граница се ломи ка северозападу по линији која је 22,0 м удаљена од осовине Сентандрејског пута при чему пресеца парцеле број 10670/1 и 10667/1 до пресека са осовином улице, која је

одређена геодетским координатама, тачке број 1253 и 6202, затим се ломи ка југоистоку по пројектованој осовини до тачке број 6202. Из ове тачке граница иде даље до тремеђе парцела, која је утврђена као почетна тачка описа подручја за које се доноси план парцелације.

3. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

3.1. Намена површина

Подручје обухваћено планом парцелације је у северном делу града, источно од Сентандрејског пута, а јужно од Канала ДТД, Нови Сад - Савино Село, односно уз планирани саобраћајни прикључак између Сентандрејског пута и планиране Северне улице.

Источно од подручја које је обухваћено планом парцелације је Пејиново насеље, које је уређено Регулационим планом "Пејиново насеље" у Новом Саду ("Службени лист града Новог Сада", број 10/97). Јужно од предметног подручја су изграђени објекти складишно-продајног простора ДП "Књаз Милош" и објекти услужног занатства уз Сентандрејски пут.

У оквиру границе подручја су делови две парцеле, већи део парцеле број 10670/1 (власник Република Србија, корисник ЈВП "Дунав" ПО Нови Сад) и део парцеле број 10408 (власник Република Србија, корисник Општина Нови Сад) обе у КО Нови Сад I. Парцеле се обједињавају, препарцелишу и формирају нове грађевинске парцеле.

Делатности које ће се одвијати у објектима не треба да емитују у ваздух, испуштају у воду, одлажу на земљиште штетне гасове, воду, друге течне и чврсте материје, затим да ниво буке, вибрација, топлота, јонизујуће и нејонизујуће зрачење и остали штетни утицаји не угрожавају становање у околини. Делатности које се могу обављати су нпр.:

- из области трговине на мало, прехрамбеним, непрехрамбеним производима, мешовитом робом, возилима и деловима;

- из области занатства и личних услуга, занатске услуге и оправке, личне услуге и услуге домаћинствима и остале сличне делатности.

Планирани саобраћајни прикључак, чија је траса приближно у правцу север-југ, дели подручје на два дела, тако да су парцеле оријентисане у правцу исток-запад. Прилаз парцелама је са планираног саобраћајног прикључка, а парцелама које излазе на улицу Пере Попадића омогућен је прилаз из ове улице.

Планирани саобраћајни прикључак, део регулације планиране Северне улице и парцела за трафостаницу су јавне површине, укупне површине 0,49 ha.

Површина намењена за парцелацију је 1,28 ha. Број парцела је 11, али је могуће спајање две или више парцела у једну по потреби инвеститора. Просечна величина парцеле је 1160,0 m².

Изграђеност парцеле је највише 30%, па је површина габарита (највише) укупно 3828,0 m². Спратност објеката је највише приземље + спрат, (П+1). Бруто развијена грађевинска површина је (највише) укупно 7656,0 m².

3.2. Преглед података

- Површина подручја - бруто	1,77 ha
- Површина подручја - нето	1,63 ha
- Површина заштитног појаса уз Канал ДТД	0,37 ha
- Јавна површина	0,49 ha
- површина саобраћајнице	0,327 ha
- парцела за ТС	0,023 ha
- регулација планиране Северне улице	0,140 ha
- Површина за парцелацију	1,28 ha
- Број парцела	11
- Просечна величина парцеле	1160,0 m ²
- Површина габарита (највише) укупно	3828,0 m ²
- Бруто развијена грађевинска површина (највише) укупно	7656,0 m ²
- Спратност - највише	П+1

3.3. Урбанистичко-технички услови

3.3.1. Парцела

Подручје које је обухваћено планом парцелације чине делови две парцеле, који се обједињују, препарцелишу и формирају нове грађевинске парцеле. Ограничавајући фактор за парцелацију, односно за изградњу објеката је заштитни појас уз Канал ДТД Нови Сад - Савино Село и то 25,0 m од спољашње линије постојеће круне насипа.

Број парцела је 11, али је могуће спајање две или више парцела у једну. Изграђеност парцеле је 30%.

Јавне површине су: део регулације планиране Северне улице, планирани саобраћајни прикључак и парцела намењена за ТС.

3.3.2. Објекти

На парцели се планира изградња само једног објекта. Услови за изградњу су:

- Грађевинска линија је на 8,0 m од западне границе подручја, а три метра је од регулационе линије планираног саобраћајног прикључка и регулационе линије улице Пере Попадића. На северу подручја грађевинска линија је на 5,0 m од регулационе линије планиране Северне улице. На парцелама између планираног прикључка и Сентандрејског пута објекти се постављају на грађевинску линију која је удаљена 8,0 m од регулационе линије, односно границе подручја.

- Спратност објекта је највише две етажне, приземље + спрат (П+1).

3.3.3. Склоништа

Према Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима број 82-20/92 од 27. 5. 1992. године, предметно подручје је у режиму I степена угрожености А. Пошто су у питању мањи пословни објекти, према истој Одлуци, предвидети на свакој парцели у објекту склониште допунске заштите отпорности најмање 50 кРа за 2/3 запослених.

3.3.4. Заштита археолошких налазишта

Подручје се налази на старој високој обали Дунава и представља потенцијално археолошко налазиште. Извођач радова је обавезан, да као меру заштите, изврши претходно археолошко сондирање терена.

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.

4. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Подручје које се уређује има надморску висину 76,55 - 77,05 m. Коловоз у улици Пере Попадића изграђен је на коти 77,55 m, а коловоз Сентандрејског пута изграђен је на коти 78,90 - 84,50 m. Просечна нивелета терена је 77,70 - 78,10 m, што условљава насипање терена за 1,20 m.

5. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Подручје града између Сентандрејског пута и улице Пере Попадића, а јужно од Канала ДТД Нови Сад - Савино Село, је неизграђено градско грађевинско земљиште. Планом парцелације предвиђено је да се формира 11 целих грађевинских парцела и да се издвоји јавна површина за улицу и трафо станицу. Елементи за израду деобног нацрта садржани су на графичком приказу "План парцелације" Р 1:500.

6. ПЛАН САОБРАЋАЈА

Простор обухваћен планом парцелације налази се у непосредној близини Сентандрејског пута и пловног Канала ДТД Нови Сад - Савино Село, што га са саобраћајног аспекта чини изузетно атрактивним. У садашњем тренутку не постоје изграђени прилази комплексу.

Предлогом плана парцелације главни прилаз локалитету предвиђен је са крака петље која повезује Сентандрејски пут са планираном Северном улицом у приобалном појасу Канала ДТД Нови Сад - Савино Село.

Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године, планирана је изградња потпуне везе (у два нивоа) Сентандрејског пута са Северном улицом, а то ће захтевати изградњу и другог крака саобраћајне петље (са западне стране). До реализације коначног решења прилаз комплексу остварен је преко саобраћајнице (крака петље) на начин како је

дато у графичком приказу. Ширина планиране саобраћајнице износи 15 m, што обезбеђује могућност изградње коловоза, тротоара, и објеката комуналне инфраструктуре.

У првој фази, до тренутка изградње друге коловозне траке на Сентандрејском путу, саобраћајна петља повезаће се на постојећи коловоз.

7. ПЛАН ХИДРОТЕХНИКЕ

Снабдевање водом

Снабдевање водом предметног простора извршиће се преко планиране водоводне мреже.

Планирана водоводна мрежа изградиће се у оквиру планираних регулација улица и биће профила \varnothing 100 mm.

Планирана водоводна мрежа везаће се на постојећи примарни водоводни правац профила \varnothing 350 mm који је изграђен западно од Сентандрејског пута и функционисаће у оквиру водоводног система града Новог Сада.

Планирана водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних корисника.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода предметног простора извршиће се преко планираног заједничког канализационог система.

Планирана канализациона мрежа изградиће се у оквиру планираних регулација улица и биће профила \varnothing 250, \varnothing 300 и \varnothing 400 mm.

Планирана канализациона мрежа везаће се на постојећу канализациону мрежу на Сентандрејском путу и функционисаће у оквиру градског канализационог система.

Планирана изградња одговарајућег броја сливника ради ефикасног одвођења атмосферских вода.

Оријентација отпадних и атмосферских вода могућа је делимично и према постојећој канализацији профила \varnothing 250 mm у улици Пере Попадића.

Планирана канализациона мрежа у потпуности ће задовољити потребе одвођења укупних вода предметног простора.

Одбрана од поплава

Непосредно северно од границе предметног простора, а уз Канал ДТД Нови Сад - Савино Село, формираће се стална одбрана од хиљадугодишњих високих вода Дунава.

За потребе формирања и очувања планиране одбране од високих вода предвиђа се заштитни појас у ширини од 25 m мерено од спољне ивице постојећег насипа. У овом појасу није дозвољена градња објеката. Градња објеката уз заштитни појас могућа је ако се кроз пројектну документацију

докаже да саобраћајно оптерећење пута и објеката неће угрозити стабилност Канала ДТД Нови Сад - Савино Село.

У циљу заштите планиране одбране изградња инсталација водовода, канализације и др. мора се извршити на минималној удаљности 10,0 m од постојеће спољне ивице насипа Канала ДТД Нови Сад - Савино Село.

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде на предметном простору су:

- максимални ниво подземне воде је 77,00 m н.в.
- минимални ниво подземне воде је 73,50 m н.в.

Правац водног огледала просечног нивоа подземне воде је југозапад-североисток са падом према североистоку.

8. ПЛАН ЕНЕРГЕТИКЕ

Снабдевање електричном енергијом

Овим планом парцелације предвиђа се привођење намени за сада неизграђеног простора, чиме ће се створити могућност за изградњу нових радних простора који ће имати потребу за електричном енергијом. Да би било квалитетно снабдевање електричном енергијом потребно је изградити једну дистрибутивну трансформаторску станицу.

Ову трансформаторску станицу потребно је повезати на постојећу 10(20)кV мрежу Салајке. Капацитет ове трансформаторске станице зависиће од врсте делатности будућих садржаја и њихових потреба за електричном енергијом. Уколико неки од производних комплекса има веће потребе за електричном енергијом од могућности планиране трансформаторске станице планом парцелације се даје могућност за изградњу сопствене трансформаторске станице на парцели будућег корисника.

Планирани електроенергетски објекти приказани су на графичком приказу "План енергетике" Р 1:500.

Снабдевање топлотном енергијом

Предвиђени радни простори захтевају и квалитетно решење у снабдевању топлотном енергијом. Решење у снабдевању топлотном енергијом простора који се налази у саставу Салајке, која има изграђену дистрибутивну гасну мрежу као и примарни гасовод средњег притиска, треба тражити у повезивању посебних просторних целина на ове гасоводне системе.

Да би се остварило снабдевање овим видом енергије сваке од просторних целина потребно је изградити гасну мерно-регулациону станицу или мерно-регулациони сет и до истих прикључни гасовод.

Да би се гас користио, на самом комплексу потребно је изградити унутрашњи развод гаса од мерно-регулационе станице до котларнице, односно до локалних топлотних извора.

Планирана гасна мрежа је приказана на графичком приказу "План енергетике" Р 1:500.

9. ПРИМЕНА ПЛАНА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Доношењем овог плана парцелације омогућено је издавање урбанистичке дозволе и реализација изградње на подручју обухваћеном овим планом парцелације.

Саставни део овог плана парцелације су следећи графички прикази:

1. Генерални урбанистички план Новог Сада до 2005. године са положајем подручја	Фотос
2. Геодетска подлога са границом подручја	1:500
3. План парцелације	1:500
4. План: саобраћајница, нивелације, регулације и грађевинске линије	1:500
5. План хидротехнике	1:500
6. План енергетике	1:500
7. Попречни профили улица	1:100

Графички прикази Плана парцелације блока сервиса на Сентандрејском путу у Новом Саду израђени су у пет примерака оригинала и по овери ће се чувати у Скупштини града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине и Секретаријату за инспекцијске послове, Јавном предузећу "Завод за изградњу града" у Новом Саду и Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

План парцелације 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: 35-118/98-I-9
21. мај 1999. године
НОВИ САД

Председник
Др Стеван Врбашки