



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXIV - Број 19

НОВИ САД, 26. јули 2004.

примерак 88,00 динара

223

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001), Скупштина Града Новог Сада на LV седници 16. јула 2004. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЛИМАНА III У НОВОМ САДУ

1.0. УВОД

Планом детаљне регулације Лимана III у Новом Саду (у даљем тексту - план) разрађује се Генерални план града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000, 18/2001 и 12/2003) (у даљем тексту - Генерални план) у делу намењеном за вишепородично становање са пратећим садржајима, опште градски центар, средњу школу, јавне гараже и зонски парк.

1.1. Положај, место и улога Лимана III у оквиру Генералног плана

Стамбена зона Лимана III, бруто површине 56,89 ха представља подручје Месне заједнице "Лиман III" и налази се у јужном делу централног градског подручја. Пружа се између четири градске саобраћајнице - Булевара цара Лазара, Булевара ослобођења, Булевара Деспота Стефана и Балзакове улице.

Зона се својим источним простором укључује у линијски центар који се формира дуж Булевара ослобођења који представља ободни простор од кога ће се у правцу истока, а до Старог центра, уз Јеврејску и Железничку улицу, развијати нови градски центар.

Концепт развоја центара се заснива на успостављању система у коме се из градског језгра, дуж главних градских саобраћајница формира прстен примарних центара из којих се у континуитету на постојећим и планираним магистралним и другим важним саобраћајним правцима, стварају услови за развој секундарних центара. Један од њих је започет на локалитету Лимана III уз улицу Народног фронта. Везни правци преко којих се Лиман III и IV повезују у јединствен систем центара града су Булевар ослобођења, улица Народног фронта и Булевар цара Лазара и они тиме прерастају у линијске центре.

Генералним планом развој градског зеленила је оријентисан, између осталог, на потпуно уређење постојећих паркова међу којима је и постојећи Лимански парк - у рангу зонске парковске површине.

Недостатак простора за средње школе, као последица двадесетогодишњег не улагања у изградњу нових

школа, у Генералном плану је уврстио међу приоритете изградњу новог објекта средње школе за дизајн "Богдан Шупут" на Лиману III.

Јавна гаража уз Булевар цара Лазара Генералним планом је сврстана у мрежу оних јавних гаража без којих не могу да функционишу поједини делови града и одређени садржаји.

1.2. Однос Лимана III са простором у окружењу

Зона Лимана III је удаљена од центра Новог Сада око 1,5 km. са врло добром повезаношћу градским саобраћајем са ужим центром и осталим деловима града.

Окружена је с југа планираним спортско-рекреативним комплексом Шtrand-Морнарица и комплексом студентских домова: са истока стамбеним зонама Лимана I и II; са севера комплексом "Електровојводине", комплексом Лиманске пијаце и зоном мешовитог становања; са запада стамбеном зоном Лимана IV.

2.0. ОБУХВАТ ПЛАНА, ПОВРШИНЕ И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ЗА КОЈИ СЕ ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

2.1. Граница грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Нови Сад II унутар следећих граница:

За почетну тачку описа границе подручја утврђена је осовинска тачка број 3487 на пресеку осовина Булевара цара Лазара и Булевара ослобођења. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Булевара цара Лазара до осовинске тачке број 3547, затим скреће у правцу југоистока, прати осовину Балзакове улице и долази до осовинске тачке број 3549. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати осовину Булевара Деспота Стефана до пресека са осовином Булевара ослобођења. Даље граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Булевара ослобођења и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

2.2. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је издвојено јавно грађевинско земљиште од осталог грађевинског земљишта.

Јавним грађевинским земљиштем обухваћени су простори намењени за:

- образовање
- социјалну заштиту

- саобраћајну и комуналну инфраструктуру
- парк
- јавне гараже

- заједничке блоковске површине.

Остало грађевинско земљиште намењено је за:

- вишепородично становање
- општеградске центре.

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште парцеле јавних површина се образују од целих и од делова постојећих парцела на следећи начин:

- део парцеле број 7816, Булевар цара Лазара, припаја се парцели под објектом број 3926/15;
- део парцеле број 7812/2, улица Народног фронта, припаја се парцелама под објектом број 3928/38 и 3928/13;
- парцели број 3929, улица Балзакова, припаја се део парцеле број 3928/1;
- парцели број 3924, улица Шекспирова, припајају се делови парцела број 3928/1 и 3923;
- у блоку број 1 део парцеле број 3926/1, заједничка блоковска површина, издваја се за средњу школу;
- у блоку број 4 део парцеле број 3923, парк, издваја се за парцелу намењену пословању (посластичарница), део се припаја парцели број 7819/2, Булевар Деспота Стефана, део се припаја парцели број 3924, улица Шекспирова и део се издваја за трансформаторску станицу, коју је потребно снимити;
- у блоку број 5 део парцеле број 3928/1, заједничка блоковска површина, издваја се за основну школу и трансформаторску станицу. Део парцеле број 3928/30, дечија установа, припаја се парцели број 3928/1. Такође се део парцеле број 3928/1 припаја Шекспировој улици и парцелама под планираним објектима;
- парцелама под објектима припојити површине под рампама и степеништима које у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина. Уколико рампе или степеништа нису снимљена потребно их је снимити.

Јавно грађевинско земљиште је:

- Булевар ослобођења, део парцеле број 7811;
- Булевар цара Лазара, део парцеле број 7816;
- Улица Народног фронта, део парцеле број 7812/2;
- Булевар Деспота Стефана, делови парцела број 7819/2 и 3923;
- Улица Балзакова, делови парцела број 3927,3929 и 3928/1;
- Улица Шекспирова, цела парцела број 3925, 3921 и делови парцела број 3928/1 и 3923.

У блоку број 1 јавно грађевинско земљиште је:

- Заједничка блоковска површина, део парцеле број 3926/1;
- Телефонска централа, цела парцела број 3926/10;
- Дечија установа, цела парцела број 3926/9;
- Средња школа, део парцеле број 3926/1;
- Трафо станице, целе парцеле број 3926/7, 3926/13 и 3926/21.

У блоку број 2 јавно грађевинско земљиште је:

- Заједничка блоковска површина, део парцеле број 3922/1;
- Гаража, цела парцела број 3922/17.

У блоку број 4 јавно грађевинско земљиште је:

- Парк, део парцеле број 3923;
- Трансформаторска станица, део парцеле број 3923.

У блоку број 5 јавно грађевинско земљиште је;

- Заједничка блоковска површина, делови парцела број 3928/1 и 3928/30;
- Дечија установа, део парцеле број 3928/30;
- Основна школа, део парцеле број 3928/1 и целе парцеле број 3928/32, 3928/33 и 3928/34;
- Трансформаторске станице, целе парцеле број 3928/16, 3928/24, 3928/36, 3928/29, 3928/3, 3928/5 и део парцеле број 3928/1.

Подела простора који се обрађује приказана је у графичком приказу "План поделе на јавно грађевинско и остало грађевинско земљиште са планираном парцелацијом" Р 1:1000.

3.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

Простор стамбене зоне Лимана III у Генералном плану намењен је вишепородичном становању са пратећим садржајима у највећем делу. Остале намене су централне функције уз главне саобраћајне правце, зонски парк, комплекс средње школе и јавне гараже.

Планирана намена површина утврђена је на основу досадашње изградње на простору Лимана III, затим, на основу започете реализације постојећих планских докумената и на основу Генералног плана.

4.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

4.1. Подела на зоне, грађевинске блокове са њиховим карактеристикама

Основну поделу простора који је обухваћен планом формирају градске саобраћајнице - улица Народног фронта, пружајући се у правцу исток - запад, Шекспирова улица у правцу север - југ и њој паралелна Подгоричка улица, стварајући пет просторних целина од којих су три с постојећом преовлађујућом наменом вишепородичног становања, четврта, парковска површина и пета - целина општеградског центра.

Стамбене блокове (у графичком приказу означене бројеве 1. 2 и 5.) чине објекти високих и снажних волумена просечне спратности П+8 (од П+3 до П+17) у отвореним или полуотвореним блоковима и са доста зеленила. Положајем, објекти су, у односу на ободне саобраћајнице у правцу север - југ, повучени у унутрашњост блока и од њих су одељени колским и пешачким прилазима и паркиралиштима. Обликом, величином и композицијом, они представљају специфичну просторну структуру. Генерални план их је дефинисао као зону становања са статусом завршене целине.

Унутар стамбених блокова у западном делу подручја (блокви 1 и 5), у правцу север - југ, налазе се површине са постојећим и планираним претећим нестамбеним садржајима. У блоку 1 уз улицу Народног фронта се налази постојећа дечија установа, а северно од ње, уз

Булевар цара Лазара планирана средња школа. На сличан начин, унутар блока 5 се налази постојећа основна школа уз Булевар Деспота Стефана, а северно од ње, у самом средишту блока, дечија установа. У блоку 5, у делу простора који се простира уз улицу Народног фронта, а између улица Шекспирове и Балзакове, налази се планирани зонски центар Лиман III са концентрацијом трговачко-услужних, културних и пословних садржаја у функцији потребе становника овог подручја, које је иначе дефицитарно садржајима тога типа.

Североисточни блок (број 3) граничи се са стамбеним блоком 2 Подгоричком улицом и заједно са постојећим пословно-административним комплексом Нафтне индустрије Србије намењен је општеградским центрима.

Југоисточни блок (блок 4) представља простор намењен парку.

На неуређеном земљишту у блоку 2 планирана је једна од две вишеспратне гараже. Друга се налази у

блоку 5 у оквиру зонског центра Лимана III уз улицу Народног фронта.

4.2. Простори јавних површина и објеката са условима за њихово уређење

4.2.1. Образовање

4.2.1.1. Основна школа

Број становника 13.450 (план)

Број деце школског узраста (10%) 1.345 (план)

У блоку 5 налази се постојећи објекат Основне школе "Жарко Зрењанин" спратности П+2, површине 5700 м² објекта, 1,19 ха површине школског комплекса. Школа покрива потребе Лимана III са радом у 2 смене и задовољавајућом удаљеношћу до 650 м.

Основна школа - Табела бр. 1

Лиман III	Површина комплекса ха	Површина објекта м ²	Број ученика	Површина објекта		Површина комплекса	
				норматив	стање	норматив	стање
ОШ "Жарко Зрењанин"	1,19	5.700	673 у смени	8-10 м ² /уч.	8,5 м ² /уч.	25-30 м ² /уч.	17,7 м ² /уч.

4.2.1.2. Средња школа

У блоку 1 уз Булевар цара Лазара неуређени простор намењен је изградњи средње школе за дизајн "Богдан Шупут". Комплекс школе је величине сса 1,10 ха.

Планирани капацитет школе је 600-800 ученика.

Средња школа - Табела бр. 1

Школа	Површина комплекса ха	Површина објекта м ²	Број ученика	Површина комплекса - норматив	Површина објекта - норматив
Средња школа за дизајн	1,1 ха	6000 - 8000	600 - 800	25 - 30 м ² /ученику	10 -12 м ² /ученику

Максималан степен заузетости парцеле је 25, а степен изграђености 0,8.

4.2.2. Социјална заштита - предшколске установе

На подручју Лимана III постоје 2 предшколске установе у блоковима 1 и 5, односно, у улици Народног фронта 42 и 45.

Потребни капацитети предшколских установа дефинисани су на бази броја планираних становника и важећих норматива.

Број становника 13.450.

Број деце предшколског узраста

1) 1 -3 године	3,4%	=	458 деце
обухват	50%	=	229 деце
2) 4 - 6 година	3,5%	=	470 деце
обухват	100%		

Укупно: 700 деце

Предшколске установе - Табела бр. 1

Предшкол. установа	Површина комплекса ха	Површина објекта м ²	Број деце (капацитет)	Површина комплекса		Површина објекта	
				норматив	стање	норматив	стање
Народног фронта 42	0,92	3,124	492	25 - 40 м ² /детету	18,3 м ² /детету	6,5 - 8 м ² /детету	6,4 м ² /детету
Народног фронта 45	0,78	2,071	298	25 - 40 м ² /детету	26,2 м ² /детету	6,5 - 8 м ² /детету	6,95 м ² /детету
УКУПНО			790 деце				

Постојеће дечије установе задовољавају потребе становника Лимана III.

4.2.3. Парковске површине

- Лимански парк

Правила уређења Лиманског парка дата су у тачки 4.6. Уређење зелених и слободних површина.

4.2.4. Саобраћајна и комунална инфраструктура

Услови уређења саобраћајне и комуналне инфраструктуре дати су у тачкама 4.4. и 4.5.

На графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама" у Р 1:1000 приказане су регулације саобраћајница унутар чијих површина се налазе паркинги простори и инсталације.

4.2.5. Јавна гаража

У блоку 2 уз Булевар цара Лазара планирана је јавна вишеспратна гаража која је Генералним планом сврстана у мрежу јавних гаража чија је реализација обавезна због функционисања појединих делова града. Капацитет гараже је 260 паркинга места. У приземљу објекта планира се пословни простор намењен малопродајној трговини, услужном занатству и угоститељству.

4.2.6. Заједничке блоковске површине

Услови уређења дати су у тачки 4.6. Уређење зелених и слободних површина.

4.3. Остали простори са урбанистичким условима за уређење

4.3.1. Вишепородично становање

Простор Лимана III је подручје вишепородичног становања у вишеспратним објектима чија изградња је углавном завршена. Простире се на површини од 23,82 ha нето (41,87% подручја обухваћеног планом). Укупно је планирано 13.450 становника и 4.582 стана.

4.3.2. Општеградски центри

4.3.2.1. Зонски центар Лиман III

Простор планираног зонског центра налази се између улица Народног фронта, Шекспирове и Балзакове, а са јужне стране је оивичен изграђеним стамбеним објектима и дечијом установом.

Овај простор нето површине 2,5 ha је подељен на два дела једином до сада изграђеном пословном зградом у оквиру планираног центра уз улицу Народног фронта, висине П+М+2. Мањи део терена према Балзаковој улици је дубине 38 m и површине приближно 0,37 ha а већи део према Шекспировој улици је дубине приближно 70 m и површине око 1,9 ha.

Центар Лимана III планиран је у средишту јаког стамбеног ткива, а његови главни интерни простори као и укупна организација надовезују се на планирана и затечена пешачка саобраћајна кретања.

У јужном делу комплекса већ су реализована три стамбена објекта, а између њих приземни објекат са локалима. Становање је у контактної прелазној зони ка

постојећем становању и представља интегрални део стамбеног амбијента, задржавајући повољну и одмерену везу са садржајима центра.

На углу улица Шекспирове и Народног фронта планиран је тржно-пословни објекат, робна кућа или хотел. Обликовно га је могуће конципирати тако да закошеном фасадом ослобађа угао и формира слободну површину у функцији добрих прилаза објекту као и визуелни контакт са парковском површином.

Трговинско-услужни и канцеларијски простор планиран је у средишту блока уз регулацију улице Народног фронта. Објекти су издигнути на плато на који се прилази са тротоара улице Народног фронта степеницама и пешачким рампама димензионисаним тако да се у одређеном режиму могу користити и за транспорт ручним колицима у функцији снабдевања унутрашњости блока.

Између објеката, уз регулацију улице Народног фронта, планиран је адекватно обликован и партерно уређен слободан простор који се јужном страном везује на планирану пешачку саобраћајницу која пролази кроз средиште центра и са које се улази у локале различитих намена.

Попречни пасажи омогућавају пешачка кретања у различитим правцима и омогућавају везу улице Народног фронта с унутрашњошћу блока.

У јужном делу блока планирана је јавна гаража за потребе гаражирања возила у блоку, спратности С+П+3 у којој је планирано око 250 паркинга места. Колски прилаз вишеспратној гаражи је из сервисне улице с њене јужне стране.

Објекат на углу улица Балзакове и Народног фронта планиран је као пословно-тржни, атријумског типа и спратности С+П+2 уз улицу Народног фронта. С+П+4 уз интерну блоковску саобраћајницу, или, у варијантном решењу, као пословно-стамбени с тим да се пословање организује у приземљу и првом спрату, а становање у вишим етажама тракта дуж сервисне блоковске саобраћајнице (С+П+4). У сутерену објекта планирана је гаража и склониште капацитета потребног за кориснике наведеног објекта. Закошени габарит надземних етажа ослобађа простор за формирање мање адекватно обликоване слободне површине.

У оквиру зонског центра планирани су различити садржаји. Локале лоцирати у приземљима и евентуално у првој следећој етажи, а канцеларијски простор на вишим етажама.

Садржај и намена локала је малопродајна трговина, услужно занатство и угоститељство, с тим да се у оквиру приземља не планира простор који није у функцији потреба становника подручја Лимана III обзиром да приземља објеката у овом подручју у највећој мери не садрже локале.

На простору Лимана III су дефицитарни садржаји културе и стога се планира да у овом блоку буде обезбеђен простор за њих (галерије, сала за културне и сл. манифестације, биоскоп, видеотеке, књижаре и сл.).

Планом се предвиђа да се за потребе старије популације обезбеди адекватан простор за њихово окупљање, активности, дружење и сл. (норматив - 150 m² на 10.000 становника). На исти начин треба третирати потребе припадника млађе генерације.

Садржајна надградња овог блока постићи ће се додавањем низа комплементарних садржаја (ресторани, изложбени простори, књижаре, специфични угоститељски садржаји и сл.). Тиме се нуди савремени комплексни амбијент са могућношћу избора бројних програма - сусрети, дружења, аматерске делатности, шопинг, забава, релаксација, обављање посла и друго за све узрасте и категорије становника и посетилаца током читавог дана као и током целе године.

4.3.2.2. Пословно-комерцијални центар у блоку 3

Површина локалитета је 1,07 ха.

Део овог простора који је према Генералном плану планиран за нови градски центар представља комплекс Нафтне индустрије Србије. За ову целину расписан је 1985. године Општи југословенски архитектонско-урбанистички позивни конкурс. Првонаграђени рад детаљно је решио комплекс НИС-а, док је северни део блока разрађен на нивоу програма и односа маса.

Овај план полази од датог конкурсног решења, дорађује га и прилагођава актуелним потребама града.

Терен је раван, нивелете се крећу од 78,60 до 78,90 м н.в. а максимални ниво подземне воде је на коти 76,30 м н.в.

Услови за уређење простора и изградњу су: издигнути ниво приземља чиме се планирани објекти усклађују са приземљем пословног објекта НИС-а, који је завршен. Приземље се издиже 1,80 м у односу на ободне саобраћајнице а могуће је коту приземља дефинисати у висини околних тротоара уз услов да објекат својом јединственом хомогеном структуром и формом на одговарајући начин комплетира просторну целину пословно-административног блока где је објекат НИС-а већ изграђен и да нова изградња буде допринос формирању Булевара ослобођења.

Други значајни услов произилази из волумена и начина обликовања објекта НИС-а. Основу овде чине два паралелна и два управна крстасто постављена и међусобно повезана тракта, значајне висине од П+7 до П+11. Обликовање је врло савремено, а примењени материјали су најквалитетнији.

Објекат је грађен за потребе управе НИС-а и нема садржаје који би били у функцији Града.

Изузетак су универзална сала са 450 седишта која је пројектована и изведена тако да може служити и спољним корисницима (може чак бити позоришна сала) и део Приземља административног тракта (према Булевару ослобођења) који ће у величини од 450 м² користити Војвођанска банка као експозитуру банке.

Из овога произилази да на слободном простору који се обрађује овим планом, или у његовом суседству, треба обезбедити:

- додатна гаражна места и
- недостајуће опште градске садржаје центра.

Услови за уређење простора базирају се на изградњи следећег:

- пословног простора свих видова, уз услов да буду међусобно компатибилни (канцеларијски, услужни, продајни, друштвени, културни и други простор),
- пратећег пословног простора (у потребној величини),

- локала, уз услов да у делу према Булевару ослобођења и Булевару цара Лазара морају бити продавнице на нивоу тротоара (њихово присуство је пожељно и у другим деловима приземне етаже објекта),

- гаражни простор за минимум 340 возила, у сутерену и у делу објекта према Подгоричкој улици. Евентуалне додатне потребе за гаражирањем могу се обезбедити и на другим етажама осим приземља. Ова гаража је првенствено у функцији самог објекта.

Укупно - површине су следеће:

Ред. бр.	Намена	м ²	%	Запослени
1.	Пословни и пословно пратећи простор	35.000	74	1.750
2.	Гаражни простор	12.000	26	20
	УКУПНО:	47.000	100,0	1.770

Склоништа треба да буду део пратећег пословног простора, магацина или другог и зато се не исказују као посебна површина.

На овом простору, према могућем концепту који је био проверен на Конкурсу планира се око 47.000 м² пословног и гаражног простора како је дефинисано конкурсом, али се омогућава извесна слобода у структури програма и захтева се одговарајући гаражни простор (степен заузетости је 100%, а индекс изграђености је 4,3).

4.3.3. Угоститељски објекат - посластичарница у Лиманском парку

Угоститељски пункт чини мањи, адекватно архитектонски обликован објекат посластичарнице и кафеа са отвореним корисним простором терасе. Амбијент може бити допуњен перголама обавијеним пузавицама, сунцобранима и сл. У саставу објекта треба да постоји телефонска говорница, јавни тоалет, склониште.

4.4. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Подручје обухваћено овим планом налази се у јужном делу Новог Сада и окружено је следећим улицама:

- Булевар цара Лазара са северне стране
- Булевар ослобођења са источне стране
- Булевар Деспота Стефана са јужне стране и
- Улица Балзакова са западне стране.

Очекује се да ће на овом подручју живети око 13.500 становника, који ће у току дана обавити око 38.000 путовања (процењена мобилност становника је 2,8 путовања на дан), а у видовној расподели биће доминантно учешће механизованих путовања, од чега око 16.000 путовања јавним превозом путника (60%) и око 10.600 путовања путничким аутомобилима (40%), док ће учешће пешачког саобраћаја бити око 11.400 путовања на дан (30%).

Посматрани простор је добро повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града. Дуж Булевара цара Лазара пружају се линије јавног градског превоза (1 и 9), дуж улице Народног фронта линије 4, 7 и 11, а дуж Булевара ослобођења линија 7.

Булевар цара Лазара и Булевар ослобођења ће представљати (а представљају и данас) део примарне саобраћајне мреже града, преко које ће се дистрибуирати највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје. Подгоричка, Шекспирова и Балзакова улица обезбеђују везу посматраног подручја са Булеваром цара Лазара. За разлику од других делова града у којима се приступа изградњи на слободним просторима, на овом локалитету су у највећем делу већ изграђени основни објекти комуналне инфраструктуре и саобраћаја. Дуж наведених улица постоји јавно осветљење и улично зеленило, а мрежа комуналних водова (водовод, канализација, телефонија, топоводи, електрика) у њима опслужује непосредно окружење.

На овом простору реализована су јавна блоковска паркиралишта у Шекспировој и Балзаковој улици, а делимично и у улици Народног фронта и она су првенствено намењена становницима блокова у наведеним улицама. Улично паркирање је делом реализовано, а планира се и обострано уз коловозе обзиром на релативно мали обим динамичког саобраћаја у односу на пропусну моћ саобраћајница, ширину попречних профила улица и могућност остваривања непосредне близине стамбеним и пословним просторима.

Постојећи капацитети мирујућег саобраћаја не задовољавају планиране потребе јер износе око 2000 паркинг места, а планирани број станова је око 4.600 стамбених јединица. Због тога се предвиђа изградња више спратних гаража и то:

- гаража на Булевару цара Лазара код бензинске пумпе "Мала печурка" спратности Су+П+2 капацитета око 260 паркинг места,
- гаража "Зонски центар Лиман 3" спратности Су+П+3 капацитета минимално 250 паркинг места,
- гаража у сутерену пословно-комерцијалног центра капацитета минимално 340 паркинг места,
- гаража у сутерену пословног објекта на углу улица Балзакове и Народног фронта са око 100 паркинг места,
- гаража у сутерену пословног објекта на углу улица Народног фронта и Шекспирове са минимум 50 паркинг места.

Предложена организација паркиралишта унутар објекта, која је приказана у графичким прилозима, није обавезујућа.

Поред постојећих паркиралишта предвиђа се и изградња нових и то: у улици Народног фронта (од улице Балзакове до улице Шекспирове), у регулацији улице Балзакове (када се за то укаже потреба), као и на већ постојећим паркиралиштима у улици Шекспировој и Балзаковој доградњом још једне етаже на постојеће. Реализацијом наведених паркиралишта и гаража готово у целини ће се задовољити планиране потребе, а изградња мора да се одвија истовремено или пре изградње планираних околних објеката. Приступ паркиралиштима и гаражама је планиран из улица Шекспирове, Балзакове и Подгоричке, а у графичком прилогу су дати сви технички елементи који их дефинишу у простору.

Предлогом решења стационарног саобраћаја планирано је да се потребе за паркирањем реше у целини и у складу са нормативима, а одређени дефицит решаваће се тзв. двоаменским коришћењем - каква је примена у

пракси уобичајена. То значи да ће одређени број запослених на овом простору паркирати возила на слободним местима са којих су становници својим аутомобилом отишли на посао у друге делове града.

Изграђене и планиране бицикличке стазе омогућаваће корисницима посматраног простора комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања. Планом је предвиђена изградња бицикличких стаза дуж Балзакове улице и Булевара деспота Стефана.

У графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама" у Р 1:1000 приказани 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. Поред овог приказана је и диспозиција паркиралишта у појединим деловима подручја (у улицама) која није обавезујућа, већ зависи од будуће намене објеката.

4.5. Мрежа комуналне инфраструктуре

4.5.1. Водопривредна инфраструктура

4.5.1.1. Снабдевање водом

Планирано снабдевање водом биће преко постојеће водоводне мреже са реконструкцијом дотрајалих деоница и планираним проширењем.

У оквиру предметног простора реализована је примарна водоводна мрежа која је изграђена као прстенаста и то дуж улице Народног фронта (профила \varnothing 600 и \varnothing 350 mm), Булеваром ослобођења (профилима \varnothing 900 и \varnothing 500 mm), улицом Балзаковом (профилима \varnothing 700 mm) и Булеваром Деспота Стефана (профилом \varnothing 600 mm).

Примарна водоводна мрежа се Планом задржава, осим на деоницама које квалитетом материјала не задовољавају планске потребе, а пре свега за већим притисцима.

Секундарна водоводна мрежа се задржава уз могућност реконструкције и проширења исте.

Реконструкција секундарне водоводне мреже предвиђа се на деоницама неодговарајућег материјала или из потребе измештања постојећих траса а према планираном положају инсталација који је дефинисан попречним профилима саобраћајница.

Нова секундарна водоводна мрежа профила \varnothing 100 и \varnothing 150 mm предвиђена је на просторима где то планирано уређење захтева и у циљу повезивања постојећег водоводног система у прстенасту водоводну мрежу.

Планом предвиђена водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних садржаја.

Планом предвиђена водоводна мрежа дата је на одговарајућем графичком приказу.

4.5.1.2. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће преко постојећег заједничког канализационог система са реконструкцијом дотрајалих деоница и планираним проширењем.

Оријентација укупно прихваћених вода биће, као и до сада, према постојећој примарној-колекторској мрежи.

Примарна-колекторска канализациона мрежа изграђена је дуж Булевару цара Лазара профила \varnothing 170/320 см и дуж улице Народног фронта профила \varnothing 140/240 см.

Примарна канализациона мрежа Планом се у потпуности задржава.

Секундарна канализациона мрежа се задржава уз могућност реконструкције и проширења исте.

Реконструкција секундарне канализационе мреже предвиђа се на деоницама са дотрајалим материјалом или из потребе измештања постојећих траса а према планираном положају инсталација који је дефинисан попречним профилима саобраћајница.

Нова секундарна канализациона мрежа профила \varnothing 250 и \varnothing 300 мм предвиђена је на просторима где то планирано уређење захтева а пре свега због реализације паркинга.

Планом предвиђена канализациона мрежа у потпуности ће задовољити потребе одвођења укупних вода са предметног подручја.

Планом предвиђена канализациона мрежа дата је на одговарајућем графичком приказу.

4.5.2. Енергетска инфраструктура

4.5.2.1. Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја биће из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације, ТС "Лиман" ће постати разводно постројење које ће преко 20 kV подземних водова бити повезано са ТС 110/20 kV "Јужни Телеп" и будућом ТС 110/20 kV "Центар", чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање потрошача електричном енергијом. Из РП "Лиман" ће полазити кабловска 20 kV мрежа до постојећих дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV.

У односу на планирану изградњу на овом простору, потребно је изградити једну нову дистрибутивну трансформаторску станицу у зони пословања у улици Народног фронта.

За остале планиране пословне објекте, као и за потребе планираног школског објекта на Булевару цара Лазара, потребне трансформаторске станице градиће се на основу стварних потреба у складу са електроенергетским условима.

Све будуће трансформаторске станице повезаће се на постојећу и нову 20 kV мрежу.

Постојеће и планиране 20 kV водове на овом подручју градити каблирањем. Планирана електроенергетска мрежа приказана је на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1:1000.

4.5.2.2. Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја је предвиђено из градског топлификационог система. Простор обухваћен овим планом припада конзумном подручју топлане "Југ" са које постоји квалитетно снабдевање топлотном енергијом.

За планиране садржаје се предвиђа снабдевање топлотном енергијом из градског топлификационог система проширењем постојеће вреловодне мреже.

4.5.2.3. Телекомуникације

Подручје Лимана III је повезано на аутоматску телефонску централу на Булевару цара Лазара преко подземне мреже телефонских каблова у ободним улицама. У том смислу је предвиђено повезивање објеката на постојећу мрежу. Број нових телефонских прикључака зависиће од намене планираних објеката на овом подручју. Постојећа мрежа је тако димензионисана да може удовољити захтевима за прикључење нових објеката.

4.6. Уређење зелених и слободних површина

Постојећу вегетацију потребно је задржати и сачувати уз неопходне мере неге и редовно одржавање. На местима изградње и доградње објеката постојећу вегетацију уклопити у ново решење и заштитити је од грађевинских радова техничко-технолошким мерама.

У стамбеним блоковима прерасло, густо посађено дрвеће и шибље лошег квалитета треба проредити и обликовати га, како би остварило одговарајућу естетску и функционалну улогу. Одређене врсте дрвећа и шибља које се нису прилагодиле датим условима станишта треба заменити отпорнијим врстама, то се нарочито односи на неке четинарске врсте, те их за овакав вид озелењавања треба изоставити. Стазе, одморишта и дечија игралишта треба реконструисати, а поједине од ових елемената и преобликовати како би у потпуности испунили своју улогу. При томе треба користити квалитетније, савременије материјале за поплочање, нове елементе за дечија игралишта и неопходни урбани мобилијар (клубе, канте за смеће, канделабре и сл.).

Све саобраћајнице прате квалитетни једноструки или двоструки обострани дрвореди, њих је такође потребно редовно одржавати, а упражњена места настала услед болести или физичких оштећења стабала потребно је допунити садницама исте врсте.

Паркинг простори су делимично покривени крошњама листопадног дрвећа, већина стабала је уклоњена, те је потребно упражњена места попунити. Нови планирани паркинг простори такође треба да садрже дрвеће, на размаку стабала 10 m (иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво).

Слободне површине унутар комплекса школе и дечијих установа су озелењене квалитетном разновидном вегетацијом, али на овим површинама неопходно је појачати зелени заштитни појас. Приликом озелењавања слободних површина планиране средње школе треба водити рачуна да буду поштовани основни принципи хортикултурног уређења и нормативи зелених површина по једном ученику.

Уређење слободних површина у оквиру централних функција треба да се базира на поставци декоративне вегетације у комбинацији са елементима партерне архитектуре и урбаног мобилијара (клубе, одморишта, фонтане, степенице, подзиди и сл.). Од високог дрвећа треба користити декоративне форме, специфичног облика крошње и боје лишћа. Шибље треба да је партерно, различитих боја, цветајуће или са декоративним плодовима, а садњу спровести у композицији са дрвећем или посебно у предвиђеним жардињерама. Простор за пешачке комуникације дуж зонског центра треба да садржи стабла листопадног дрвећа у форми дрвореда, а садњу предвидети у отворе на поплочаном платоу.

У оквиру простора који обрађује план налази се Лимански парк један од зонских паркова Новог Сада. Парк је пејсажног типа, а површина коју заузима је 12,73 ha.

Основа хортикултурне концепције и обликовања одвија се као:

- декоративна, парковска-стандардна интервенција уређења, на северном делу парка, величине 1/3 укупне површине. Огледа се у избору садног материјала - декоративне вегетације. Овде треба да је већа заступљеност четинарских врста и употреба цветног и перенског материјала. У оквиру овог дела користити више архитектонских елемената партерног уређења: фонтана, преливи воде, одморишта, осветљење и сл.
- пејзажна парковска обрада осталог, већег дела парка, обухваћена је слободним груписањем високог зеленила, претежно аутохтоних и меких лишћара, као и формирање широким травно-ливадских површина. Низови шибља као и четинари постављају се једино на местима где је потребна изричита диференцијација по наменама површина.
- формирање зеленог заштитног појаса у циљу раздвајања мирне целине парка од саобраћајница и осталих садржаја. Вегетација треба да је једнодобне старости, уједначене текстуре и боје. На улазним деловима у парк висина овог појаса се претала у ниже делове.

Постојећу вегетацију осим топола и врба чине и појединачна стабла или групације врста рода храст, бреза, липа, јавор, граб, јасен, платан, орах, гледичија, копривић, смрека, јела, кеदार, секвоја. Квалитетна и витална стабла треба сачувати, а сува и закржљала треба заменити новим квалитетнијим врстама, прилагођеним за дато станиште.

У оквиру решења дендролошки асортиман подељен је на три основна дела:

- постојећи фонд зеленила, поготово у прво време задржава се нарочито на делу зеленог заштитног појаса;
- највећу заступљеност на површини парка треба да имају врсте врба и топола као и брзорастуће дрвеће;
- врсте дрвећа и шибља парковског, декоративног асортимана.

Четинарске врсте које се у овим условима могу користити су: *Taxodium*, *Thuja*, изабране врсте рода *Abies*, а исто тако може се покушати са садњом црног и белог бора.

Лишћарско дрвеће: *Platanus*, *Quercus*, *Fraxinus*, *Ulmus*, *Acer*, *Morus*, *Sophora*, *Catalpa*, *Robinia*, *Eleagnus*, *Tamarix* и сл.

У средишњем делу парка постојећу денивелацију искористити за формирање широким тераса типа амфитеатра.

Перголе и надстрешнице поставити према потреби, а обликовати их у складу са амбијентом.

Простори за игру деце треба да су одвојени од уличних делова, заклоњени од ветра и прекомерног сунца.

Угоститељски пункт чиниће адекватно архитектонски обликован објект посластичарнице и кафеа са отвореним корисним простором терасе. На простору планиране посластичарнице налази се вредна групација

црног јасена коју је потребно уклопити у решење. Другу грађевинску целину треба да представља санитарни чвор и објект сервиса одржавања парка.

Улазе у парк планирати у односу на околне саобраћајнице као и на основу уређења и стаза околних стамбених блокова.

Главне стазе треба да омогуће магистрална пешачка кретања у очекиваним правцима.

У односу на целовиту повезаност и аутентичност парка, обрада стаза, проширења, клупа и осветљења треба да је једнака на целој територији.

Како је јужно од Лиманског парка планирана рекреативна зона са низом отворених спортских терена, у оквиру парковске поставке овакви терени нису обухваћени.

4.7. Локације за које се тражи даља разрада урбанистичким пројектом, архитектонским конкурсом

Урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње средње школе за дизајн "Богдан Шупут", због специфичних захтева организације и извођења образовног процеса, потребно је разрадити урбанистичким пројектом.

За објект на углу улица Народног фронта и Шекспирове обавезна је провера на архитектонском конкурс. Уколико се један инвеститор интересује да изгради и обе целине западно од овог објекта (пословни простор и јавна гаража), обавеза спровођења архитектонског конкурса односи се и на њих.

4.8. Средњорочни програм уређења јавног грађевинског земљишта

Подручје обухваћено овим планом највећим делом је намењено вишепородичном становању и скоро у целини је реализовано (осим дела станова који ће се изградити у оквиру општеградског центра), док је део простора који је намењен пратећим садржајима, још у знатној мери неизграђен.

На подручју које је обухваћено овим планом, за јавне површине и изградњу објекта од општег интереса, планиране су и већим делом реализоване следеће површине:

- комплекс средње школе	1,10 ha
- комплекс основне школе	1,19 ha
- комплекс предшколских установа	1,68 ha
- парковске површине	12,73 ha
- саобраћајне површине	11,10 ha
- јавна гаража	0,29 ha
- блоковске заједничке површине	15,84 ha.

У складу са Законом о планирању и изградњи, простор који је по овом плану намењен за изградњу јавних објекта од општег интереса као и за јавне површине, одредиће се у законском року за јавно грађевинско земљиште.

Простор обухваћен овим планом опремљен је инфраструктуром па се у средњорочном периоду не предвиђа изградња примарне већ само секундарне мреже и прикључака за потребе објекта који ће се градити.

Финансирање радова на уређењу земљишта обезбеђује се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта и
- других извора у складу са законом.

5.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Природни услови

5.1.1. Погодност терена за изградњу

Простор који је предмет плана налази се на инундационој равни, зони старијег речног наноса глиновито песковитог.

Према категоризацији терена у односу на погодност за изградњу највећи део терена је средње погодан за изградњу, оријентационо дозвољеног оптерећења од 1,0 - 2,0 kg/cm² које омогућава градњу објеката уобичајених конструкција спратности П+4. Рејонизација терена је извршена према основним карактеристикама које се односе на литолошки састав земљишта, на његове физичко-механичке особине, на ниво подземних вода и на геоморфолошке показатеље терена.

Највећи део простора је алувијално земљиште.

5.1.2. Сеизмичке карактеристике

Према карти сеизмичке рејонизације подручје плана се налази у зони осмог степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета потребно је проверити истражним радовима.

5.1.3. Климатске карактеристике

Средња годишња температура 11,6°C, са највишом вредности од 15 °C и најнижом од 7,8 °, указује на веома угодне термичке услове.

Релативна влажност ваздуха показује тежњу стабилизације у интервалу 60 - 80% током године, при чему се врло мале промене догађају од маја до септембра.

Осећај влажно-хладног ваздуха није ретка појава у зимским месецима, а осећај влажно-топлог ваздуха је појава која се јавља у периоду од априла до децембра.

Период у коме је потребно загревање просторија (стамбених и радних) је од средине октобра до средине априла (181 дан) и за тај период је потребно обезбедити око 35.000 Kcal топлотне енергије по 1 m³ ваздуха.

Веће количине падавина су распоређене у топлијем делу године. Просечна годишња количина воде од падавина је 593 mm/m³. Највеће просечне вредности месечних количина воде од падавина су у јулу 200 mm/m³, а најмање у октобру 0,3 mm/m³.

За осунчаност се може констатовати да је у току године на располагању око 2120 часова сунчаног сијања, што омогућаје да на хоризонталну подлогу на крају године дође око 1.869 J/cm²/дан глобалног сунчевог зрачења. Код вертикално оријентисаних зидова, површине зида окренуте према југу добијају највише часова сунчевог сијања на крају године - 1700 часова. Око 1400

часова годишње дође на површину зида који је окренут на југоисток или југозапад. Ово је такозвана привилегована зона осунчавања, али и сунчевог зрачења, јер површина зида окренута према југу добије годишње око 12.450 J/cm²/дан, а оне окренуте према југоистоку, односно југозападу око 11.077 J/cm²/дан.

5.2. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом је утврђена примарна и секундарна мрежа саобраћајница са положајем регулационих и грађевинских линија.

Грађевински рејон обухваћен овим планом ограничен је градским саобраћајницама:

- Булевар цара Лазара - ширина регулације ~ 45 m
- Булевар ослобођења - ширина регулације ~ 60 m
- Булевар Деспота Стефана - ширина регулације ~ 38 m
- Балзакова улица - ширина регулације ~ 40 m

Исти је готово симетрично пресечен саобраћајницама:

- улица Народног фронта - ширина регулације ~ 35 m
- Шекспирова улица - ширина регулација ~ 25 m
- Регулација Подгоричке улице је ширине ~ 20 m

Регулације су димензионисане тако да омогућавају несметан развод свих инфраструктурних инсталација.

Грађевинске линије објеката планираних на деловима неуређеног грађевинског земљишта дефинисане су на следећи начин:

- средња школа - грађевинска линија на 30 m од регулације Булевара цара Лазара,
- јавна гаража у блоку 2 - грађевинска линија и максимална зона изградње дефинисани у графичком приказу "План намене површина са поделом на блокове" Р 1:1000,
- пословно-комерцијални центар у блоку 3 - грађевинска линија је на 5,5 m од регулације Булевара цара Лазара у пресечној тачки с регулацијом Подгоричке улице и на 1,5 m од исте регулације у тачки пресека с регулацијом Булевара ослобођења. Источно и западно, грађевинска линија се поклапа са регулацијама Булевара ослобођења, односно, Подгоричке улице. Зона изградње је с јужне стране дефинисана границом комплекса;

Грађевинска линија приземља је увучена мин. 3 m у унутрашњост блока.

- грађевинска линија зонског центра Лимана III се поклапа с регулационом линијом улице Народног фронта на северу, с тим да је грађевинска линија приземља увучена 3 m у унутрашњост блока. У односу на регулацију Шекспирове улице грађевинска линија се налази на 8 m, а у односу на регулацију Балзакове улице на 13 m. Максимална зона изградње је приказана у графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама" Р 1:1000,
- кафе-посластичарница у Лиманском парку - грађевинска линија и зона изградње дати у графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивела-

ционим решењем и назначеним грађевинским линијама" Р 1:1000.

5.3. Услови изградње објеката по планираним наменама

Подручје Лимана III за које се доноси план детаљне регулације је највећим делом у подручју вишепородичног становања завршена просторна и архитектонска целина код које се у смислу било какве интервенције, изградње нових објеката или надзиђивања постојећих објеката мора водити рачуна о два битна критеријума:

а) Код изградње нових објеката - поштовање и ненарушавање постојеће композиције, максимално уклапање нових објеката у постојећу структуру.

б) Код надоградње и постављања косих кровова - настојати да се постојећа архитектонска композиција што мање наруши, пронаћи начине и могућности да се нови архитектонски елементи повежу и интегрално уклопе са постојећим елементима.

5.3.1. Вишепородично становање

Генералним планом утврђени су критеријуми и нормативи за даљу разраду и спровођење. Ти критеријуми за подручје вишепородичног становања високих густина као што је Лиман III су следећи:

а) постојећа велика густина насељености, дефицит паркинг места, постојеће стање које карактерише у просеку висока спратност објеката (од П+3 до П+17, просек П+8), став из Генералног плана да је ово подручје вишепородичног становања са статусом завршене целине, условљава да се спратност објеката задржи онаква каква јесте односно, да се у изнимним случајевима где то постојећа нижа спратност дозвољава, ограничи на максималних П+6+Пк.

За максималну спратност (П+6+Пк) намена поткровља може бити пословна или стамбена уколико је поткровље део двоетажне стамбене јединице;

б) нето густина насељености не може прећи 500 st/ha, а изузетно 550 st/ha;

ц) индекс изграђености креће се у границама 1,0 - 3,0;

д) за сваки стан обезбедити једно паркинг место;

е) у постојећим објектима могућа је измена структуре станова и промена намене приземља из стамбених у ванстамбене намене;

ф) надзиђивање стамбених зграда у функцији санације равног крова може се планирати само за зграду као целину, а не за поједине њене делове. У надзиданим објектима до максималне спратности из тачка а) обавезна је уградња лифта на технички адекватан, функционалан начин. Са становишта намене, а обзиром на спратност, новостворени простор може бити стамбени, изузетно пословни, али компатибилан са становањем (атељеи и сл.);

г) затварање балкона, лођа и тераса условљава се изградом јединственог пројектног решења за објекат у целини на које је прибављена сагласност пројектанта објекта или струковне организације;

х) терасе (предбаште) станова у приземљу се не могу наткривати кровом;

и) санација равних кровова планирана је реконструкцијом постојећег или изградњом новог крова благог нагиба скривеног иза атике, при чему се посебно инсистира на одговарајућем функционалном и технички исправном одвођењу атмосферске воде са новоизграђеног крова у блоковску канализацију.

ј) парцелама под објектима припојити површине под рампама и степеништима који су у функцији објекта, а који у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.

к) на стамбеним зградама које се због високе спратности не могу надзиђивати, а које имају најмање две вертикално смакнуте и асиметричне етаже, допуштена је санација равних кровова доградњом стамбеног простора. Таква доградња је могућа на оним међусобно одвојеним терасама које прокишњавају а имају засебне сливнике. То може бити у функцији проширења постојећих или изградње мањег броја нових стамбених јединица које излазе на лифт а којима се неће знатно повећати густина насељености. Дограђени стамбени простор мора се покрити косим кровом благог нагиба скривеним иза атике. Таквим начином повезивања нових и постојећих архитектонских елемената омогућиће се побољшање услова становања у дограђеним објектима који ће тиме постати складна целина битно непромењеног изгледа, уз истовремено очување идентитета Лимана III.

Описани начин санације равног крова планира се у стамбеном блоку 1, на стамбеним зградама на Булевару цара Лазара бр. 69 и 71, као и у Балзаковој бр. 1, које су за то изузетно погодне.

5.3.2. Пословно-комерцијални центар у блоку 3

У просторно функционалном смислу задржавају се сви елементи решења датог у конкурс из 1985. године. Број етажа је С+П+1 до С+П+2+Пот, односно у свом максималном износу С+П+3+Пот. Поткровље ће се обликовати као повучена етажа у односу на основни габарит објекта, са равним или плитким косим кровом. Распоред броја етажа (где је више, а где ниже) могуће је решавати слободно. Условљава се, међутим, да локали који морају постојати уз Булевар ослобођења и Булевар цара Лазара буду на нивоу тротоара, а не да се до њих пење до нивоа уздигнутог приземља.

Исто тако, условљава се обезбеђење етапности реализације комплекса.

За предметни простор дефинишу се намене које не могу бити примењене и оне које се морају применити, а све остале су могуће, наравно ако нису такве да угрожавају суседе.

Не планира се становање.

Обавезна је изградња гараже за минимум 340 возила, склоништа и продајно услужног простора.

Са становишта просторног размештаја ових садржаја дефинише се следеће:

- сутерен се користи за гаражу, склоништа и за пратеће садржаје - магацине, енергетска постројења и друго;

- приземље свих објеката, мора имати локале чији ће садржаји бити: малопордајна трговина, услуге свих врста и културно друштвени садржаји као што су - библиотека са читаоницом, галерије и слично;

- више етажне објеката могу бити пословно-канцеларијски или други пословни, односно друштвени или културни простор.

Обликовање је веома значајно из, поред остало, и два посебна разлога, а то су:

- потреба да се овом изградњом заврши, односно, на одговарајући начин комплетира просторна целина ПАБ-а на којој су већ изграђени објекти управе НИС-а, и
- потреба да нова изградња буде допринос формирању Булевара ослобођења.

Мора се, значи, и поред праћења најновијих трендова у развоју архитектонске мисли, пројектовати тако да се не угрози већ постигнута лепота и склад објеката НИС-а. Примена материјала и боја, такође, мора бити подређена овоме.

Однос према Булевару ослобођења постићи ће се положајем габарита на линију пружања објеката "Електровојводине" и формирањем низа локала или друштвених садржаја на самој регулационој линији Булевара ослобођења.

Комплекс ПАБ-а већ има изграђену велику преливну фонтану на углу Булевара ослобођења и улице Народног фронта, у оквиру објеката НИС-а.

Овде се стога само предвиђа да се у средишту новог пешачког трга постави одговарајућа скулптура или споменик. То наравно не искључује могућност постављања и других дела примењене или ликовне уметности, уколико за то буду постојали одговарајући услови.

У циљу обезбеђења утврђених услова обликовања целине, а у условима могуће етапне реализације комплекса, обавезна је, пре приступања реализацији, израда генералног пројекта целине комплекса којим ће се утврдити генерална концепција, техничко-технолошке и економске карактеристике.

5.3.3. Зонски центар Лиман III

Комплекс центра формира се из низа независних волумена различитих садржаја који су повезани пешачким токовима, а контакти са суседним површинама се остварују преко пролаза и пасажа. Приземља су у великој мери планирана отворена, а пешачки токови усмерени и мотивисани за посетиоце. Партерним уређењем (озелењавање, постављање клупа) допринети квалитету овог центра. Архитектуру и обликовање објекта ускладити с јавном наменом и амбијенталним окружењем. Пожељан је савремени архитектонски израз.

- Пословни тржни објекат, робна кућа или хотел на углу улица Народног фронта и Шекспирове има прилаз за кориснике на нивоу приземља које је у односу на коту терена подигнуто за један до два степеника како би се ниво приземља приближио посетиоцу и излози били доступни погледу посетиоца и шетача. Могућа сутеренска етажа ће делимично ући у зону максималног нивоа подземне воде. У сутерену, поред неопходних магацинских, техничких и других помоћних и пратећих садржаја, планирати и гаражу са око 50 возила за сопствене потребе, у коју се улази силазном рампом из сервисне улице с јужне стране (индекс изграђености 60).

Спратност објекта је С+П+6.

Снабдевање се планира из сервисне улице у блоку.

Препоручују се равни кровови или коси, благог нагиба, иза атике.

- Јавна вишеспратна гаража лоцирана је дуж интерне сервисне улице са прилазом из Шекспирове улице. Прилазна рампа је са интерне саобраћајнице. Спратност објекта је С+П+3, са равним или косим кровом благог нагиба. Капацитет гараже је 250 паркинг места. Из сутерена гараже планирати резервни излаз за пешаке.

- Пословно-тржни објекти у средишту блока спратности су С+П+2 - С+П+3. Објекти су планирани тако да се у локале улази директно са тротоара улице Народног фронта.

Кроз средиште центра планирана је пешачка променада са које се улази у локале објеката дуж ње.

Максимална зона изградње дата је у графичком делу плана.

- Пословно-тржни објекат (стамбено-пословни као варијанта) на углу улица Балзакове и Народног фронта је спратности С+П+2 - С+П+4 (С+П+1 - С+П+4 у варијантном решењу).

У сутерену објекта је планирана гаража капацитета приближно 100 паркинг места.

Објекат је издигнут на постамент на коти 79,00 м што је мала висинска разлика у односу на околни терен (приближно 30 см). Ова висинска разлика се савлађује ширим степеништем.

На углу је планирана слободна површина са фонтаном.

5.3.4. Средња школа за дизајн "Богдан Шупут"

За школу капацитета 600-800 ученика планирати објекат величине 6000-8000 м², максималне спратности П+2. У обликовном смислу поштовати постојећу урбанистичко-архитектонску композицију стамбених објеката и дечије установе у окружењу уз истовремено праћење актуелних праваца развоја архитектонског обликовања. Примену материјала и боја прилагодити оваквом концепту.

5.3.5. Јавна вишеспратна гаража уз Булевар цара Лазара

Објекат је спратности С+П+2. Приземље је намењено локалима, а сутерен и горње етажне гаражирању возила.

Максимални габарит дат је у графичком приказу. Мања одступања која могу настати из функционалних, конструктивних, обликовних и других разлога биће толерисана уз услов да габарит објекта не пређе на суседне парцеле. Пројектовати раван кров. У идејном пројекту испитати могућност паркирања - отворени паркинг, на поткровној етажи.

Обликовању објекта посветити нарочиту пажњу због атрактивности пословних садржаја у приземљу. У том смислу препоручује се висина приземља 6 м уз могућност формирања галеријског простора. Таквом концепту прилагодити обраду кроз примењене материјале и боје.

Кроз пројектно решење проверити могућност формирања централног атријума.

5.3.6. Основна школа

Исказане потребе школе за допунским потребним садржајима (сала за школске приредбе, мала физкултурна сала за ученике нижих разреда) планиране су надзиђивањем приземних делова објекта, односно доградњом у оквиру школског комплекса.

5.3.7. Угоститељски објекат у Лиманском парку

Архитектуру и обликовање објекта подредити јавној намени објекта и амбијенталном окружењу (парк). Савремени архитектонски израз код решавања је пожељан. Примена анахроних еклектичких архитектонских елемената није дозвољена. Примена бетона на фасади није дозвољена.

Просторе летњих башти пројектовати искључиво као летње баште, без могућности затварања и коришћења у зимском периоду.

Објекат је планиран као приземан.

5.4. Биланс површина

1) Бруто површина простора (ограничене осовинама ободних саобраћајница)	56,89 ha
2) Нето површина простора (у регулацији саобраћајница)	45,79 ha
3) Површина јавног грађевинског земљишта	47,58 ha
4) Површина осталог грађевинског земљишта	9,31 ha

НАМЕНА ПОВРШИНА

Намена	ha	%
- Вишепородично становање	23,82	41,87
- становање под објектима	4,04	
- простори унутар блокова (дечија игралишта, зеленило, тротоари)	15,84	
- саобраћајнице и паркинзи у блоку	3,94	
- Централне функције	5,27	9,26
- Комплекс средње школе	1,10	1,93
- Комплекс основне школе	1,19	2,09
- Комплекс предшколских установа	1,68	2,95
- Парковска површина	12,73	22,38
- Простор у регулацији (саобраћајнице, паркинзи, зеленило, тротоари)	11,10	19,51
Укупна површина - граница комплекса	56,89	100

ЛИМАН III

Опис	Стање	План
Број становника	12.934	13.450
Број станова	4.408	4.582
Површина станова m ²	245.152 m ²	256.089 m ²
Површина пословног простора	63.470 m ²	116.590 m ²
Укупно изграђена површина	308.649 m ²	410.893 m ²
Густина насељености		
- по блоковима	369-543 ст/ha	403-543 ст/ha
- укупно:	282 ст/ha	293 ст/ha
Индекс изграђености	0,697	0,90
Степен заузетости	14%	19%
Број паркинг места	≈ 2000	≈ 4550

БЛОКОВИ ЛИМАНА III

Број блока	Подцелина	Намена	Индекс изграђености	Степен заузетости
1		вишепородично становање	0,94	19%
2		вишепородично становање	1,26	19%
	2.1.	јавна гаража на парцели број 3922/17	3,00	82%
3.		општеградски центри	3,00	82%
	3.1.	пословно-комерцијални центар	4,3	100%
4.		парковске површине	-	-
5.		вишепородично станаовање	1,12	22%
	5.1.	зонски центар Лимана III	1,98	45%

5.5. Саобраћајни услови за грађење

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.

У прилозима су дати попречни профили улица у којима су дефинисани геометријски елементи саобраћајних површина. У улици Народног фронта изграђен је коловоз са 4 саобраћајне траке и тротоари ширине 3 м. У улици Шекспировој, коловоз је ширине 7 м и тротоар ширине 3 м, а у улици Балзаковој коловоз са 2 траке и улични тротоар ширине по 3 м.

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

Најмања ширина коловоза која је планом предвиђена је 5 м. Уже су само по неке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 м. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 м, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 4 м. Тротоари су минималне ширине 1,5 м, док бицикличке стазе морају бити ширине 2 м.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30 м а дужина од 4,80 до 5,0 м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила.

5.6. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 77,20 до 80,80 м, са генералним падом од севера према југу и од истока према западу. Највиши терен је у унутрашњости блокова.

Планирана кота приземља пословног објекта на углу Булевара ослобођења и Булевара цара Лазара је 80,80 м, а кота сутерена је 76,50 м. На графичком приказу дате су нивелете заштитног тротоара свих планираних објеката, тј. планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете основне саобраћајнице,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелете,
- кота заштитног тротоара објекта.

5.7. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру**5.7.1. Прикључење на инсталације водовода и канализације****5.7.1.1. Услови за прикључење на водоводну мрежу и то за:****5.7.1.1.1. Вишепородично становање**

- Објекат који чини грађевинску целину на парцели (објекат или више објеката на једном кућном броју) може бити прикључен на водовод само једним прикључком.
- Зграде вишепородичног становања и други објекти са више заједничких улаза, односно, засебних целина, могу имати независне прикључке водовода.
- Ако се у новопроектваном објекту предвиђа више независних улаза, сваки улаз мора имати свој водомер.
- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу (сутерену) објеката коју лоцирати уз саму регулациону линију објеката.
- За мање објекте, који имају предвиђен пасаж или су увучени у односу на регулациону линију (са максимум четири водомера-један woltman \varnothing 50 mm и три криласта) може се постављање водомера извршити у одговарајућем шахту.

- Водомерни шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

5.7.1.1.2. Пословне објекте

- Прикључење пословних објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком по катастарској парцели.
- Уколико је пословни објекат са више заједничких улаза, односно, засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.
- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу (сутерену) објекта.
- За мање објекте у којима није могуће обезбедити адекватну просторију може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт.
- Водомерни шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

5.7.1.2. Услови за прикључење на канализациону мрежу:

- Предвиђа се директно прикључење на уличну канализациону мрежу или преко канализационе мреже на парцели корисника.
- Канализациони шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Уколико су предвиђени пасажи на објектима вишеспородичног становања, димензије пасажа треба да су 3,5 x 4,0 m, ради пролаза интервентног возила а подлога пасажа мора бити тако изведена да прими притисак од тешког саобраћаја.
- Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.
- Прикључење сутеренских и подрумских просторија предвидети аутономним системом за прелумпавање који су у надлежности корисника.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

5.7.1.3. Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде на предметном простору су:

Максималан ниво подземне воде је од 76,60 до 76,75 m н.в.

Минималан ниво подземне воде је од 72,80 до 73,50 m н.в.

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

5.7.2. Прикључење на електро-мрежу

5.7.2.1. Пословни објекти

Прикључење већих пословних објеката или комплекса извести на постојећу (планирану) електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

5.7.2.2. Вишеспородично становање

Прикључење вишеспородичних стамбених (стамбено-пословних) објеката на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу (планирану) дистрибутивну трансформаторску станицу или уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Положај прикључног ормара прилагодити условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

5.7.3. Прикључење на топловод

Овај начин снабдевања топлотном енергијом се у највећој мери користи за снабдевање стамбених (стамбено-пословних) објеката предвиђених за вишеспородично становање, као и пословних објеката. Да би објекти овог типа имали решено снабдевање топлотном енергијом потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити подстанцију у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана". Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег (планираног) вреловода до подстанце на најпогоднији начин, а у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана".

5.7.4. Прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

6.0. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉКОГ НАСЛЕЂА И АРХЕОЛОШКА НАЛАЗИШТА

Према регистру заштићених културних добара на подручју Лимана III нема заштићених објеката.

Постоји могућност постојања потенцијалног археолошког налазишта на предметном простору (оставе и усамљени гробови). Сходно томе, обавезује се извођач радова да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, исте без одлагања прекине и о налазу обавести Завод за заштиту споменика културе града Новог Сада, да предузме мере да се налаз не уништи или оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је нађен.

7.0. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На простору плана нису лоцирани објекти који својим радом могу негативно утицати на животну средину. Аерозагађење за полутанте: азотне оксиде, угљен-моноксид и олово, континуирано се прате на мерном месту Булевару цара Лазара - угао са Шекспировом. Измерене вредности су испод граничних вредности имисије и указују да издувни гасови не угрожавају животну средину.

На постојећим и новопланираним просторима не могу се лоцирати делатности које својим радом могу погоршати квалитет животне средине. На постојећим и планираним садржајима потребно је да се оствари степен заштите средине према прописаним нормама квалитета средине у сагласности са самом наменом и у односу на непосредно окружење.

С обзиром да се у оквиру плана предвиђају разнолики садржаји: становање, пословни објекти, објекти школа и дечје установе, јавне гараже, тржни центар, угоститељски објекти и градски парк, потребно је обезбедити и посебне услове у оквиру сваке намене ради оптималног функционисања целокупног простора. Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана потребно је обезбедити праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности у оквиру појединих комплекса.

Посебне мере заштите

На просторима становања треба обезбедити акустични комфор који највиши ниво буке ограничава на вредности од 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању. Ради смањења буке и побољшања услова становања треба онемогућити паркирање возила испод прозора.

Потребно је обезбедити зелене површине раздвајања намена становања и објеката школа и дечје установе од намена са великим бројем посетилаца.

На простору за лоцирање **школских објеката** треба обезбедити слободан простор тј. школско двориште према нормативу од 20 m² по ученику ради формирања отворених терена и подизање зеленила.

На комплексу **гаража** треба обезбедити неопходне мере које ће бити садржане у анализи утицаја објеката, односно радова на животну средину коју инвеститор мора да обезбеди према Правилнику о анализи утицаја објеката, односно радова на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 61/92). Грађевински објекти гаража за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговарају функцији и капацитету.

На простору парка треба обезбедити услове за пасивну рекреацију и оптималну пешачку повезаност са осталим садржајима плана.

У оквиру бензинске станице формираће се зоне опасности у складу са одговарајућим одредбама Правилника о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Службени лист СФРЈ", бр. 20/71 и 23/71).

На простору плана потребно је обезбедити места за контејнере за комунални чврст отпад која ће бити дос-

тупна возилима комуналног предузећа. Величина и положај ових простора зависи од броја корисника и саме намене. По свом положају они се могу лоцирати дуж саобраћајница, у посебним боксовима или у објекту (надземно или подземно).

8.0. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ТЕХНИЧКИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ БЕЗБЕДНОСТИ ЗА ЗАШТИТУ СТАНОВНИШТВА И МАТЕРИЈАЛНИХ ДОБАРА

Према процени која је рађена за Генерални план град је угрожен од елементарних непогода.

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, подизање подземних и процедних вода, па је неопходно све техничке уређаје подићи на безбедну коту.

Подручје обухваћено планом је изложено утицају доминантних ветрова, обзиром да је дужа осовина у правцу исток-запад.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8° MCS.

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више разлога: ратна разарања, неисправне инсталације, у технолошком процесу, рушењем објекта од ветра и земљотреса. Зато се предузима низ мера за заштиту од пожара. Урбанистичке мере заштите односе се на удаљеност објеката. Она треба да је толика да после зарушавања саобраћајнице буду проходне и да су саобраћајнице довољне ширине да не представљају противпожарну препреку.

У циљу заштите планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода и опремање терена водом и канализацијом. Обавеза инвеститора је да гради објекте од ватроотпорних материјала и да обезбеди прилаз објектима са три стране.

Угроженост саобраћајница од леда и снежних сметова решава постојећа зимска служба у граду.

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 82020/92 од 27. маја 1992. године, подручје Лимана III је IA степена угрожености. За овај степен угрожености планирају се двопаменска склоништа основне заштите, отпорности 200 kPa у свему према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98) (капацитета 50% укупног броја станова или 2/3 од броја запослених).

Изузетак могу да чине мањи пословни објекти и стамбене зграде до 10 станова и тада се гради склониште допунске заштите од механичког удара отпорности 50 kPa.

Код адаптације, реконструкције и надоградње за које није могуће градити склониште, обавезује се инвеститор да уплати одговарајућу накнаду за изградњу и одржавање склоништа, а што се дефинише у изводу из урбанистичког плана.

9.0. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Графички део плана чине следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године са назначеним положајем простора обухваћеног планом

- | | |
|--|----------|
| 2. Катастарски план са границом грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације | P 1:1000 |
| 3. План намене површина са поделом на блокове | P 1:1000 |
| 4. План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама | P 1:1000 |
| 5. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са планираном парцелацијом | P 1:1000 |
| 6. План зеленила и слободних површина | P 1:1000 |
| 7. План водопривредне инфраструктуре | P 1:1000 |
| 8. План енергетске инфраструктуре | P 1:1000 |
| 9. Профили саобраћајница | |

10.0. ПРИМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Доношењем овог плана омогућава се издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења.

План детаљне регулације Лиман III у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се после потписивања и овере чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе Детаљни урбанистички план Лиманског парка у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 20/81), Детаљни урбанистички план дела зонског центра на Лиману III у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 18/94) и Регулациони план пословно-комерцијалног центра на Лиману III у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 6/96).

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: 35-358/2003-I-9
16. јул 2004. године
НОВИ САД

Председник
Борислав Новаковић, с.р.

224

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада, број 1/2001), Скупштина Града Новог Сада на LV седници 16. јула 2004. године, доноси

О Д Л У К У О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, НОВЕ УЛИЦЕ У ПРОДУЖЕТКУ ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЦИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ

Члан 1.

Овом одлуком мења се и допуњује Регулациони план подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/99 и 12/2003).

Члан 2.

Назив "Регулациони план подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду", мења се и гласи: "План детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду" (у даљем тексту - план).

Члан 3.

У Плану одељак "1. Увод" мења се и гласи: "Планом подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду разрађује се Генерални план Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000, 18/2001 и 12/2003) за део простора који је намењен становању у зонама мешовите изградње, општеградском центру, средњој школи, основној школи и предшколској установи.

Површина подручја је 21,75 ха бруто, односно 14,90 ха нето.

Планом се утврђују мрежа саобраћајница и комуналних система, техничка и нивелациона решења, правила регулације и парцелације и разграничавају се јавне површине од површина друге намене у складу са условима и принципима утврђеним Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године.

Постојеће породично становање, које је делимично комунално опремљено, планирано је да прерасте у вишепородично становање у оквиру становања у зонама мешовите изградње што омогућује рационалније коришћење градског грађевинског земљишта. Изградњом планираних објеката јавних служби и објеката намењених за садржаје општеградског центра добиће се виши стандард становања на овом подручју."

У одељку "2. Опис границе подручја за које се план доноси", после става 2. додаје се нови став 3. који гласи:

"За грађевински рејон у којем се врши измена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовина улице Јанка Веселиновића и улице Стевана Мокрањца, тј. осовинска тачка број 6886. Даље граница скреће у правцу југоисто-

ка, прати осовину улице Стевана Мокрањца до тачке на пресеку са продуженим правцем границе парцела број 5189 и 5191. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада продуженим правцем а затим јужном границом парцеле број 5189 до тачке на тремеји парцела број 5189, 5192 и 5269. Даље граница сече парцеле број 5269 и 5268 продуженим правцем јужне границе парцеле број 5189 до тачке на пресеку осовине улице Илије Бирчанина затим скреће у правцу југоистока прати осовину улице Илије Бирчанина до осовинске тачке број 6882. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину улице Хаџи Рувимове до осовинске тачке број 6505. Даље граница скреће у правцу северозапада, прати осовину улице Веселина Маслеше до осовинске тачке број 9589. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати осовину нове улице, а затим осовину улице Јанка Веселиновића и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона."

У одељку "3. Правила регулације - урбанистички стандарди и нормативи за спровођење плана" пододељак "3.1. Намена простора" мења се и гласи:

"Намена простора подручја обухваћеног планом према Генералном плану Града Новог Сада до 2021. године је:

- становање у зонама мешовите изградње,
- општеградски центри,
- средња школа,
- основна школа и
- предшколска установа."

Назив пододељка "3.1.1. Колективно становање" мења се и гласи:

"Вишепородично становање".

У истом пододељку ст. 1, 2, 3, 4, 5, 6. и 7. мењају се и гласе:

"Вишепородично становање планирано је на простору између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца до планиране пешачке стазе северно од планираног комплекса основне школе, улице Илије Бирчанина до границе планиране намене општеградски центри уз улицу Хаџи Рувимову и Веселина Маслеше. Површина намењена за вишепородично становање је бруто 12,50 ха, односно 8,60 ха нето.

Имајући у виду велику густину постојећег породичног становања, планирана је постепена замена постојећих објеката породичног становања и изградња објеката на парцели спратности приземље, 4 спрата и поткровље (П+4+ПК).

Оријентациона површина габарита стамбених објеката највише је 43.000,0 м², а бруто развијена стамбена површина је највише 205.000,0 м². У приземљу је могућа изградња пословног простора, чија делатност не угрожава становање, на приближно 20% површине.

Број станова је 1863 рачунајући да је просечна бруто површина стана 110,0 м².

Просечна величина домаћинства је 2,8, а број становника је 5216.

Густина насељености је бруто 417 ст/ха.

Густина насељености је нето 600 ст/ха.

Назив пододељка "3.1.2. Градски центри и терцијарне делатности" мења се и гласи: "Општеградски центри".

У истом пододељку став 1. мења се и гласи: "Општеградски центри планирани су линеарно дуж улице Веселина Маслеше и Хаџи Рувимове. Површина намењена за општеградске центре је бруто 3,61 ха нето 1,88 ха. На овом простору планира се постепена замена постојећих породичних објеката и изградња нових намењених за пословни простор и становање."

Став 2. мења се и гласи: "Објекти могу бити пословни и пословно стамбени или стамбено-пословни. Заступљеност пословног простора је преко 50%, што одређује припадност простора преовлађујућој намени центра, а одређује се најмање на нивоу блока, или дела блока, потеза. Делатности које могу да се одвијају у објектима не смеју да емитују гасове, буку, вибрације, топлоту, јонизујуће и нејонизујуће зрачење и друге штетне утицаје."

Став 3. Мења се и гласи: "Спратност објеката је приземље, четири спрата и поткровље (П+4+ПК)."

Став 5. мења се и гласи: "Површина габарита је највише 9.400,0 м², а бруто развијена грађевинска површина је највише 56.400,0 м². Бруто развијена површина намењена пословању је мин. 28.764 м² (мин. 51%), бруто развијена стамбена површина је макс. 27.636 м² (макс. 49%). Број станова је 251, а број становника 702."

Став 6. брише се.

Пододељак "3.2. Преглед података" мења се и гласи:

"Површина подручја - бруто	21,75 ха
Површина подручја - нето	14,90 ха
Површина грађевинског рејона у коме се врши измена - бруто	16,33 ха

Вишепородично становање

Површина - бруто	12,50 ха
Површина - нето	8,60 ха
Површина габарита - највише	43.000,0 м ²
Бруто развијена стамбена површина - највише	205.000,0 м ²
Просечна величина стана - бруто	110 м ²
Број станова	1.863
Број становника	5.216
Густина насељености - бруто	407 ст/ха
Густина насељености - нето	600 ст/ха

Општеградски центри

Површина - бруто	3,61 ха
Површина - нето	1,88 ха
Површина габарита - највише	9.400,0 м ²
Бруто развијена грађевинска површина - највише	56.400,0 м ²
- пословна 51% мин.	28.764,0 м ²
- стамбена 49% макс.	27.636,0 м ²
Број станова	251
Број становника	702
Површина комплекса планиране средње школе	1,72 ха

Бруто развијена грађевинска површина планиране средње школе	4.800,0 m ²
Површина комплекса планиране основне школе	1,37 m ²
Бруто развијена грађевинска површина планиране основне школе	4.000,0 m ²
Површина комплекса планиране дечије установе	0,59 ha
Бруто развијена грађевинска површина планиране дечије установе	1.920,0 m ²
Број уличних паркинг - места	1.166."

Назив пододељка "3.3.1 Колективно становање, градски центри и терцијарне делатности" мења се и гласи: "Вишепородично становање и општеградски центри."

У делу "Парцеле" став 2. мења се и гласи: "Ово се односи нарочито на парцеле на углу улица, а приказано је у графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са планом парцелације у Р 1:1000."

У делу "Објекти" став 2. мења се и гласи: "Степен искоришћености парцеле је 50%".

Став 5. мења се и гласи: "Спратност је приземље, четири спрата и поткровље (П+4+Пк)" и додаје друга реченица која гласи: "Спратност објеката општеградског центра у улици Веселина Маслеше, будући булевар, је приземље + галерија + 4 спрат + поткровље (П+Гал+4+Пк). Исту спратност има и објекат у улици др. Свете Касапиновића 18-20".

Поткровна етажа може да се формира на један од следећих начина:

- Изнад хоризонталног габарита последње етаже, формира се коса кровна конструкција у складу са обликом основе. Висина надзидка је 160 см. Нагиб крова је око 30 степени. Ако су задовољени сви технички услови, могуће је формирање станова у два нивоа. Пројектовање две независне етаже није дозвољено. Осветљавање поткровне етаже могуће је на два начина:
 - постављањем кровних прозора у кровним равнима у оба нивоа поткровних станова (лежећи кровни прозори);
 - постављањем вертикалних кровних прозора искључиво у кровним равнима доњег нивоа поткровних станова, а за горњи ниво користити лежеће кровне прозоре. Збирна дужина ових отвора не може бити већа од половине дужине кровне равни на коју се постављају. Препоручује се да вертикална раван, у којој се налазе овакви прозори, не буде у истој равни са фасадом, односно да буде повучена према унутрашњости објекта.
- Изнад хоризонталног габарита последње стандардне етаже, формира се повучена етажа исте спратне висине, али смањеног габарита у односу на габарит стандардне етаже. Ширина габарита повучене етаже, односно њено повлачење, добија се у пресеку кровних равни класичног поткровља (вертикални надзидак 160 см, нагиб кровних равни око 30 степени) и међуспратне конструкције изнад повучене етаже која се покрива косом

кровном конструкцијом без вертикалног надзидка са нагибом косих кровних равни око 30%. Ако су задовољени сви технички услови могуће је формирање станова у два нивоа. Пројектовање две независне етаже није дозвољено.

Доњи ниво поткровне етаже осветљава се као стандардна етажа, а горњи ниво има искључиво лежеће кровне прозоре.

- Објекти код којих је изграђен тавански простор са надзидком од 1,20 м исти мења намену у стамбену. Висина надзидка се не мења, прозори су лежећи кровни или вертикални (кровне баце).
- Објекте општеградског центра у улици Веселина Маслеше пројектовати са повученом поткровном етажом и косим кровом са уличне стране, а по избору са дворишне.

Став 8. мења се и гласи: "У подручју намењеном за општеградске центре, ако се гради стамбени објекат, у приземљу обавезно планирати пословни простор у већем проценту него што је у подручју вишепородичног становања".

Назив одељка "4. План парцелације" мења се и гласи: "План парцелације и подела на јавно и остало грађевинско земљиште".

У ставу 1. тачка б. додаје се алинеја 3 која гласи: "За парцеле на углу улица Јанка Веселиновића и Илије Бирчанина могућа је парцелација и на следећи начин: парцелу број 5274 поделити на два дела у правцу међе парцела број 5276 и 5278, па након издвајања делова парцела за јавне површине, западни део парцеле 5274 спојити са деловима парцела 5276 и 5277, а источни део парцеле 5274 спојити са деловима парцела број 5278 и 5279 КО Нови Сад I.

После става 1. додају се три нова става која гласе:

"Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште јавно грађевинско земљиште разграничено је од осталог земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образовати парцеле јавног грађевинског земљишта.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, целе парцеле број 5814, 6197/2, 5902/2, 5895/2, 6222, 6223, 6266/1, 6266/2, 6210/1, 6203, 5911, 6164, 10464, 6248/2, 6263/2, 6264/2, 6265/2, 6268/2, 6270/2, 5191, 5213, 5192, делови парцела број 5813, 5812, 5782, 5781, 5779, 5523, 5524, 5525, 5492, 5491, 5489, 6244, 5466, 6245, 5277, 5278, 5279, 5180, 5179, 5178, 5805, 5804, 5802, 5800, 5799, 5797, 5794 5792, 5790, 5789, 5515, 5514, 5513, 5511, 5510, 5509, 5508, 5506, 5505, 5504, 5502, 5501, 5874, 5876, 5877, 5879, 5881, 5883, 5885, 5887, 5888, 5889, 6185, 6186, 6187, 6189, 6191, 6193, 6195, 6199, 6200, 6202, 5910, 5906, 5904, 5900, 5898, 5896, 5893, 5891, 6183, 6181, 6179, 6177, 6175, 6173, 6171, 6169, 6167, 6165, 5912, 5914, 5915, 5917, 5919, 5921, 5923, 5925, 5927, 5929, 6163, 6160, 6158, 6156, 6154, 6153, 6151, 6149, 6148, 6146, 5949, 5946, 5944, 5942, 5940, 5938, 5936, 5934, 5932, 5931, 6126, 6128, 6130, 6231, 6132, 6134, 6136, 6138, 6140, 6142, 6144, 6204, 6208, 6212, 6274, 6276, 6277, 6278, 6282/1, 6282/2, 6282/3 5950, 6125, 6283, 5231, 5230, 5229, 6430, 6417, 10460, 10453, 10465, 10462, 10461, 5783, 5787, 5890, 5892, 5521, 5519, 5517, 5516, 6184, 6162, 6127, 5493, 5495, 5497, 5498, 5499, 5500, 6201, 6166, 6162, 6127, 6243,

- 6242, 6241, 6240, 6239, 6238, 6236, 6234, 6232, 6230, 6228, 6226, 6224, 6220, 6218, 6216, 6214, 6208, 6206, 6205, 6246, 6247, 6250, 6251, 6252, 6253, 6254, 6255, 6256, 6257, 6259, 6261, 6271, 6273, 6280, 6281, 5274, 5272, 5270, 5168, 5169, 5266, 5264, 5262, 5260, 5258, 5256, 5254, 5252, 5250, 5248, 5249, 5246, 5244, 5242, 5240, 5238, 5236, 5234, 5232, 5181, 5183, 5185, 5187, 5189, 5193/1, 5193/2, 5195/1, 5195/2, 5197, 5199, 5201, 5202, 5204, 5206, 5208, 5210, 5212, 5215, 5216, 5217, 5219, 5221, 5222, 5224, 5873;
- трансформаторске станице, делови парцела број 5812, 5784, 5802, 5887, 5903, 5945, 5925, 6131, 6151, 6180, 6197/1, 5512, 5492, 6248/1, 6230, 5873, 6270/1, 5245, 5266, 5274 и цела парцела број 10463;
 - аутоматска телефонска централа, део парцеле број 5492;
 - основна школа делови парцела број 5266, 5264, 5262, 5258, 5256, 5254, 5204, 5202, 5199, 5197, 5195/2, 5195/1, 5193/2, 5193/1 и целе парцеле број 5194/1, 5194/2, 5196/1, 5196/2, 5198, 5200, 5203, 5255, 5259, 5261, 5263;
 - дечија установа, делови парцела број 5252, 5250, 5248, 5249, 5212, 5210, 5208, 5206;
 - средња школа, делови парцела број 5246, 5244, 5245, 5242, 5240, 5238, 5236, 5234, 5232, 5231, 5230, 5229, 6430, 5224, 5222, 5221, 5219, 5217, 5216, 5215 и целе парцеле број 5247, 5241, 5237, 5235, 5233, 5228, 5227, 5226, 5225, 5223, 5220, 5218.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са планом парцелације" у Р 1:1000 важи графички приказ."

У досадашњем ставу 2. који постаје став 5. назив графичког приказа мења се и гласи: "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са планом парцелације".

У одељку "6. План озелењавања", у ставу 4. друга реченица, мења се и гласи: "То се посебно односи на блокове општеградског центра (улице Веселина Маслеше и Хаџи Рувимове)".

У одељку 7. "План саобраћаја" после става 5. додаје се друга реченица која гласи: "Планирана западна регулација улице др. Свете Касапиновића у делу код постојећег објекта број 17. помера се на постојећу грађевинску линију приземља објекта у делу који је у планираној регулацији улице".

У одељку "8. План хидротехнике", у делу "Снабдевање водом", став 6. мења се и гласи:

"Услови за прикључење на водоводну мрежу и то за:

Вишепородично становање

- Објекат који чини грађевинску целину на парцели (објекат или више објеката на једном кућном броју) може бити прикључен на водовод само једним прикључком.
- Зграде вишепородичног становања и други објекти са више заједничких улаза, односно, засебних целина, могу имати независне прикључке водовода.
- Ако се у новопроектваном објекту предвиђа више независних улаза, сваки улаз мора имати свој водомер.

- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у призејмљу (сутерену) објеката који ће се лоцирати уз саму регулациону линију објеката.
- За мање објекте, који имају предвиђен пасаж или су увучени у односу на регулациону линију (са максимум четири водомера-један woltman Ø 50 mm и три криласта) водомер се може поставити у одговарајућем шахту.
- Водомерни шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

Пословни објекти

- Прикључење пословних објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком по катастарској парцели.
- Уколико је пословни објекат са више заједничких улаза, односно, засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.
- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу (сутерену) објекта.
- За мање објекте у којима није могуће обезбедити адекватну просторију може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт.
- Водомерни шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада".

У делу "Одвођење отпадних и атмосферских вода", став 5. мења се и гласи:

"Услови за прикључење на канализациону мрежу

- Предвиђа се директно прикључење на уличну канализациону мрежу или преко канализационе мреже на парцели корисника.
- Канализациони шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Уколико су предвиђени пасажима на објектима вишепородичног становања, димензије пасажа треба да су 3,5 x 4,0 m, ради пролаза интервентног возила а подлога пасажа мора бити тако изведена да прими притисак од тешког саобраћаја.
- Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.
- Прикључење сутеренских и подрумских просторија предвидети аутономним системом за препумпавање који су у надлежности корисника.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада."

У одељку "9. План енергетике" део "Снабдевање електричном енергијом" мења се и гласи:

"Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом планирано је из јединственог електроенергетског система, преко ТС 110/20 kV "Нови Сад 5-Детелинара". Од ове трансформаторске станице полазиће 20 kV мрежа на коју ће се повезивати нове планиране трансформаторске станице.

Узимајући у обзир планирану изградњу, потребно је у сваком блоку изградити по две 20/0,4 kV дистрибутивне трансформаторске станице снаге 630 kV-a.

За остале планиране пословне објекте, потребне трансформаторске станице градиће се на основу стварних потреба, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад. Како ће планиране ТС бити у дубини парцела, потребно је обезбедити коридоре за пролазак кабловских водова од ТС према улицама Стевана Мокрањца, Илије Бирчанина и Хаџи Рувимове (у зависности од положаја будуће ТС).

Будућа 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем, у профилима улица како је то и овим планом предвиђено.

Све будуће трансформаторске станице повезаће се на постојећу и нову 20 kV мрежу.

Положај планираних дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV приказан је на графичком приказу "План енергетике". Трансформаторску станицу је могуће изградити и у оквиру објекта, као и на парцели инвеститора, уз сагласност инвеститора и ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад, Тачан положај трафостанице зависиће од редоследа изградње планираних објеката.

Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Пословни објекти

Прикључење већих пословних објеката или комплекса извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

Вишепородично становање

Прикључење вишепородичних стамбених објеката на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану дистрибутивну трансформаторску станицу или уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Положај прикључног ормара прилагодити условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад."

У делу "Снабдевање топлотном енергијом" после става 2. додају се нови наслов и став 3. који гласе:

"Услови прикључења - топлификационе инсталације

Овај начин снабдевања топлотном енергијом се у највећој мери користи за снабдевање стамбених објеката предвиђених за вишепородично становање, као и пословних објеката. Да би објекти овог типа имали решено снабдевање топлотном енергијом потребно је на

погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити подстаницу у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана". Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег (планираног) вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана".

После одељка "9. План енергетике" додаје се нови одељак "10. План телекомуникација" који гласи:

"Подручје обухваћено планом налази се у зони коју опслужује телефонска централа "Детелинара" (налази се у продужетку улице Јанка Веселиновића). Увођењем дигиталног система и оптичких каблова омогућава се повезивање садашњих и будућих корисника на телекомуникациони систем града.

Да би се то остварило неопходна је изградња подземне телефонске мреже у свим улицама, димензиононине према потребама планираног броја становника (станова) и пословног простора.

На основама прогнозе развоја овог дела града треба обезбедити око 2600 телефонских прикључака, што ће захтевати проширење капацитета аутоматске телефонске централе "Детелинара" и изградњу нове мреже у свим улицама обухваћеним планом.

У оквиру попречних профила улица планирани су независни коридори за телефонске инсталације, чиме је обезбеђена могућност несметане и рационалне реализације и одржавање овог комуналног система.

С обзиром да ће реализација објеката дефинисаних планом трајати у дугом периоду телефонска мрежа у улицама ће се развијати према конкретним захтевима будућих корисника.

Услови прикључења-телекомуникације

У случају прикључења на подземну мрежу, прикључак извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта, а у случају прикључења на надземну мрежу преко одговарајуће прикључне кутије на таванском делу објекта."

После одељка 10. додаје се нови одељак 11. који гласи "Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта.

На подручју које је обухваћено овим планом за јавно грађевинско земљиште намењене су следеће површине (бројеви парцела дати су у тексту):

- саобраћајнице,
- простор за трансформаторске станице и аутоматску телефонску централу,
- дечја установа,
- основна школа и
- средња школа.

У складу са законом, земљиште које је овим планом намењено за јавне површине и изградњу јавних објеката од општег интереса, одредиће се за јавно грађевинско земљиште и изузети из поседа корисника, а накнада ће се исплатити по одредбама закона којим се уређује експропријација.

У средњорочном периоду приоритетни су следећи радови на уређивању јавног грађевинског земљишта:

- изградња и реконструкција коловоза (око 18.000 m²),
- изградња паркинга (око 6400 m²),

- изградња водоводне мреже Ø 100 mm (око 2000 m),
- изградња трафостанице 20/0,4 kV,
- изградња вреловодне мреже (око 3000 m).

Финансирање уређивања јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из средстава остварених из;

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште и
- других извора у складу са законом."

Назив досадашњег одељка "10. Примена регулационог плана" који постаје одељак "12" мења се и гласи: "Примена плана".

У ставу 2. тачка 1. мења се и гласи: "Генерални план Града Новог Сада до 2021. године са положајем подручја обухваћеног планом А-4)."

Члан 4.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

- | | |
|---|----------|
| 1. Катастарски план са границом грађевинског рејона плана и границом грађевинског рејона у коме се врше измене и допуне плана | Р 1:1000 |
| 2. План: намене површина, регулације и грађевинских линија | Р 1:1000 |
| 3. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са планом парцелације | Р 1:1000 |
| 4. План хидротехнике | Р 1:1000 |
| 5. План енергетике | Р 1:1000 |

Измене и допуне Регулационог плана подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду израђене су у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се после потписивања и овере чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Члан 5.

У тексту плана речи: "грађевинско подручје" у различитим падежима замењују се речима: "грађевински рејон" у одговарајућем падежу, речи: "колективно становање" у различитим падежима замењује се речима: "вишепородично становање" у одговарајућем падежу, реч: "центар" у различитим падежима замењује се речима "општеградски центар" у одговарајућем падежу, реч: "КИЗ" замењује се речима: "индекс изграђености" у одговарајућем падежу, речи: "регулациони план" у различитим падежима замењује се речима: "план детаљне регулације" у одговарајућем падежу, реч: "Си" замењује се речима "степен заузетости" у одговарајућем падежу, а речи: "јавне површине" у различитим падежима, замењују се речима: "јавно грађевинско земљиште" у одговарајућем падежу.

Члан 6.

Ова одлука 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: 35-62/2003-1-9
16. јул 2004. године
НОВИ САД

Председник

Борислав Новаковић, с.р.

225

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001) Скупштина Града Новог Сада на LV седници 16. јула 2004. године, доноси

О Д Л У К У О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРОБЉА НА АЛИБЕГОВЦУ

Члан 1.

Приступа се изради плана детаљне регулације гробља на Алибеговцу (у даљем тексту - план).

Члан 2.

Планом ће се утврдити правила уређења и правила грађења у складу са основном наменом утврђеном Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 24/2000, 18/2001 и 12/2003).

Члан 3.

Грађевински рејон обухватиће простор у КО Сремска Каменица и КО Буковац унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђена је тачка број 1 на тромеђи парцела број 870, 862 и 863 у КО Сремска Каменица. Од тачке број 1 граница прати западну границу парцеле број 863 и 847 до тачке број 2 на тромеђи парцела број 847, 3981 и 856. Даље граница скреће у правцу североистока, прати западну границу парцеле број 3981 до тачке број 3 на пресеку са продуженим правцем североисточне границе парцеле број 1101. Од тачке број 3 продуженим правцем сече парцелу број 3981 и у правцу југоистока прати североисточну границу парцела број 1101, 1102/6 и 1102/5 до тачке број 4 на североисточној међи парцела број 1102/5 и 1106. Затим граница сече парцелу број 1106 и 1114 до тачке број 5 на тромеђи парцела број 1114, 1122/1 и 1122/7, наставља североисточном границом парцела број 1122/1 и 1124 до тачке број 6 на тромеђи парцела број 1124, 1125 и 1126/1. Даље граница сече парцелу број 1126/1 продуженим правцем североисточне границе парцеле број 1124 и долази до тачке број 7 на западној граници парцеле број 1129. Од тачке број 7 граница скреће у правцу југозапада, прати западну границу парцеле број 1129 до тачке број 8 на граници катастарских општина Сремска Каменица и Буковац. Од тачке број 8 граница скреће у правцу истока, прати јужну

границу парцела број 1129, 1140 и 1141, тј. границу катастарских општина, до тачке број 9 на пресеку са продуженим правцем западне границе парцеле број 1108 у КО Буковац. Даље граница скреће у правцу југоистока, прелази у КО Буковац, сече парцелу број 6652 и долази до тачке број 10 на тромеђи парцела број 6652, 1100 и 1108. Даље граница прати западну границу парцела број 1108, 1106 и 3320 до тачке број 11 на тромеђи парцела број 3320, 1105 и 2037, затим прати јужну границу парцеле број 1105, источну границу парцела број 2038, 2040, 2051, 2052 и 2053 до тачке број 12 на тромеђи парцела број 2053, 2055 и 2054. Од тачке број 12 сече парцелу број 2055 до тачке број 13 на тромеђи парцела број 2055, 2057 и 2056, затим у правцу запада прати јужну границу парцела број 2057, 2061 и 2062 до тачке број 14 која је на међној тачки број 5 која раздваја КО Буковац и КО Сремска Каменица. Од тачке број 14 граница прати јужну границу парцеле број 1143, тј. границу катастарских општина до тачке број 15 на пресеку са продуженим правцем границе парцела број 1151 и 1152 у КО Сремска Каменица. Даље граница прелази у КО Сремска Каменица, прати продужени правац, затим јужну границу парцеле број 1151, сече парцелу број 1153, прати јужну границу парцеле број 1157, сече парцелу број 3982, прати јужну границу парцеле број 1164 и долази до тачке број 16 на тромеђи парцела број 1164, 1163 и 1094/1. Од тачке број 11 до тачке број 16 граница се поклапа са границом грађевинског рејона Града Новог Сада. Од тачке број 16 граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцеле број 1094/1, јужну и источну границу парцеле број 857, северну границу парцела број 858, 860, 861 и 862 и долази до почетне тачке описа границе грађевинског рејона.

Површина која ће бити обухваћена планом је 59,23 ha.

Члан 4.

Рок за израду плана је 90 дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 5.

Средства за израду плана обезбеђена су Програмом уређивања грађевинског земљишта за 2003. годину ("Службени лист Града Новог Сада", број 27/2002).

Члан 6.

Саставни део ове одлуке је Програм за израду плана детаљне регулације гробља на Алибеговцу.

Члан 7.

Одлука о изради плана објавиће се у дневном листу "Дневник".

Члан 8.

Ова одлука 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: 35-81/2004-I-9
16. јул 2004. године
НОВИ САД

Председник
Борислав Новаковић, с.р.

ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРОБЉА НА АЛИБЕГОВЦУ

САДРЖАЈ:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА
2. ПРЕДЛОГ ВРСТЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА
3. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА
4. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА
 - 4.1. Урбанистичка документација од утицаја на подручје плана
 - 4.2. Положај, карактеристике и улога подручја у простору града, однос подручја са простором у окружењу
 - 4.3. Основни циљеви уређења и грађења овог дела града и програмски елементи плана
 - 4.3.1. Демографске пројекције
 - 4.3.2. Анализа стања на постојећим гробљима на сремској страни града
 - 4.3.3. Програмски услови ЈКП "Лисје"
 - 4.3.4. Закони и други прописи који се односе на сахрањивање и гробља
 - 4.3.5. Урбанистички критеријуми и нормативи за планирање нових гробља
5. АНАЛИЗА И ПРИКАЗ СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТОРОНИХ ВРЕДНОСТИ ПОДРУЧЈА
 - 5.1. Природни услови
 - 5.2. Карактеристике терена
 - 5.3. Постојећа вегетација
 - 5.4. Тип и класе земљишта, власничка структура земљишта (парцела)
 - 5.5. Стање саобраћаја и мреже комуналних објеката и инсталација
6. КОНЦЕПТ ПЛАНА (идејно урбанистичко решење)

Концептуална поставка

 - 6.1. Подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште и етапе реализације
 - 6.2. Подела на грађевинске зоне или целине према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама
 - 6.3. Планиране трасе, коридори, регулација саобраћајница и мрежа јавне, комуналне инфраструктуре
 - 6.4. Процена потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре
 - 6.5. Услови надлежних комуналних организација и других институција проистеклих из концепта плана а од утицаја на реализацију концепта плана

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ:

1. Генерални план Новог Сада до 2021. године са означеним локалитетом А4
2. Педолошка карта 1 : 50000
3. Инжењерско-геолошка карта 1 : 20000
4. Геодетска карта са границом плана детаљне регулације 1 : 5000
5. Власничка структура земљишта 1 : 5000
6. Класе земљишта 1 : 5000
7. Ограничавајући фактори и елементи из планова ширих просторних целина 1 : 50000
8. Концепт плана детаљне регулације - Идејно урбанистичко решење 1 : 2500
9. План намене зона (грађевинских целина) ... 1 : 2500
10. Етапе реализације са поделом грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште 1 : 2500
11. Планиране регулације саобраћајница и мрежа јавне, комуналне инфраструктуре
- 11.1. Енергетика 1 : 2500
- 11.2. Хидротехника 1 : 2500

УВОД

Гробља као комуналне површине и објекти представљају просторе за смештај посмртних остатака путем традиционалног сахрањивања, кремирања или оба начина.

Сахрањивање представља један од најважнијих комуналних проблема у насељу. Одувек су људи бирали уздигнута, оцедна и проветрена места да сахрањују своје мртве и уколико се анализира положај старих гробља - то су увек зналачки одабрани локалитети.

Међутим, временом, како су насеља расла, гробља су се попуњавала и постепено ширила често и на терене непогодне за ову намену. Истовремено, ширењем насеља гробља су се нашла непосредно окружена становањем.

Таква неповољна ситуација је присутна у већини насеља новосадског региона (Града, Општине Нови Сад). Иако је последњих година урађено доста на уређењу постојећих гробља, њихове локације углавном не задовољавају с обзиром да се често гробља као комунални објекти и површине налазе у самим насељима и немају могућности ширења, или по својој величини или опремљености не задовољавају потребе у садашњем и наредном планском периоду.

Због тога је последњих десетак година закључак неколико анализа и студија био да је потребно, према утврђеним критеријумима формирање нових гробља на новим локалитетима.

На левој обали Дунава налази се Градско гробље (62,00 ha) и десет конфесионалних гробља. За нови плански период се планира проширење Градског гробља тако да ће његова укупна површина бити 89,00 ha. Овај простор је довољан при просечној стопи морталитета за период коришћења од 44 год. тј. Градско гробље ће бити попуњено до 2017. год. (у свим деловима, не само у

оквиру гробних поља). Како могућности за даље ширење градског земљишта (за ову намену) више нема, Град је донео одлуку о изградњи крематоријума (активности око изградње су у току).

На десној обали Дунава ситуација је алармантна. У Сремској Каменици и Петроварадину су у употреби укупно пет гробља (Католичко гробље код Рокове цркве, Ново католичко и Старо католичко гробље на Транцаменту у Петроварадину као и Православно и Католичко гробље у Сремској Каменици) укупне површине око 9,0 ha. Старо војно гробље на Транцаменту површине око 2,4 ha више није у употреби.

У Сремској Каменици је процењено да ће места за сахрањивање бити до јула 2004. године, а у Петроварадину до априла 2005. године.

Локалитет новог градског гробља на Алибеговцу којим би се решио проблем сахрањивања сремске стране града али и ширег гравитационог подручја је присутан у планској документацији већ више од 20 година. Први пут је утврђена намена гробља на овом простору Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/85 и 15/94) и задржала се и касније у планској документацији све до доношења Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 24/2000, 18/2001 и 12/2003).

Локација на Алибеговцу је још почетком осамдесетих година (за потребе ГУП-а до 2005. године) изабрана јер је задовољила већину критеријума неопходних за изградњу нових гробља, одговарајућу удаљеност од насеља, повољан положај у односу на Сремску Каменицу и Петроварадин, висину терена и макс. ниво подземних вода, власништво земљишта (углавном друштвена и државна својина), квалитет и тип земљишта итд.

Предмет израде овог Програма је анализирање свих карактеристика (елемената) овог дела грађевинског рејона и то са више аспеката и критеријума (од просторно-урбанистичких, санитарно-хигијенских, правног, ...) и на основу тога утврђивање (конципирање) урбанистичког решења које ће постати саставни део Одлуке о изради плана детаљне регулације. После доношења овог акта приступиће се изради Плана детаљне регулације гробља на Алибеговцу.

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА

У оквиру Програма уређивања грађевинског земљишта за 2003. годину је предвиђена и израда Регулационог плана гробља на Алибеговцу.

У међувремену је усвојен Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003), према коме се на основу члана 45. став 1. и члана 46. став 1. и 3. изради урбанистичког плана приступа на основу одлуке о изради урбанистичког плана, а пре доношења одлуке о изради урбанистичког плана се приступа изради програма за израду плана који је њен саставни део.

2. ПРЕДЛОГ ВРСТЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

У складу са потребама Града и смерницама и условима Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године, положајем, величином и другим просторним карактеристикама самог подручја као и утврђеним циљевима уређе-

ња и грађења које треба остварити у овом делу грађевинског рејона Новог Сада као врста урбанистичког плана се предлаже ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.

У складу са чланом 39. став 1. Закона о планирању и изградњи план детаљне регулације се доноси за делове насеља у складу са генералним планом.

3. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

Грађевински рејон који ће бити обухваћен планом детаљне регулације налази се у КО Сремска Каменица и КО Буковац унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђена је тачка број 1 на тромеђи парцела број 870, 862 и 863 у КО Сремска Каменица. Од тачке број 1 граница прати западну границу парцеле број 863 и 847 до тачке број 2 на тромеђи парцела број 847, 3981 и 856. Даље граница скреће у правцу североистока, прати западну границу парцеле број 3981 до тачке број 3 на пресеку са продуженим правцем североисточне границе парцеле број 1101. Од тачке број 3 продуженим правцем сече парцелу број 3981 и у правцу југоистока прати североисточну границу парцела број 1101, 1102/6 и 1102/5 до тачке број 4 на североисточној међи парцела број 1102/5 и 1106. Затим граница сече парцеле број 1106 и 1114 до тачке број 5 на тромеђи парцела број 1114, 1122/1 и 1122/7, наставља североисточном границом парцела број 1122/1 и 1124 до тачке број 6 на тромеђи парцела број 1124, 1125 и 1126/1. Даље граница сече парцелу број 1126/1 продуженим правцем североисточне границе парцеле број 1124 и долази до тачке број 7 на западној граници парцеле број 1129. Од тачке број 7 граница скреће у правцу југозапада, прати западну границу парцеле број 1129 до тачке број 8 на граници катастарских општина Сремска Каменица и Буковац. Од тачке број 8 граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцела број 1129, 1140 и 1141, тј. границу катастарских општина, до тачке број 9 на пресеку са продуженим правцем западне границе парцеле број 1108 у КО Буковац. Даље граница скреће у правцу југоистока, прелази у КО Буковац, сече парцелу број 6652 и долази до тачке број 10 на тромеђи парцела број 6652, 1100 и 1108. Даље граница прати западну границу парцела број 1108, 1106 и 3320 до тачке број 11 на тромеђи парцела број 3320, 1105 и 2037, затим прати јужну границу парцеле број 1105, источну границу парцела број 2038, 2040, 2051, 2052 и 2053 до тачке број 12 на тромеђи парцела број 2053, 2055 и 2054. Од тачке број 12 сече парцелу број 2055 до тачке број 13 на тромеђи парцела број 2055, 2057 и 2056, затим у правцу запада прати јужну границу парцела број 2057, 2061 и 2062 до тачке број 14 која је на међној тачки број 5 која раздваја КО Буковац и КО Сремска Каменица. Од тачке број 14 граница прати јужну границу парцеле број 1143, тј. границу катастарских општина до тачке број 15 на пресеку са продуженим правцем границе парцела број 1151 и 1152 у КО Сремска Каменица. Даље граница прелази у КО Сремска Каменица, прати продужени правац, затим јужну границу парцеле број 1151, сече парцелу број 1153, прати јужну границу парцеле број 1157, сече парцелу број 3982, прати јужну границу парцеле број 1164 и долази до тачке број 16 на тромеђи парцела број 1164, 1163 и 1094/1. Од подручја број 11 до тачке број 16 граница се поклапа са границом грађевинског рејона Града Новог Сада. Од тачке број 16 граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцеле број

1094/1, јужну и источну границу парцеле број 857, северну границу парцела број 858, 860, 861 и 862 и долази до почетне тачке описа границе грађевинског рејона.

Површина која ће бити обухваћена планом детаљне регулације је 59,23 ha.

4. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

4.1. Урбанистичка документација од утицаја на подручје плана

Подручје које ће бити обухваћено границом плана је Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године намењено за комуналну површину - гробље и заштитно зеленило.

Генералним планом се предвиђа за нови плански период проширење Градског гробља на Руменачком путу, а за потребе дела града на десној обали Дунава изградња новог гробља на потесу Ширине површине од око 40,00 ha (са резервним простором за могућа потребна проширења).

Поред планираног локалитета за гробље, планира се и комплекс гробља за кућне љубимце површине до 2,0 ha.

У условима за уређење простора је дефинисано да ће се овај простор уређивати према правилима и ограничењима утврђеним Генералним планом уз претходну анализу утицаја.

Предметни локалитет више од двадесетак година егзистира у планској документацији као локација за ново градско гробље. Први пут је ова намена утврђена 1985. године у Генералном урбанистичком плану Новог Сада до 2005. године, а задржана је и у Изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Новог Сада до 2005. године.

У тексту Генералног урбанистичког плана до 2005. године стоји:

"Планирано гробље на десној обали Дунава на платоу јужно од Алибеговца, површине око 40,00 ha, реализоваће се након престанка сахрањивања на гробљима у Петроварадину и Сремској Каменици, односно у моменту када концентрација становника на десној обали то буде захтевала. До приступања реализације ова површина ће се користити за пољопривредну производњу".

И у анализама и студијама које су рађене за потребе генералних планова и Просторног плана Града Новог Сада и Општине Сремски Карловци ("Службени лист општине Нови Сад", број 5/75 и "Службени лист Града Новог Сада", број 9/95) ("Могућности сахрањивања на активним гробљима у Општини Нови Сад" из 1991. године, "Валоризација простора" из 1988. године) у оквиру закључка је констатовано да се за потребе дела града на десној обали Дунава планира изградња новог гробља на потесу Ширине.

4.2. Положај, карактеристике и улога подручја у простору града, однос подручја са простором у окружењу

Подручје за које ће се изградити план детаљне регулације, обухвата површину од око 59,23 ha и налази се на крајњем југоистоку грађевинског рејона Новог Сада и

то на сремској страни града. Површина комплекса који се намењује за гробље је око 31,35 ha.

Ради се о просторној целини левкастог облика која представља део платоа издигнутог над Алибеговцем (потес Ширина) на просечној надморској висини око 220 m.

Граница обухвата плана са запада и северозапада иде ивицом гребена а са југа и југоистока се поклапа са границом грађевинског рејона Новог Сада.

Граница комплекса гробља се са западне и северозападне стране поклапа са границом обухвата плана а са севера, истока и југа иде по постојећим регулацијама пољских путева (по границама постојећих парцела винограда).

Изванредан положај и природне вредности овог локалитета са видиковцима на брежуљкасти Алибеговац, Фрушку гору, геоморфолошке и педолошке вредности земљишта, осунчаност и тд. допринели су да се користи последњих година као плантажа винограда. Поседује све елементе и карактеристике фрушкогорског пригорја.

Од платоа се према западу и истоку (у правцу Буковца) спуштају више или мање стрме падине под воћњацима и виноградима у приватном власништву.

Са северне стране се налазе два приступна пута од којих се један (значајнији по свом положају у простору) једним делом наставља кроз средиште платоа по дужини према југу а другим делом по ободу комплекса скреће у правцу истока и КО Буковац. Северозападно од границе комплекса гробља се налазе парцеле у приватном власништву где је евидентирана појава бесправне изградње поред викендица из претходног периода.

Северно од подручја где није заталасан терен налазе се њиве и оранице.

Највећи део простора обухваћен границом плана је намењен Генералним планом за комуналну површину - гробље. Остали простор је намењен заштитном зеленилу.

Преко северног дела подручја пролази енергетски коридор.

Намена површина које се наслањају на подручје је углавном по Генералном плану заштитно зеленило осим у северном делу где се у врло малом потесу наслања туристичко-спортско-рекреативна површина Алибеговца.

Најближе планирано становање на Чардаку је удаљено око 500 m од локалитета. Удаљеност од традиционалног центра Сремске Каменице износи око 2 - 2,5 km а центра Петроварадина 4,5 km.

Од бачког дела града удаљеност се креће од 4 km (Лимани) од 5 до 5,5 km (Стари центар) ваздушном линијом.

4.3. Основни циљеви уређења и грађења овог дела града и програмски елементи плана

Основни циљ доношења плана детаљне регулације је да се у оквиру подручја које је обухваћено границом плана утврди таква просторна организација која ће створити услове за уређење и изградњу површина и објеката новог градског гробља на Алибеговцу а пре свега: површине за сахрањивање, мртвачнице са довољним бројем одељења и хладњачама, сале за комеморацију и опела, управну зграду, крематоријум, парковски

обликоване просторе, сакрални трг, саобраћајне површине (алеје, шетне стазе, прилази гробљу, паркинзи), зелени заштитни појас и друге садржаје.

Његовом изградњом би се решио проблем сахрањивања не само сремске стране града већ и ширег гравитационог подручја имајући у виду да је период сахрањивања на Новом гробљу до 2017. године а да се непосредно на грађевински рејон сремске стране града наслањају гравитирајућа насеља Лединци и Буковац.

Прецизније утврђених програмских садржаја у плановима ширих просторних целина и студија нема.

Програмски елементи плана ће се утврдити на основу:

- циљева и основних праваца просторног развоја града утврђених Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године. Организацијом и уређењем простора треба да се оствари концепт просторног развоја којим би се Нови Сад, Петроварадин и Сремска Каменица социјално, саобраћајно и функционално развијали као јединствени град на Дунаву. Повезивањем Петроварадина и Сремске Каменице и концентрацијом нових садржаја нарочито на Мишелуку (па и Алибеговцу) оствариће се равномернији развој на различитим обалама;
- демографских пројекција о броју и старосној структури становништва као основним елементима за димензионисање простора за сахрањивање али и других елемената као што су морталитет, период за који се гробље планира итд. Треба при том имати у виду да је потенцијал простора већи од потреба које су исказане према пројекцији демографског и економског развоја;
- анализе стања на постојећим гробљима на сремској страни града;
- програмских услова ЈКП "Лисје";
- важећих закона и одлука на нивоу Града којима се уређује проблематика сахрањивања и одржавања гробља;
- урбанистичких норматива и стандарда које је потребно поштовати при планирању гробља (за одређивање локације, величине комплекса гробља и простора за сахрањивање, утврђивање концепта...).

4.3.1. Демографске пројекције

Број и старосна структура становништва представљају основне факторе за димензионисање простора за сахрањивање (гробља) за одређено насеље. Величина одређене популације, за коју се планира простор за сахрањивање, у основи одређује величину потребног простора али су при томе веома битне и друге карактеристике, пре свега морталитет, односно смртност становништва посматраног подручја, карактеристике терена, примењени нормативи, период за који се гробље планира итд.

За утврђивање одговарајуће величине простора неопходног за изградњу и функционисање гробља које је Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године планирано са циљем да задовољи потребе садашњих и будућих становника Новог Сада, смештених на простору десне обале Дунава, потребно је пре свега утврдити следеће најбитније полазне претпоставке:

- гравитационо подручје чије ће потребе гробље задовољавати односно број становника тог подручја,
- mortalитет (смртност) односно број умрлих годишње и
- период за који се планира функционисање гробља.

Као гравитационо подручје, имајући у виду просторне карактеристике подручја и потребе за простором за сахрањивање, може се узети простор обухваћен границом грађевинског подручја Новог Сада на десној страни Дунава а које обухвата Петроварадин, Сремску Каменицу, Мишелук, Староиришки пут, Боцке и Буковачки пут.

Према Генералном плану Града Новог Сада до 2021. године укупан број становника Новог Сада до 2021. године износиће око 243.000 од којих ће око 27.000 живети на сремској страни тј. на простору који гравитира планираном гробљу. Ако се претпостави стопа mortalитета становништва Новог Сада у износу од 12 промила онда је број умрлих, на простору који гравитира планираном гробљу, око 324 годишње.

Уколико се претпостави да ће размештај становништва Новог Сада на бачкој, односно сремској страни бити нешто другачији, тј. да ће доћи до нешто брже изградње на Мишелуку у том случају може се узети да ће број становника на подручју које гравитира и планираном гробљу износити око 45.000 становника. Уз такву претпоставку и наведену стопу mortalитета број умрлих износио би око 540 годишње.

4.3.2. Анализа стања на постојећим гробљима на сремској страни града

На сремској страни града укупно постоје шест гробља од којих се пет активно користе. У Петроварадину се налазе следећа гробља: Старо католичко и Ново католичко гробље на Транцаменту и Католичко гробље (старо Мајурско) код Рокове цркве. Старо Војно гробље више није у употреби. У Сремској Каменици постоје православно и католичко гробље која чине једну просторну целину.

Петроварадин¹

На Транцаменту у близини Тврђаве у улици Дунавске дивизије, налазе се једно поред другог комплекс три гробља - Старо католичко са 1,73 ha, Ново католичко са 1,18 ha и Старо војно са 2,40 ha - укупне површине 5,31 ha.

Свако од ова три гробља је посебна целина али међусобно повезана заједничким стазама и заједничком посмртном капелом изграђеном за потребе сва три гробља 1989. године.

Целина комплекса три гробља на Транцаменту налази се на ивици највишег дела платоа Транцамента, са већим делом на равном или релативно равном терену и са мањим, код Старог и Старог војног гробља, на изразитој стрмини.

Старо војно гробље на Транцаменту

Старо војно гробље обухвата површину од 2,40 ha и сачињавају га парцеле број 1962, 1966, 1967, 1952/1 и 1952/2, КО Петроварадин.

Централни део гробља, простор око главне подужне алеје је релативно раван, са скоро сталном нивелетом од око 112 m надморске висине. Бочно (источно) од главне алеје терен се нагло спушта према Петроварадинској падини. Укупна попречна нагнутост гробља је око 10 m - од нивелете 114,10 до нивелете 105,37, односно до 104,80.

Гробље је основано почетком 18 века у време када је започета изградња нове-Аустријске Петроварадинске тврђаве (1692.)

Стазе на гробљу су земљане. Број гробних места на Старом војном гробљу није познат. Изузев гробне капеле на улазу, гробље је потпуно комунално неопремљено - без струје, воде и другог.

Старо католичко гробље на Транцаменту

Површину Старог гробља сачињавају парцеле број 1964, 1965 и 1954, а укупна површина је 1,73 ha. У оквиру гробља постоје две изразите целине:

- прва је благо нагнута зараван активног гробља површине 8358 m² са укупном висинском разликом од 6,0 m на дужини од 80 m (од 111 до 105 m надморске висине) и

- друга је врло стрма падина површине 7000 m² која се сада користи за сахрањивање, зарасла је у густ шипраг. Има висинску разлику од 15 m на дужини од 80 m (од 105 до 90 m надморске висине).

Прилаз активном делу гробља је из улице Партизанског одреда, а гробље има још два прилаза (капије) које се сада не користе, из Мажуранићеве улице.

Активни део гробља је уређен и одржаван. Укупан број гробних места је око 1800.

Гробље се до 1968. године звало Старо католичко гробље и на њему су сахрањивани само умрли католичке вероисповести, под управом Католичке верске заједнице. После национализације свих гробља града 1968. године, гробље је добило статус комуналног гробља и на њему се сада сахрањују умрли свих вероисповести, највише грађани Петроварадина.

У делу гробља према Мажуранићевој улици, на простору парцеле гробља које сада није активно гробље и која је већим делом зарасла у шипраг обавља се сахрањивање умрлих албанске националности.

Капела на гробљу не постоји.

Гробље није опремљено комуналним инсталацијама, нема - струју, водовод и канализацију.

Ново католичко гробље на Транцаменту

Ново гробље на Транцаменту заузима једну парцелу (број 1970) и има површину од 1,18 ha. Налази се непосредно уз Старо војно гробље (од кога је одвојено путем за циглану - сада Транцаментском улицом) и уз пут Партизанског одреда.

Ново гробље је део Транцаментског платоа. Површина је углавном равна, благо нагнута, са висинском разликом од 3 m на 100 m дужине (од 116 до 113 m надморске висине).

¹ ДУП гробља на Транцаменту.

На гробљу има око 2200 гробних места. Сахрањују се све вероисповести. Гробље је уредно и сматра се једним од најлепших гробља Новог Сада. Гробни споменици су разноврсни и у материјалу и у обликовању. Поред главне алеје на гробљу постоји још неколико уредних и довољно широких стаза.

Гробље је ограда жичаном оградом са зиданим парапетом у делу улаза и према путу Партизанског одреда, а у осталом делу само жичаном оградом. Улазна капија је од кованог гвожђа.

Неколико високих разгранатих листопадних стабала украшава простор гробља. Гробље нема сопствену капелу и кућу чувара. Комунало је неопремљено - без струје, водовода и канализације.

Католичко гробље (Старо Мајурско)

Католичко гробље код Рокове цркве - Старо Мајурско гробље заузима простор од 1,29 ха. Површина која се користи за сахрањивање износи 1,00 ха. На гробљу се налази црква Св. Рока.

Сремска Каменица

Гробље у Сремској Каменици налази се у оквиру зоне становања и захвата површину од 2,94 ха. Улаз у гробље је из улице Иве Лоле Рибара. Према ранијој подели, гробље се дели на православно, које захвата северни део и католичко, који захвата јужни део површине гробља. Ивични делови гробља (око 8100 m) не користи се за сахрањивање.

- капела 15x8 (санитарни чвор, 2 бокса и канцеларија за пријем странака);
- стазе су уређене;
- ограда није завршена;
- парцела - 7 гробова у реду, 10 редова;
- недостаје простор за сахрањивање, у проширеном делу потребно је насипање велике количине земље, тако да ту постоји могућност каскадног сахрањивања, што је прилично скупо;
- могућност проширења на површини јужно од гробља, где је некада било сточно гробље, сада је то неуређена запуштена површина;

Петроварадин (Транцамент)

- капела 18x9 (санитарни чвор, канцеларије, магацински простор, расхладна комора);
- ограда је скоро завршена;
- стазе треба да се уреде (реконструкција стаза кроз текуће одржавање);
- струја и вода су спроведени;
- парцела 18 гробова;
- могућност проширења на старом гробљу (које је под заштитом), а према војсци.

На основу података ЈКП "Лисје", процењено је да ће у Сремској Каменици места за сахрањивање бити до јула 2004. године (у нормалним условима). Тренутно сло-

Преглед површина и број гробних места на гробљима која се користе у Петроварадину и Сремској Каменици

Ред. бр.	НАЗИВ ГРОБЉА	Површина гробља (ха)	П. гробља која се користи за сахрањивање (ха)	Приближан број гробних места
	Петроварадин			
1.	Старо католичко на Транцаменту	1-73-58	0-83-58	1800
2.	Ново католичко на Транцаменту	1-17-91	1-01-41	2200
3.	Католичко код Рокове цркве	1-29-31	1-00-83	2200
4.	Старо војно гробље	2-40-00		
	Сремска Каменица			
5.	Православно и Католичко гробље укључујући ивичне делове	2-94-07 3.80	2-12-53	4700
	Укупно активно или укључујући и Старо војно	7-14-87 7,99 ха 10,39 ха	4-98-35	10900

Закључак:

Од укупно шест гробља - пет је у употреби а једно није.

Опремљеност постојећих гробља:

Сремска Каменица

- капела је уређена у комплексу са санитарним чворовима, просторијом за раднике, расхладном комором и просторијом за пријем странака;

бодних гробних места (на дан 8. августа 2003. године) има 117, док је просек за годину дана 132 сахране.

Што се тиче Петроварадина, ту је ситуација нешто повољнија, тренутно има слободних гробних места 378, док је просек за годину дана око 200 сахрана. То значи да места на гробљима има до априла 2005. године.

4.3.3. Програмски услови ЈКП "Лисје"

За потребе израде овог Програма, ЈКП "Лисје" је доставило своје програмске услове који су приложени уз

графичке приказе и саставни су део Документације плана. Предлог неопходних садржаја као и њихових величина и капацитета ће имати значај на утврђивање концепта плана (урбанистичко решење).

4.3.4. Закони и други прописи који се односе на сахрањивање и гробља

Уређење и одржавање гробља и сахрањивање спадају у комуналне делатности. Оно што спада у ове комуналне делатности (опремање простора за сахрањивање, изградња и одржавање стаза, уређивање, опремање и одржавање објеката за погребне услуге и крематоријума, одржавање гробља итд.) као и начин њиховог обављања се уређује Законом о комуналним делатностима ("Службени гласник РС", бр. 16/97 и 42/98).

Сахрањивање умрлих, одређивање и стављање ван употребе гробља, одржавање и уређење гробља и крематоријума врши се на начин утврђен прописом скупштине града донетим у складу са начелима Закона о сахрањивању и гробљима ("Службени гласник СРС", бр. 20/77, 24/85, 6/89 и "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93 и 48/94).

У члану 4. овог закона између осталог је прописано:

"Гробљем се, у смислу овог закона, сматра земљиште које је одговарајућим урбанистичким планом или одлуком скупштине општине одређено за сахрањивање умрлих.

Урбанистичким планом или одлуком из става 1. овог члана, утврђују се локација и урбанистичко-технички услови за подизање објеката неопходних за вршење погребне делатности (мртвачнице, продавнице и други објекти), комуналних уређаја и инсталација, спољних и унутрашњих саобраћајница, за одређивање гробних места, за изградњу гробница, других спомен објеката и за подизање споменика.

Приликом одређивања земљишта за гробље мора се посебно водити рачуна о заштити изворишта за снабдевање водом, објеката за снабдевање водом за пиће, геолошком саставу тла, као и о санитарним и другим условима прописаним за подизање гробља".

Основни пропис Скупштине града који је донет на основу ова два закона је Одлука о уређивању и одржавању гробља и сахрањивању ("Службени лист Града Новог Сада", број 16/2004) којим се прописује начин организовања послова на уређивању и одржавању гробља и гробова, начин коришћења и одржавања гробља која су утврђена за културна добра, начин сахрањивања умрлих и других услова за обављање погребне делатности.

4.3.5. Урбанистички критеријуми и нормативи за планирање нових гробља

Избор нове локације

Гробље као комунални објекат или површина организована за смештај посмртних остатака путем закопавања треба да задовољи више услова. При избору места за ново гробље треба обезбедити пре свега терен са оптималним хигијенским вредностима у погледу брже декомпозиције лешева.

Код сахрањивања закопавањем у земљу долази до ацидификације леша, затим трулења са распадањем у

оквиру којег долази до наглог размножавања аеробних и анаеробних бактерија уз хемијски преображај органских материја. У току процеса декомпозиције леша (трулење, отапање ткива и хистолиза са десквамацијом епитела и стварањем трулежних гасова) посредством микроорганизама и остале флоре и фауне, распадање при повољним условима одвија се у периоду од 7 - 10 година.

У низу проблема код решења локације постојећих и нових гробља мора се водити рачуна о неколико битних фактора:

- потребно је спречити приближавање насеља гробљу;
- у случају да се гробље налази у насељу површине гробља треба дислоцирати на терене изван насеља према утврђеним критеријумима.

За конвенционално гробље по систему укопавања, критеријуми за функцију гробља су следећи:

- најмања удаљеност гробља од зоне становања износи 500 m. Расстојање између насеља и гробља треба да буде засађено зеленилом. Зелени појас у коме се формира гробље треба да буде повезан оптималним комуникационим средствима и путевима са главним саобраћајним тачкама насеља;
- терен треба да буде са оптималним хигијенским вредностима у погледу брже декомпозиције лешева;
- терени треба да буду издигнути, ван депресија, суви, порозни, јужно експонирани, са благим нагибом;
- терен за гробље мора имати ниске подземне воде (најмање 2 m од површине) и средњу носивост од око 1,5 kg/cm²;
- удаљеност не би требало да буде већа од 10 km (код неких аутора 15 km тј. пола сата путовања градским саобраћајним средствима);
- приступни пут са чврстом подлогом;
- обезбеђење простора односно објеката капеле са исправном водом за пиће и водом за техничке потребе, а нарочито хортикултурне сврхе;
- слободан простор око гробља треба да буде санитарно-биолошки обрађен.

При класичном начину сахрањивања дубина гробнице од површине земљишта треба да износи 1,8 m а у јако порозним теренима 2,0 m. Висина хумке над гробницом која је штити од атмосферских вода треба да буде 40 - 50 cm.

Савремено гробље треба да буде опремљено:

1. Мртвачницом са довољним бројем одељења и хладњачама прорачунатим према морталитету у насељу
2. Потребним бројем сала за комеморације и опела
3. Управним зградама са гаражом
4. Локалним водоводом са хигијенски исправном водом за пиће
5. Уређајима за уклањање отпадних вода и уређајима за спаљивање отпадака
6. Крематоријумом
7. Простором око зграда, који мора бити санитарно биолошки обрађен и одржаван на строго хигијенски начин.

Уређење слободног простора гробља данас спада у домен вртно-архитектонске делатности и хортикултурне активности. Гробље као важан комунални објекат се мора организовати, програмирати, планирати, пројектовати и према концепцираној замисли изградити.

Димензионисање површине гробља на Алибеговцу

Поред природних услова, за димензионисање потребне површине за ново гробље и његов капацитет пре свега су значајни демографски подаци - планиран број становника који гравитирају гробљу, стопа смртности и век почивања (ротациони турнус).

У делу текста "Демографске пројекције" већ је анализирано гравитационо подручје и планирани број становника на сремској страни града. На основу Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године, око 27.000 становника ће живети на простору који гравитира планираном гробљу. Уколико се претпостави да ће размештај становништва Новог Сада на бачкој и сремској страни бити нешто другачији - тј. уколико на Мишелуку дође до брже изградње број становника који гравитирају планираном гробљу износи 45.000 (претпоставка на основу потенцијала простора десне обале града).

Због тога ће се димензионисање планиране површине гробља представити у две варијанте - за 27.000 становника и 45.000 становника као и стопу морталитета од 12 промила.

Примена урбанистичких норматива:

I МЕТОД - преко критеријума за димензионисање где се обезбеђује 0,4 ха површине на сваких 1000 становника односно оријентациона површина гробног места износи 4,0 м².

- а) планирани број становника - 27.000
стопа морталитета 12% (на 1000 становника 12 умрлих)
 $12/1000 \times 27\ 000 = 324$ умрлих годишње
 $324 \times 4,0 \text{ m}^2 = 1.296 \text{ m}^2$ (потребна површина за сахрањивање годишње)

За плански период од 20 година:

$$1.296 \text{ m}^2 \times 20 = 25.920 \text{ m}^2$$

Укупно је потребно површине за сахрањивање (укоп) око 2,6 ха.

Уколико се претпостави да је однос површина за сахрањивање и површина за пратеће функције 30 : 70% добија се да је УКУПНА ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ КОМПЛЕКСА ГРОБЉА 8,66 ха.

- б) планирани број становника 45.000
стопа морталитета 12% (на 1000 становника 12 умрлих)
 $12/1000 \times 45.000 = 540$ умрлих годишње
 $540 \times 4,0 \text{ m}^2 = 2.160 \text{ m}^2$ (потребна површина за сахрањивање годишње)

За плански период од 20 година:

$$2.160 \text{ m}^2 \times 20 = 43.200 \text{ m}^2$$

Укупно је потребно површине за сахрањивање (укоп) око 4,30 ха.

Уколико се претпостави да је однос површина за сахрањивање и површина за пратеће функције 30 : 70% добија се да је УКУПНА ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ КОМПЛЕКСА ГРОБЉА 14,30 ха.

II МЕТОД - Hans-a Schwenkel-a

Овај метод се примењује у планирању гробља у Европи.

Одређен је следећим вредностима:

G - број гробних места

GM - бруто површина гробног места

PP - површина гробних парцела

PG - површина гробља

K - стопа морталитета

S - планирани број становника

T - ротациони турнус

1,25 - корекциони фактор K

Нето површина једног гробног места износи 3,64 м². У оквиру ове димензије садржана је величина парцеле од 100 x 200 cm, размак између гробова 0,4 m и између редова 0,6 m (могуће је учинити и корекцију претпостављених величина).

Бруто величина гробног места износи 8,5 м² и у њој нето површина износи 43%. Овако планирана бруто површина гробног места укључује укупну површину гробних парцела, разведени систем стаза унутар парцела, примерно обликоване зелене површине са вртно-технички обликованим трговима и алејама, као и формираним ободним зеленим појасом са могућношћу отварања зелених arkada у његовом саставу. Смањивање ове бруто површине свакако иде на рачун пејсажно-парковског квалитета гробља.

Важан део формуле за израчунавање броја гробних места је и корекциони фактор са вредношћу од 1,25 који се усваја као резултат анализе о немогућности коришћења целе гробне парцеле (или гробних поља) истовремено контексту диференцираних вредности ротационог циклуса за различита гробна места који се углавном крећу у распонима од 10 до 20 или више година.

Број гробних места се израчунава:

а) За планираних 27.000 становника

$$G = \frac{K}{1000} \times S \times T \times 1,25$$

$$G = \frac{12}{1000} \times 27.000 \times 15 \times 1,25$$

$$G = 6.075 \text{ (гробна места)}$$

Ако је GM (бруто површина гробног места 8,5 м²) онда се добије неопходна површина гробних парцела:

$$PP = 6.075 \times 8,5 \text{ m}^2 = 51.637 \text{ m}^2$$

$$PP = 5,20 \text{ ha}$$

Укупна површина гробља износи:

PG = PP + 2/3 PP (уобичајени однос површина за укоп и површина за пратеће функције износи од 30% : 70% до 60% : 40%).

$$PG = 5,2 + 2/3 \times 5,2 \text{ ha} = 8,66 \text{ ha}$$

$$PG = 8,70 \text{ ha}$$

б) За планираних 45.000 становника

$$G = \frac{K}{1000} \times S \times T \times 1,25$$

$$G = \frac{12}{1000} \times 45.000 \times 15 \times 1,25$$

$$G = 10.125 \text{ (гробна места)}$$

Ако је GM (брutto површина гробног места 8,5 m²) онда се добије неопходна површина гробних парцела:

$$PP = 10.125 \times 8,5 \text{ m}^2 = 86.062 \text{ m}^2$$

$$PP = 8,6 \text{ ha}$$

Укупна површина гробља износи:

$$PG = PP + 2/3 PP$$

$$PG = 8,6 + 2/3 \times 8,6 \text{ ha} = 14,33 \text{ ha}$$

Ове две методе којима су се добиле скоро идентичне вредности базиране су на претпостављеном планском периоду од 20 година (период коришћења гробља) или ротационом турнусу обнове од 15 година.

* * *

Уколико се пође од величине простора (потренцијала простора) који је обухваћен границом плана односно од површине која је намењена за гробље Генералним планом добијају се следеће вредности:

- површина комплекса гробља износи 31,35 ha

- уколико се претпостави да однос површина за укуп и површина за пратеће функције износи 30% : 70%² површине за сахрањивање (укуп) износиле би 9,405 ha.

За планираних 45.000 становника и 540 потребних гробних места годишње као и бруто површину гробног места од 4,0 m² период коришћења гробља је 44 године. Уколико се комплекс гробља прошири према југу (заштитно зеленило) за 10,13 ha, добија се податак да ће укупан простор бити довољан за 58 година (уз примену највиших стандарда).

Уколико се претпостави да однос површина за укуп и површина за пратеће функције износи 50% : 50% површине за сахрањивање износиле би 15,67 ha. За планираних 45.000 становника, 540 потребних гробних места годишње и површину гробног места од 4,0 m² период коришћења гробља је 72 године. Уколико се узме у обзир и могуће проширење комплекса гробља у оквиру границе обухвата плана да ће период коришћења гробља бити укупно 96 година.

Треба напоменути да се централна градска гробља и планирају за периоде од 80 до 100 година.

За претпостављени однос површина за укуп и површина за пратеће функције 30% : 70%, односно неопходних 9,405 ha површина за сахрањивање и планираних 27.000 становника и 324 умрлих годишње, период

коришћења је 72 године. Уколико се комплекс гробља прошири за 10,13 ha укупан простор ће бити довољан за 95 година.

Уколико се претпостави да однос површина за укуп и површина за пратеће функције износи 50% : 50% површине за сахрањивање износиле би 15,67 ha. За планираних 27.000 становника и 324 потребних места годишње, бруто површину гробног места од 4,0 m² период коришћења је 120 година.

Уколико се узме у обзир и могуће проширење период коришћења је укупно 143 године.

* * *

О одређивању типа и карактера гробља (пејзажно-шумско, парковно, архитектонско-интензивирано) као и композиционим задацима при изградњи новог гробља - детаљније у делу који ће се односити на концепт планског решења (идејно урбанистичко решење).

5. АНАЛИЗА И ПРИКАЗ СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТВОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ ПОДРУЧЈА

5.1. Природни услови

Простор планираног гробља налази се на десној обали Дунава, на лесној заравни. Према литолошким одликама терен је непромењен лес који се одликује капиларном, суперкапиларном и субкапиларном порозношћу, у зони без штетног утицаја подземних вода.

Експозиције терена су северозападне, западне и источне. Категорије терена према погодности за градњу обухватају погодан и средње погодан терен, носивости од 1,0 до 2,5 kg/cm² на којем је могуће градити све врсте објеката изузев посебно осетљивих конструкција, односно допуштају градњу са свим техничким елементима какви владају код изградње на равним теренима јер простор обухвата плато нагиба од 1-3° што се и апсолутно и релативно може сматрати равним тереном.

Земљиште је типа еутрично смеђе земљиште (еутрични комбисол) и чернозем на лесу и лесоликим седиментима - карбонатни посмеђени. Земљиште према категоријама обухвата винограде, воћњаке и њиве. Према типу шумског станишта простор припада ксерофилним шумама храста, липе и јавора.

Подручје спада у површине са средњим, повољним сеизмогеолошким условима у којима не треба очекивати појачане, секундарне штетне ефекте код земљотреса. Према карти сеизмичке рејонизације овај простор се налази у зони осмог степена MCS.

5.2. Карактеристике терена

Подручје које ће бити обухваћено границом плана детаљне регулације је део издигнутог платоа на Алибеговцу (потес Ширине) који је на надморској висини од 200-237 m н.в. са генералним падом од севера према југу. Нагиб је у просеку око 3%.

² У литератури се однос креће од 30:70 до 60:40%.

У пракси Завода при изради планске документације (нпр. ДУП гробља у Футогу) однос је отприлике 30:70%. То је однос и у Hans Schwenelovoj методи. и Живојин Кара-Пашић у Студији рађеној за Мишелук ("Прагови увођења ванстамбених садржаја") препоручује више стандарде с обзиром на амбијенталност сремске стране града. Због тога ће се овде проверити два односа - 30:70% и 50:50% да би се сагледала разлика.

Према западу и истоку се од платоа спуштају падине већег или мањег нагиба. Максимални нагиби су у правцу запада око 40%.

5.3. Постојећа вегетација

Изванредна лепота фурушкогорског пејсажа, у којима се сеновити шумски комплекси смењују са шароликим благо заталасаним пропланцима под брдским ливадама и пашњацима, богати виногради и воћњаци - посебна су природна вредност овога простора.

Укупна површина под виноградима са простором Велике Карагаче је 120 ha, а потес Ширине захвата око 40 ha.

Простор Ширине који обухвата план детаљне регулације покривен је виноградима који припадају АД "Навип" - Београд - Земун, ДОО "Фурушкогорац", Радна јединица "Економија и расадник" - Петроварадин. Виногради су висококвалитетни, пуне родности и старости су 10 - 11 година. Заступљена је сорта Жупљанка и Италијански ризлинг које се смењују по таблама односно парцелама (Табела 1).

Ободне парцеле су обрасле травом, шипражјем и багремом и прилично су запарложене и неприступачне.

АД "Навип" је у процесу докапитализације и преговора са једном Италијанском фирмом од које су добили опрему и најквалитетније калеме винове лозе, сарадња траје од 1997. године.

Табела 1.

Ред. бр.	Број парцеле	Власништво	Класа земљишта	Засађена култура	Сорта	Старост
1	858	"Навип"	виноград II	винова лоза	жупљанка	10-11 год.
2	860	приватно	њива	трава, шипражје, багрем		
3	861	Општина Нови Сад	њива	трава, шипражје, багрем		
4	862	"Навип"	њива	трава, шипражје, багрем		
5	850	"Навип"	виноград II	винова лоза	жупљанка	10-11 год.
6	851	"Навип"	виноград II	винова лоза	жупљанка	10-11 год.
7	852	"Навип"	локални пут			
8	1095	"Навип"	виноград II	винова лоза	итал. ризлинг	10-11 год.
9	1096	"Навип"	виноград II	винова лоза	итал. ризлинг	10-11 год.
10	1098	"Навип"	виноград II	винова лоза	итал. ризлинг	10-11 год.
11	1099	"Навип"	виноград II	винова лоза	итал. ризлинг	10-11 год.
12	3982	Општина Нови Сад	локални пут			
13	1144	приватно	виноград II	винова лоза	итал. ризлинг	10-11 год.
14	1145	"Навип"	виноград II	винова лоза	итал. ризлинг	10-11 год.
15	1153	"Навип"	виноград II	винова лоза	итал. ризлинг	10-11 год.
16	1147	"Навип"	виноград II	винова лоза	итал. ризлинг	10-11 год.
17	1167	"Навип"	виноград II	винова лоза	жупљанка	10-11 год.
18	1154	"Навип"	виноград II	винова лоза	жупљанка	10-11 год.
19	1156	"Навип"	виноград II	винова лоза	итал. ризлинг	10-11 год.
20	1155	"Навип"	виноград II	винова лоза	итал. ризлинг	10-11 год.
21	1149	"Навип"	виноград II	винова лоза	жупљанка	10-11 год.
22	1164	"Навип"	виноград II	винова лоза	жупљанка	10-11 год.
23	1157	"Навип"	виноград II	винова лоза	итал. ризлинг	10-11 год.
24	1151	"Навип"	виноград II	винова лоза	итал. ризлинг	10-11 год.

5.4. Тип и класе земљишта, власничка структура земљишта (парцела)

Простор који ће бити обухваћен планом детаљне регулације, а у оквиру кога је планирано ново гробље је на пољопривредном земљишту. Већи проценат земљишта на целокупном простору је у државној и друштвеној својини, док је мањи део приватно власништво.

Према култури и класи земљишта у највећем проценту су обухваћени виногради друге категорије, њиве четврте, пете и треће категорије, воћњак друге категорије, пашњак друге, ливада четврте категорије и парцеле за локални пут.

Планирана површина гробља износи 40,64 ха, а површина која се наслања на гробље, а биће обухваћена планом детаљне регулације је 15,23 ха. Државно земљиште на површини гробља је на 13,06 ха, односно 32,13% у односу на укупну површину, док је друштвено земљиште на 27,18 ха. (66,87%) и приватно је на површини 0,40 ха (0,98%).

Према типу и класи земљишта на простору гробља највећа је заступљеност винограда II класе на 36,89 ха (90,77%), њиве IV класе на 2,18 ха (5,36%), затим воћњак II класе 0,38 ха (0,93%), пашњак V класе на 0,21 ха (0,51%), а површина локалних путева је 0,98 ха (2,41%).

Површина осталог простора, а у границама плана детаљне регулације је 15,23 ха. Државно земљиште на тој површини је 4,35 ха (28,56%), друштвено земљиште заступљено је на 4,24 ха (27,83%), а приватно земљиште на површини од 6,64 ха (43,59%).

На овом простору је другачији однос заступљених класа и типа земљишта, па је највећа заступљеност њива IV класе на 12,52 ха (82,20%), затим винограда II класе на 1,34 ха (8,79%), воћњака II класе на 0,04 ха (0,26%), осталих класа на 0,88 ха (5,77%) и локални путеви који су заступљени на 0,45 ха (2,95%).

5.5. Стање саобраћаја и мреже комуналних објеката и инсталација

Локација планираног гробља налази се на заравни Алибеговца на надморској висини од 200 м до 230 м. У правцу севера и североистока терен има карактеристике брдовитог, тако да је приступачност овој локацији знатно отежана. Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године ово гробље треба да опслужује Петроварадин, Сремску Каменицу и делове Града Новог Сада, што захтева изградњу путева (комуникација) са наведеним насељима.

У садашњим условима приступ локацији је преко атарских путева из правца магистралног пута Нови Сад - Рума (преко Алибеговца) и локалног пута Петроварадин - Буковац (преко Буковачког дола).

Саобраћајно-техничке карактеристике наведених путева не задовољавају захтеве савременог саобраћаја (земљани коловоз, мала ширина, неповољан уздужни нагиб и мали радиуси кривина), што ће у реализацији захтевати значајне трошкове и интервенције у простору.

Иако је локација гробља одабрана у складу са урбанистичким и другим критеријумима има и одређених неповољности, пре свега у саобраћају и комуналној инфраструктури. Гробље је од Петроварадина (центра) удаљено око 5 km, од Сремске Каменице и Мишелука око 3 km, а од Новог Сада 5 km.

Линије градског и приградског система превоза путника су удаљене око 4 km, што значајно утиче на услове комуникације становника са гробљем.

Снабдевање електричном енергијом је могуће преко 20(10) kV водова који се налазе у непосредној близини, а повезују шире подручје са 110/20 kV трансформаторском станицом "Мишелук".

Гробље има могућност повезивања на градску водоводну мрежу преко доводника санитарне воде за насеље Буковац, који се од резервоара "Чардак" протеже у правцу Буковца преко Алибеговца.

Планом се, поред путева и других саобраћајних површина (паркинга, пешачких стаза) предвиђа изградња трансформаторске станице 20/04 kV, нисконапонске електричне мреже, јавне расвете, система снабдевања санитарном водом и хидрантске мреже за одржавање растиња (вегетације). Евакуација отпадних вода планира се преко септичких јама, које ће се контролисано одржавати и празнити.

Релативно велика удаљеност гробља од насеља захтеваће увођење линије градског превоза путника, што ће се дефинисати посебним пројектом.

Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање водом, простора који ће бити обухваћен планом, није решено преко постојећег водоводног система, с обзиром да на предметном простору нема постојећих корисника и није било потребе за изградњом водоводне мреже.

Постојећа примарна водоводна мрежа изграђена је за потребе снабдевања водом насеља Буковац. Траса постојећег примарног водоводног правца повезује постојећи резервоар "Чардак", прекидну комору и насеље Буковац.

Изграђена примарна водоводна мрежа функционише у оквиру водоводног система Града Новог Сада и корисници који се снабдевају водом преко ње немају проблема у условима нормалног функционисања укупног водоводног система.

Постојећа примарна водоводна мрежа пролази кроз предметни простор а положај мреже је дат на одговарајућем графичком приказу.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних вода, простора који ће бити обухваћен планом, преко затворене канализационе мреже није решено, с обзиром, да нема изграђене канализације. На предметном простору нема постојећих корисника и није било потребе за изградњом канализационе мреже.

Атмосферске воде, са највећег дела простора, оријентисане су, постојећом нивелацијом, према нижим теренима, односно према локалним депресијама, где се атмосферска вода задржава до упијања или испарења.

С обзиром на постојећу уређеност простора коефицијенти отицања су мали и данас нема изражених проблема при отицању атмосферске воде на предметном простору.

6. КОНЦЕПТ ПЛАНА - ИДЕЈНО УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ

Концептуална поставка

На основу анализе урбанистичке документације, основних циљева уређења и грађења овог дела града, програмских елемената плана као и анализе постојећег стања (природни услови, карактеристике терена, власничка структура земљишта и постојећа парцелација, стање саобраћаја) одређен је одговарајући тип и карактер гробља.

Концепција идејног решења се заснива на геометријском начину обликовања односно ортогоналној основној структури гробних поља са костуром који чине саобраћајне површине (алеје, шетне стазе). Овакав просторни концепт је диктиран пре свега постојећом парцелацијом - великим "таблама" релативно правилних облика (постојећи виногради) и пољским земљаним путевима који су значајних димензија.

Геометријски начин компоновања простора гробља је са становишта искоришћености, једноставности и прегледности најповољнији. Преовлађују архитектонски обликовни елементи тако да се чак и вегетацијска грађа обликује на архитектонски начин (шишањем) чиме се добија свечани скоро монументални карактер (у литератури се користи термин "архитектонско - интензивирани гробља").

Међутим, данас у свету савремена гробља најчешће представљају комбинацију геометријског и пејзажног начина обликовања (где доминира органски размештај функција гробља уз хортикултурни начин обликовања) тако да је опредељење да се на овом примеру "строги" систем гробних поља ублажи меким потезима заштитног зеленила које ће на појединим местима имати карактер пејзажно-шумског гробља.

Главни улаз се налази на северу комплекса гробља. Прилазни пут је поштовао основни постојећи правац пољског пута. После улаза који мора бити наглашен одговарајућим архитектонским елементима и контролисан (портирница), а пре централног раскршћа, се пружају партери најдекоративније хортикултурне поставке.

Од раскршћа према југу се пружа, као главна оса - кичма гробља, централна алеја (испоштован је услов за оријентацијом север-југ). Према западу се наставља бочна алеја према парцелама (гробним пољима) намењеним за специфичне садржаје гробља (специјалне намене).

Од централне алеје се рачвају споредне алеје према гробним пољима. Гробна поља, правилних облика и издељена пешачким комуникацијама и дрворедима, састоје се углавном од 4 сегмента. У њиховом средишту се налазе платои за одмор - адекватно уређени: поплочани, озелењени и опремљени чесмама или фонтанама и урбаним мобилијаром (клупе, канте за смеће, обележја гробних поља и сл.).

На почетку се налази зона намењена изградњи главног гробног центра. Поред декоративног зеленила, прилази центру су употпуњени следећим садржајима: продавницама цвећа и свећа, тоалетом, телефонском говорницом као и сталном поставком експоната - узорака споменика.

У оквиру главног гробног центра се планирају објекти намењени неопходним садржајима као што су: мртвачнице са довољним бројем одељења и хладњаче, капеле односно опроштајне дворане (сале за комеморацију и опела), пратећи садржаји итд. Главна оријентација објекта је према церемонијалном тргу на коме је обавезно постављање трема. Бочно управно на овај објекат се пружа посебан објекат (или као посебна ламела главног објекта) намењен управи и пружању услуга грађанима.

Централни плато - церемонијални или сакрални трг мора бити адекватно уређен - најдекоративније партерне обраде, са наткривеним тремовима и надстрешницама, клупама за седење и сл.

На церемонијални трг се надовезује простор за гробнице, који с обзиром на централни положај у оквиру комплекса гробља може бити и гробље заслужних грађана. Варијантно решење на овој парцели предвиђа изградњу објекта који би послужили као сале за окупљање поводом комеморација.

Непосредно уз овај централни део гробља се налази централни плато - раскршће са меморијалним обележјем (нпр. обелиск) сагледиво са главних праваца и пешачких токова.

На крајњем југу комплекса гробља, на месту постојећих објеката се планира изградња другог гробног центра (управне зграде или капеле). Ови објекти су постављени симетрично у односу на алеју и непосредно уз други главни улаз у гробље (са пута).

У правцу истока, према ободу комплекса се налазе парцеле намењене гробницама, костурницама као и помало издвојено, гробље за социјалне случајеве.

Северозападни део комплекса гробља, с обзиром да се ради о издвојеном мирном делу предвиђен је за зоне - гробна поља специјалне намене. Гробна поља су уситњене структуре - и нарочито, најдекоративнијег обликовања. На крају бочне алеје - као реперна тачка се налази полукружна парцела погодна за алеју урни или травнате траке са положеним каменим меморијалним плочама, радијално постављеним у односу на центар круга. Испред овог гробног поља се налазе парцеле за гробнице.

Северно од ових целина се налазе мање парцеле - розаријуми а на њих се надовезује колумбаријум - формиран од полукружних архитектонских елемената (зидова са надстрешницама) за смештај урни. Најмирнији и најиздвојенији део гробља је намењен за дечје гробље.

На североистоку комплекса гробља, уз економски улаз се налази блок, односно зона намењена изградњи радионице, гараже и сервис. Уз њега се планира службени паркинг. Парцеле око ове зоне се намењују вртларији и расаднику. Источно, у непосредној близини је и простор за одлагање смећа и сувог цвећа.

По ободу комплекса постоје простори резервисани за костурнице - озаријуме али није искључено да се за ову намену могу ангажовати и мање површине других гробних поља.

Систем саобраћајних површина (алеја, пешачких и колско-пешачких стаза) повезује различите зоне, односно гробна поља у јединствену целину и зато омогућавају етапну реализацију као и флексибилну промену намене у случају потребе.

По ободу комплекса гробља али и око њега, а у оквиру границе плана је планиран зелени заштитни појас чија је структура - у зависности од положаја и улоге у простору различита. Поједини потези, чија дубина то омогућава, могу се (уз пејзажно парковско уређење) наменити после одређеног временског периода за шумско гробље. Остали делови заштитног појаса у оквиру гробља формираће се као шумски зелени појас. Око комплекса гробља заштитно зеленило мора бити значајне ширине и пре свега има санитарно - хигијенска својства.

Зеленило унутрашњих простора гробља ће се подизати као парковске целине. Посебан акценат је на линеарном зеленилу - дрворедима уз централну алеју и остале пешачке комуникације које ће се разликовати у зависности од положаја у простору и међусобно ће одвајати гробна поља.

Гробна поља ће имати посебан концепт озелењавања док су централни делови гробља (главни улаз, управни објекат, ...) употпуњени партерима декоративне хортикултурне поставке (цветне леје, перене и травњаји).

Издвојен ван комплекса гробља, а у оквиру граница плана, се налази простор резервисан за гробље кућних љубимаца, а у складу са смерницама Генералног плана.

Северно од комплекса гробља се налази централни паркинг који се може, у складу са потребама етапно приводити намени. Непосредно поред улаза ће се поставити аутобуско стајалиште.

Идејно урбанистичко решење је представљено на графичком приказу број 8.

6.1. Подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште и етапе реализације

Просторна организација гробља и урбанистичко решење су тако утврђени да је реализација по етапама омогућена и то тако да се не ремети основни концепт. Даље, свака етапа омогућава и реализацију по фазама. На графичком приказу број 10. су представљене етапе као и предлог могућих фаза у оквиру сваке етапе.

Поред тога, на графичком приказу су представљене и парцеле које се намењују за јавно грађевинско земљиште.

ПАРЦЕЛЕ КОЈЕ СЕ НАМЕЊУЈУ ЗА:

- ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

I ЕТАПА: (КО Сремска Каменица)

- * паркинг - део парцеле 1121, 1120, 1122/1
- * за регулацију пута - део парцеле 1106, 1100, 1101, 1114 - 3981, 1143
- део парцеле 1121, 1129, 1122/1, 1123
- * комплекс гробља - 1099, 1144, 858, 860, 861, 862, 850, 851, 852, 1095, 1096, 1097, 1098, 3982, 1145, 1146, 1147, 1148, 1153 (КО Сремска Каменица)

II ЕТАПА

- * паркинг - део парцеле 1120, 1122/1, 1123 - 1142, (КО Сремска Каменица)
- * регулација пута - делови парцела 1096, 2039, 2040, 2051, 2053, 2055 (КО Буковац)
- * регулација пута - 1165, 1156, 1150 (КО Ср. Каменица)
- * комплекс гробља - 1149, 1154, 1166, 1155, 1167 (КО Ср. Каменица)

III ЕТАПА

Парцела број 2057 КО Буковац која је намењена за ГРОБЉЕ ЗА КУЋНЕ ЉУБИМЦЕ

IV ЕТАПА

Могуће проширење гробља

Парцеле број 1164, 1157, 1151, 1153, 3982, 1143 (КО Сремска Каменица)

- ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- * зелени заштитни појас
- КО Ср. Каменица - део парцеле 1123, 1122/1, 1124, - део парцеле 1100, 1101, 1102/1-6, 1106
- КО Буковац - 1100, 1099, 1098, 1097, 1036 (део), 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 2038 делови парцела број 2039, 2040, 2051, 2052, 2053, 2055, 2061, 2062

6.2. Подела на грађевинске зоне или целине према урбанистичким показатељима

I Површине за сахрањивање

1. Гробна поља

Од централне алеје се рачвају бочне алеје према гробним пољима за класични вид сахрањивања - путем укопа у земљу (означеним на графичким приказима од броја 1 до броја 10).

Свако гробно поље је издвојена целина величине од 5.228 m² до 23.688 m². Углавном су правилног облика, састоје се најчешће од 4 сегмента, али их има и са два и три. Сваки сегмент сачињавају парцеле које треба да имају од 150 - 300 гробних места.

Гробна поља (сегменти, парцеле) су раздвојена стазама, одмориштима, зеленим површинама (дрворедима). У средишту се налазе платои за одмор - тргови који морају бити адекватно уређени: поплочани, озелењени, опремљени чесмама или фонтанама и урбаним мобилијаром (клупе, канте за смеће, обележја гробних поља ...).

На целокупном простору гробних поља бруто површине 11,09 ha планирано је око 20.000 гробних места, што у односу на укупну површину гробља (31,35 ha) износи око 35,37%.

Простор гробне парцеле треба да садржи:

- гробна места габарита 135 x 270 cm,
- приступни пут,
- простор за депонију смећа, који може да повезује 2 парцеле,
- камени белег (ознака гробног поља).

Правило је да се формира једна главна стаза, гробови треба да гледају према главној стази (обично према истоку).

Остале стазе треба да су ширине око 5-6 m, ширина манипулативних стаза не сме бити мања од 2 m, а стазе између гробова треба да су 0,4-0,6 m. Пешачке стазе ће се обезбедити забранама да не пролазе возила.

2. Гробна поља специјалне намене

У северозападном делу гробља као најмирнијем и издвојеном делу комплекса се предлажу гробна поља специјалне намене. Гробна поља су уситњеније структуре (мањих површина него гробна поља за класично сахрањивање путем упоковања у земљу) и треба да су најдекоративније хортикултурне обраде.

Гробно поље број 11 - Розаријум

Розаријум представљају отворене површине (око 3.244 m² нето површине) са специфичном хортикултурном обрадом (ружичњак) где се одлаже (развејава) пепео покојника након кремације (без урне).

Гробно поље број 12 - Колумбаријум

Просторна целина која се надовезује на розаријум, представља површину (око 4.000 m² нето површине) намењену за подизање параванских зидова са касетама у које се уграђују урне након кремације. Зидови се употпуњују тремовима, а могуће је формирање и пергола, зелених паравана и сл.

Гробно поље број 13 - Дечје гробље

Најиздвојенији и мирнији део у северном делу комплекса гробља се намењује за дечје гробље (око 5.556 m² нето површине).

Димензије гробног места се крећу од 100 x 60 cm до 150 x 75 cm. Гробне парцеле треба да имају највиши ниво обраде, издвојене пунктове ограђене живицом и зеленилом.

Гробно поље број 14 - Алеја урни

Полукружна парцела на крају бочне алеје се намењују за алеју урни или травнате траке са положеним каменим меморијалним плочама радијално постављеним у односу на центар круга.

Гробови за урне се постављају у зеленом појасу или уз ограде од живице. Користе се партерни укуп са плочом, димензије гробова са урном су 100 x 100 cm.

Гробно поље број 15 - Социјални случајеви

Мало издвојена парцела на крајњем југоистоку комплекса се намењује за социјалне случајеве (око 2.500 m² нето површине). Део простора може да се резервише и за сахрањивање у ванредним приликама.

3. Гробнице

Поједина гробна поља - парцеле су резервисане за зидане гробнице, међутим могуће је њихово постављање у оквиру сваког гробног поља.

Гробнице треба да су раздвојене од рака (гробних места), постављају се најчешће уз главну стазу, раздвајају се зеленилом или стазом и онда се постављају раке (гробна места).

Батерија од две или више гробница, може бити у један, два или три реда.

Димензије:

- гробнице за два ковчега 120 x 250 cm
- гробнице за четири ковчега 190 x 250 cm.

Правило је да се око 10% гробница поставља у односу на гробна места (на 200 гробних места 20 гробница).

4. Костурнице (озаријум)

Гробна поља означена бројем 17 на графичком приказу број 8. се намењују за изградњу костурнице "озаријума". Основна функција ових површина је за сахрањивање у заједничким гробницама и то приликом дислоцирања - есхуминације након одређеног броја година и за сахрањивање посмртних остатака на једном заједничком месту и то из оних гробова који се не одржавају.

Појединачни елементи костурнице су величине 6,0 x 6,0 m упокане око 2,0 m у земљу. Примају око 500 пренетих посмртних остатака.

Укупна нето површина ових гробних поља износи око 2.220 m².

II Остале површине - зоне

1. Зона намењена изградњи главног гробног центра

На почетку централне алеје, на крајњем северу комплекса се налази зона намењена изградњи главног гробног центра укупне површине око 1,76 ha. У оквиру ове зоне се предлажу следећи садржаји:

- мртвачнице са довољним бројем одељења и хладњача, капеле, односно опроштајне дворане (сале за комеморацију и опела), пратећи садржаји (манипулативни ходници, свечани салон или сале за даће, кафе кухиња, санитарни чвор итд.);
- канцеларије за управу и пружање услуга странкама (пријем странака, благајна са шалтером), просторије за свештена лица;
- продавнице цвећа, свећа, тоалет, телефонска говорница;
- стална поставка експоната - узорака споменика;
- церемонијални трг (сакрални трг).

У оквиру утврђене зоне изградње, садржаји могу бити организовани у једном или два посебна објекта на "Г" постављена у простору и повезане надстрешницама. Површина под објектом I (како је означено на графичком приказу) износи око 1.862 m² а површина под објектом II износи око 892 m². Висинска регулација објеката је од П до П+1. Главна оријентација централног објекта је према сакралном тргу где је обавезно постављање трема. Површина сакралног трга износи око 3.784 m². Трг мора бити адекватно уређен - најдекоративније партерне обраде, са наткривеним тремовима, надстрешницама, клупама за седење. Партерно уређење прати и одго-

варајући вид хортикултурног уређења - озелењавања са акцентом на дрворедима.

Део главног гробног центра представља и површине са декоративним зеленилом и главним приступом објектима у оквиру које су смештени пунктови за продају свећа, цвећа, телефон, тоалет ... Уз главну приступну стазу се предлаже стална поставка експоната - узорака споменика.

2. Зона намењена изградњи економских објеката

На североистоку комплекса гробља, уз економски улаз се налази блок - зона намењена изградњи радионица, гаража, сервиса... Уз њега се планира службени паркинг. Укупна површина ове зоне износи 3.201 m², а под објектима 1.276 m². Максимално дозвољена спратност износи П+1.

3. Вртларија и

4. Вртларија и Расадник

Парцеле око економског блока се намењују вртларији и расаднику. Површине ових парцела износе 2.522 m² и 4.138 m².

Вртларија и расадник представљају просторе за производњу одређених цветних врста или украсног партерног грмља и шибља чиме се омогућава њихово коришћење у непосредној близини односно укршавању гробних места. За потребе вртларије и расадника се предвиђају површине за подизање стакленика, пластеника, топлих леја, компостиште, отворене леје итд.

5. Варијантно решење: могућа изградња објеката са салама за комеморацију, капела или зидови колумбаријума

На главни церемонијални трг се надовезује гробно поље намењено за гробнице. Имајући у виду његов централни положај у оквиру комплекса гробља може бити и гробље заслужних грађана. Варијантно решење предвиђа на овој парцели изградњу објеката - павиљона за сале за окупљање поводом комеморације или капеле. У оквиру ових површина могу бити постављени и зидови колумбаријума. Површина резервисана за изградњу ових објеката износи око 800 m².

6. Гробни центар

На крајњем југу комплекса гробља, на месту постојећих објеката се планира изградња другог гробног центра (управне зграде или капеле). Објекти су постављени симетрично у односу на централну алеју и непосредно уз други главни улаз у гробље (с југа). Спратност објеката је макс. П+1 а реализација објеката ће бити у другој етапи изградње гробља.

Површина намењена изградњи овог гробног центра износи око 1600 m².

Зеленило

Приликом утврђивања концепта озелењавања користити високо дрвеће, четинаре и травнате површине са цветним алејама. Од шибља препоручују се зимзелене врсте и то углавном око ексклузивних места за сахрањивање.

7. Зона декоративне хортикултурне поставке

Декоративно партерно уређење - декоративна хортикултурна обрада (8.385 m² предлаже се на делу око главног улаза према опроштајном тргу, капели, ексклузивним гробним местима-гробовима заслужних грађана и гробним пољима специјалне намене (розаријум, колумбаријум и сл.). Овакав вид озелењавања предвиђен је и у оквиру сваког гробног поља на слободним деловима око стаза и платоа-тргова. На овим површинама предвиђена је искључиво декоративна висока и партерна вегетација (травњаци, покривачи тла, полегло шибље и цветњаци).

Алеја треба да се формира уз главну стазу и треба да је прати целом дужином, може да се појави паралелна или једна која сече главну алеју. Алеју осим високог и обликованог дрвећа, треба да прати и декоративно партерно зеленило, посебно попличавање и потребан мобилијар. Завршница главне алеје може да буде симболично обележје са степеницама или платоима у више нивоа.

8. Простор за одлагање смећа и сувог цвећа - депонија

Код депоније - простора за одлагање смећа и сувог цвећа (површине 1.391m²) треба предвидети хидрант за одржавање хигијене околног простора, као и високо густо зеленило, како би овај простор одвојили од суседних намена унутар гробља.

9. Заштитно зеленило (пејзажно - шумско гробље) и

10. Заштитно зеленило (шумски зелени појас)

Ободом целокупне површине обавезна је поставка зеленог заштитног појаса шумско-пејзажног типа који се на неким деловима протеже и у унутрашњост гробља. У оквиру овог појаса планиране су пејзажно парковски уређене површине (шумско гробље) и шумски зелени појас (површине су око 2,91 ha и 2,62 ha). Формираће се од дрвећа у слободним групацијама, различитих по висини, врсти, боји и форми. На прелазу према гробним пољима специјалне намене треба користити декоративне форме у комбинацији са полеглим шибљем и цветњацима.

Постављање зелених баријера има важну улогу у одвајању економских делова од декоративних и међусобном раздвајању различитих категорија гробних поља.

Површина осталог простора (20,85 ha), а у границама плана детаљне регулације представља појас заштитног зеленила, који може бити формиран у виду шумског појаса храста, липе и јавора.

* * *

Период коришћења гробља

Однос површина за укуп и површина за пратеће функције: је 11,09 ha према 20,26 ha што износи 35,37% према 64,62%.

а) за планираних 45.000 становника, односно 540 потребних гробних места годишње и бруто површину гробног места од 4,0 m² период коришћења гробља је 52 године.

б) за планираних 27.000 становника, односно 324 потребних гробних места годишње и бруто површину гробног места од 4,0 m² период коришћења је 85 година.

Треба напоменути да је, с обзиром да је узет виши стандард рачунања односа површина за укуп у односу на остале површине (35,37% : 64,62%), период коришћења дужи, односно могуће је рационалније користити простор у каснијим фазама реализације.

Број гробних места:

Гробна поља 1 - 10

површина	7,83 ha
број гробних места	19.572

Гробна поља I етапе

површина	2,54 ha
број гробних места	6.354

Гробна поља II етапе

површина	5,29 ha
број гробних места	13.221

Просечна величина

гробног поља (нето) око	0,80 ha
број гробних места око	2.000

Број гробних места од близу 20.000 је искључиво у оквиру гробних поља где се планира класично сахрањивање.

Број гробних места у оквиру површина - гробних поља специјалне намене ће се утврдити при коначном дефинисању концепта плана детаљне регулације.

* * *

ПЛАН НАМЕНЕ ЗОНА (ГРАЂЕВИНСКИХ ЦЕЛИНА) И ЊИХОВЕ ПОВРШИНЕ

I Површине за сахрањивање

1. Гробна поља	Бруто (m ²)	Нето (m ²)
1	19.841	9.902
2	20.688	11.445
3	23.050	11.473
4	23.421	13.448
5	9.318	4.982
6	9.665	4.391
7	5.877	2.545
8	15.803	8.048
9	19.091	12.132
10	5.228	2.693
Укупно:	151.982 m ² 15,19 ha	78.366 m ² 7,83 ha
2. Гробна поља специјалне намене		
11 (розаријум)	6.569	3.244
12 (колумбаријум)	8.952	4.000
13 (дечје гробље)	10.045	5.556
14 (алеја урни)	4.517	2.500
15 (социјални случајеви)	3.806	2.500
Укупно:	33.889 m ² 3,38 ha	17.800 m ² 1,78 ha

3. Гробнице

16	2,32 ha	1,34 ha
----	---------	---------

4. Костурнице (озаријуми)

17	4.860 m ²	2.220 m ²
----	----------------------	----------------------

Укупно: 21,386 ha 11,09 ha

II Остале површине - зоне

- Зона намењена изградњи главног гробног центра П бруто око 17.552 m² (1,76 ha)
 - површина под објектом I П око 1.862 m²
 - површина под објектом II П око 892 m²
 - трем П око 1.426 m²
 - церемонијални трг П око 3.784 m²
- Зона намењена изградњи економских објеката П бруто око 3.201 m²
 - површина под објектима П нето око 1.276 m²
- Вртларија П бруто око 4.830 m²
 - П нето око 2.522 m²
- Вртларија и расадник П бруто око 7.902 m²
 - П нето око 4.138 m²
- Варијанта: могућа изградња објеката са салама за комеморацију капела или зидови колумбаријума П око 800 m²
- Гробни центар П око 1.600 m²
- Зона декоративне хортикултурне поставке П око 8.385 m²
- Простор за одлагање смећа и сувог цвећа П бруто око 1.391 m²
 - П нето око 630 m²
- Заштитно зеленило (пејзажно - шумско гробље) П око 29.381 m², око 2,91 ha
- Заштитно зеленило (шумски зелени појас) П око 26.219, m² око 2,62 ha

**П бруто око 9,964 ha
нето око 20,26 ha**

УКУПНА ПОВРШИНА КОМПЛЕКСА ГРОБЉА

П око 31,35 ha

УКУПНА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ОБУХВАЋЕНОГ ГРАНИЦОМ ПЛАНА

П око 59,23 ha

ЗОНЕ У ОКВИРУ ДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ОБУХВАЋЕНОГ ГРАНИЦОМ ПЛАНА

Комплекс гробља	31,35 ha
Гробље за кућне љубимце	1,36 ha
Саобраћајне површине	5,67 ha
Заштитно зеленило	20,85 ha

6.3. Планиране трасе, коридори, регулације саобраћајница и мрежа јавне, комуналне инфраструктуре

Саобраћајна основа

Реализацији гробља мора да претходи изградња пута са савременим коловозима који ће га повезати са градским и ванградским подручјем. Да би се то остварило неопходна је реконструкција постојећег атарског пута од магистраног пута Нови Сад - Рума (М-21) до комплекса обухваћеног планом. То подразумева изградњу асфалтног коловоза ширине 5,0 m у коридору постојећег пута, уз одређене корекције трасе у складу са саобраћајним захтевима и прописима.

С обзиром да се у оквиру попречног профила планирају и комуналне инсталације за гробље, неопходно је обезбедити регулациону ширину пута од 15,0 m, како би се остварила могућност њиховог размештаја у независним коридорима.

Специфична намена комплекса захтева потребу коришћења аутомобилског, масовног (јавног) и пешачког вида путовања, тако да су у оквиру приступног пута планирани коловози, пешачке стазе и стајалишта за аутомобиле што ће се дефинисати урбанистичком и пројектном документацијом.

У непосредној близини гробља планирано је паркиралиште за путничке аутомобиле капацитета од 200 до 300 места димензионисаним на основама претпоставки, учесталости и рационалног коришћења, а у њему и централно аутобуско стајалиште.

У графичким приказима предложено је (могуће) решење, које ће се кроз план детаљне регулације дефинисати са свим техничким елементима у хоризонталном и вертикалном положају у простору.

Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање санитарном водом, простора обухваћеног овим планом, биће преко планиране водоводне мреже.

Планирана водоводна мрежа, биће профила \varnothing 100 mm и повезаће се на постојећи примарни водоводни правац, профила \varnothing 150 mm, који повезује резервоар "Чардак" и прекидну комору "Алибеговац".

Планираном водоводном мрежом решиће се потребе за санитарном водом. Остале потребе за водом, које не захтевају санитарни квалитет воде решиће се преко бушеног бунара на простору обухваћеним планом.

Ситуациони положај планиране водоводне мреже дат је на одговарајућем графичком приказу Р 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Предвиђа се сепаратно одвођење отпадних и атмосферских вода на планом обухваћеном простору.

Одвођење отпадних вода, с обзиром на изразито малу количину отпадне воде која се може појавити на предметном локалитету, решиће се преко водонепропусних септичких јама.

Удаљеност водонепропусних септичких јама треба да буде минимално 5 m, од објекта чију отпадну воду треба да приме.

Атмосферске воде оријентисаће се, отвореном риголском мрежом око платоа и дуж шетних стаза, према локалном зеленилу и нижим озелењеним просторима.

С обзиром на планом предвиђено уређење, количине атмосферских вода нису велике те ће планом предвиђено решење задовољити потребе решавања атмосферских вода.

Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање електричном енергијом, а уједно и веза на електроенергетски систем Града и шире биће ТС 110/20 kV "Мишелук", која је 20 kV водовима повезана са постојећом стубном трансформаторском станицом. Ова трансформаторска станица биће довољна за напајање планираних садржаја, који ће се електричном енергијом снабдевати преко надземног нисконапонског вода. Могуће је и измештање постојеће трансформаторске станице ближе планираним локалитетима.

Снабдевање топлотном енергијом

Како на посматраном подручју није планиран ниједан вид становања, као ни већи пословни објекти, сви постојећи и планирани садржаји за снабдевање топлотном енергијом користиће локалне топлотне изворе.

Телекомуникације

На посматраном подручју не постоји развијена телекомуникациона мрежа. Потребан телефонски прикључак ће се обезбедити са телекомуникационе мреже из Сремске Каменице.

6.4. Процена потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре

а) Изградња саобраћајница

- Изградња коловозне конструкције ширине 6 m	16.608 m ² x 3.300,00 дин. =	54.806.400,00 дин.
- Паркинг (300 паркинг места)	3.450 m ² x 2.600,00 дин. =	9.108.000,00 дин.
- Изградња тротоара у кругу гробља	14.896 m ² x 1.980,00 дин. =	29.494.080,00 дин.
Укупно саобраћајнице:		93.408.480,00 дин.

б) Инфраструктура

- Водовод		
I фаза 700 m (\varnothing 100) x 3.500,00 дин. =	2.450.000,00 дин.	
II фаза 3.800 m (\varnothing 100) x 3.500,00 дин. =	13.300.000,00 дин.	
- Канализација		
200 m (\varnothing 250) x 4.200,00 дин. =	840.000,00 дин.	
- Кабловски нисконапонски вод		
500 m x 2.200,00 дин. =	1.100.000,00 дин.	
Укупно инфраструктура:		17.690.000,00 дин.
- Укупна средства за изградњу саобраћајница и јавне комуналне инфраструктуре		111.098.480,00 дин.