



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVI - Број 2

НОВИ САД, 24. јануар 2007.

примерак 180,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

5

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002), Скупштина Града Новог Сада на XXV седници од 18. децембра 2006. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА УЗ УЛИЦУ КОРНЕЛИЈА СТАНКОВИЋА У НОВОМ САДУ

1. УВОД

Планом детаљне регулације блокова уз улицу Корнелија Станковића у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухваћен је грађевински рејон између улица Корнелија Станковића, Руменачке, Јанка Веселиновића и Веселина Маслеше у Новом Саду. Површина подручја које је обухваћено планом је 14,25 ха.

Према Генералном плану града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) овај грађевински рејон намењен је за општеградске центре, вишепородично становање, опште стамбене зоне, средњу школу, предшколску установу и комплекс цркве.

Планом се утврђују урбанистички услови за уређење простора и изградњу, у складу са основном наменом простора утврђеном Генералним планом, мрежа саобраћајница и инфраструктуре, техничка и нивелациона решења, правила регулације и парцелације, издваја се јавно грађевинско земљиште од осталог грађевинског земљишта и даје средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

Грађевински рејон обухвата простор у КО Нови Сад I, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 731 која се налази на пресеку осовинских линија улица Руменачке и Корнелија Станковића. Од те тачке граница се пружа ка југоистоку осовином улице Руменачке до осовинске тачке број 791 где се граница ломи, скреће ка југозападу по осовини улице Јанка Веселиновића преко осовинских тачака број 790, 7017, 1497, 6886, 1496, 6885, 789, 775 и 6884 до

осовинске тачке број 9589. На том месту се граница ломи, скреће ка северозападу осовином улице Веселина Маслеше до пресека са осовинском линијом улице Корнелија Станковића, тј. до осовинске тачке број 9588. У тој тачки се граница ломи, скреће ка североистоку осовином улице Корнелија Станковића преко осовинских тачака бројеви 772, 4078, 719, 6362, 6887, 1498, 1499 и 902 до осовинске тачке број 731, која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона за који се план доноси.

3. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ - УРБАНИСТИЧКИ СТАНДАРДИ И НОРМАТИВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

3.1. Намена површина и објеката

Грађевински рејон који је обухваћен планом може да се подели у просторне целине које се разликују по намени и функцији:

- општеградски центар,
- вишепородично становање,
- опште стамбене зоне,
- комплекс средње школе,
- комплекс предшколске установе,
- комплекс цркве,
- озелењени сквер.

3.1.1. Општеградски центар

Планира се завршетак започете изградње стамбено-пословних објеката у оквиру општеградског центра дуж Руменачке улице. Површина намењена за општеградске центре је нето 0,90 ха. Пословању је намењено макс. 30% грађевинске бруто површине, а остало је становање. Спратност стамбено-пословних објеката је приземље + 5 спратова + поткровље (П + 5 + Пк). Пословна делатност не сме да угрожава становање.

3.1.2. Вишепородично становање

Вишепородично становање се планира у западном делу блока, између улица Корнелија Станковића, Руменачке, Јанка Веселиновића и Чика Стевине (1,01 ха) и у блоку између улица Корнелија Станковића, Чика Стевине, Јанка Веселиновића и Јоакима Вујића (2,02 ха). Површина намењена за вишепородично становање, тј. за изградњу стамбено-пословних објеката је укупно нето 3,03 ха. Пословању је намењено макс. 30% грађевинске бруто површине, а остало је становање.

Спратност стамбено-пословних објеката је приземље + 4 спрата + поткровље (П+4+Пк), изузев у делу улице

Корнелија Станковића, између Руменачке и Чика Стевине, где је спратност приземље + 5 спратова + поткровље, (П+5+Пк).

3.1.3. Опште стамбене зоне

Опште стамбене зоне заступљене су у два блока, у блоку између улица Корнелија Станковића, Јанка Чмелика, Јанка Веселиновића и Веселина Маслеше (1,99 ha) и у блоку између улица Корнелија Станковића, Трга Мајке Јевросиме, Јанка Веселиновића и Јанка Чмелика (2,06 ha). Укупна нето површина намењена за опште стамбене зоне је 4,06 ha. Спратност стамбено-пословних објеката је приземље + 4 спрата + поткровље (П+4+Пк), изузев изграђених објеката на Тргу мајке Јевросиме, чија је спратност приземље + 3 спрата + поткровље (П+3+Пк) и планираних објеката у улици Веселина Маслеше, чија је спратност приземље + галерија + 4 спрата + поткровље (П+Гал+4+Пк).

Пословању је намењено макс. 30% грађевинске бруто површине, остало је намењено становању.

3.1.4. Комплекс средње школе

Постојећа Школа за дизајн "Богдан Шупут" задржава се на комплексу између улица Јоакима Вујића, Јанка Веселиновића, Трга мајке Јевросиме и планиране пешачке стазе на северу. Површина комплекса је нето 7656,00 m².

Постојећи школски објекти се задржавају. Надоградња спрата могућа је на два приземна објекта, тако да је њихова коначна спратност приземље + 1 спрат (П+1). Објекат спратности приземље + 1 спрат (П+1) има коси кров, па се планира реконструкција поткровља и његово активно коришћење. Коначна спратност овог објекта је приземље + 1 спрат + поткровље (П+1+Пк). На овај начин добија се око 1224,00m² додатног бруто корисног простора.

Планира се и доградња објеката, како би се створила топла веза између постојећих објеката.

3.1.5. Комплекс предшколске установе

Постојећа предшколска установа задржава се на комплексу између Трга мајке Јевросиме и улица Илије Бирчанина и Јанка Веселиновића. Површина комплекса је 2478,00m².

Постојећи приземни објекат предшколске установе (бруто 287,00 m²) и помоћни објекат (бруто 22,50 m²) се задржавају. Могућа је надоградња поткровља, или спрата објекта предшколске установе, па је коначна спратност максимум приземље + 1 спрат (П + 1). На овај начин добија се око 287,00 m² додатног бруто корисног простора.

Степен заузетости комплекса се не повећава, односно не планира се доградња објеката.

3.1.6. Комплекс цркве

Комплекс цркве је између улица Корнелија Станковића, Јоакима Вујића, пешачке стазе на југу и Трга мајке Јевросиме. Површина комплекса је 4580,00 m². Изгра-

дња храма Српске православне цркве планира се у северозападном делу комплекса, на углу улице Корнелија Станковића и Трга мајке Јевросиме. Парохијски дом планира се у источном делу комплекса, у улици Јоакима Вујића. Парохијски дом садржи два стана, једну до две канцеларије, мању салу са пратећим просторијама, укупно око 430,00 m² бруто грађевинске површине. Спратност објекта је приземље + 1 спрат (П+1). На комплексу цркве налази се интервентни бунар, који је јавно грађевинско земљиште и коме треба да је омогућен стални приступ.

3.1.7. Сквер

Озелењени сквер формира се на парцели број 5161, на неизграђеном простору северно од предшколске установе. Површина сквера је 1261,00 m².

3.2. Нумерички показатељи

Површина подручја бруто		14,25 ha
Површина подручја нето		9,09 ha
Површина општеградског центра		0,90 ha
Површина вишепородичног становања		3,03 ha
Површина опште стамбене зоне		4,06 ha
Површина стамбено-пословних објеката	укупно око	31065,00 m ²
Бруто грађевинска површина стамбено-пословних објеката	укупно око	193922,00 m ²
Бруто грађевинска површина становања	укупно око	135745,00 m ²
Бруто грађевинска површина пословања	укупно око	58177,00 m ²
Просечна величина стана		60,00 m ²
Број станова		2262
Просечна величина домаћинства	укупно око	2,8
Број становника	укупно око	6333
Нето густина становања		696 ст/ha
Бруто густина становања		446 ст/ha
Комплекс средње школе		7656,00 m ²
Комплекс предшколске установе		2478,00 m ²
Комплекс цркве		4580,00 m ²
Озелењени сквер		1261,00 m ²
Пешачка алеја		611,00 m ²
Трансформаторске станице		392,00 m ²
Јавни бунар		55,00 m ²
Саобраћајне површине	укупно	45957,00 m ²
Јавне површине	укупно	58412,00 m ²

3.3. Правила за уређење простора

3.3.1. Правила за образовање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле формирају се на следећи начин: ширина фронта је мин. 15,00 m, а површина парцеле је мин. 600 m². Парцеле број 5281, 5329 и 5330, имају појединачно површину мању од 600 m², али су посебне грађевинске парцеле. Постоји могућност да ове три парцеле формирају једну грађевинску парцелу. Постојеће парцеле које имају ширину фронта око 10,00 m, а

површину већу од 600,00 m² обавезно се спајају, да би се добила боља организација простора грађевинске парцеле. Могуће је обједињавање више грађевинских парцела у једну грађевинску парцелу.

3.3.2. Правила грађења објеката

3.3.2.1. Стамбено-пословни објекти - опште-градски центар, вишепородично становање, опште стамбене зоне

Планирана бруто грађевинска површина намењена пословању је макс. 30%.

Грађевинска линија планираних објеката се поклапа са регулационом линијом. Зона изградње уличних објеката је 14,00 m, а зона изградње дворишних делова уличних објеката је 10,00 m. Изузеци су:

- планирани објекат у улици Јанка Веселиновића број 2 на парцели број 5535, где је дворишна грађевинска линија на 2,5 m од северне границе исте парцеле. На дворишној фасади овог објекта нису могући никакви испусти;
- планирани објекат у улици Корнелија Станковића од бр. 9 до 13, зона изградње дворишних делова уличног објекта је до границе парцеле, односно приближно 10,00 m;
- планирани објекат на углу улице Корнелија Станковића и Трга мајке Јевросиме, зона изградње дворишних делова уличног објекта је до границе парцеле, односно приближно 9,00 m;
- планирани објекат на углу улица Корнелија Станковића и Веселина Маслеше, зона изградње дворишних делова уличног објекта је до границе парцеле, односно приближно 8,00 m.

Спратност стамбено-пословних објеката је приземље + 5 спратова + поткровље (П+5+Пк) у намени општеградског центра, односно у Руменачкој улици, у делу улице Јанка Веселиновића и у улици Корнелија Станковића, од Руменачке улице до Чика Стевине. У улици Веселина Маслеше спратност објеката је приземље + галерија + 4 спрата + поткровље (П+Гал+4+Пк). Постојећи објекти на Тргу мајке Јевросиме и у делу улице Јанка Веселиновића имају спратност приземље + 3 спрата + поткровље (П+3+Пк) која се задржава. У осталом делу подручја плана спратност је приземље + 4 спрата + поткровље (П+4+Пк).

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

а) Изнад хоризонталног габарита последње етаже, формира се коса кровна конструкција, у складу са обликом основе. Висина надзетка је 160 cm. Нагиб крова је макс. 30°. Ако су задовољени сви технички услови, могуће је формирање станова у два нивоа. Пројектовање две независне етаже није дозвољено. Осветљавање поткровне етаже омогућено је 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.

б) 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 cm, нагиб кровних равни 30°) и међуспратне конструкције изнад повучене етаже, која се покрива косом кровном конструкцијом без вертикалног надзетка, са нагибом косих кровних равни 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.

Објекте у улици Веселина Маслеше пројектовати са повученом поткровном етажом и косим кровом са уличне стране, а по избору са дворишне.

Кота пода приземља пословног простора је + 20 cm у односу на планирану нивелету.

Минималне димензије пасажа су висина 3,50 m, а ширина 3,00 m.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", број 18/97).

Паркирање обезбедити на парцели. Ако се на парцели гради приземна гаража у низу, пројектовати плитак, једноводни кров са атиком. Нагиб крова је макс. 10°, оријентисан према сопственој парцели.

Степен заузетости за планиране објекте је макс. 50%, а степен изграђености је макс. 3,0, осим на угаоним парцелама где је максимални степен заузетости 75%.

3.3.2.2. Средња школа

Постојећи објекти се задржавају. Коси кров објекта П+1 се реконструише, омогућава се активно коришћење поткровља, а коначна спратност је приземље + 1 спрат + поткровље (П+1+Пк). На два приземна објекта могућа је надоградња спрата, тако да је коначна спратност приземље +1 спрат (П+1).

Планира се доградња приземних објеката ради остваривања топле везе између постојећих објеката школе.

3.3.2.3. Предшколска установа

Постојећи приземни објекат предшколске установе се задржава и могућа је надоградња поткровља или спрата, тако да је коначна спратност (максимум) приземље + 1 спрат (П+1). Помоћни објекат се задржава.

Доградња објеката се не планира.

3.3.2.4. Комплекс цркве

Грађевинска линија за објекат цркве је на 7,0 m од регулационе линије улице Корнелија Станковића, и 10,00 m

од регулационе линије Трга мајке Јевросиме. Објекат оријентисати у правцу исток-запад. Оријентационе макс. димензије габарита су 18,00 m x 30,00 m. Обликовање се не условљава, али је неопходна примена трајних материјала. Обавезно је обезбеђење приступа хендикепираним и инвалидним лицима. Изградња крипте се не дозвољава због високог нивоа подземне воде.

Парохијски дом у оквиру комплекса оријентисан је на улицу Јоакима Вујића. Зона изградње је 18,00 m x 25,00 m, а бруто површина објекта је око 300,00m². Спратност објекта је макс. приземље + поткровље (П+Пк). Не дозвољава се изградња помоћних и пратећих објеката.

Постојећи интервентни бунар на комплексу цркве, који је јавно грађевинско земљиште, треба да има омогућен стални приступ.

Обавезно сачувати постојеће вредно зеленило.

3.3.3. Услови за изградњу саобраћајних површина

Реконструкцију и изградњу уличне мреже извршити у складу са решењима датим у графичком приказу број 4, и попречним профилима. Приступе објектима обезбедити у складу са условима за изградњу стамбених и пословних објеката.

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, а ивичњаци морају бити беле боје.

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

Положај колских прилаза и пасажа у објектима није дефинисан планом. Њихов тачан положај биће утврђен приликом издавања извода из плана, што ће условити укидање паркинг места у регулацијама улица, која се налазе на правцима пасажа, ради формирања колских прилаза објектима.

3.3.4. Услови за прикључење на водоводну мрежу

- Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком.
- Уколико је објекат са више заједничких улаза, односно, засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.
- За мање објекте у којима није могуће обезбедити адекватну просторију може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт.
- Водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

3.3.5. Услови за прикључење на канализациону мрежу

- Прикључење објеката на планирану канализацију предвиђа се једним прикључком.
- Прикључни канализациони шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.
- Прикључење сутеренских и подрумских просторија је могуће уколико се обезбеди аутономни систем за препумпавање.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

3.3.6. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Пословни објекти

Прикључење 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.

Објекти вишепородичног становања

Прикључење објеката вишепородичног становања 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. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом, преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

3.3.7. Услови за прикључење на топоводну мрежу

Овај начин снабдевања топлотном енергијом се у највећој мери користи за снабдевање стамбених (стамбено-пословних) 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. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана".

3.3.8. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај КМРС (кућни мерно-регулациони сет-станица) испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

3.3.9. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључење са кабловске мреже извести преко типског тт прикључка, на приступачном месту на фасади објекта.

3.3.10. Заштита градитељског наслеђа и археолошких налазишта

Према Регистру заштићених културних добара, на подручју обухваћеном планом нема заштићених културних добара.

Обавеза извођача радова је, да као меру заштите, изврши претходно сондажно археолошко ископавање терена због могућности постојања потенцијалног археолошког налазишта на предметном простору. У случају да се археолошко налазиште потврди, инвеститор мора да обезбеди средства за његову пуну заштиту, у складу са Законом о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије" број 71/94).

3.3.11. Заштита од елементарних непогода и других опасности у миру и рату

Према процени која је рађена за Генерални план, постоји могућност да елементарне непогоде угрозе град.

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, с обзиром да је дужа осовина у правцу исток - запад.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8 степени MCS.

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из разлога као што су: ратна разарања, неисправне инсталације, у технолошком процесу, рушење објеката од ветра и земљотреса, па се планира низ мера за заштиту од пожара. Урбанистичка мера заштите односи се на међусобну удаљеност објеката, која треба да, је толика, да после зарушавања, саобраћајнице буду проходне и да су довољне ширине да представљају противпожарну преграду.

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 угро-

жености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима број 82-20/92 од 27. маја 1992. године, подручје плана сврстано је у Ia степен угрожености. За овај степен угрожености планирају се, за сваки објекат двонаменска склоништа основне заштите отпорности 200 kPa, у свему према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98).

3.3.12. Мере заштите животне средине

Опште мере

У оквиру намене становања - у објектима становања, стамбено-пословним објектима, на комплексу школе, дечје установе и цркве, обезбеђују се услови за оптимално функционисање целокупног простора и заштиту животне средине, према прописаним нормама квалитета како у односу на саму намену, тако и у односу на непосредно окружење.

На простору плана не налазе се објекти који својим радом негативно утичу на животну средину, а полутанти аерозагађења и интензитет комуналне буке на овом простору се не прате. У циљу заштите животне средине од штетног дејства загађеног ваздуха, услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања подразумевају контролу емисије, успостављање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница загађивања, регулисањем режима саобраћаја (увођење зеленог таласа, решавање стационарног саобраћаја) и коришћење простора на начин на који се неће загађивати ваздух изнад дозвољених граница утврђених Правилником о граничним вредностима, методама мерења емисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података (Службени гласник РС", бр. 54/92 и 30/99).

На простору плана, у складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 54/92) треба успоставити мерна места за праћење интензитета буке и у зависности од добијених вредности, предузимати мере заштите. На простору плана треба обезбедити акустични конфор, који највиши ниво буке ограничава на вредност 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 обезбедиће се задовољавајући простор за паркирање возила, а простор озелењеног сквера оствариће пешачку повезаност са осталим садржајима простора, посебно објеката школе и предшколске установе.

На простору плана потребно је обезбедити места за контејнере за комунални чврст отпад, доступна возилима комуналног предузећа. Контејнери се могу лоцирати дуж саобраћајнице, у посебним боксовима или у објекту (надземно или подземно). Величина и положај ових простора зависи од броја корисника сваке намене.

4. ПЛАН ПОДЕЛЕ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

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:

- делови парцела: 4342, 4350, 4351, 4352, 4354/1, 5280, 5281, 5282, 5283, 5284, 5286, 5288, 5290, 5292, 5294, 5296, 5298, 5300, 5301, 5303, 5304, 5305, 5306, 5307, 5316, 5317, 5318, 5320, 5322, 5324, 5325, 5326, 5328, 5329, 5330, 5331, 5333, 5334, 5335, 5354/1, 5355, 5357, 5358, 5367, 5369, 5373/3, 5463, 5466, 5468, 5469, 5526, 5527, 5529, 5531, 5533, 5535, 5537, 5539, 5541, 5543, 5753, 5754, 5755, 5757, 5759, 5761, 5763, 5765, 5767, 5769, 5771, 5773, 5775, 5777, 5779, 5818, 5820, 5822, 5824, 5826, 5828, 5834, 5836, 5838, 5840, 5841, 5842, 10460 и 10465;
- целе парцеле: 4341/2, 4344/2, 4346/2, 4348/2, 5016/2, 5017/2, 5308/1, 5309/1, 5311/1, 5312, 5314/2, 5336/1, 5337/1, 5361/2, 5364/2, 5365/2, 5373/2, 5379/1, 5380/1, 5381/1, 5462/1, 5462/2, 5462/6, 5464/2, 5464/3, 5465/3, 5467, 5488/2, 5489, 5525, 5545/1, 5547/1, 5549/1, 5550/1, 5550/2, 5551/1, 5557/2, 5750/1, 5751/2, 5815, 5816, 5830/2, 5832/2 и 10459.

Средња школа:

- целе парцеле: 5464/1 и 5462/5.

Дечија установа:

- целе парцеле: 5465/1 и 5462/8.

Трафостанице:

- делови парцела: 5341/1, 5362, 5315, 5285, 5486, 5545/1, 5760 и 5772.

Бунар:

- део парцеле: 5462/3.

Пешачка алеја:

- парцела број 5462/4.

Озелењени сквер:

- парцела број 5461, 5462/7.

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

За образовање грађевинских парцела осталог грађевинског земљишта дата је могућа парцелација од које се може одступити приликом реализације плана а под условима датим у овом плану.

5. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини између 77,75 m и 78,95 m, и благо залеже дијагонално ка североисточном делу простора.

6. ПЛАН САОБРАЋАЈА

Подручје обухваћено планом ограничено је са севера улицом Корнелија Станковића, са југа улицом Јанка Веселиновића, са истока Руменачком улицом и са запа-

да улицом Веселина Маслеше. Поред наведених, у комплексу постоје и следеће улице: Чика Стевина, Јоакима Вујића и Јанка Чмелика и Трг Мајке Јевросиме.

Саобраћајно-техничке карактеристике коловоза у улицама задовољавају садашње потребе, што указује на погодности рационалног коришћења земљишта и могућности етапне реализације планираних објеката.

Основни елементи, који су определили саобраћајно решење у појединим деловима комплекса, су:

- улога саобраћајнице у градској мрежи,
- решавање стационарног саобраћаја,
- димензионисање попречних профила за потребе комуналне инфраструктуре,
- хоризонтални и вертикални елементи коловоза,
- повезивање планираних делова мреже са постојећим улицама.

Према улози у саобраћајној мрежи грађана најзначајнија је улица Корнелија Станковића. Део је магистралног пута Бачка Паланка - Нови Сад - Зрењанин, а истовремено једна од примарних градских магистрала. Њоме се одвија градски и ванградски саобраћај, чији ће се интензитет у будућности повећавати.

У оквиру попречног профила, чија је ширина 40 m, поред коловоза планиране су независне бициклистичке стазе и тротоари.

Друга по значају је Руменачка улица, која је у потпуности реализована.

Наведене саобраћајнице пружају висок ниво услуга, а техничке карактеристике коловоза и издвојене бициклистичке стазе пружају могућност избора средства превоза.

Планом се предвиђа да се овим улицама, и даље одвија јавни градски превоз, којим ће се ово подручје повезати са радним зонама и централним деловима града.

Трећа по значају је улица Јанка Веселиновића која, као сабирна прихвата саобраћај из делова стамбених блокова, преко унутарблоковских (стамбених) улица.

Ширина попречног профила износи 25 m, а у оквиру њега планиран је коловоз ширине 7 m, улична паркиралишта и тротоари. Планом се предвиђа изградња нове саобраћајнице у продужетку улице Јанка Веселиновића, и то од Трга Мајке Јевросиме до улице Веселина Маслеше.

Четврта по значају је улица Илије Бирчанина, која повезује овај део Детелинаре са улицом Браће Поповић, а преко ње са ужим градским подручјем. Да би се успоставио функционалан систем улица, планом се предвиђа изградња улице у продужетку улице Илије Бирчанина, од улице Јанка Веселиновића до улице Корнелија Станковића.

Изградњом ове деонице обезбедиће се и услови за успостављање линије градског превоза кроз целу Детелинару (од Авијатичарског насеља до улице Браће Поповић и даље, према центру града).

Ширина попречног профила улице обезбеђује изградњу коловоза, тротоара и комуналне инфраструктуре.

Унутар блоковске саобраћајнице највећим делом задржавају постојећи коловоз (с тим што су планирана

њихова проширења и одређене реконструкције), а проширење попречних профила проистекло је из потребе решавања стационарног саобраћаја, као и односа висинских габарита објеката и улица. Ширина попречних профила износи од 20 m до 25 m, а у њима су, поред саобраћајних површина, резервисани и независни коридори за комуналне инсталације.

На основу планираног броја становника, пословног простора и степена моторизације, за целокупно подручје треба обезбедити око 2900 паркинг-места. (на основу критеријума 1 паркинг-место на 70 m² бруто површине).

Планом је предвиђено да се у оквиру парцеле изграде гараже за поједине објекте, а преостали део је решен на уличним паркиралиштима, која морају бити озелењена.

Капацитет уличних паркиралишта износи око 600 места, а осим становницима појединих делова блокова, паркиралиште је намењено и корисницима пословног простора.

У оквиру планираних попречних профила резервисани су независни коридори за комуналне инсталације, с тим што се, због етапне реализације омогућава изградња комуналних инсталација и у оквиру профила постојећих улица.

Графички прикази профила саобраћајница и предлог начина уређења паркинга су саставни делови овог плана.

7. ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊА

Јавно зеленило на овом простору представљају формиран дрворед у улици Корнелија Станковића (дрворед каталипи) и зеленило Трга мајке Јевросиме (платани, брезе, црвенолисна шљива, бор).

Квалитетно зеленило Школе за дизајн "Богдан Шупут" и дечије установе потребно је задржати, уз неопходне мере неге и редовно одржавање. Да би овај комплекс добио на декоративности потребно га је обогатити парковском вегетацијом, као и поставком ободног зеленог појаса.

Пешачка алеја се планира између комплекса школе и комплекса Српске православне цркве, као озелењена пешачка веза између улица Јоакима Вујића и Илије Бирчанина, односно Трга мајке Јевросиме. Алеју треба да чине два реда високих лишћара, а у оквиру алеје се планирају клупе за одмор. Постојеће квалитетно зеленило потребно је уклопити у ново решење.

Порта цркве треба да је озелењена високим квалитетним лишћарима, четинарима и одговарајућим жбунастим врстама.

Постојеће дрвореде потребно је задржати и допунити стаблима исте врсте, а због паркинг простора који су планирани уз све саобраћајнице, према попречном профили треба планирати поставку стабала иза сваког четвртог паркинг места.

Простор између продужетка улице Илије Бирчанина и Трга мајке Јевросиме, планира се као озелењени сквер. Поред зеленила, пре свега високих лишћара (постојећих и нових) и декоративне вегетације, потребно је увести елементе партерног уређења и урбаног мобилијара.

Блоковско зеленило треба да чини скуп мањих уређених вртова, а према постојећим парцелама, поставку зеленила спровести уз јужне и западне фасаде, као и према границама суседних парцела.

8. ПЛАН ХИДРОТЕХНИКЕ

Снабдевање водом

Снабдевање водом простора обухваћеног овим планом биће преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Планирана секундарна водоводна мрежа биће профила Ø 100 mm и то као прстенаста водоводна мрежа, а у циљу оптималног решавања снабдевања водом овог подручја.

Планом се предвиђа и реконструкција дотрајалих постојећих деоница, као и измештање постојећих деоница водовода према будућем положају инсталација, како је то дефинисано у попречним профилима саобраћајница.

Постојећи интервентни бунар, који се налази у близини планираног храма, задржава се у склопу мреже интервентних бунара града за снабдевање водом у ванредним приликама.

Планом предвиђена водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних корисника и дата је на одговарајућем графичком приказу "План хидротехнике" Р 1 : 1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Отпадне и атмосферске воде са овог простора одводиће се преко постојећег заједничког канализационог система, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Планира се изградња канализационе мреже на пешачкој стази поред основне школе, са профилом Ø 250 mm. Планирана канализација оријентисана је према улици Јоакима Вујића.

Планира се реконструкција дотрајалих деоница, као и измештање постојећих деоница канализације према будућем положају инсталација, који је дефинисан у попречним профилима улица.

Планирана канализациона мрежа у потпуности ће задовољити потребе одвођења отпадних и атмосферских вода са предметног простора.

Положај планиране канализације дат је на графичком приказу "План хидротехнике" Р 1 : 1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде су:

Максимални ниво подземне воде је од 77,50 до 78,20 m н.в.

Минимални ниво подземне воде је од 75,30 до 75,50 m н.в.

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

9. ПЛАН ЕНЕРГЕТИКЕ

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом ће бити из јединственог електроенергетског система. Основни објекат

за снабдевање потрошача овог подручја електричном енергијом, а уједно и веза на електроенергетски систем Града и шире биће ТС 110/20 kV "Нови Сад 5- Детелинара". Из ње ће полазити 20 kV кабловска мрежа до постојећих и планираних дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV, које ће, преко дистрибутивне 0,4 kV мреже квалитетно напајати електричном енергијом потрошаче са овог подручја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја потребно је изградити три нове дистрибутивне трансформаторске станице. Поред планираних, могућа је изградња нових трафо-станица у оквиру пословних објеката, као и на парцелама потенцијалних инвеститора, у зависности од потреба. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службености пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа.

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

Будуће 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем, на местима у профилима улица као што је овим планом предвиђено.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја је предвиђено из градског топлификационог система. Простор обухваћен овим планом припада конзумном подручју Топлане "Запад" са које постоји квалитетно снабдевање топлотном енергијом. Главна вреловодна мрежа за ово подручје пролази улицом Миленка Грчића.

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

За део подручја породичног становања постоји могућност прикључења на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу, уз поштовање услова ДП "Нови Сад – Гас".

Будућа вреловодна мрежа градиће се на местима у профилима улица као што је овим планом дефинисано.

Планирана електроенергетска и вреловодна мрежа приказане су на графичком приказу "План енергетике" у Р 1:1000

10. ПЛАН ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА

Подручје блокова уз улицу Корнелија Станковића повезано је на аутоматску телефонску централу у улици Свете Касапиновића, преко подземне мреже телефонских каблова у ободним улицама. Овако конципирана телекомуникациона мрежа задовољиће све потребе

Табела број 1. - Процена потребних средстава за уређење јавног грађевинског земљишта

Ред. бр.	РАДОВИ НА УРЕЂИВАЊУ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере (дин.)	УКУПНА ЦЕНА (дин.)
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				
1.1.	Коловоз 1-ТТВ	м ²	1.085	6.320,00	6.857.200,00
1.2.	Реконструкција коловоза	м ²	17.223	2.370,00	40.818.510,00
1.3.	Изградња тротоара	м ²	6.570	2.765,00	18.166.050,00

постојећих и планираних садржаја на овом подручју. У том смислу је предвиђено повезивање објеката како на постојећу, тако и на планирану уличну мрежу. Број нових телефонских прикључака директно ће зависити од намене постојећих и планираних објеката на овом подручју.

11. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

На подручју које је обухваћено овим планом за јавне површине и за изградњу јавних објеката од општег интереса намењено је 5,84 ха и то:

– за саобраћајнице	45.957 м ²
– за комплекс средње школе	7.656 м ²
– за комплекс предшколске установе	2.478 м ²
– за озелењен сквер	1.263 м ²
– за пешачку алеју	611 м ²
– за трансформаторске станице	392 м ²
– за јавни бунар	55 м ² .

Да би се планирани садржаји могли реализовати, неопходно је јавно грађевинско земљиште опремити одговарајућом комуналном инфраструктуром.

Планирани радови у делу саобраћајне инфраструктуре односе се на:

- изградњу коловоза у улици Јанка Веселиновића,
- изградњу тротоара у свим улицама, осим у улици Корнелија Станковића где је предвиђена реконструкција тротоара и бицикличких стаза,
- изградњу бицикличких стаза у улицама: Веселина Маслеше, Јанка Веселиновића, Јоакима Вујића, Јанка Чмелика, Чика Стевиној, Руменачкој, и на Тргу мајке Јевросиме,
- изградњу паркинга у свим улицама, осим у улици Корнелија Станковића.

У области енергетске инфраструктуре планира се изградња трансформаторских станица, као и електроенергетске и вреловодне мреже.

Радови везани за хидротехнику односе се на изградњу водоводне мреже профила Ø 100 mm и канализационе мреже профила Ø 250 mm.

У табели која следи, дат је оквирни приказ планираних радова и потребних количина, као и појединачних и укупних трошкова предвиђених радова на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама овог плана.

1.4.	Реконструкција тротоара	m ²	2.025	1.580,00	3.199.500,00
1.5.	Изградња биц. стазе	m ²	2.870	2.765,00	7.935.550,00
1.6.	Реконструкција биц.стазе	m ²	1.500	1.580,00	2.370.000,00
1.7.	Паркинг	m ²	5.360	3.160,00	16.937.600,00
2.	ХИДРОТЕХНИКА				
2.1.	Водовод \varnothing 100 mm	m	2.425	4.400,00	10.670.000,00
2.2.	Канализација \varnothing 250 mm	m	100	4.400,00	440.000,00
3.	ЕНЕРГЕТИКА				
3.1.	Трафо-станица 20/0,4 kV/kV	kom	3	2.000.000,00	6.000.000,00
3.2.	Електроенерг. мрежа 20 kV	m	400	5.000,00	2.000.000,00
3.3.	Вреловодна мрежа	m	1.500	35.000,00	52.500.000,00
	УКУПНО:				167.894.410,00

Рокови извршења радова на уређивању јавног грађевинског земљишта утврђују се годишњим и средњорочним програмима уређивања јавног грађевинског земљишта.

Приоритетни радови на уређивању јавног грађевинског земљишта које треба реализовати у средњорочном периоду су:

- изградња саобраћајних површина, у делу улице Јанка Веселиновића;
- реализација водоводне мреже профила \varnothing 100 mm, у делу улица Јанка Веселиновића и Корнелија Станковића;
- изградња планираних трансформаторских станица и вреловодне мреже.

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

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

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

Саставни део овог плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године – план намене површина..... А – 4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона плана Р = 1 : 1000
3. План намене површина..... Р = 1 : 1000
4. План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем, зоне изградње и спратност објеката Р = 1 : 1000
5. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела Р = 1 : 1000
6. План хидротехнике Р = 1 : 1000
7. План енергетике..... Р = 1 : 1000
8. План озелењавања Р = 1 : 1000

Плاندетаљне регулације блокова уз улицу Корнелија Станковића у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерка у дигиталном облику, који ће се, после потписивања и овере чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи 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 престаје да важи Регулациони план блокова уз улицу Корнелија Станковића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 2/99 и 17/2003).

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: 35-108/2005-1
18. децембар 2006. године
Нови Сад

Председник
Зоран Вучевић, с.р.

6

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002), Скупштина Града Новог Сада на XXV седници 18. децембра 2006. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

1.1. Правни основ за израду плана

План детаљне регулације дела Новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Новог градског центра северо-