



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVIII - Број 48

НОВИ САД, 1. децембар 2009.

примерак 320,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

1157

На основу члана 35. став 10. и члана 215. став 6. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/2009 и 81/2009-испр.) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/2008) Скупштина Града Новог Сада на XVIII седници 30. октобра 2009. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕТЕЛИНАРЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ХАЦИ РУВИМОВЕ, ИЛИЈЕ БИРЧАНИНА, БРАНКА БАЈИЋА И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

Планом детаљне регулације Детелинаре између улица Хаџи Рувимове, Илије Бирчанина, Бранка Бајића и Веселина Маслеше у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухваћен је грађевински рејон између улица Хаџи Рувимове, Илије Бирчанина, Бранка Бајића и Веселина Маслеше у Новом Саду. Површина подручја, које је обухваћено планом је 16,30 ха бруто, односно 10,39 ха нето.

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 општеградски центар и опште стамбене зоне.

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

План је израђен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације Детелинаре између улица Хаџи Рувимове, Илије Бирчанина, Бранка Бајића и Веселина Маслеше у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 27/2007).

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ПЛАНА

Грађевински рејон обухваћен планом налази се у КО Нови Сад I унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 6497 на пресеку осовина Улице Хаџи Рувимове и булевара трасом Суботичке пруге. Даље, у правцу североистока граница прати осовину Улице Хаџи Рувимове до пресека са осовином Улице Илије Бирчанина, затим скреће у правцу југоистока, прати осовину Улице Илије Бирчанина до осовинске тачке број 9865, која је на пресеку са осовином Улице Бранка Бајића. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Бранка Бајића и долази до осовинске тачке број 3512 која је на пресеку са осовином булевара, затим скреће у правцу северозапада, прати осовину булевара и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 16,30 ха.

3. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

3.1. Намена површина и објеката

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

- општеградски центар,
- опште стамбене зоне,
- саобраћајнице.

3.1.1. Општеградски центар

Зона општеградског центра обухвата површину 3,53 ха нето. Објекти могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбено-пословни. Заступљеност пословног простора је 50 %, што одређује припадност простора преовлађујућој намени центра, а одређује се најмање на нивоу блока, дела блока или потеса.

Степен заузетости парцеле је 50 %, изузетно и 75 %, а индекс изграђености се креће од 1,6 до 3. У случају неслагања између степена заузетости и индекса изграђености у текстуалном образложењу, и графичког приказа, важи графички приказ.

Планира се завршетак већ започете изградње објеката, чиме ће се уз улице Хаџи Рувимову, Коперникову и Бранка Бајића формирати непрекинути, а уз булевар прекинути низ.

Спратност објеката је:

- приземље, галерија, четири спрата и поткровље (П+Г+4+Пк), уз булевар трасом Суботичке пруге,
- приземље, четири спрата и поткровље (П+4+Пк), уз Улицу Хаџи Рувимову, и у улици Бранка Бајића број 94 (улични део објекта),
- приземље, три спрата и поткровље (П+3+Пк), уз Улицу Илије Бирчанина, на угловима улица Др Светислава Касапиновића и Јанка Чмелика са Хаџи Рувимовом, и у делу улица Коперникове и Бранка Бајића, и
- приземље, два спрата и поткровље (П+2+Пк), у делу Коперникове улице.

Могуће је извођење подземних етажа (подрума и сутерена).

3.1.2. Опште стамбене зоне

Општа стамбена зона обухвата површину 6,86 ха нето. Планира се вишепородично становање средњих густина, у оквиру ког ће се градити стамбени објекти у прекинутим и непрекинутим низовима.

Степен заузетости парцеле је 40 %, а за парцеле мање од 600 м² 50 %. Индекс изграђености износи максимално 1,6. У случају неслагања између степена заузетости и индекса изграђености у текстуалном образложењу, и графичког приказа, важи графички приказ.

Спратност објеката је:

- приземље, три спрата и поткровље (П+3+Пк), у делу блока број 21, уз Улицу Бранка Бајића
- приземље, два спрата и поткровље (П+2+Пк), уз улице: Бранка Бајића, Јанка Чмелика, Др Светислава Касапиновића, Илије Бирчанина и Коперникову,

Могуће је извођење подземних етажа (подрума и сутерена).

3.2. Биланс површина и нумерички показатељи

Табела: Биланс површина

Површина подручја плана (брuto)	16,30 ха
Површина простора (нето)	2,91 ха
- општеградски центар	3,53 ха
- опште стамбене зоне	6,86 ха
Саобраћајне површине	5,91 ха

Максимални планирани број станова износи 3.051. Рачунато са просечном величином домаћинства 2,8, максимални предвиђени број становника износио би око 8.543, што би резултовало просечном густином становања од око 524 ст/ха (брuto) за цео простор обухваћен планом.

Минимална укупна површина пословних простора износи око 15.000 м² (нето)¹. Површина ће бити и већа ако су у зони општеградског центра више етаже, па и цели објекти граде као пословни, а повећаваће се и са очекиваним променама намена стамбених простора у пословне намене. Међутим, може се очекивати и мања површина пословних простора уколико се у објектима уз улице: Коперникову, Др Светислава Касапиновића и Јанка Чмелика у приземљима не буду изводили пословни простори.

За планирани број станова и пословних простора потребно је обезбедити око 3.350 паркинг - места. Планским решењем ће се обезбедити око 2.524 (око 687 места у регулацијама, а преосталих око 1.1837 на парцелама), што значи да ће око 75 % потреба за паркирањем бити задовољено.

4. ПЛАН ПОДЕЛЕ ПРОСТОРА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од остало грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавно грађевинског земљишта, према графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице: целе парцеле бр. 5951/2, 5953/2, 5955/2, 5957/1, 5959/1, 5960/2, 5962/2, 5986, 6084, 6109/2, 6117/1, 6119/1, 6124/2, 6287/2, 6293/2, 6325, и делови парцела бр. 5871, 5875, 5950, 5962, 5964, 5968, 5970, 5971, 5972, 5974, 5976, 5995, 5996, 5997, 5998, 5999, 6000, 6001, 6006, 6008, 6016, 6018, 6019, 6041, 6042, 6043, 6044, 6045, 6060, 6061, 6062, 6063, 6065, 6067, 6069, 6071, 6073, 6075, 6076, 6077, 6078, 6079, 6080, 6081, 6082, 6083, 6106, 6107, 6111, 6113, 6115, 6121, 6125, 6283, 6284, 6289, 6291, 6295, 6297, 6299, 6301, 6303, 6305, 6307, 6309, 6311, 6313, 6315, 6317, 6319, 6324, 6327, 6328, 6329, 6330, 6332, 6334, 6337, 6338, 6339, 6341, 6343, 6345, 6346, 6347, 7709, 10453, 10462, 10464, 10465, 10466/1;
- трансформаторске станице: делови парцела бр. 5955/1, 5972, 6010, 6019, 6059, 6070, 6102, 6119/2, 6293/1, 6327.

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.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

¹ Прорачун површина пословних и стамбених простора извршен је уз претпоставку да ће сви планирани објекти имати пословне просторе у приземљу.

Уз улице Веселина Маслеше, Хаџи Рувимову и Бранка Бајића обавезно је извођење пословних простора у приземљима објеката; у објектима у зони општеградског центра чак и више етаже, па и цели објекти могу бити пословни. У објектима у улицама Коперниковој, др Светислава Касапиновића и Јанка Чмелика није обавезно извођење пословних простора, али се препоручује.

5. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Терен унутар грађевинског рејона има надморску висину 78,00 – 78,50 м.

Најнижи терен је дуж Коперникове улице, а највиши дуж Улице Бранка Бајића. Коловози у постојећим улицама делимично су изграђени по постојећем терену са подужним нагибом 0,20 %. Планом нивелације се поштују постојеће нивелете коловоза и са нивелацијом испред објеката 2 % вишом од коловоза.

6. ПЛАН САОБРАЋАЈА

Подручје обухваћено овим планом окружено је следећим улицама:

- са севера Улицом Хаџи Рувимовом,
- са запада Улицом Илије Бирчанина,
- са истока Улицом Веселина Маслеше,
- са југоистока Улицом Бранка Бајића.

Улица Хаџи Рувимова је планирана као део основне саобраћајне мреже града, док су улице Илије Бирчанина, Веселина Маслеше, Бранка Бајића, Коперникова, Др Светислава Касапиновића и Јанка Чмелика део секундарне саобраћајне мреже.

У оквиру овог простора постојећа улична мрежа задовољава захтеве савременог моторизованог саобраћаја и овим планом се не предвиђају велике интервенције на мрежи. Планира се проширење регулације улица Коперникове, Јанка Чмелика и Др Светислава Касапиновића како би се омогућило управно паркирање у профилима тих улица.

Решавање стационарног саобраћаја планира се у оквиру регулација постојећих улица и у оквиру парцела планираних вишепородичних објеката.

Укрштање Улице Хаџи Рувимове са булеваром (трасом Суботичке пруге) планира се у два нивоа, односно денивелисано.

ЈГПП одвија се Улицом Хаџи Рувимовом, а планира се и на булевару.

7. ПЛАН ХИДРОТЕХНИКЕ

7.1. Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојећег водоводног система Града Новог Сада са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна мрежа изграђена је у улици Веселина Маслеше и профила је Ø 600 mm, и у Хаџи Рувимовој улици профила Ø 250 mm.

Секундарна мрежа изграђена је у свим осталим улицама и профила је Ø 100 mm.

У улицама Јанка Чмелика и Свете Касапиновића планира се изградња секундарног водовода профила Ø 150 mm, а у Коперниковој профила Ø 100 mm.

Постојећа и планирана мрежа омогући ће несметано снабдевање водом планираних садржаја.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу План водне инфраструктуре у размери 1:1000.

7.2. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојећег канализационог система Града Новог Сада заједничког типа са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна мрежа изграђена је у улици Хаџи Рувимовој. Попречни профил колектора је 300/170 cm и на њега је оријентисана мрежа из околних улица. У улици Бранка Бајића постоји примарна канализација профила Ø 600 mm и Ø 700 mm.

На булевару трасом Суботичке пруге изграђена је канализациона мрежа профила Ø 400 mm и Ø 600 mm са оријентацијом на колектор у Хаџи Рувимовој улици.

У свим осталим улицама изграђена је секундарна канализациона мрежа профила од Ø 250 mm до Ø 400 mm.

У улици Јанка Чмелика планира се реконструкција постојеће канализације. Планирана канализација биће профила Ø 400 mm.

У улицама Бранка Бајића и Свете Касапиновића планира се реконструкција постојеће канализационе мреже. Планирана канализација биће профила од 250 mm до 400 mm.

Постојећа и планирана мрежа омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода планираних садржаја.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу Концепт водне инфраструктуре у размери 1:1000.

7.3. Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 77,60 до 77,90 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 75,30 до 75,40 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је северозапад-југоисток са смером пада према југоистоку.

8. ПЛАН ЕНЕРГЕТИКЕ

8.1. Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја биће из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије, извршиће се реконструкција трансформаторске станице (ТС) "Телеп" која ће постати разводно постројење (РП) 20 kV, а основни објекат за напајање биће ТС 110/20 kV "Нови Сад 5", са могућношћу резервног напајања из РП 20 kV "Телеп".

У односу на планирану изградњу, потребно је изградити четири нове дистрибутивне трансформаторске станице монтажно-бетонског типа, унутар планираних блокова вишепородичног становања. Поред планираних, могућа је изградња нових трафо-станица и на парцелама намењеним општеградском центру и општим стамбеним зонама, у зависности од потреба и услова заштите животне средине. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службености пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3,5x4 m). Из свих планираних ТС полазиће дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја на овом подручју.

Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем, на местима у профилима улица како је планом утврђено.

8.2. Снабдевање топлотном енергијом

Подручје обухваћено планом снабдеваће се топлотном енергијом из градског топлификационог и гасификационог система.

Од топлане “Запад” изграђена је магистрална вреловодна мрежа до Улице Илије Бирчанина. Са ове мреже је изграђена разделна вреловодна мрежа до једног дела постојећих објеката вишепородичног становања. Да би се планирани објекти снабдели топлотном енергијом, потребно је изградити вреловодне прикључке од постојећег вреловода до топлотних подстаница у објектима.

Из гасификационог система ће се ово подручје снабдевати топлотном енергијом са мерно-регулационе гасне станице (МРС) у Улици Браће Поповић. Од ове МРС полази дистрибутивна гасоводна мрежа на коју се, према потребама, могу прикључити постојећи и планирани садржаји. Гасификациони систем остаје као алтернативно решење у снабдевању будућих потрошача са овог подручја.

9. ПЛАН ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА

Ово подручје биће прикључено на телекомуникациони систем Града. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу “Детелинара” преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама. Да би се то омогућило, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. Капацитет централе је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

10. ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊА

На простору обухваћеном овим планом биће заступљено линијско зеленило – дрвореди и блоковско зеленило у низу вишепородичног становања.

Поставка дрвореда биће спроведена према садржајима попречних профила саобраћајнице. У широким улицама биће заступљени двострани, а у ужим једнострани дрвореди, док ће врста дрвећа, величина и облик крошње зависити од ширине улица.

Паркинг - простори који су планирани у профилима улица биће покривени крошњама листопадног дрвећа. Стабла на паркингу треба да су распоређена иза сваког четвртог паркинг - места или на сваких 10 m.

Унутар слободних површина блокова вишепородичног становања треба да се формира озелењена површина минимум 25% површине парцеле. Овде ће бити заступљена углавном нижа декоративна вегетација на травнатим површинама, док ће оградe бити вертикално озелењене. Површине под зеленилом потребно је укомпоновати са партерним уређењем и колским прилазима гаражама.

11. 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. У случају да се археолошко налазиште потврди, инвеститор мора да обезбеди мере за његову пуну заштиту. Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан одмах, без одлагања да прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

12. 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 процедурних 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° MCS.

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више 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 удаљеност између објеката. Та удаљеност треба да је толика да, после зарушавања, саобраћајнице буду проходне и да су саобраћајнице довољне ширине да представљају противпожарну преграду.

У циљу заштите, планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода и опре-

мање терена водом и канализацијом. Обавеза инвеститора је да гради објекте од ватроотпорних материјала и да обезбеди прилаз објектима са три стране.

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

Према Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима, број 82-20/92 од 27. маја 1992. године, подручје обухваћено планом сврстано је у Ia степен угрожености. За овај степен угрожености планира се за сваки објекат двонаменско склониште основне заштите отпорности 200 kPa, у свему према прописима за изградњу склоништа и друге заштитне објекте.

13. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Становање и пословање су доминантне функције. Врста пословања, као и заступљеност осталих намена (култура, образовање, рекреација, комерцијални садржаји и сл.) зависиће од актуелних потреба и заинтересованости потенцијалних инвеститора, али не може бити у супротности са основном наменом простора, нити у било ком смислу нарушавати или угрожавати непосредну или ширу околину.

На овом простору не планирају се делатности које би својим радом могле угрозити квалитет животне средине. У постојећим и планираним садржајима потребно је да се оствари степен заштите средине према прописаним нормама квалитета средине у сагласности са самом наменом.

Сви будући корисници простора, у складу са планом, који се баве активностима које изазивају буку, своју радну активност могу обављати у складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животnoj средини ("Службени гласник РС", број 54/92) и прилагодити је условима у којима интензитет буке неће прелазити највиши ниво буке од 55 dB(A) ноћу и 65 dB(A) дању, односно у згради максимум 30 dB(A) ноћу и 35 dB(A) дању.

Дуж саобраћајница, паркинг - простора и у блоковима становања обезбедиће се зелене површине у складу са основном наменом.

У погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, планирају се простори за смештај контејнера за одлагање отпадака. Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута за специјална возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

Места и број посуда за смеће утврдиће се приликом реализације на основу постојећих густина становника,

броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда. Простори треба да су обележени, а у зависности од осталих елемената уређења, потребно је прилагодити начин озелењавања захтевима уређења слободних површина. За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадака (хартија, стакло, пластика, метал).

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору обухваћеном планом потребно је обезбедити праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности.

14. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

14.1. Правила парцелације за остало грађевинско земљиште

Парцелација се у највећој мери ослања на постојећу, наслеђену парцелацију. Нове грађевинске парцеле формирају се уз обавезно или препоручено спајање више парцела, и у случајевима одвајања делова парцела за јавну површину, како је приказано на графичком приказу број 4 "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000. Поред обавезног припајања које је дефинисано на графичком приказу, спајање две или више парцела је увек могуће и препоручује се, како би се добила повољнија организација простора, решење паркирања и уређење парцеле.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ до јавне површине (саобраћајнице).

14.2. Правила уређења и изградње објеката

14.2.1. Постојећи објекти

Објекти се задржавају без промена габарита.

Промена намене станова у пословне просторе је могућа, а у зони општеградског центра и пожељна, чиме би се повећао удео пословних садржаја у тој намени. Промена намене пословног простора у стамбени се не дозвољава. Делатности које могу да се одвијају у објектима не смеју да угрожавају постојеће становање гасовима, буком, вибрацијама, топлотом, јонизујућим и нејонизујућим зрачењем и осталим штетним утицајима.

Могућа је и промена структуре станова укрупњавањем, односно спајањем више стамбених јединица, док се подела постојећих станова на мање не дозвољава.

Објекти изведени супротно издатим урбанистичким условима, који се задржавају

Четири оваква објекта налазе у средишњем делу Коперникове улице, између улица Др Светислава Касапиновића и Јанка Чмелика, на следећим адресама: Коперникова број 22 (парцела број 6103), Коперникова број 23 (парцела број 6074), Коперникова број 26 (парцела број 6099) и Коперникова број 38 (парцела број 6087).

Наведени објекти представљају завршене целине и задржавају се у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима, без могућности измена.

Обавезно је затварање прозорских отвора на бочним фасадама, на граници парцеле ка суседу. Затварање ових прозорских отвора је услов за легализацију објекта.

Могућа је промена структуре станова укрупњавањем, односно спајањем више стамбених јединица, док се подела постојећих станова на мање не дозвољава.

14.2.2. Планирани објекти

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом у свим блоковима. Изузетак је једино парцела број 5985 у Коперниковој улици број 56, где се на углу улица Веселина Маслеше и Коперникове планира увлачење објекта, чиме се добија мања пјачета са високим зеленилом. Ограђивање овог неизграђеног дела парцеле ка јавној површини (саобраћајници) се не дозвољава.

Објекат у улици Коперниковој број 25 се може извести тако да се грађевинска линија поклапа са регулационом, или каскадно (према предлогу на графичком приказу број 3 "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 или на сличан начин) да би се постигла боља унутрашња организација у објектима. У случају да се објекат изведе каскадно, а не по регулационој линији, потребно је да се изврши корекција границе грађевинске парцеле и да се делови парцеле припоје јавном грађевинском земљишту – парцели улице.

Код непрекинутог низа објекта обавезна је изградња колског пасажа за улаз на парцелу. Минималне светле димензије пасажа износе 3,50 x 4 m (ширина x висина).

Позиција колских пасажа није дефинисана на графичком приказу, осим у два случаја где је тај положај дефинисан и обавезујући:

- на углу улица Илије Бирчанина и Хаџи Рувимове колски пасаж се планира из улице Илије Бирчанина,
- у улици Бранка Бајића број 94.

Завршни објекти прекинутог низа удаљени су 3,50 m од границе парцеле да би се омогућио колски прилаз парцели.

Могуће је извођење подземних етажа (подрума и су-терена), иако су угрожене високим подземним водама. У случају извођења подземних етажа, ката пода приземља не може бити виша од +0,20 m ако се у приземљу изводи пословни простор (подрум-потпуно укопана етажа), односно +1,20 m ако се изводи стамбени простор (сутерен-делимично укопана етажа).

Уз улице Веселина Маслеше, Хаџи Рувимову и Бранка Бајића обавезно је извођење пословних простора у приземљима објекта; у објектима у зони општеградског центра чак и више етаже, па и цели објекти могу бити пословни. У објектима у улицама Коперниковој, Др Светислава Касапиновића и Јанка Чмелика није обавезно извођење пословних простора, али се препоручује.

Приземну етажу са пословним просторима треба пројектовати са спратном висином око 4 m. У објектима који се налазе на булевару пројектовати приземну етажу са повећаном спратном висином (око 6 m) која омогућава формирање галерије, уз услов да линија гале-

рије мора бити увучена минимално 4 m од равни фасаде и да се не пројектује као засебна етажа или мезанин, већ искључиво као саставни део и горњи ниво локала у приземљу.

Намена мора бити у оквиру пословних и/или услужних делатности са пратећим техничким и помоћним просторијама. Делатности које могу да се одвијају у објектима не смеју да угрожавају постојеће становање гасовима, буком, вибрацијама, топлотом, јонизујућим и нејонизујућим зрачењем и осталим штетним утицајима.

Пословни простори из области угоститељства морају имати решену вентилацију у оквиру сопственог габарита и у складу са санитарно-хигијенским условима. Изградња вентилационих канала на фасадама објекта се не дозвољава.

Кота пода приземља пословног простора је максимално +0,20 m у односу на планирану нивелету. Савладавање висинске разлике се решава денивелацијом унутар објекта.

Кота пода приземља са становањем износи максимално 1,20 m у односу на планирану нивелету.

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 објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97).

Обавезно је пројектовање природно осветљеног степенишног простора.

Код изградње објекта у непрекинутом низу положај и ширина светларника морају бити усклађени са светларником суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Не дозвољава се отварање вентилационих канала према светларнику суседног објекта.

Објекат у Улици Јанка Чмелика број 2 (парцела број 6043) обавезно треба пројектовати са светларником уз суседни, изграђени објекат.

Приликом пројектовања објекта у улици Јанка Чмелика број 13 (парцеле бр. 5999 и 6000) обавезно треба решити питање природног осветљавања и проветравања делова објекта путем светларника.

Светларник ка суседном, изграђеном објекту обавезно треба предвидети и при пројектовању објекта у Коперниковој улици број 56 (парцела број 5985).

Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дозвољено је уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле, која припада осталом грађевинском земљишту, минимално 2,50 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4 m.

На фасадама планираних објекта дозвољава се планирање препуста, максимално 1,20 m од грађевинске линије приземља и то на највише 50% фасаде. Пројектовање препуста се не дозвољава у поткровној етажи, као и на бочним деловима фасада (уз границу парцеле) објекта у низу - препуст морају бити одмакнути од суседног објекта. Код објекта где се прекида низ, а чији је планирани габарит удаљен 3,50 m од границе парцеле, грађевинска линија спратова дефинише се на 2,50 m од границе суседне парцеле, без могућ-

ности извођења препуста, уз услов да чиста висина до нивоа првог спрата мора бити већа од 4 m у односу на коту нивелете.

Поткровна етажа се планира са максималним назитком од 1,60 m и нагибом кровних равни 30°, а може да се формира на један од следећих начина:

- 1) Изнад хоризонталног габарита последње етаже формира се коса кровна конструкција у складу са обликом основе. Уколико су задовољени сви технички услови, могуће је формирање станова у два нивоа – пројектовање две независне етаже није дозвољено. Осветљавање поткровне етаже могуће је на два начина:
 - постављањем лежећих кровних прозора у кровним равнима у оба нивоа поткровних станова,
 - постављањем вертикалних кровних прозора искључиво у кровним равнима доњег нивоа поткровних станова, односно лежећих кровних прозора у горњем нивоу (у горњем нивоу се не дозвољавају вертикални кровни прозори); збирна дужина вертикалних кровних прозора у доњем нивоу не може бити већа од половине дужине кровне равни у којој се постављају; препоручује се да вертикална раван у којој се налазе ови прозори не буде у истој равни са фасадом, односно да буде повучена према унутрашњости објекта.
- 2) 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 и међуспратне конструкције изнад повучене етаже (према графичком приказу број 3 “План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1:1000). Покрива се косом кровном конструкцијом без вертикалног назитета са нагибом кровних равни 30°. Уколико су задовољени сви технички услови, могуће је формирање станова у два нивоа – пројектовање две независне етаже није дозвољено. Осветљавање доњег нивоа (повучене етаже) је преко стандардних вертикалних прозора, а горњег нивоа искључиво лежећим кровним прозорима.
- 3) Поткровна етажа у објектима на булевару планира се са уличне стране као повучена етажа са косим кровом, а са дворишне стране по избору. Уколико су задовољени сви технички услови, могуће је формирање станова у два нивоа – пројектовање две независне етаже није дозвољено. Осветљавање повучене етаже са уличне стране је преко стандардних вертикалних прозора, а другог нивоа искључиво преко лежећих кровних прозора. Осветљавање поткровне етаже са дворишне стране планира се на један од начина описаних у тачкама 1. и 2, у зависности од тога да ли се изводи као повучена етажа или не.

На угаоним или завршним ламелама планираних објеката са поткровљима неопходно је да се пројектује сложен кров са падом кровних равни ка свим фасадама објекта.

На објектима са поткровљем које се изводи као етажа повучена у унутрашњост објекта могуће је пројектовати надстрешнице од лакних и транспарентних, савремених материјала, које ће служити као заштита од атмосферских утицаја, али истовремено могу представљати и обликовни мотив на фасади. Линија надстрешнице не може прећи грађевинску линију основног габарита објекта.

Не планира се затварање и застакљивање простора који су добијени повлачењем завршне етаже ка унутрашњости објекта.

Олуке и олучне вертикале постављати тако да не нарушавају фасадне површине.

Прелаз од више ка нижој спратности мора бити постепен.

Максималан број станова лимитиран је планским стандардом да је просечна нето површина стана минимално 50 m², с тим да се тежи остваривању просечне површине 60 m². Најмања дозвољена површина стамбене јединице је 24 m² (нето).

У објектима спратности П+2+Пк, на појединачним парцелама, у улицама Коперниковој, Јанка Чмелика и Др Светислава Касапиновића планирани број станова се креће између 10 и 15, у зависности од димензија предвиђеног габарита и уз испуњавање услова да је просечна нето површина стана већа од 50 m², чиме би се добило вишепородично становање већег комфора. Изузетак су угаони објекти који се изводе на две или више парцела које се обавезно обједињавају, где је планиран већи број стамбених јединица, али уз испуњавање истог услова за површину станова.

Слободне површине грађевинских парцела намењују се за паркинг - простор и зелене површине, које треба да заузимају минимално 25 % укупне површине. Препоручује се да се озелењени простори формирају непосредно уз објекте, а да паркирање буде обезбеђено у дну парцеле.

Паркирање и гаражирање на свакој парцели решава се за кориснике те парцеле применом норматива један паркинг или гаражно место на сваких 70 m² (брото) грађевинске површине објекта.

Изградња приземних гаража у зонама означеним на графичком приказу “План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1:1 000 је могућа, али није обавезна. Ако се не гради гаража, означени простор намењује се за отворени паркинг. Спратна висина гаража је око 2,20 m, а наткривање гаража је искључиво плитким косим кровом, максималног нагиба кровних равни до 10° са падом на сопствену парцелу корисника. Уколико се граде, у овим објектима се не могу пројектовати садржаји других намена (нпр. склоништа основне или допунске заштите и слично).

Ограђивање дворишта вишепородичних објеката масивним зиданим оградама изричито се забрањује. Уколико се изводе ограде, препоручује се да буду транспарентне, најбоље од кованог гвожђа или слично, и пажљиво обликоване, без подзида или са подзидом највише 0,50 m висине. Максимална висина ограда износи 1,40 m. Живе ограде (зеленило), саме или у комбинацији са транспарентним оградама, такође се препоручује.

Неизграђени део парцеле број 5985 у Коперниковој улици број 56, који настаје повлачењем грађевинске линије у односу на регулациону, не може се ограђивати ка јавној површини (саобраћајници).

Архитектонски и обликовно фасаде објеката ускладити са основном наменом. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде и непретенциозна архитектура јасног и смиреног израза са применом једноставних геометријских форми, без сувишних, еклектичких, анахроничних и других елемената који нису у функцији, нису примерени и не одражавају карактер и намену објеката. Све фасаде треба да имају једнак третман како се не би појавили монотони, необрађени забатни зидови.

Уколико дужина фронта фасаде прелази 20 m, објекат треба архитектонском обрадом фасаде и детаља одвојити на више целина. Такође је пожељно "разиграти" фасаде наглашавањем вертикалних архитектонских елемената, вертикалних платна.

На нивоу града, у складу са Генералним планом, условљава се да фасаде објеката буду у светлим тоновима. Не дозвољава се употреба јарких боја основног спектра.

За изградњу објеката користити трајне и квалитетне материјале. Избор материјала мора одговарати основном карактеру и намени објекта.

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

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, а који су:

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката,
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности 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 других јавних градских функција.

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

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у сваком случају када се по намени и архитектури могу уклопити у припадајући суседни простор.

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

14.4. Услови за опремање простора инфраструктуром

14.4.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг - места за управно паркирање возила инвалида (2% укупног броја паркинг - места), у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

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

Ширина паркинг - простора за управно паркирање износи од 2,30 до 2,50 m, а дужина од 4,60 до 5 m. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг - места морају бити 5,5 x 2 m, а димензије паркинг - места за паркирање под углом од 45° су 5 x 2,30 m. У оквиру паркиралишта (на местима где нема дрвећа) 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. Приликом изградње нових паркинг - места постојеће дрвеће максимално чувати, а њихово уклањање могуће је само ако је крајње неопходно или је дрво болесно.

Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити "Правилник о техничким

захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија" ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/2005).

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг - простора.

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг - место на 70 m² корисне површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у и испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Прикључење објеката на саобраћајну уличну мрежу планира се једним колским пролазом по катастарској парцели. Колски пролази кроз објекте (пасажи) морају бити минималне ширине 3,5 m и висине 4 m. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл., у истом нивоу или благој денивелацији, издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

Могућа је фазна реализација саобраћајних јавних површина.

На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору.

14.4.2. Услови за прикључење на водоводну мрежу

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.

14.4.3. 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, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија је могуће ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

14.4.4. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

14.4.5. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

14.4.6. Услови за прикључење на топловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на топловодну мрежу, потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстанцију. Такође је потребно на најпогоднији начин омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до поданице, све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана", Нови Сад.

14.4.7. 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.

15. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду приоритетни су следећи планирани радови:

- изградња коловоза, тротоара и паркинга у улицама Веселина Маслеше, Коперниковој и др Светислава Касапиновића,
- изградња надвожњака на траси Суботичког булевара.

Табела: Потребна средства 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				133.478.800
1.1.	Коловоз 2-СТВ	м ²	6.104	5.700	34.792.800
1.2.	Тротоари са ивичњацима	м ²	3.344	3.325	11.118.800
1.3.	Паркинзи	м ²	5.544	3.800	21.067.200
1.4.	Друмски објекат	м ²	700	95.000	66.500.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				24.225.000
2.1.	Канализациони вод Ø 600 mm	м	230	23.750	5.462.500
2.2.	Канализациони вод Ø 500 mm	м	110	19.000	2.090.000
2.3.	Канализациони вод Ø 400 mm	м	800	14.250	11.400.000
2.4.	Водоводна мрежа Ø 250 mm	м	500	7.125	3.562.500
2.5.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	м	500	3.420	1.710.000
3.	УКУПНО				157.703.800

Процена средстава дата је по ценама за мај 2009. године.

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.

16. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава 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 обухваћеног планом Р=1:1000
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације Р=1:1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела Р=1:1000
5. План водне инфраструктуре Р=1:1000
6. План енергетске инфраструктуре Р=1:1000

7. План озелењавања Р=1:1000
8. Попречни профили саобраћајница Р=1:100
Р=1:200
Р=1:400.

План детаљне регулације Детелинаре између улица Хаџи Рувимове, Илије Бирчанина, Бранка Бајића и Веселина Маслеше 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 престаје да важи План детаљне регулације Детелинаре између улица Хаџи Рувимове, Илије Бирчанина, Бранка Бајића и Веселина Маслеше у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 1/2002, 12/2003 и 10/2004).

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: 35-863/2008-1
30. октобар 2009. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

