



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVI - Број 38

НОВИ САД, 10. октобар 2007.

примерак 140,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

403

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002), Скупштина Града Новог Сада на XXXII седници 8. октобра 2007. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА "MERKUR INTERNATIONAL" У НОВОМ САДУ

1.0. УВОД

1.1. Правни основ за израду плана

План детаљне регулације комплекса "Mercur International" у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације комплекса "Mercur International" у Новом Саду ("Службени лист града Новог Сада", број 15/2007) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXVIII седници 3. априла 2007. године.

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. Положај, место и карактеристике простора обухваћеног планом

Предметни простор налази се у северном делу града уз важну саобраћајницу - Руменачка улица (P-102, односно државни пут I реда Бачко Ново Село - Руменка-Нови Сад), која представља северни улаз у град, и у близини је Радне зоне "Север II". Комплекс је оријентисан на ову значајну саобраћајницу и Улицу Корнелија Станковића. Северозападно од комплекса "Mercur International" налази се комплекс ЈКП "Пут" и Спортски центар, западно, јужно и југоисточно је вишепородично становање, а простор са североисточне стране тангира железничка пруга Суботица - Нови Сад и радна зона "Север II".

Генералним планом, обухваћени простор намењен је општеградском центру.

1.3. Ограничавајући фактори који утичу на начин уређења и грађења простора

На простору унутар границе грађевинског рејона постоје одређени ограничавајући фактори који знатно утичу на организацију физичке структуре комплекса. Важно ограничење, значајно за диспозицију објеката унутар комплекса је тангирање железничке пруге. Железница условљава зону у којој није могуће градити објекте, већ евентуално, манипулативне површине и друге сличне објекте нискоградње.

Према условима ЈП "Железнице Србије" Сектора за стратегију, број 102/06-1661 од 31. октобра 2006. године, изузетно се може одобрити изградња пословног објекта у складу са Урбанистичким условима, број 65479/2006 издатим од стране ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, тако да се објекат налази на 21,00 m од осовине најближег колосека пруге (Београд) - Стара Пазова - Инђија - Суботица - граница Мађарске.

Подносилац захтева обавезан је да предузме све мере заштите животне средине услед близине железничке пруге.

2.0. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

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

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 734, на пресеку осовина улица Руменачке и Корнелија Станковића. Од ове тачке граница се пружа у правцу северозапада, прати осовину Руменачке улице до пресека са продуженим правцем западне границе парцеле број 3849/2. Даље граница скреће у правцу североистока, прати претходно описани продужени правац, западну границу парцела бр. 3849/2 и 3849/1 и долази до тремеће парцела бр. 3849/1, 3848/1 и 10592/3 (пруга). Од ове тачке граница скреће у правцу југоистока, прати јужну границу парцеле број 10592/3 до пресека са осовином Улице Корнелија Станковића, затим у правцу југозапада прати осовину Улице Корнелија Станковића и долази до тачке, која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 1,81 ha.

3.0. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

3.1. План поделе простора на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и

делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајне површине: делови парцела бр. 4984, 10445/1 и 10445/2.

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.

3.2. Подела простора на потцелине

Грађевински рејон обухваћен овим планом, подељен је на две потцелине: јавну површину саобраћајница и комплекс пословног објекта-тржног центра.

Прва потцелина је јавно грађевинско земљиште и обухвата део регулације саобраћајница, односно улица Руменачке и Корнелија Станковића. Зона садржи елементе дефинисане профилем саобраћајнице (коловоз, бициклическу и пешачку стазу и зелене површине). Приступ комплексу обезбеђен је са обе саобраћајнице.

Друга потцелина је комплекс пословног објекта-тржног центра, који је подељен на четири зоне:

- а) зона изградње пословног објекта-тржног центра,
- б) зона манипулативних саобраћајних површина у нивоу приземља, испод дела прве етажне пословног објекта-тржног центра,
- в) паркинг за посетиоце са манипулативним саобраћајним површинама,
- г) заштитни пружни појас.

3.3. План мреже инфраструктурних система

3.3.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Посматрано подручје окружено је:

- са североистока, железничком пругом Београд - Нови Сад - Суботица,
- са југоистока, Улицом Корнелија Станковића и
- са југозапада, Руменачком улицом (државни пут I реда Р-102).

Саобраћајна повезаност са градском мрежом и приступ комплексу омогућен је преко улица Корнелија Станковића и Руменачке.

У складу са просторним могућностима, постојећим стањем функционисања саобраћаја, потребама функционисања комплекса, дефинисано је саобраћајно решење које подразумева изградњу интерних саобраћајница, са паркинзима. Манипулативни простор и паркинзи унутар комплекса прилагођени су функцији и диспозицији садржаја у склопу комплекса.

Подручје обухваћено планом повезано је са осталим деловима града линијама Јавног градског саобраћајног предузећа "Нови Сад", које саобраћају улицама Корнелија Станковића и Руменачком.

3.3.2. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом, налази се на надморској висини од 76,00 до 80,30 м. Уздужни падови

саобраћајница на комплексу су испод 1,00%, а најчешће око 0,25%. Нивелета заштитног тротоара планираног објекта је 78,30 м.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете,
- кота заштитног тротоара објекта.

3.3.3. План водне инфраструктуре

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојећег водоводног система Града Новог Сада.

Примарна мрежа изграђена је у Улици Корнелија Станковића и профила је \varnothing 200 мм, док је секундарна мрежа, профила \varnothing 100 мм, изграђена у Руменачкој улици.

Снабдевање санитарном водом биће решено прикључењем комплекса на постојећи секундарни водовод у Руменачкој улици.

Противпожарну заштиту треба обезбедити преко засебне водоводне мреже у комплексу за ову намену.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода решиће се преко постојећег канализационог система Града Новог Сада заједничког типа.

Примарна мрежа изграђена је у Руменачкој улици, профила \varnothing 1000 мм и \varnothing 125/90 см.

У Улици Корнелија Станковића постоји примарна мрежа профила \varnothing 400 мм и \varnothing 600 мм.

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено прикључењем канализације из комплекса на постојећу канализацију у Руменачкој улици.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу "План инфраструктуре" у Р 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од око 77,20 м н.в.,
- минималан ниво подземних вода од око 75,10 м н.в.

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

3.3.4. План енергетике

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог простора биће из јединственог електроенергетског система, из трансформаторске станице (ТС) 110/20 кV "Нови Сад 5-Детелинара", преко постојеће 20 кV мреже.

Да би се планирани објекат пословног центра прикључио у електроенергетски систем, потребно је изгра-

дити ТС 20/0,4 kV унутар комплекса или у оквиру будућег објекта. Од нове ТС ће се развести нисконапонска мрежа до потрошача. Целокупну електроенергетску мрежу потребно је извести каблирањем.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом биће могуће из градског топлификационог или гасификационог система.

Јужном страном Булевар Јаше Томића пролази вреловодна мрежа која се снабдева топлотном енергијом из топлане "Север", тако да је снабдевање планираног објекта пословног центра могуће остварити из градског топлификационог система, уз изградњу разделног вреловодног прикључка до будућег објекта.

Постоји и могућност да се са гасовода средњег притиска у Улици Корнелија Станковића доведе огранак до мерно-регулационе станице (МРС) која би се изградила унутар комплекса. Од ове МРС водила би се дистрибутивна гасоводна мрежа до планираног објекта.

Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено на телекомуникациони систем града преко аутоматске телефонске централе "Детелинара" и преко мреже каблова у ободним улицама. Овако конципирана телекомуникациона мрежа задовољиће све потребе планираних садржаја на овом подручју. Да би се омогућило прикључење планираног објекта у телекомуникациони систем, потребно је до објекта изградити подземну мрежу цеви, кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

3.4. План уређења зелених површина

Паркинг простор унутар комплекса треба да буде покривен широким крошњама високог листопадног дрвећа (јавор, платан и сл.). Дрвеће садити у предвиђене травнате траке, на растојању стабала око 8 м.

Уз ограду комплекса према Улици Корнелија Станковића, такође треба формирати дрворед у паркингу. Он ће овде имати и функцију заштитног појаса.

Према Руменачкој улици поставку дрвореда спровести у складу са садржајем њеног попречног профила.

Прилазе и улазе у објекат треба нагласити декоративним озелењеним и цветним жардињерама, цветним стубовима и сл.

3.5. Заштита градитељског наслеђа

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

На овом простору, због могућности постојања потенцијалног археолошког налазишта, обавеза извођача радова је да, као меру заштите, изврши претходно сондажно археолошко ископавање терена.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе 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.

3.6. Мере за заштиту од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава, а на основу Одлуке о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима од 27. маја 1992. године, за овај простор одређен је степен заштите за натпритисак од 100 kPa.

За све веће пословне објекте обавезна је изградња двоенаменског склоништа основне заштите.

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

- капацитет утврдити на основу броја запослених у објекту, тако да се заштитом обухвати 2/3 од броја запослених у пословном објекту,
- димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити у складу са капацитетом, према прописима за изградњу склоништа и других заштитних објеката.

3.7. Мере заштите и унапређења животне средине

Задовољавајући степен заштите животне средине на простору плана, обезбедиће се мерама заштите утврђеним према постојећим утицајима и потенцијалним утицајима планиране активности.

Спречавање се настајања свих видова загађења, а ради сагледавања утицаја и промена у оквиру планираног комплекса и околних простора које ће се испољити, потребно је да се прате квантитативни и квалитативни показатељи од утицаја на стање средине и да се обезбеди контрола свих активности.

Простор око комплекса треба да буде укључен у мрежу мониторинга - сталног праћења стања аерозагађења и буке, како би се, у случају високих концентрација или прекорачења граничне вредности загађености и нивоа буке, предузимале адекватне мере заштите.

У оквиру комплекса, дуж саобраћајница и паркинг простора, обезбедиће се зелене површине. Посебну пажњу треба посветити уређењу зелених површина како са аспекта еколошких захтева, тако и у односу на обезбеђивање одређених потреба основне намене.

У оквиру планиране намене обезбедити простор за контејнере за комунални чврст отпад.

4.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАДЊЕ

Бруто површина простора обухваћеног плана ... 1,81 ha
Нето површина простора обухваћеног планом...1,28 ha

Јавно грађевинско земљиште:

- регулације саобраћајница 0,53 ha

Остало грађевинско земљиште:

- комплекс пословног објекта-тржног центра ...1,28 ha

| | |
|--|-------------------------|
| - степен заузетости нето | 32% |
| - степен заузетости бруто | 22% |
| - укупна развијена површина пословања - бруто | око 9900 m ² |

5.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Правила уређења и правила грађења

Планом су утврђене основне намене простора, као и оквирни положај и величина зона изградње. Планира се изградња новог објекта, а сви постојећи објекти се руше.

Основни захтев је да се обликовање објекта усклади са наменом унутар комплекса, и садржајима у окружењу. Нарочиту пажњу треба посветити обликовању објекта и архитектонској обради фасаде.

Комплекс, ако се ограђује, може бити ограђен лаком, прозрочном оградом или зеленом, живом оградом до висине 0,60 m. Не дозвољава се подизање пуне ограде.

Зона изградње пословног објекта - тржног центра

У овој зони планира се објекат спратности П+1. Важно ограничење, значајно за диспозицију објекта унутар комплекса је тангирање железничке пруге.

Површина зоне изградње приземља објекта је око 4050 m² бруто, а површина првог спрата је око 5850 m² бруто.

Зона изградње дефинисана је на основу потреба инвеститора. Зона изградње није обавезна (осим ограничења добијених од ЈП "Железница Србије"), могуће је мање померање грађевинске линије унутар предложене зоне и одступања од 5% у односу на предложену површину зоне изградње, у складу са саобраћајним решењем унутар комплекса и суседним наменама.

Висина венца објекта је до 12 m.

Кров треба да буде раван или са благим нагибом до 10%.

Степен заузетости парцеле је 32% а индекс изграђености до 0,78. Развијена бруто површина објекта је око 9900 m², тачан положај зоне дат је у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000.

Зона манипулативних саобраћајних површина у нивоу приземља, испод дела прве етажне пословно - тржног центра

Ова зона, са источне и северне стране је у функцији економског дворишта, а са јужне стране у функцији главног улаза и паркинга за посетиоце.

Површина зоне износи око 1800 m², тачан положај зоне дат је у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000.

Први спрат пословног објекта је на стубовима изнад ове зоне, али стубове и конструкцију првог спрата треба поставити тако да не ометају саобраћај и функционисање ове зоне.

Паркинг за посетиоце са манипулативним саобраћајним површинама

Ова зона решава проблем интерног саобраћаја у комплексу и мирујући саобраћај.

Планира се око 180 паркинг места за посетиоце. Унутар зоне планира се зелена површина између паркинга и по ободу парцеле.

Заштитни пружни појас

Железница условљава зону у којој није могуће градити објекте, већ евентуално манипулативне површине и друге сличне објекте нискоградње.

5.2. Услови за опремање простора инфраструктуром

5.2.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Приликом пројектовања објекта, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", број 18/97). Препоручује се да се тротоари и паркинзи израђују 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 (прикључних инсталација). Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором.

У оквиру паркиралишта комплекса "Mercur International", обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида (2% од укупног броја паркинг места), у складу са стандардом ЈУС У.А9.204. Најмања планирана ширина коловоза је 5,5 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, а ширина бицикличких стаза у улицама Руменачкој и Корнелија Станковића је 2,0 m. Димензија једног паркинг места за управно паркирање је 5,0 m, а ширина од 2,3 до 2,5 m.

У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво.

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.

5.2.2. Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење комплекса на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- 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.

5.2.3. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење комплекса на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем.

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

5.2.4. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење извести на постојећу електроенергетску мрежу, сопственом трансформаторском станицом. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције “Нови Сад”.

5.2.5. Услови за прикључење на топоводну мрежу

У случају прикључења објекта на топоводну мрежу, потребно је, на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта, изградити топлотну подстанцију. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег вреловода до поданице на најпогоднији начин, а све у складу са условима ЈКП “Новосадска топлана” Нови Сад.

5.2.6. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

У случају прикључења објекта на гасоводну мрежу, прикључење извршити на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај мерно-регулационог сата-станице испројектовати и изградити према условима ДП “Нови Сад-Гас”.

5.2.7. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта.

6.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

На основу Средњорочног програма уређивања грађевинског земљишта Града Новог Сада за период 2004-2008. године (“Службени лист Града Новог Сада”, број

17/2004), на простору плана нема приоритетних радова на уређивању саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре.

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 предметним простором А4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом 1:1000
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације 1:1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела 1:1000
5. План инфраструктуре 1:1000
6. План озелењавања 1:1000
7. Попречни профили улица 1:100

План детаљне регулације комплекса “Mercur International” 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.

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: 35-306/2007-1
8. октобар 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.