



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXV - Број 6

НОВИ САД, 22. фебруар 2005.

примерак 72,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

66

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002), Скупштина Града Новог Сада на VI седници 7. фебруара 2005. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЕНЗИНСКЕ ПУМПЕ У КИСАЧКОЈ УЛИЦИ У НОВОМ САДУ

1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1.1. Правни основ за израду плана

Скупштина Града Новог Сада је на LIII седници од 10. маја 2004. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације бензинске пумпе у Кисачкој улици у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 10/2004) чији саставни део је и Програм за израду плана детаљне регулације. Доношењем ове одлуке сходно члану 46. став 1. Закона о планирању и изградњи стекли су се услови да се приступи изради плана детаљне регулације.

Основ за израду плана детаљне регулације бензинске пумпе у Кисачкој улици у Новом Саду (у даљем тексту: план) садржан је у Генералном плану града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 24/2000, 18/2001 и 12/2003) који је утврдио да је за просторе бензинских пумпи, уколико нису у коридору саобраћајница, услов за реализацију доношења плана детаљне регулације који представља даљу разраду решења садржаних у Генералном плану.

1.2. Положај, место и улога подручја обухваћеног планом у простору града Новог Сада

Подручје обухваћено планом налази се уз Кисачку улицу, која представља улазно-излазни правац града дуж кога се одвија интензиван моторизовани саобраћај. Саобраћај из правца Београда, Суботице, Бечеја и Зрењанина (преко Партизанске улице) и саобраћај из правца Србобрана (преко улице Сентандрејски пут) се сустичу у Кисачкој улици и воде ка центру града.

1.3. Однос подручја града обухваћеног планом према простору у окружењу

У непосредном окружењу налази се са јужне стране Железничка станица Нови Сад, са источне стране

Горански парк и породично становање. Са североисточне стране Кисачке улице налазе се пословни објекти. Између простора обухваћеног планом и Железничке станице налази се пословни објекат ЈКП "Градско зеленило".

1.4. Основни правци уређења и грађења који одређују концепцију

Основни правац развоја у описаном грађевинском рејону је успостављање једног целовитог комплекса намењеног опслуживању моторних возила моторним бензинима и течним нафтним гасом, угоститељским услугама, продајом резервних делова, сервисним услугама и складиштењем моторних горива.

Просторни распоред је условљен обликом парцеле и потребом да се нови објекти уклопе у функционалну шему комплекса.

1.5. Обухват, површина и граница плана детаљне регулације

Грађевински рејон који се обухвата планом налази се у КО Нови Сад I унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђује се осовинска тачка број 1795 на осовини Кисачке улице. Граница се праволинијски пружа до пресека регулационе линије Кисачке улице и југоисточне међе парцеле број 3896. Од ове тачке граница прати југоисточну међу парцеле број 3896 до њеног споја са југозападном међом предметне парцеле, затим скреће ка северозападу дуж југозападне међе парцеле број 3896 до споја југозападне и северозападне међе парцеле број 3896, затим скреће ка североистоку, дуж северозападне међе парцеле број 3896 до споја северозападне и североисточне међе парцеле и регулационе линије Кисачке улице, затим скреће ка североистоку до осовинске тачке број 1475 на осовини Кисачке улице. Од осовинске тачке број 1475 граница скреће ка југоистоку, дуж осовине Кисачке улице и долази до осовинске тачке број 1795 која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 0,42 ha.

2. РЕГУЛАЦИЈА ПРОСТОРА

2.1. Намена површина и њихова регулација

У оквиру границе плана издвајају се две карактеристичне целине:

1. Простор бензинске станице са пратећим садржајима
2. Део Кисачке улице.

2.1.1. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са парцелацијом

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште, јавно грађевинско земљиште је разграничено од осталог земљишта.

Јавно грађевинско земљиште образују делови парцела: саобраћајница, део парцеле број 3925 и део парцеле број 3896.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са парцелацијом" важи графички приказ.

За образовање грађевинске парцеле осталог грађевинског земљишта (део парцеле број 3896) неопходна је израда урбанистичког пројекта парцелације, али под условима датим овим планом.

2.1.2. Јавне површине

1. Улица

У оквиру границе плана налази се део Кисачке улице (део парцеле број 3925). Кисачка улица је део основне саобраћајне мреже, категорисана као градска магистрала. У оквиру улице дефинисани су сви садржаји попречног профила улице (пешачке и бициклическе стазе, коловоз, зеленило и инфраструктура).

Укупна површина улице је 0,182 ha.

2.1.3. Остале површине

Остале површине обухватају површине намењене бензинској пумпи са пратећим објектима.

Остале површине су планиране у складу са захтевима инвеститора и просторним могућностима предметне локације.

Остале површине тј. комплекс бензинске пумпе са пратећим садржајима подразумева следеће садржаје:

- Објекат бензинске станице:
 - продавница,
 - кафе бар,
 - канцеларије и помоћне просторије,
- перионица,
- надстрешница,
- острво са пумпним аутоматима,
- подземне цистерне,
- манипулативне површине,
- паркинг за путничка возила,
- пешачке површине,
- зелене површине,
- контејнер за смеће,
- сепаратор уља.

Укупна површина осталих површина износи 0,238 ha.

2.1.3.1. Планирани објекти

Објекат бензинске станице - садржи продавницу, кафе-бар, канцеларије и помоћне просторије. Објекат је спратности до П+1.

Перионица - намењена је прању путничких аутомобила.

Надстрешница - повезана је са објектом. Наткривљује острва са пумпним аутоматима.

Острво са пумпним аутоматима - за нафтне деривате (дизел и моторне бензине) и за течни нафтни гас.

Подземне цистерне - за нафтне деривате (дизел, моторне бензине) и за течни нафтни гас.

Манипулативне површине - дефинисане су у складу са просторним могућностима и решењем бензинске пумпе.

Паркинг за путничка возила - с обзиром на садржаје пумпе дефинисани су паркинзи за путничка возила намењени корисницима и запосленим на бензинској пумпи.

Пешачке површине - намењене су кретању пешака у оквиру комплекса бензинске пумпе.

Зелене површине - формиране су на острву према Кисачкој улици, по ободу парцеле пумпе и на острву уз подземне цистерне.

Уређење зелених површина дато је у графичком приказу број 8.

Контејнер за смеће - за потребе одлагања отпадних материја из објеката бензинске пумпе.

Сепаратор уља - којим се врши пречишћавање отпадних вода са површина потенцијално угрожених уљем и нафтним дериватима и перионице, пре упуштања у канализацију.

2.2. Регулација мреже саобраћајница и саобраћајних површина

Комплекс бензинске станице се ослања на Кисачку улицу, која је део основне саобраћајне мреже. У складу са просторним могућностима, постојећим стањем функционисања саобраћаја, потребама функционисања бензинске пумпе, дефинисано је саобраћајно решење које подразумева изградњу приступних саобраћајница бензинске пумпе на Кисачку улицу, тј. улаз и излаз из бензинске пумпе. Бензинска пумпа је "једносмерна" и опслужује саобраћај који се креће ка центру града дуж Кисачке улице.

"Улазна" приступна саобраћајница бензинској пумпи повезана је са коловозом у улици Војислава Илића. Манипулативни простор и паркинзи на бензинској пумпи су прилагођени функцији бензинске пумпе и диспозицији садржаја бензинске пумпе.

2.3. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 77,00 m до 77,50 m, са генералним падом од истока ка западу.

Планиране саобраћајнице и манипулативни простори се уклапају у постојеће саобраћајнице и манипулативне просторе.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома осовина саобраћајница,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелете.

2.4. Регулација комуналних објеката и инсталација

2.4.1. Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање водом решиће се преко постојећег водоводног система Града Новог Сада са планираним проширењем. Планом се предвиђа изградња секундарне водоводне мреже пречника \varnothing 100 mm, која ће у потпуности задовољити потребе снабдевања водом.

Планирани положај инсталација водовода приказан је у графичком приказу "План хидротехнике" у размери 1:500.

Услови за прикључење на водоводну мрежу:

Пословни објекти

- Прикључење пословних објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком.

- 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 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.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода решиће се преко канализационог система Града Новог Сада са планираним проширењем.

Планом се предвиђа изградња атмосферске канализације пречника \varnothing 250 mm и \varnothing 300 mm. Такође планира се и пречишћавање атмосферских вода на сепаратору уља и масти и тако третиране воде ће се улити у постојећу секундарну канализациону мрежу у Кисачкој улици.

Одвођење отпадних вода предметног простора планира се преко канализационе мреже пречника \varnothing 200 mm, са оријентацијом на постојећу канализацију, а како је дефинисано на графичком приказу.

Планирани положај инсталација канализације приказан је у графичком приказу "План хидротехнике" у размери 1:500.

Услови за прикључење на канализациону мрежу:

Пословни објекти

- Прикључење пословних објеката на планирану канализацију предвиђа се једним прикључком.

- Канализациони шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

- Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.

- Прикључење сутеренских просторија није могуће осим уколико се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде су:

Максимални ниво подземне воде је око 77,00 m н.в.

Минимални ниво подземне воде је око 74,00 m н.в.

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

2.4.2. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Преласком на двостепени систем трансформације ТС 35/10 kV "Север" ће постати разводно постројење (РП) 20 kV, основни објекат за снабдевање електричном енергијом, а уједно и веза на електроенергетски систем Града и шире биће ТС 110/20 kV "Нови Сад 4". Из ове трансформаторске станице полазиће 20 kV кабловска мрежа до РП "Север", а од ње кабловска мрежа до трансформаторске станице "Паја Јовановић" која се мора прилагодити за рад на 20 kV нивоу. Ова трансформаторска станица биће довољна за напајање планираних садржаја који ће се електричном енергијом снабдевати преко дистрибутивне 0,4 kV мреже.

Снабдевање топлотном енергијом предметног подручја биће решено из градског гасификационог система. Основни објекат за снабдевање биће МРС "Салајка" из које полази дистрибутивна гасоводна мрежа до подручја обухваћеног планом. Са ове мреже је потребно извести прикључак до планираних садржаја.

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

2.4.3. Телекомуникације

До подручја обухваћеног планом постоји изграђена телекомуникациона мрежа. Сви планирани садржаји ће бити прикључени на ову телекомуникациону мрежу са изведеним телефонским прикључком.

2.5. Регулација зелених и слободних површина

Озелењавање бензинске пумпе треба да се базира на подизању појаса заштитног зеленила према околним наменама. За озелењавање користити листопадно или четинарско пирамидално дрвеће.

Паркинг просторе покрити широким крошњама високог листопадног дрвећа.

Површине где су предвиђени резервоари покрити травњаком или неким од покривача тла, изоставља се садња високе вегетације и шибља.

Слободне просторе предвиђене за зеленило уредити поставком декоративног листопадног или четинарског дрвећа.

3. БИЛАНС ПОВРШИНА

Биланс површина дат је у табели 1.

| | Бруто површина грађевинског рејона | 0,42 ha | 100% |
|----|--|---------|--------|
| 1. | Јавне површине | 0,18 | 42,86% |
| | улица | 0,18 | 42,86% |
| 2. | Остале површине - комплекс бензинске пумпе | 0,24 | 57,14% |
| | - објекти бензинске пумпе и перионице | 0,024 | 5,71% |
| | - надстрешница | 0,034 | 8,1% |
| | - манипулативни простор | 0,160 | 38,1% |
| | - заштитно зеленило | 0,056 | 13,33% |

4. РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

4.1. Правила уређења и правила грађења

4.1.1. Јавне површине

1. Улице

Ширина улица дефинисана је регулационим линијама, а приказана је у уличном профилу и графичком приказу број 3.

Постојећи коловоз Кисачке улице профилем одговара потребама планираног саобраћаја. Профил саобраћајнице планиран је према рангу, потребама и положају у простору, тако да су предвиђене одговарајуће пешачке и бицикличке стазе у оквиру профила као и инфраструктура.

4.1.2. Остале површине

4.1.2.1. Комплекс бензинске станице са пратећим садржајима

Укупна површина комплекса је 0,24 ha.

- облик изградње - слободностојећи објекти;
- степен заузетости грађевинске парцеле је 30% уз поштовање техничких, противпожарних, саобраћајних и економских услова;

- грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом Кисачке улице. Грађевинска линија уз северозападну границу комплекса бензинске станице је 4,0 m од границе парцеле, а грађевинска линија уз југоисточну и југозападну границу комплекса се поклапа са границом парцеле;

- планирана спратност је до П+1. Минимална висина радног простора је 2,8 m па је могуће пројектовање галерије унутар високог приземља;

- сви планирани садржаји подлежу еколошкој провери у складу са Правилником о анализи утицаја објекта, односно радова на животну средину ("Службени лист РС" број 61/92);

- диспозиција планираних објеката и садржаја, као и њихови капацитети су оквирни и њихово позиционирање и димензионисање је условљено функционалним решењем и условима надлежних установа - јавних и јавних комуналних предузећа;

- коте нивелете се прилагођавају kotaма постојећих саобраћајница;

- минимална висина надстрешнице је 4,5 m.

4.2. Правила парцелације

Правила парцелације за предметни простор су:

- парцела која је јавна површина се задржава и њој се припада део парцеле број 3896;

- део парцеле број 3896 који заузима комплекс бензинске пумпе са пратећим садржајима формира се као грађевинска парцела за изградњу бензинске пумпе.

4.3. Правила обликовања карактеристичних целина и објеката

4.3.1. Комплекс бензинске пумпе са пратећим садржајима

Обликовање, избор материјала спољне обраде и лоцирање пословних садржаја ускладити са потребама комплекса и утицајима путног правца. Привлачан изглед остварити једноставном архитектуром објеката, уређењем и распоредом објеката, који омогућавају несметане комуникације. Објекте архитектуром прилагодити заштити запослених и корисника услуга од негативног дејства фреквентног саобраћаја озелењавањем око објеката.

4.4. Правила и услови заштите амбијенталних целина непокретних културних добара

У простору унутар границе плана нема објеката који се налазе у регистру заштићених културних добара и ни објеката који уживају претходну заштиту или се налазе на списку претходне заштите.

Због могућности постојања потенцијалног археолошког налазишта у граници плана, прописује се обавеза извођачу радова да, као меру заштите, изврши претходно сондажно археолошко ископавање терена. Обавезе и мере заштите културних добара прописане су Законом о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94).

4.5. Правила заштите од елементарних непогода и других опасности у миру и рату

4.5.1. Заштита у случају ратне опасности

Одлуком о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима број 82 - 20/90 од 27. маја 1992. године предметни простор припада првом степену угрожености и то групи Б.

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

- У објектима намењеним комерцијалним садржајима као што је предметни комплекс предвиђена су склоништа допунске заштите отпорности 50 kPa и капацитета 2/3 од броја запослених у најбројнијој смени.

- Сва склоништа су двопаменска. Мирнодопска намењена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта.

- Кота пода склонишне јединице мора бити минимум 30 см изнад максималног нивоа подземних вода.

- Димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98).

4.5.2. Заштита од елементарних непогода

Заштита од потреса

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

Заштита од пожара

У циљу заштите од пожара приликом пројектовања нових објеката елиминисати ризике од настанка пожара и могућности за ширење пожара ако до пожара ипак дође. У том смислу и коловозе неутралисати обарањем ивичњака. Објекте реализовати у складу са условима Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Одељење противпожарне полиције.

4.6. Услови за кретање хендикепираних особа

У складу са важећим прописима из ове области, обезбедити услове за несметано кретање хендикепираних особа и то:

- на свим пешачким прилазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,

- у јавним и пословним објектима обезбедити приступ хендикепираним особама на коту приземља спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 см и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%).

4.7. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

На подручју које је обухваћено овим планом за јавне површине намењено је:

- за саобраћајницу (део Кисачке улице) 0,182 ha.

У средњорочном периоду, на простору који је обухваћен планом, приоритетни су следећи радови на уређивању јавног грађевинског земљишта:

- реконструкција коловоза Кисачке улице и
- изградња пешачке стазе дуж Кисачке улице.

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

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- накнаде за закуп грађевинског земљишта,
- других извора у складу са законом.

4.8. Услови надлежних комуналних организација од значаја за реализацију плана

У току израде Програма тражени су услови надлежних организација од значаја за реализацију концепта

плана: Јавног водопривредног предузећа "Воде Војводине" Нови Сад, Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Савезног министарства одбране, Сектор ГУД, Београд, Електропривреде Србије "Електровојводина" ЈП Електродистрибуција "Нови Сад", ЈКП "Пут", ДП "Нови Сад-Гас" и ЈКП "Водовод и канализација".

Прибављени су услови од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Електропривреде Србије "Електровојводина" ЈП Електродистрибуција "Нови Сад", ЈКП "Пут", ЈКП "Водовод и канализација", Министарства унутрашњих послова, Одељење противпожарне полиције и Републичке дирекције за путеве.

5. ПРИМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Ступањем на снагу плана створени су услови за реализацију изградње односно за израду извода из урбанистичког плана и урбанистичког пројекта парцелације.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

| | Размера |
|---|---------|
| 1. Извод из Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године | 1:10000 |
| 2. Граница грађевинског рејона обухваћеног планом | 1:500 |
| 3. План саобраћаја са планом нивелације и регулације | 1:500 |
| 4. План намене површина | 1:500 |
| 5. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са парцелацијом | |
| 6. План хидротехнике | 1:500 |
| 7. План енергетике | 1:500 |
| 8. План озелењавања | 1:500 |
| 9. Попречни профили улица | 1:200. |

План детаљне регулације комплекса бензинске пумпе у Кисачкој улици у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и 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 Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

План детаљне регулације 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: 35-513/2004-I-9
7. фебруар 2005. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.