



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVIII - Број 5

НОВИ САД, 11. фебруар 2009.

примерак 200,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

116

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/2008) Скупштина Града Новог Сада на VIII седници 26. децембра 2008. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "МАЛИ БЕОГРАД – ВЕЛИКИ РИТ I" У НОВОМ САДУ

1. 0. УВОД

1.1. Правни основ за израду плана

План детаљне регулације "Мали Београд – Велики рит I" у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације "Мали Београд – Велики рит I" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 14/2007).

Плански основ за израду плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

1.2. Основна правила уређења и грађења, која одређују концепцију, површину и границу обухваћеног подручја

Према Генералном плану, подручје обухваћено планом намењено је за породично становање са пратећим функцијама, средњу школу, спортске терене, комплекс болнице и зелене површине.

Овај простор ограничен је на северу улицама Васе Остојића и Стојана Јанковића, на истоку Улицом Аркадија Варађанина до Улице Паје Радосављевића, од Улице Паје Радосављевића до пресека са Улицом Мајке Југовића граничи се са наменом из Генералног плана – пословањем на улазним правцима, затим заштитним зеленим појасом до пресека са Улицом Отокара Кершованија, где се граница наставља јужним делом до пресека са Улицом Стефана Дечанског, затим Улицом

Грујице Новаковића, те у западном делу граница иде Улицом Новом, која се граничи са наменом пословања на улазним правцима.

Бруто површина грађевинског рејона обухваћеног планом износи 58,76 ха.

Основна карактеристика овог простора је започета изградња објеката породичног становања и објеката намењених малој привреди.

На основу планиране намене и карактера постојећег стања урађен је концепт уређења простора чији је основни циљ да се:

- усагласе решења у простору са одредбама Генералног плана,
- легализују бесправно изграђени објекти, које је потребно уклопити у предложено решење (сем објеката у регулацијама саобраћајница),
- омогући изградња и уређење јавног и осталог грађевинског земљишта у складу са Законом о планирању и изградњи, на најрационалнији начин, а да при томе предложена решења не угрозе обавезе стечене реализацијом планова на основу којих је уређиван овај простор,
- омогући оптимално решење за уређење простора и изградњу објеката, добијено на основу анализе стања и промена у простору и анализе могућности развоја подручја и циљева уређења у складу са смерницама и условима утврђеним Генералним планом.

2.0. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Нови Сад III и КО Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 9287 на пресеку осовине планиране улице и Улице Стојана Јанковића у КО Нови Сад III. Од ове тачке у правцу истока граница прати осовину Улице Стојана Јанковића, затим скреће у правцу југоистока, прати осовину планиране саобраћајнице до осовинске тачке број 9492. Даље, граница наставља да прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са осовином Улице Паје Радосављевића, затим скреће у правцу запада, прати осовину Улице Паје Радосављевића до пресека са западном границом парцеле број 309/1. Од ове тачке граница прати западну границу парцеле број 309/1 до тремеђе парцела бр. 3178/1, 426/11 и 309/1, затим скреће у правцу југозапада, прати западну границу канала (парцела број 3178/1) до пресека са продуженим правцем осовине Улице Отокара Кершованија. Даље, граница скреће у правцу запада,

прати осовину Улице Отокара Кершованија до пресека са осовином Улице Стефана Дечанског, затим у правцу севера прати осовину Улице Стефана Дечанског до пресека са осовином Улице Грујице Новаковића. Од ове тачке у правцу запада граница прати осовину Улице Грујице Новаковића, прелази у КО Нови Сад I и долази до осовинске тачке број 9222, затим скреће у правцу севера, прати осовину планиране улице, прелази у КО Нови Сад III и долази до осовинске тачке број 9261, која је на пресеку са осовином Улице Паје Радосављевића. Даље, граница долази до тремеђе парцела бр. 409/1, 410/5 и 410/12, затим прати границу парцеле број 409/1 и продуженим правцем источне границе парцеле број 409/1 долази до осовине Улице Аркадија Варађанина. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати осовину Улице Аркадија Варађанина до осовинске тачке број 9494, затим скреће у правцу севера, прати осовину планиране улице до осовинске тачке број 9496 на осовини Мојковачке улице. Даље, граница скреће у правцу запада, прати осовину Мојковачке улице, затим скреће у правцу севера до осовинске тачке број 9498 на осовини Улице Васе Остојића. Даље, граница скреће у правцу истока, прати осовину Улице Васе Остојића, затим у правцу севера прати осовину планиране улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описе границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 58,76 ха.

3.0. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

3.1. План поделе простора на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште, јавно грађевинско земљиште је разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела обједињавањем ће се образовати парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 5.1. и 5.2.

Јавно грађевинско земљиште

саобраћајнице

делови парцела у КО Нови Сад I: 1422/6, 1422/8,

целе парцеле у КО Нови Сад III: 98/1, 104/8, 104/11, 104/18, 104/36, 309/1, 309/2, 310, 311/8, 311/10, 311/17, 312/2, 313/2, 315/7, 315/12, 316/5, 316/8, 317/3, 318/2, 319/2, 320/5, 321/1, 321/5, 321/6, 321/7, 321/8, 321/32, 321/35, 323/4, 323/5, 323/6, 323/8, 324/2, 327/6, 327/8, 329/17, 333/11, 334/2, 335/2, 335/7, 336/5, 337/9, 337/10, 337/13, 337/16, 337/21, 337/22, 337/23, 338/3, 338/5, 338/7, 339/3, 340/5, 341/6, 342/6, 343/1, 343/2, 343/3, 343/4, 343/5, 343/6, 343/7, 343/8, 343/9, 343/10, 344/2, 345/2, 346/3, 346/5, 347/4, 348/1, 348/5, 348/6, 349/1, 349/2, 349/6, 350/1, 350/4, 350/5, 351/3, 351/6, 351/15, 352/1, 353/4, 354/1, 354/2, 355/2, 355/13, 355/14, 358/1, 358/2, 358/3, 358/4, 358/5, 358/7, 361/1, 361/2, 362/1, 363/1, 363/2, 363/8, 364/9, 364/17, 365/1, 365/8, 365/12, 366/2, 366/5, 366/8, 367/3, 367/5, 367/6, 367/8, 368/1, 368/5, 368/7, 369/1, 369/6, 369/9, 369/10, 370/1, 370/5, 370/7, 371/2, 371/4, 371/5, 372/1, 372/5, 373/1, 373/6, 373/8, 374/5, 375/1, 375/13, 376/1, 386/13, 387/2, 388/4, 388/14, 388/15, 388/16, 388/17, 388/18, 388/19, 388/20, 388/21, 388/25,

388/28, 388/29, 388/30, 388/31, 389/7, 389/9, 390/9, 390/10, 391/3, 391/13, 392/2, 392/11, 393/2, 393/12, 394/5, 394/13, 394/14, 394/19, 394/20, 394/27, 394/31, 395/3, 395/14, 396/11, 396/12, 396/14, 396/17, 396/18, 397/11, 398/7, 398/10, 398/11, 399/1, 400/1, 402, 404/5, 404/10, 405/3, 405/6, 405/7, 405/10, 406/5, 407/1, 408/7, 408/10, 408/13, 408/17, 409/5, 409/10, 409/12, 409/15, 410/5, 410/11, 415/3, 415/4, 415/5, 415/6, 415/7, 415/8, 415/9, 415/12, 415/14, 415/16, 415/24, 415/25, 415/26, 415/29, 416/1, 416/4, 416/5, 417/3, 417/16, 417/19, 417/20, 418/5, 418/7, 418/8, 418/10, 418/11, 418/12, 418/13, 419/7, 419/9, 420/4, 420/8, 420/9, 420/10, 420/11, 421/1, 421/4, 421/11, 422/3, 422/10, 422/11, 422/12, 425/2, 425/4, 426/2, 426/3, 426/4, 426/6, 426/7, 426/8, 426/9, 426/10, 426/11, 428/9, 430/3, 431/3, 432/3, 433/2, 434/2, 435/2, 436/1, 436/10, 437/19, 437/27, 437/32, 438/12, 439/2, 440/5, 440/7, 441/5, 442/5, 446/9, 446/12, 446/13, 447/2, 448/2, 449/2, 450/2, 452/2, 452/5, 452/6, 461/3, 461/4, 461/5, 461/8, 462/1, 462/2, 462/5, 462/6, 462/7, 462/13, 463/2, 463/4, 464/2, 465/2, 469/5, 470/4, 471/5, 472/4, 473/2, 474/1, 474/4, 475/2, 476/1, 477/1, 478/1, 479/1, 480/1, 481/1, 482/1, 485/1, 569/5, 570/7, 570/16, 571/3, 571/13, 572/2, 572/6, 572/7, 573/2, 574/2, 575/4, 575/6, 576/1, 576/5, 577/5, 577/7, 577/11, 577/13, 578/3, 578/5, 578/6, 578/12, 578/14, 580/10, 580/16, 580/19, 581/2, 581/17, 581/21, 582/2, 582/4, 582/6, 582/10, 583/6, 584/4, 585/4, 586/11, 587/4, 596/2, 596/3, 596/4, 596/5, 596/7, 603/9, 603/10, 603/11, 603/12, 603/13, 603/14, 3227/1, 3227/3, 3227/4, 3227/5, 3227/6,

делови парцела у КО Нови Сад III: 99/2, 99/3, 99/4, 99/5, 99/6, 99/7, 99/8, 99/9, 99/10, 99/11, 104/7, 104/12, 104/13, 104/14, 104/15, 104/16, 104/17, 104/19, 104/22, 104/43, 311/7, 314/1, 321/10, 321/24, 325/3, 326/2, 326/17, 327/1, 327/2, 327/3, 327/7, 327/9, 328/2, 329/6, 331/5, 332/4, 333/2, 333/10, 334/1, 334/4, 335/4, 335/6, 336/2, 336/4, 337/5, 337/6, 337/11, 337/14, 337/15, 337/17, 337/18, 338/4, 338/6, 344/1, 344/3, 344/4, 345/1, 345/3, 345/4, 347/1, 347/2, 347/3, 348/2, 348/3, 348/4, 349/3, 350/3, 351/10, 351/11, 351/14, 352/2, 352/3, 352/4, 353/2, 355/1, 356/1, 362/17, 367/7, 372/2, 373/4, 373/5, 373/7, 374/1, 374/3, 374/4, 375/2, 375/3, 376/12, 376/13, 379/2, 385, 386/1, 386/2, 386/3, 386/4, 386/5, 386/6, 386/7, 386/8, 386/9, 386/10, 386/11, 386/12, 386/14, 386/15, 386/16, 386/17, 387/1, 387/3, 387/4, 387/7, 388/3, 388/5, 388/8, 388/9, 388/10, 388/11, 388/12, 388/13, 389/3, 389/4, 389/5, 389/6, 389/13, 389/14, 390/4, 391/9, 392/6, 393/6, 394/2, 394/17, 394/23, 395/8, 396/8, 396/13, 397/4, 399/4, 400/12, 401/1, 401/12, 404/3, 404/4, 405/8, 409/11, 409/13, 410/7, 410/9, 410/10, 415/10, 415/11, 415/19, 415/20, 415/21, 415/22, 415/23, 415/27, 416/2, 416/3, 416/6, 416/7, 417/4, 417/6, 417/7, 417/8, 417/9, 417/10, 417/12, 417/21, 417/22, 418/1, 418/2, 424/8, 424/9, 425/1, 425/3, 438/6, 438/7, 439/1, 439/7, 439/8, 440/3, 440/4, 440/6, 441/1, 441/4, 442/4, 442/8, 446/6, 450/3, 451, 452/1, 452/7, 461/1, 461/2, 462/3, 462/4, 463/3, 463/5, 465/1, 465/4, 465/5, 465/6, 467/2, 467/3, 467/4, 467/9, 468/2, 468/4, 469/1, 470/1, 471/1, 472/1, 473/4, 474/2, 474/8, 475/6, 476/5, 477/6, 477/7, 478/4, 479/4, 480/4, 481/4, 482/4, 482/5, 482/12, 482/13, 483/10, 483/11, 484/9, 484/10, 570/15, 571/5, 571/12, 572/4, 572/5, 573/5, 574/4, 574/5, 575/1, 576/3, 576/4, 576/6, 576/7, 578/8, 578/9, 578/10, 582/1, 582/3, 582/9, 583/8, 584/2, 584/3, 585/1, 585/2, 586/10, 586/14, 587/1,

основна школа

целе парцеле у КО Нови Сад III: 415/1, 415/17, 415/18, 450/1, 465/3,

делови парцела у КО Нови Сад III: 409/11, 410/8, 412, 414/1, 415/19, 452/3, 3227/2,

средња школа

целе парцеле у КО Нови Сад III: 409/14, 413/2, 414/2, 414/3, 414/4, 414/6, 415/13, 415/14,

делови парцела у КО Нови Сад III: 409/11, 410/7, 410/8, 412, 413/1, 414/1, 415/10, 415/11, 415/19, 415/20, 415/21, 415/22, 415/23, 415/27

дечија установа

целе парцеле у КО Нови Сад III: 371/6

делови парцела у КО Нови Сад III: 372/2, 373/4, 374/3, 576/7, 577/6

болница

целе парцеле у КО Нови Сад III: 454/1, 460/4, 461/7, 463/1

делови парцела у КО Нови Сад III: 450/3, 451, 452/1

зеленило

делови парцела у КО Нови Сад I: 1422/6, 1422/8,
целе парцеле у КО Нови Сад III: 374/2, 409/13, 409/12, 409/17, 425/2, 454/3,

делови парцела у КО Нови Сад III: 374/1, 374/3, 425/1, 425/3, 451, 452/1, 465/6, 569/10, 569/11, 569/12

спортски терени

делови парцела у КО Нови Сад III: 409/11, 410/8, 452/3, 3227/2,

трафостанице

целе парцеле у КО Нови Сад III: 104/24, 400/13,
делови парцела у КО Нови Сад III: 374/1, 374/3, 425/1, 427, 464/1, 465/6, 569/10, 576/4, 3227/11.

мерно-регулациона станица

делови парцела у КО Нови Сад III: 451, 452/1

Биланс површина јавног грађевинског земљишта:

- саобраћајнице	13,75 ha;
- дечије установа	0,79 ha;
- основна школа	2,0 ha;
- средња школа	2,79 ha;
- спортски терени	1,55 ha;
- комплекс болнице	2,51 ha;
- зелене површине	0,99 ha ;
- трансформаторске станица	300 m ² .

Остало грађевинско земљиште намењено је за породично становање, породично становање са малом привредом, локални центар.

Узимајући у обзир карактеристике појединих локација унутар предложеног грађевинског рејона, природне и

створене услове, могуће су и друге намене, које неће угрозити функцију становања, а допринеће бољем и рационалнијем коришћењу земљишта.

3.2. Подела простора на грађевинске целине према намени, функцији и начину изградње

У циљу боље прегледности и коришћења података грађевински рејон обухваћен планом подељен је на шест грађевинских целина, односно 22 блока унутар регулационих линија.

У граници обухвата плана прву целину чине блокови породичног становања у оквиру којих је могуће формирати и пословање и личне услуге, а чије делатности неће штетно деловати на становање.

Другу целину чине блокови у којима се планира породично становање са пословањем и малом привредом, и пословање са малом привредом.

Трећу целину чине два комплекса дечијих установа у деловима блокова бр. 7 и 21 који су намењени породичном становању.

Четврту целину чини локални центар у деловима блокова бр. 19 и 21.

Пету целину чини блок број 12 који је намењен основној школи, средњој школи и спортским теренима.

Шесту целину чини блок број 18 намењен комплексу болнице и зеленим површинама.

Унутар набројаних целина, у складу са постојећим саобраћајницама, планира се мрежа нових улица које формирају грађевинске блокове. Са постојећих и планираних саобраћајница омогућава се приступ новоформираним грађевинским парцелама.

У југозападном делу обухваћеног простора планирају се ванстамбени садржаји. Уз улицу Паје Радосављевића комплекс средње школе, јужно од овог комплекса планира се комплекс основне школе и спортских терена. Јужно од наведених комплекса, а уз улицу Мајке Југовића планирају се комплекс болнице и зелене површине. Источно од комплекса болнице уз улицу Стефана Дечанског планира се локални центар.

У североисточном делу уз улицу Дечанску и у јужном делу уз улицу Грујице Новаковића, планирају се комплекси дечијих установа.

Неопходно је констатовати да је бесправном изградњом нападнут цео грађевински рејон. Већина изграђених објеката је уклопљена у план, сем објеката у регулацијама улица и објеката на локалитетима ванстамбених садржаја. Једним делом задржава се успостављена мрежа саобраћајница, која обезбеђује доступност зонама планираног породичног становања и зонама других намена, како би се створили услови за формирање грађевинских парцела.

3.3. План мреже инфраструктурних система

3.3.1. План мреже саобраћајне инфраструктуре

Обухваћени простор се ослања на Темерински пут и планирани продужетак улице Паје Радосављевића, који су делови основне саобраћајне мреже града. Секундарна

улична мрежа су сабирне и стамбене улице. Планирана улична мрежа је формирана у складу са постојећим стањем уличне мреже, просторним могућностима које одређују нелегално изграђени објекти и дефинисаном уличном матрицом у важећем плану. У оквиру профила улица планира се неопходна инфраструктура, коловози и тротоари и бицикличке стазе (у улицама Паје Радосављевића и Аркадија Варађанина). У складу са просторним могућностима, ширине профила улица су од 5 м до 30 м. Паркирање возила се планира у оквиру парцела породичног становања, док се у ванстамбеним садржајима планира у оквиру парцела и ободних улица у складу са просторним могућностима. Јавни градски саобраћај се одвија дуж Темеринског пута и на њега се обухваћени простор ослања.

3.3.2. План водне инфраструктуре

Снабдевање водом

Преко постојећег водоводног система, који функционише у оквиру водоводног система града Новог Сада, снабдева се делимично обухваћени простор. Постојећи водоводни систем не задовољава планске потребе по квалитативним и квантитативним карактеристикама. Део постојеће водоводне мреже је грађен самоиницијативно и не постоје поуздани подаци о истој.

Део простора, који није покривен водоводном мрежом, снабдева се водом преко чесми прикључених на водоводни систем или преко бушених бунара на парцелама корисника.

Снабдевање водом обухваћеног подручја, планира се преко будуће водоводне мреже, а у оквиру водоводног система града Новог Сада.

Планом се омогућава изградња примарне и секундарне водоводне мреже на обухваћеном простору.

Примарна водоводна мрежа изградиће се трасом улице Паје Радосављевића, профила Ø 200 mm и дуж Темеринске улице, профила Ø 300 mm.

Секундарна водоводна мрежа изградиће се у свим планираним и постојећим улицама, профила Ø 100 mm и Ø 150 mm и везаће се на предвиђену примарну водоводну мрежу.

Планирана водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних корисника и дата је на графичким приказима бр. 6.1. и 6.2., у Р 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода са предметног подручја није решено преко канализационог система града Новог Сада.

Одвођење отпадних вода врши се локално, преко септичких јама на парцелама корисника. Одвођење отпадних вода није задовољавајуће, с обзиром да се отпадне воде дренажу у подземље.

Атмосферске воде се одводе преко, потпуно недефинисане, уличне отворене каналске мреже са оријентацијом воде према отвореним каналима у оквиру мелиорационог слива "Врбак". Одвођења атмосферских вода није задовољавајуће, при појави падавина јачег интензитета и на нивелационо ниским просторима.

Одвођење отпадних и атмосферских вода са обухваћеног простора, решиће се сепаратно.

Одвођење отпадних вода планира се преко затвореног канализационог система за одвођење отпадних вода.

Планирана секундарна канализација отпадних вода профила Ø 250 mm изградиће се у свим улицама.

Планираном секундарном канализацијом, отпадне воде ће се оријентисати према планираној примарној канализацији профила Ø 800 mm, чија се градња планира дуж Улице Паје Радосављевића.

Нивелациони услови захтевају изградњу планиране канализације по сливним подручјима и њено повезивање са црпном станицом. Црпна станица изградиће се у оквиру планиране регулације улице и њено место је дефинисано на графичком приказу.

Примарна канализација одводиће отпадне воде на планирано, централно, постројење за пречишћавање отпадних вода у радној зони "Север IV".

Привремено, до изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде са предметног простора могу се решавати преко водонепропусних септичких јама, на парцелама корисника.

Септичке јаме треба лоцирати минимално 3,00 m од суседне парцеле.

Одвођење атмосферских вода са обухваћеног простора планира се преко отворене уличне каналске мреже са оријентацијом према отвореним каналима у оквиру мелиорационог слива "Врбак".

Отворени улични канали и канали у оквиру мелиорационог слива "Врбак" могу се у потпуности или делимично зацевити или изместити у регулацију планиране саобраћајнице уколико то просторни, хидраулички и посебни услови ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад омогућавају.

Ради заштите и ревизије отворених канала у оквиру мелиорационог слива "Врбак" дефинише се обострани заштитни појас уз канал у ширини од 7.0 m, а како је то дефинисано на графичком приказу број 6.2. у Р 1: 1000.

Планирана канализациона мрежа дата је на графичким приказима бр. 6.1. и 6.2., у Р 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде су:

- максимални ниво подземне воде је од 75.40 до 76.30 m н.в.,
- минимални ниво подземне воде је од 73.00 до 74.10 m н. в.

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

3.3.3. План енергетике

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја вршиће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 9-Рафинерија". Ова ТС напајаће постојеће и планиране дистрибутивне ТС

20/0.4 kV од којих ће полазити дистрибутивна 0.4 kV мрежа до потрошача, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на овом подручју.

У односу на планирану изградњу, на овом подручју је потребно изградити шест нових дистрибутивних ТС монтажно-бетонског типа. Поред њих, новопланиране ТС могу се градити на простору намењеном образовању, спортским активностима, затим на локацији планираног комплекса болнице, као и на простору локалног центра и мешовите намене, према потребама. Потребно је изградити 20 kV мрежу до нових ТС, као и каблирати нисконапонску мрежу где је то могуће.

Планирана 20 kV мрежа градиће се каблирањем на местима у профилима улица како је планом одређено, а дистрибутивна 0,4 kV може се градити и каблирањем и надземно.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје снабдеваће се топлотном енергијом из градског гасификационог система. Цело подручје северно од канала се гасом снабдева са средњепритисног гасовода који допрема гас из магистралне гасоводне мреже, путем главне мерно регулационе станице (ГМРС) "Нови Сад 1" која се налази у радној зони "Север IV".

Да би се ово подручје квалитетно снабдело топлотном енергијом потребно је изградити дистрибутивну гасоводну мрежу у свим постојећим и планираним улицама. Ова дистрибутивна мрежа снабдеваће се гасом из мерно-регулационе станице (МРС) коју је потребно изместити са тренутне локације и градити у југозападном делу подручја обухваћеног планом. Снабдевање планираних пословних садржаја омогућиће се изградњом сопствене мерно-регулационе станице или директним прикључењем на гасовод средњег притиска.

Телекомуникације

Ово подручје биће комплетно прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на нову телефонску централу која ће бити грађена на овом простору, преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама.

Да би се омогућило прикључење планираних садржаја у телекомуникациони систем, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

3.3.4. Опис терена са нивелацијом

Подручје града, источно од Темеринског пута, на потесу Велики рит има надморску висину 74,0 - 78,0 m. Са западне стране комплекса изграђен је Темерински пут на коти 78,15 - 78,25 m. Идући ка истоку терен се спушта у депресију. Непосредно уз коловоз Темеринског пута терен је насут до коте 77,0 - 78,0 m н.в. на коме су изграђени објекти радног садржаја. На североистоку

комплекса изграђени су стамбени објекти на терену изнад коте 76,50 m. Мелиорациони канал на источној страни комплекса одводи атмосферску воду са коте изнад 76,0 m н.в.

Нивелете коловоза пројектоване су на 76,50 - 78,25 m н.в., а нивелете тротоара око објеката пројектоване су на 76,70 - 78,50 m н.в. Подужни нагиби коловоза су 0,20%, а попречни нагиб 1,5 - 2,0% како би се атмосферска вода одвела природним падом.

3.4. План уређења зелених површина

Јавно градско зеленило биће заступљено уличним зеленилом, зеленим појасом уз болницу, трговима и озелењеним скверовима.

Улично зеленило, у зависности од ширине и садржаја попречних профила саобраћајница, треба да садржи дрвореде, травњаке или пак линеарне потезе шибља. Улице чији су профили широки 10 до 30 m садржаће двостране дрвореде, а у зависности од њихове ширине биће заступљене врсте са мањом, ужом или широком крошњом. У улицама које у профилима не садрже дрвореде обавезна је садња високог листопадног дрвећа уз ограду предбаште.

Пешачке везе између парцела могу, такође садржати дрвореде нижег дрвећа.

Блокови намењени радним садржајима треба да имају минимално 25% површине под зеленилом. Висока вегетација планира се на паркинзима и дуж ограда комплекса.

Просторе намењене за малу привреду треба уредити тако да се обезбеди лако комуницирање, сагледавање околних садржаја и објеката. Вегетација треба да је заступљена високим листопадним дрвећем, партерним зеленилом и жардинијерама. Простор је потребно допунити елементима партерне архитектуре (клупе, одморишта, фонтане и сл.).

У комплексу болнице планира се декоративно уређење делова парковског простора. Вегетација може да садржи и до 50% четинара прилагодљивих на дате услове. Улазни делови треба да имају декоративни карактер.

Заштитно зеленило уз болнички комплекс на углу Улице Мајке Југовић и Нове улице 4, треба да чини густо склоп високе вегетације са елементима партерног уређења, како би се постигла веза са комплексом болнице. При озелењавању користити вегетацију прилагођену условима земљишта и високог нивоа подземних вода.

Комплекс школа и отворених спортских терена уз њих, оформиће већу зелену површину. Сви ивични делови парцела треба да садрже чврст зелени појас (високо дрвеће, средње дрвеће, шибље, живица) ширине 10 - 30 m. Површине под зеленилом образовних установа и спортских терена захватају 40-60% од укупног комплекса.

Концепт озелењавања слободног простора око школе и дечије установе треба да је једноставан, рационално распоређених намена, да омогући лако одржавање и несметано кретање деце. У кругу ових комплекса треба подићи што више зеленила, при чему приоритет треба да имају врсте са већом хигијенском и биолошком

вредношћу, а изостављају се примерци са бодљама, асмогене и алергогене врсте. Заштитни појас формирају у виду слободног склопа биљака различите спратности.

Око кућа индивидуалног становања предлаже се дизање високог зеленила на парцели, затим зелени прилази гаражама, декоративно зеленило, живе ограде и сл. Намена овог простора је различита и појављује се у различитим видовима као предбашта, врт, повртњак, воћњак и сл. Предбашта као најдекоративнији део врта треба да садржи четинарско и декоративно дрвеће, цветајуће шибље и пузавице.

Све ограде, нарочито оне на улазном делу, треба да су обрасле зеленилом и цветајућим пузавицама.

Потези заштитног зеленила треба да су обрађени претежно високом вегетацијом са елементима уређења за игру деце и рекреацију.

3.5. Заштита градитељског наслеђа

Подручје обухваћено планом налази се изван урбанистичке зоне и на њему нема заштићених културних добара.

На списку претходне заштите и у Регистру заштићених културних добара, унутар граница плана нема регистрованих објеката.

На овом простору није утврђено постојање археолошких налазишта, истраживања нису вршена и није било пријава случајних налаза.

Међутим, таква ситуација не искључује могућност појаве остава и усамљених гробова, па се у складу са одредбом члана 109. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94) извођач обавезује 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, и да предузме мере да се налаз не уништи или не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување и публикавање резултата истраживачких и других радова на добру које се открије приликом изградње инвестиционог објекта, а до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

3.6. Мере заштите од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава, за породичне стамбене објекте и комбиноване објекте, планира се изградња склоништа која могу бити у склопу стамбеног, или пословног објекта или у склопу помоћног објекта. Граде се породична склоништа као склоништа допунске заштите од механичког удара, обима заштите 30 kPa, према важећим критеријумима.

У оквиру система заштите од ратних дејстава планирају се двоенаменска склоништа основне заштите од механичког удара, обима заштите 100 kPa за ванстамбене намене.

На просторима ванстамбених намена (болнице, локални центар) градиће се двоенаменска склоништа капацитета за ¼ од броја запослених у првој смени. Положај

и мирнодобска намена простора, као и технички елементи одредиће се према Правилнику о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", број 55/83).

На просторима дечијих установа, основне и средње школе градиће се двоенаменска склоништа капацитета за 2/3 броја деце и броја ученика.

3.7. Заштита и унапређење животне средине

На овом простору не планирају се објекти који својим радом могу погоршати квалитет животне средине. На просторима планираних садржаја као и на објектима у непосредном окружењу, оствариће се степен заштите средине према прописаним захтевима квалитета средине.

Проблеми решавања отпадних вода које се упуштају у подземље и отворене канале решиће се изградњом канализације отпадних и атмосферских вода. Отпадне воде објеката који нису прикључени на затворену канализациону мрежу, а оптерећене су органским и неорганским материјама, морају се претходно пречишћавати пре упуштања у канале или земљиште. Потребно је пратити квалитет вода и, у зависности од присуства дозвољених количина опасних и штетних материја, утврђивати услове испуштања, односно коришћења вода.

За све пословне објекте који су потенцијални загађивачи морају се обезбедити потребне сагласности, процена утицаја на животну средину, а техничко-технолошка решења објеката морају обезбедити задовољавајући квалитет животне средине, у складу са прописима.

У оквиру становања, комплекса мале привреде, објеката школа, дечије установе и комплекса болнице, обезбедиће се посебни услове у оквиру сваке намене, ради оптималног функционисања целокупног простора.

У школским комплексима треба обезбедити слободан простор тј. школско двориште према нормативу од 20 m² по ученику, ради формирања отворених терена и подизања зеленила.

Простори за смештај контејнера за комунални чврст отпад треба да буду доступни возилима комуналног предузећа. Величина и положај ових простора зависи од броја корисника и саме намене.

Дуж саобраћајница, паркинг простора, у комплекси-ма школа, дечијих установа, спортског центра, на парцелама породичног становања обезбедиће се зелене површине у складу са основном наменом.

На планираним локалитетима мале привреде обезбедиће се уређење и одржавање комплекса на начин који неће изазивати повећани садржај аерозагађења и буке. Основни услови за изградњу објеката, односно лоцирање делатности из терцијарног сектора зависе од специфичности делатности, величине простора за обављање делатности, техничке опремљености и режима рада. Сузбијање загађивања на простору плана односи се на правилно руковање сировинама, енергетским материјалом, готовим производима и отпадним материјалом.

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана као последица разних активности на услове живота, потребно је да се прате кван-

титативни и квалитативни показатељи стања средине и да се обезбеди контрола свих захвата и активности.

4.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАДЊЕ

На обухваћеном простору планирају се:

- породично становање	32,65 ha
- породично становање са пословањем и малом привредом	0,485 ha
- пословање са малом привредом	0,600 ha
- локални центар	0,642 ha
- дечије установе	0,794 ha
- основна школа	2,00 ha
- средња школа	2,79 ha
- спортски терени	1,55 ha
- комплекс болнице	2,51 ha
- зелене површине	0,997 ha
- регулације саобраћајница	13,75 ha
- укупна површина обухваћеног простора	58,76 ha.

Просечна величина парцеле за породично становање је око 500 m².

Број становника је око 3000.

5.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Општа правила уређења и изградње објеката

Породично становање представља преовлађујућу намену и обухвата површину на којој се планирају различити садржаји за задовољење свакодневних потреба становника, и остале активности које се могу развијати у становању.

Подручје породичног становања представља значајан потенцијал за развој различитих активности, првенствено делатности које се могу обављати у објектима (еколошки и функционално могуће у зони породичног становања), чиме је омогућено прожимање различитих намена.

На обухваћеном простору евидентирани су бесправно изграђени објекти. Највећа концентрација бесправно изграђених објеката је северно и југозападно од Улице Паје Радосављевића.

Планом су утврђени услови за санирање постојећих бесправно изграђених објеката и уклапање изграђених објеката у постојећу парцелацију. Грађевинске парцеле су углавном правилног облика, али различите по површини, дубини и ширини фронта.

Сем породичног становања димензионисани су простори за локални центар, дечије установе, основну и средњу школу, спортске терене и комплекс болнице.

Саобраћајну мрежу чине планиране и постојеће саобраћајнице и то: магистрална саобраћајница планирана Генералним планом, која спаја источну и западну радну зону (Улица Паје Радосављевића); постојеће и планиране блоковске саобраћајнице које обухваћени

простор повезују са Темеринском улицом, главном саобраћајницом северног улаза у град.

На простору где је реализована бесправна изградња прихваћена је постојећа парцелација и успостављена је улична мрежа.

Планом су утврђена правила парцелације за она подручја која су намењена новој стамбеној и ванстамбеној изградњи.

5.2. Правила за образовање грађевинских парцела

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

Основно правило за парцелацију је прихватање регулационих ширина и праваца будућих саобраћајница (према Регулационом плану "Мали Београд – Велики рит" II у Новом Саду), као и формирање нових у чијем профилу се планира потребна инфраструктура. Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела (њива). На простору који се налази у граници плана евидентирани су зоне, односно блокови бесправно изграђених породичних стамбених објеката као и слободни неизграђени простори који се планирају за друге намене, за које се утврђују правила парцелације.

На осталом грађевинском земљишту (породично становање), постојеће парцеле породичног становања се задржавају, са неопходним изменама тамо где се мења регулација улица и где се планира спајање две или више парцела у једну. За планирано породично становање даје се парцелација од које су могућа одступања приликом израде урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације, уз поштовање услова датих у плану.

5.2.1. Правила уређења и правила грађења за објекте породичног становања

Планирани објекти породичног становања

Новом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање катастарских парцела.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће катастарске парцеле (у зони породичног становања) имају велику дубину или површину, и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења.

Постојећи објекти се задржавају ако габаритом улазе у регулацију планиране улице до 1,0 m (а налазе се изнад планираног коловоза).

За породично становање утврђују се следећи критеријуми:

- за слободностојеће објекте – минимална површина парцеле је 300 m², минимална ширина уличног фронта је 12 m, уз дозвољену толеранцију до 10%;
- за двојне објекте – минимална површина парцеле је 200 m², а максимална 600 m²;
- степен заузетости парцела је 30 до 40%, а степен изграђености од 0,25 до 0,8.

Препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле не буде мања од 450 до 500 m², а ширина уличног фронта не буде мања од 15 m.

Од ових правила изузимају се парцеле чија површина прелази 600 m².

Ако је површина парцеле већа од 600 m² степен заузетости је до 30%.

Ако је површина парцеле већа од 1000 m² примењује се степен заузетости од 30% али на површину парцеле од 1000 m².

Остатак парцеле може се користити за разне врсте засада који ће оплеменити непосредну околину.

На свакој парцели планира се један стамбени објекат.

Објекти се могу градити као слободностојећи или двојни, на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС", број 75/2003).

Пословни објекти, помоћни објекти, објекти за малу привреду и гараже могу се градити као слободностојећи или као анекс уз стамбени објекат, у зависности од површине и облика грађевинске парцеле.

Грађевинска линија објеката породичног становања се поклапа са регулационом (код изграђених објеката) или је одмакнута од ње 3 до 5 m или се положај објекта прилагођава суседним изграђеним објектима и дефинише се за сваки објекат појединачно.

Дозвољена спратност стамбених објеката је приземље, П+1, или П+1+Пк (максимално 3 етаж), са максималном висином од 12 m до слемена објекта.

Помоћни и други објекти на парцели су приземни. Изградња сутерена се не препоручује (због високог нивоа подземних вода). Паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели корисника објекта, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг место, а за пословни део за 75 m² бруто развијене површине објекта једно паркинг место.

Постојећи и планирани објекти породичног становања са пословањем и малом привредом

У блоку број 1 и деловима блокова бр. 7 и 9 изграђени су објекти који се користе за малу привреду. За део ових објеката израђени су урбанистички пројекти парцелације, или је издато позитивно мишљење о условиима за издавање накнадног одобрења за градњу и упућени су на израду урбанистичког пројекта парцелације.

То су објекти у блоку број 1, изграђени на парцелама бр. 401/9, 10 и 11 и 400/7, 8 и 9. Ови објекти заузимају простор између улица Стојана Јанковића и Васе Остојића.

Ширина ових парцела није задовољавајућа (износи 14 и 15 m) за овакву врсту објеката.

С обзиром на дубину парцела у блоку број 1, која износи око 100 m, дозвољено је да се и на осталим парцелама граде објекти за малу привреду са пословањем и са становањем, с тим да се за стамбени или пословни објекат остави простор 25 m од регулације улица Стојана Јанковића и Васе Остојића. Уколико се овакви објекти не граде (у дубини 25 m од регулационе линије) онда мора остати слободна површина, како се не би угрозили суседни стамбени, или пословни објекти.

Овакви објекти изграђени су и у блоковима бр. 7 и 9.

Минимална површина парцеле за малу привреду износи 500 m², са степеном заузетости парцеле до 60%. У зонама мале привреде намена становања може бити до 50%.

Уколико на парцели буде мешовита намена (радни простор и становање) спратност стамбених или пословних (уличних) објеката је до П+1+Пк, а осталих приземна.

Уколико се парцела користи само за радни простор (мање хале) спратност је приземна, уз коришћење галеријског простора.

Пословни објекти и мала привреда

Блок број 8 намењен је пословању и малој привреди. Минимална површина парцеле је 1000 m² а максимална може бити организована на целом простору, односно цео блок број 8, чија површина износи 6000 m².

Степен заузетости на парцели је до 50%.

Уобичајена висина производних објеката је 4 до 6 m са коришћењем галеријског простор.

Спратност пословних непроизводних објеката је П+1+Пк.

Грађевинску линију повући изван зоне заштитног зеленила у складу са графичким приказом број 3.

Постојећи објекти породичног становања

Постојећи објекти породичног становања се могу доградити или надоградити, дозвољава се промена намене, као и изградња помоћних објеката, уз поштовање степена заузетости на парцели и степена изграђености. Утврђује се критеријуми прописани за планиране објекте породичног становања. У блоку број 21 задржава се постојећи салаш на парцелама бр. 579/1, 2, 3, и оставља се могућност изградње нових објеката до степена заузетости 30%.

Толерише се да постојећи објекат на парцели број 329/8 КО Нови Сад III својим габаритом уђе у регулацију Улице Ивана Сенковића до 1,5 m.

Посебни услови

Посебним условима обухваћене су грађевинске парцеле код којих су породични стамбени објекти претходно легализовани, или су од ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, добили позитивно мишљење о условиима за издавање накнадног одобрења за градњу, и упућени на израду урбанистичког пројекта парцелације.

У горе наведеним случајевима нису задовољени утврђени критеријуми, али се прихвата затечено стање.

5.2.2. Правила уређења и правила грађења за објекте намењене ванстамбеним садржајима

Дечије установе

На бази прогнозираног броја становника¹ и просторних могућности које пружа овај локалитет, планирају се две дечије установе.

Један комплекс планира се уз Дечанску улицу у блоку број 7, а други комплекс (у јужном делу) уз улицу Грујице Новаковића у блоку број 21.

Површина комплекса за дечију установу у блоку број 7 је 3540 m², односно 0,354 ha.

Капацитет дечије установе је за 90 деце, са нормативом 39,3 m²/детету за комплекс.

Степен заузетости (Sz) је 15%.

Површина комплекса за дечију установу у блоку број 21 је 4400 m², односно 0,44 ha.

Капацитет дечије установе је за 110 деце, са нормативом 40 m²/детету за комплекс.

Степен заузетости (Sz) је 16%.

Зона изградње објеката дечијих установа у блоку бр. 7 и 21 дефинисана је на графичким приказима. Спратност објеката је П+Пк или П+1 (и коси кров са благим нагибом).

Основна школа

Комплекс за основну школу планира се у југозападном делу блока број 12, димензионисан на бази броја планираних становника Малог Београда – Великог рита I и II у Новом Саду.

Површина комплекса основне школе је 2 ha са нормативом од 25 m²/ученику. Капацитет основне школе је 800 ученика, са радом у једној смени. Површина за објекат основне школе рачуна се према нормативу 10 m²/ученику.

Зона изградње објекта основне школе дефинисана је у графичким приказима оријентационо. Коначан габарит објекта ће се дефинисати на основу пројектног задатка. Спратност објекта је до П+2 (и коси кров са благим нагибом). Уз објекат школе обавезна је изградња фискултурне сале која мора бити повезана топлотом везом са објектом школе.

Степен заузетости (Sz) је 14%.

Средња школа

Комплекс за средњу школу планира се у северном делу блока број 12, на основу Генералног плана, односно мреже средњих школа. За потребе средње школе обезбеђен је комплекс од 2,79 ha са нормативом 25 m²/ученику. Површина за објекат основне школе рачуна се према нормативу 11 m²/ученику.

Капацитет средње школе је 1100 ученика, са радом у једној смени. Зона изградње објекта средње школе дефинисана је на графичким приказима оријентационо. Коначан габарит објекта ће се дефинисати на основу пројектног задатка.

Спратност објекта је П+2 (и коси кров са благим нагибом). Уз објекат школе обавезна је изградња фискултурне сале која мора бити повезана топлотом везом са објектом школе.

Степен заузетости (Sz) је 16%.

Спортски терени

У југозападном делу блока број 12 планирају се спортски терени, чија површина износи 1,55 ha. Планира се стадион са атлетском стазом и игралишта за различите спортове. Спортски терени намењени су средњој и основној школи и грађанима са обухваћеног простора.

Комплекс болнице

Блок број 18 намењен је за комплекс болнице, на основу Генералног плана, с тим да се у западном делу планира зелена површина. Болница ће бити део Клиничког центра Новог Сада.

Комплекс болнице заузима површину од 2,51 ha, а зелене површине 0,43 ha.

Капацитет болнице је 250 постеља са нормативом 100 m²/постељи за комплекс болнице, а 60 m² за изграђену површину по постељи.

У склопу комплекса болнице планира се простор за здравствену станицу димензионисану на основу броја становника Малог Београда – Великог рита I (3000 становника), за коју је потребан простор око 400 m² изграђеног објекта.

Спратност објекта је П+2.

Зона изградње дефинисана на графичким приказима је оријентациона, коначан габарит објекта ће се дефинисати на основу пројектног задатка.

Степен заузетости (Sz) је 21%.

Препоручује се израда урбанистичког пројекта.

Локални центар

Простор намењен локалном центру планира се на два локалитета, у делу блокова бр. 19 и 21. Капацитет локалног центра задовољиће потребе планираног броја становника које ће опслуживати. Површина локалног центра износи 0,62 ha.

У оквиру простора намењеног центру, поред свакодневног и повремениг снабдевања планира се простор за пошту, банку, апотеку, угоститељство и сл. У склопу центра не планира се становање.

При изградњи објеката центра мора бити обезбеђен припадајући паркинг простор, како у регулацији улица тако и на локалитетима центра.

На локалитету у блоку број 6 на јужној страни границе центра, део простора је потребно озеленити, јер се директно ослања на породично становање.

Зона изградње објеката центра приказана је на графичким приказима.

¹ Ознака броја планираних намена приказана је на графичком приказу "План намене површина" у Р 1 : 2500.

Степен заузетости на парцели је до 50%.

Спратност објеката је до П+2 (са кровним покривачем благог нагиба).

Грађевинску линију за објекте локалног центра поставити на удаљености 5 m од регулационе линије.

5.3. Посебна правила грађења која се примењују у поступку прибављања накнадног одобрења за бесправно изграђене објекте или изведене друге грађевинске радове унутар грађевинског рејона плана

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се за легализацију бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана, који су:

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката,
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужној од стране Комисије за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе,
- пописани до 13. маја 2003. године по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објеката изграђених без грађевинске односно употребне дозволе.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене, затварање тераса, лођа и сл.) која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле,
- планирану спратност објекта и
- друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, лођа и сл.).

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планиране, прихватиће се постојећа парцелација тј. фактичко стање на терену, осим ако би се тиме угрозиле јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.).

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат, прихватиће се одступање до 50%, у односу на планирани проценат изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и друге јавне градске функције.

Одступање од спратности објекта прихватиће се за једну етажу у односу на планирану спратност.

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у свим случајевима када се по намени и архитектури могу уклопити у околни простор.

Посебна правила се не могу применити на објекте изграђене у коридорима постојеће или планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као и на површинама планом намењеним за друго јавно грађевинско земљиште.

Од овог правила могућ је следећи изузетак:

Изузетно ради легализације објекта, могуће је формирање парцеле којој се приступ до јавног пута обезбеђује приватним пролазом, минималне ширине 2,5 m.

5.4. Услови за опремање простора инфраструктуром

5.4.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Подужни нагиби планираних путних објеката могу бити максимално 4,5%, а висина слободног профила саобраћајнице је минимално 4,5 m. Најмања планирана ширина коловоза је 5 m. Уже могу бити само саобраћајнице унутар комплекса, и то минималне ширине 3 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док бициклистичке стазе морају бити минималне ширине 1,5 m.

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). Паркинзи могу бити уређени и тзв. перфорираним плочама - префабрикованим танкостеним пластичним или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила, и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара, у складу са графичким приказом број 9, а све у складу са ЈУС У. А9.202 који се односи на просторне потребе особа са посебним потребама у простору.

Изградњу паркинга извршити у складу са ЈУС У. С4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања У оквиру паркиралишта, где год за тим има потребе, 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. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са ЈУС У.А9.204 који се односи на просторне потребе особа са посебним потребама у простору.

У зони ванстамбених садржаја паркирање путничких аутомобила решава се уличним паркинзима и у оквиру појединачних комплекса, у складу са нормативима за поједине врсте делатности. Дуж основне саобраћајне мреже (као и на секундарној уличној мрежи), приликом реализације појединачних пословних објеката, неопходно је обезбедити одговарајући паркинг-простор, у складу са нормативима паркирања за поједину врсту делатности и просторним могућностима.

Ако у оквиру регулације улице постоји простор за организовање паркинга, а паркинг није учртан у графичком приказу, могуће га је дефинисати у складу са горе наведеним техничким нормативима.

Изградња гаража могућа је у оквиру приземља стамбених и пословних објеката.

Дуж планираних саобраћајница којима ће се одвијати јавни градски превоз планира се изградња аутобуских стајалишта, у складу са просторним могућностима микролокације.

5.4.2. Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Положај саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, бицикличке стазе, паркинг-простори) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела.

Приступу појединачним парцелама градиће се у складу са решењем саобраћаја сваког појединачног комплекса.

На прелазу колског прилаза парцелама преко планираног тротоара, односно бицикличке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да је тротоар у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба да укаже на приоритетно кретање пешака и бициклиста у односу на возила која се крећу колским прилазом.

5.4.3. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу су:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

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

5.4.4. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови за прикључење на канализациону мрежу су:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати 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" Нови Сад.

5.4.5. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Објекти породичног становања

Снабдевање електричном енергијом објеката породичног становања решити прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима Електродистрибуције "Нови Сад" тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

Пословни и стамбено-пословни објекти

Прикључење пословних и стамбено-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 Електродистрибуције "Нови Сад".

5.4.6. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај мерно-регулационог сета испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

5.4.7. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта. Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

6.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду приоритетни су следећи планирани радови:

- изградња коловоза и тротоара у улицама Ивана Сенковића, Баје Пивљанина, Стефана Дечанског и Паје Радосављевића;
- решавање имовинско-правних односа ради реализације саобраћајница.

Табела: Потребна средстава за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				161.002.000
1.1.	Коловоз 2-СТВ	м ²	30.000	4.740	142.200.000
1.2.	Тротоари са ивичњацима	м ²	6.800	2.765	18.802.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				18.264.800
2.1.	Канализациони вод Ø 400	м	300	11.850	3.555.000
2.2.	Канализациони вод Ø 250	м	1.000	8.690	8.690.000
2.3.	Водоводна мрежа Ø 200	м	550	4.740	2.607.000
2.4.	Водоводна мрежа Ø 100	м	1.200	2.844	3.412.800
3.	ЕНЕРГЕТИКА				15.000.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	2	3.500.000	7.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	м	1.000	8.000	8.000.000
4.	УКУПНО				194.266.800

Процена средстава урађена по ценама на дан 21. децембар 2006. године.

У износ потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре нису укључена новчана средства потребна за експропријацију и депоседацију земљишта.

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.

7.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним простором А4
- 2.1. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом (северно) P = 1 : 1000
- 2.2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом (јужно) P = 1 : 1000
3. План намене површина P = 1 : 2500
- 4.1. План саобраћаја, нивелације и регулације (северно) P = 1 : 1000

- 4.2. План саобраћаја, нивелације и регулације (јужно) P = 1 : 1000
- 5.1. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела (северно) P = 1 : 1000
- 5.2. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела (јужно) P = 1 : 1000
- 6.1. План водне инфраструктуре (северно) P = 1 : 1000
- 6.2. План водне инфраструктуре (јужно) P = 1 : 1000
- 7.1. План енергетске инфраструктуре (северно) P = 1 : 1000
- 7.2. План енергетске инфраструктуре (јужно) P = 1 : 1000
8. Попречни профили улица P = 1 : 100
9. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

План детаљне регулације "Мали Београд – Велики рит I" 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 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 Регулациони план "Мали Београд – Велики рит" II у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 17/97 и 17/2003) и Регулациони план "Мали Београд – Велики рит" – III у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 17/97 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: 35-328/2007-I
26. децембар 2008. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.