

1239

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 XIX седници 27. новембра 2009. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРЕ РАНЖИРНЕ СТАНИЦЕ У НОВОМ САДУ

1.0. УВОД

Планом детаљне регулације старе ранжирне станице у Новом Саду (у даљем тексту – план) разрађује се Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) у делу намењеном општеградском центру.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације старе ранжирне станице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број: 33/2008).

1.1. Положај, карактеристике и улога подручја обухваћеног планом

Подручје које је обухваћено планом има површину од 10,56 ха бруто (8,16 ха нето) и налази се у западном делу градског подручја. Ова просторна целина је правилног ортогоналног облика и пружа се дуж планираног Суботичког булевара чија осовина представља североисточну границу грађевинског рејона. Осовинама улица Радомира Раше Радујкова и Симеона Пишчевића дефинисана је северозападна и југозападна граница, а осовином продужетка Улице Бранка Бајића, југоисточна.

Урбанистичку структуру овог дела града карактерише: северно и југоисточно од предметног локалитета, зона општеградског центра уз Суботички булевар; западно, блокови вишепородичног становања са пратећим садржајима; југозападно, планирани спортски центар и радна зона "Запад"; источно, општа стамбена зона са садржајима општеградског центра уз регулацију Суботичког булевара.

Простор у већем делу користи ЈП "Железнице Србије" као ранжирну станицу. Остали део грађевинског рејона је неуређено грађевинско земљиште, осим Улице Радомира Раше Радујкова и у већем делу Улице Симеона Пишчевића, које су уређене.

Изградњом планираног Суботичког булевара атрактивност овог подручја добиће своју пуну димензију, а планирано уређење и изградња на овом простору допринеће формирању савременог линијског центра дуж ове саобраћајнице високог ранга, којом се остварује континуирани саобраћајни ток од северног дела града до Футошког пута, а затим и до јужних делова града на обе обале Дунава.

1.2. Површина и граница грађевинског рејона обухваћеног планом

Грађевински рејон који је 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 планираног булевара трасом Суботичке пруге. Даље, у правцу југоистока, граница прати осовину планираног булевара до осовинске тачке број 3512, затим скреће у правцу југозапада, прати осовину продужетка Улице Бранка Бајића до осовинске тачке број 9393. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Улице Симеона Пишчевића до осовинске тачке број 8758, затим скреће у правцу североистока, прати осовину Улице Радомира Раше Радујкова и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 10,56 ха.

2.0. ПОЛОЖАЈ, МЕСТО И КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

Организација простора и садржаја на овом локалитету проистекла је из основног циља да се на овом изузетно атрактивном подручју створе услови за уређење и изградњу у складу са намењеном простору и условима утврђеним Генералним планом.

Саобраћајна мрежа постојећих и планираних савремених саобраћајница у непосредном и ширем окружењу, преко које се остварује добра веза са свим деловима града, као и формирана снажна градска ткива вишепородичног становања у најближем суседству (Бистрица и стара Детелинара у процесу реконструкције) опредељују овај простор за садржаје градског значаја.

Заједно са деловима планираног општеградског центра северозападно и југоисточно од простора обухваћеног планом, начином просторне организације и врстом планираних садржаја, овај простор ће се развијати као нови, секундарни центар и место окупљања које ширем окружењу овог локалитета недостаје.

3.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште, јавно грађевинско земљиште обухвата просторе намењене за:

- саобраћајну и јавну комуналну инфраструктуру,
- пешачку комуникацију и
- парковски уређену зелену површину.

На осталим површинама се утврђује режим осталог грађевинског земљишта и оно је намењено за:

- пословање и
- културу.

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

лова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 4. “План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела” у Р 1 : 1000.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајне површине: цела парцела бр. 7739/2 и делови парцела бр. 5865/2, 7738/1, 7738/2, 7739/1, 7740/1, 7740/2, 7740/3, 7740/4, 7740/5, 7741/1, 7741/2, 10619/1, 10619/2, 10619/4, 10619/9, 10639, 10640, 10641;
- пешачка комуникација: делови парцела бр. 7740/3, 10619/1, 10627;
- парковски уређена зелена површина: цела парцела број 10638 и део парцеле број 10619/1.

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.

На осталом грађевинском земљишту планира се формирање две грађевинске парцеле.

3.2. План намене површина и организације простора

Просторна концепција уређења проистекла је из услова и намене простора утврђених Генералним планом, а условљена је заштитом и чувањем објекта Ложионице у Ложионичкој улици бб, постојећом и планираном организацијом саобраћаја, локационим предностима и високим потенцијалима, које ово подручје поседује, и потребе за дисперзијом централних градских функција, као последицом развоја и ширења града.

Основу просторног концепта чини подела овог простора, у погледу намене, на две целине, од којих се северозападна намењује садржајима пословања из области које по дефиницији припадају општеградским центрима (трговина, туризам, угоститељство, култура, наука, локална управа, пословно-административне делатности и сл.), а јужна, са два потцелинама, садржајима културе у југозападним делу и парковски уређеној зеленој површини на југоистоку.

Између наведених целина, у правцу североисток – југозапад, планира се пешачка комуникација, која подели овог простора врши само у смислу просторне организације планираних садржаја, а у функционалном смислу представља интегришући елемент преко кога ће се омогућити обострана комуникација планираних садржаја и пешачки приступи корисника.

Осим тога, овом комуникацијом се остварује још једна примерена, пешачка веза Суботичког булевара са постојећим, такође пешачким тргом, на углу улица Симеона Пишчевића и Бранислава Бороте, формираним као завршетак (или почетак) пешачке дијагонале унутар великог блока вишепородичног становања изграђеног западно од овог локалитета.

Планиране намене се сврставају у ред висококомуникативних и својим уређењем и начином изградње треба да допринесу формирању модерног и функцио-

налног новог центра дуж будуће савремене градске саобраћајнице.

3.2.1. Комплекс намењен пословању

На простору величине 3,65 ha планира се изградња комплекса као јединствене целине са наменом – трговина, туризам, угоститељство, култура, наука, локална управа, пословање – администрација и сл.

У оквиру планираног комплекса не планира се изградња станова нити пословних апартмана.

На графичком приказу “План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1 : 1000 дефинисана је могућа зона изградње.

Неизграђени део парцеле ће се уредити за јавно коришћење, што искључује било какву могућност ограђивања.

Колски прилази комплексу планирани су са Суботичког булевара и из Улице Симеона Пишчевића, а пешачки са свих ободних саобраћајнице и пешачке комуникације на југу.

Услов за реализацију је спровођење архитектонског конкурса.

3.2.2. Комплекс намењен садржајима културе

На парцели величине 2,89 ha, на којој се налази објекат Ложионице са окретницом и системом канала – шина, планира се уређење комплекса намењеног садржајима културе.

Објекат Ложионице се интегрално чува као вредан споменички комплекс подигнут 1911. год. када су прилике железничког саобраћаја били сасвим другачије од данашњих. Својим необичним, наменски пројектованим изгледом, представљаће доминантни централни архитектонски мотив овог комплекса.

Објекат који се чува је могуће доградити тако да се са дограђеним делом функционално и обликовно повеже. На графичком приказу “План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације” у Р 1 : 1000 дефинисе се могућа зона изградње.

Као могући садржаји комплекса планира се музеј, мултимедијални центар, центар уметности са атељеима, радионицама, изложбеним, сценским просторима и сл. У оквиру планираних могућих садржаја предвидети садржаје и просторе намењене млађој популацији, посебно тинејџерима и младима, који би задовољили њихове потребе за окупљањем, дружењем, усвајањем нових знања и сл.

Неизграђене делове парцеле треба уредити у функцији објекта, за јавно коришћење и без ограђивања.

Колски прилази објекту планирају се из Улице Симеона Пишчевића и продужетка Улице Бранка Бајића, а пешачки, осим из наведених улица, са пешачке комуникације северозападно од комплекса и са Суботичког булевара, кроз парковски уређену зелену површину источно од комплекса.

С обзиром на услове чувања постојећег објекта, потребе функционалног и обликовног повезивања с новим делом објекта, а према програмским захтевима који ће

се формирати избором врсте садржаја, њиховог обима и функције, реализација овог комплекса се условљава спровођењем архитектонског конкурса.

3.2.3. Парковски уређена зелена површина

Простор величине 1,36 ha у југоисточном делу грађевинског рејона уредиће се као парковска површина. Уређење праваца пешачког кретања, нарочито из правца Суботичког булевара, функционално повезати са прилазима комплексима културних садржаја који се простире на југозападу и пословних садржаја на северозападу.

3.2.4. Пешачка комуникација

Пешачку комуникацију, која просторно дели, али функционално повезује садржаје пословања и културе, планира се да се уреди тако да буде репрезентативног карактера. У регулацији ширине 10 m формираће се двоструки дрворед са богатом партерном обрадом, декоративним цветним засадима и примереним урбаним мобилијаром.

3.3. Мрежа инфраструктурних система

3.3.1. Правила уређења саобраћајне инфраструктуре

Планирана улична мрежа, дефинисана у ранијим плановима, опредељује избор саобраћајног решења и могућност коришћења овог простора.

Планирани Суботички булевар има ранг градске магистрале. Садржаће два коловоза ширине 2 x 10,5 m са шест саобраћајних трака и разделно острво ширине 5 m, обостране тротоаре и бицикличке стазе ширине 2 m. Раскрсница булевара са Улицом Радомира Раше Радујкова и Бранка Бајића ће у првој фази бити у нивоу и семафоризована, док ће у другој фази бити денивелисана. Укрштања Суботичког булевара са улицама Радомира Раше Радујкова и Бранка Бајића, у случају каснијих потреба (друга фаза), разрешити кроз израду урбанистичког пројекта којим ће се детаљно испитати сва могућа урбанистичко техничка решења.

Формирањем Суботичког булевара (уз услов претходног измештања постојеће железничке пруге), могла би се провући траса још неке линије градског путничког превоза, што ће сигурно утицати на то да се део путника преоријентише са коришћења индивидуалног возила на јавни превоз. Дуж овог булевара резервисан је и коридор ширине 10 m у функцији одвијања ЛРТ-а (лаки метро).

Паркирање ће се обављати површински у Улици Симеона Пишчевића и планираној улици на југу (од осовинске тачке број 3512 до осовинске тачке број 9393), али, у принципу, паркирање и гаражирање треба обавезно решити на парцелама према нормативима, у зависности од намене. Паркирање дуж Улице Радомира Раше Радујкова и Суботичког булевара није дозвољено.

Планира се формирање јавне пешачке површине између садржаја опште-градског центра и садржаја културе.

Генералним планом и већ усвојеним планским документима планирано је да се дуж примарних саобраћајница (Улица Радомира Раше Радујкова на северу и планираног Суботичког булевара на истоку) пружају обостране бицикличке стазе и линије јавног градског превоза путника, што ће значајно побољшати саобраћајну понуду корисницима овог подручја.

3.3.2. Правила уређења водне инфраструктуре

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће преко постојеће и планиране водоводе мреже, а у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

У делу Улице Радомира Раше Радујкова постоји секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm.

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm и Ø 150 mm планира се у свим постојећим и новопланираним улицама.

Својим капацитетом, планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за водом будућих садржаја.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће преко постојеће и планиране канализационе мреже, а у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

У Улици Радомира Раше Радујкова постоји канализациони колектор профила Ø 250/150 cm, док у продужетку Улице Симеона Пишчевића постоји примарна канализациона мрежа профила Ø 700 mm која је оријентисана на поменути колектор.

У делу Улице Радомира Раше Радујкова постоји секундарна канализациона мрежа профила Ø 250 mm.

На Суботичком булевару планира се изградња канализационе мреже профила Ø 600 mm и Ø 400 mm са оријентацијом на постојећи колектор у Улици Радомира Раше Радујкова, као и канализације профила Ø 300 mm са оријентацијом на планирану канализациону мрежу профила Ø 600 mm према Улици Бранка Бајића.

У свим осталим улицама планира се изградња канализационе мреже профила од Ø 250 mm до Ø 500 mm, са оријентацијом на постојећу или планирану примарну канализациону мрежу, а у зависности од нивелационих карактеристика терена.

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

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

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од око 78,20 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од око 75,40 m н.в.

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

3.3.3. Правила уређења енергетске инфраструктуре

Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја биће из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације извршиће се реконструкција трансформаторске станице (ТС) 35/(20)10 kV “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”. Из ТС “Нови Сад 5” и РП “Телеп” полазиће 20 kV мрежа до трансформаторских станица 20/0.4 kV на подручју, а од ових ТС ће полазити 0.4 kV мрежа до објеката, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих потрошача са овог подручја.

За напајање планираних садржаја електричном енергијом градиће се, према потребним капацитетима, нове трафо-станице на парцелама намењеним пословању и култури. Нове ТС могу се градити и у оквиру пословних објеката, у приземљу објекта. Постојећу дистрибутивну ТС потребно је демонтирати и изградити у оквиру планираног објекта културе.

Све нове трансформаторске станице повезаће се на нову постојећу и планирану 20 kV мрежу. Планирана 20 kV и 0.4 kV мрежа ће се градити каблирањем на местима у профилима улица како је планом утврђено.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом примарно из топлификационог, а алтернативно из гасификационог градског система.

Снабдевање из градског топлификационог система ће се одвијати из топлане (ТО) “Запад”, која се налази у близини подручја старе ранжирне станице, и изградњом магистралне вреловодне мреже дуж будућег Суботичког булевара. Са ове мреже ће се одвајати разделна вреловодна мрежа до планираних објеката на овом подручју.

Као алтернативно решење, планирани објекти се могу снабдевати топлотном енергијом и из градског гасификационог система. Околно подручје се снабдева из мерно-регулационе гасне станице (МРС) у Улици Браће Поповић. Од ове МРС полази дистрибутивна гасоводна мрежа до објеката. Са ове мреже могуће је снабдевати и планиране садржаје на подручју старе ранжирне станице. Ако потребе за снабдевањем пословних објеката буду веће од капацитета постојеће МРС у Улици Браће Поповић, могућа је изградња гасовода средњег притиска и сопствене МРС на простору намењеном пословању.

Телекомуникације

Ово подручје ће бити прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог подручја биће

прикључени на телефонску централу “Детелинара”. Да би се то омогућило потребно је од постојеће мреже до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

Према препоруци Светске здравствене организације, антенске системе мобилне телефоније потребно је постављати на минимално 300m удаљености од школа, предшколских установа и здравствених установа.

3.4. Уређење зелених и слободних површина

За целину простора намењеног пословању са садржајима општеградског центра реализација ће бити условљена израдом архитектонског конкурса у оквиру кога треба изградити и хортикултурно конкурсно решење (са обавезом да 25% комплекса буде под зеленилом).

Уређење парковске површине и платоа испред објекта културе (музеј, мултимедијални центар, центар уметности са атељеима и радионицама, изложбеним просторима и сл.) треба да се заснива на најдекоративнијој хортикултурној обради са савременим елементима партерног уређења и урбаног мобилијара.

Ово је простор највећег окупљања људи, њиховог срастања, задржавања и дружења. Концепт уређења треба да се базира на обезбеђењу лаког комуницирања, стварања пријатног амбијента, сагледавања околних садржаја и објеката. На распоред зеленила утиче организација садржаја партерне грађевинске поставке, са циљем да се на најфункционалнији начин обједине сви елементи уређења слободних површина (партерно уређење, травнате површине, вода која тече, фонтане и сл.).

Концепт парковске хортикултурне поставке треба да се заснива на формирању групација декоративног зеленила на мањим или већим травнатим површинама уквиреним усмеравајућим стазама. Неопходни садржаји су још и парковски мобилијар, чесме, фонтане, одморшта и сл.

Пешачка комуникација-променада раздваја, а уједно и повезује садржаје пословања са садржајима културе. У њу се уливају оближње стазе, скраћене путање како би се брзо стигло са једног краја на други и повезале краће и дуже дистанце. С тога она треба да буде репрезентативна са обликованим двоструким дрворедом, декоративним цветним жардињерама, богатом партерном обрадом и урбаним мобилијаром.

Планиране намене треба да су повезане јединственим хортикултурним уређењем и да се уливају у парковски уређену површину, која ће путем дрвореда бити укључена у мрежу градског зеленила.

Дрвореди треба да прате све саобраћајнице, а распоред стабала потребно је уклопити са садржајима њихових попречних профила, то се нарочито односи на паркинг просторе, где иза сваког четвртог паркинг места треба оставити простор за дрво. Суботички булевар, због ширине профила, садржаће двоструки дрворед и потребан урбани мобилијар.

3.5. Заштита градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, унутар границе плана на списку

претходне заштите, а у поступку за проглашење је објекат зграде Ложионице у Ложионичкој улици бб, парцела број 10629 КО Нови Сад I. Евидентирање овог објекта, као добра које ужива претходну заштиту, оглашено је 7. марта 2003. године, што значи да је претходна заштита истекла.

Према наведеним условима, заштићена околина објекта Ложионице обухватиће катастарске парцеле бр. 10627, 10628, 10630, 10631, 10645 и 10646 КО Нови Сад I, од којих се четири парцеле налазе у границама обухвата плана (парцеле бр. 10627, 10628, 10630 и 10631). Имајући у виду да зграда Ложионице не ужива режим претходне заштите не може се говорити ни о заштићеној околини.

На основу процене да објекат Ложионице има архитектонску вредност и могућност одговарајућег уклапања у концепт уређења и изградње у оквиру планираног комплекса намењеног садржајима културе, планом се утврђују услови заштите и чувања објекта Ложионице (катастарска парцела број 10629).

Не планира се заштита катастарских парцела бр. 10627, 10628, 10630 и 10631, наведених у списку заштићене околине објекта Ложионице, с обзиром на планирану промену намене објекта Ложионице, низак ниво обликовне, естетске и функционалне вредности објекта на њима и немогућности њиховог уклапања у концепт уређења планираног комплекса намењеног садржајима културе.

На овом простору до сада није утврђено постојање археолошког налазишта. Планом се предвиђа археолошки надзор над обављањем земљаних радова уз обавезе извођача, односно инвеститора које проистичу из одредби члана 109. став 1. и члана 110. Закона о културним добрима.

3.6. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине

Планирани развој активности на простору плана подразумева спречавање настајања свих видова загађења, сагледавање утицаја и промена које ће се испољити на овом простору, и заштиту животне средине од загађивања.

На простору северозападно од планиране пешачке комуникације који ће се наменити пословању из области трговине, туризма, угоститељства, пословно-административних делатности и културе, обезбедиће се зелене површине око планираног комплекса, дуж саобраћајница и паркинг простора. Планирањем зеленилом обезбеђује се заштита од буке, али и визуелно и квалитативно повећава вредност простора.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Мере које се односе на смањење угрожености животне средине утврђују се применом прописа у циљу побољшања ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине путем мерења свих штетних материја које се емитују у ваздух и земљиште.

Ради обезбеђивања акустичног комфора највиши ниво буке ограничава се на вредност од 55 db (A) ноћу и 65 db (A) дању, односно у згради максимум 30 db (A) ноћу и 35 db (A) дању. У погледу заштите од буке треба обезбедити услове за смањење штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у животни и радни простор. Заштиту од буке треба обезбедити континуираним мерењем нивоа буке и прописивањем мера којима би се њен негативан ефекат свео на прописани минимум.

Заштиту од пожара треба обезбедити у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 37/88, "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91), што подразумева обезбеђење ватропреградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објекта, изградњу противпожарне хидрантске мреже и могућност приступа свим објектима.

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), као и хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима, морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97), као и другим важећим прописима и стандардима.

Ради обезбеђивања хигијенских услова животне средине, простори за смештај контејнера за одлагање отпадака треба да задовоље услове у оквиру којих 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 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 као и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

3.7. Мере за заштиту од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава планира се изградња склоништа.

Склонишни капацитети планирају се за две трећине запослених најбројније смене у ратним условима, уз задовољење параметара везаних за локацију, односно удаљеност радног места од склоништа. Склоништа су основне намене, отпорности 200 kPa.

Склоништа су двонаменска. Другу намену прилагодити основној намени објекта.

3.8. Мере и услови заштите од елементарних непогода и других катастрофа

Према процени која је рађена за Генерални план, град је угрожен од елементарних непогода.

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, као и подизање подземних и процедних вода, па је све техничке уређаје потребно подићи на безбедну коту.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8° MCS.

Ради заштите од пожара, планом се утврђују мере заштите од пожара. Мере се односе на планирану удаљеност између објеката ради проходности саобраћајница после урушавања објеката, а уједно саобраћајнице морају да имају довољну ширину да би представљале противпожарну баријеру. Угроженост од пожара зависи и од изграђености парцеле и материјала од којих је објект изграђен. Ради заштите од пожара, планирана је таква саобраћајна мрежа која ће омогућити приступ објектима у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95).

Сви планирани садржаји морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о заштити од пожара и осталим важећим прописима.

3.9. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

У средњорочном периоду приоритетна је изградња булевару у продужетку Булевару Европа.

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				30.000.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				20.528.000
2.1.	Канализациони вод Ø 600 mm	m	340	20.000	6.800.000
2.2.	Канализациони вод Ø 500 mm	m	145	16.000	2.320.000
2.3.	Канализациони вод Ø 250 mm	m	1.100	8.800	9.680.000
2.4.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	m	600	2.880	1.728.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				20.000.000
3.1.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	500	8.000	4.000.000
3.2.	Вреловодна мрежа	m	400	40.000	16.000.000
4.	УКУПНО				40.528.000

Процена средстава дата је по ценама за децембар 2007. 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, и
- других извора у складу са Законом.

4.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

У табеларном приказу дати су нумерички показатељи за планиране садржаје. Површине по појединим наменама изражене су у хектарима и учешћем у укупној површини простора обухваћеног планом.

НАМЕНА	ha	%
Пословање	3,65	34,56
Култура	2,89	27,37
Парковски уређена зелена површина	1,36	12,88
Саобраћајне површине	2,66	25,19
- саобраћајнице	2,40	
- пешачка комуникација	0,26	
УКУПНО	10,56	100,00

5.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Регулациона и грађевинска линија

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница и то као планиране и регулационе линије по постојећој граници парцеле. Ширине регулација саобраћајница крећу се од 21 до 60 m, са изузетком пешачке комуникације чија је ширина 10 m. Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу “План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1 : 1000.

У односу на регулационе, дефинишу се грађевинске линије. На графичком приказу “План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1 : 1000 дефинисане су грађевинске линије.

5.2. Услови за образовање грађевинских парцела

На графичком приказу “План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела”, у Р 1 : 1000, дати су елементи за формирање грађевинских парцела јавног и осталог грађевинског земљишта.

5.3. Правила грађења по планираним наменама

5.3.1. Комплекс намењен пословању

На парцели намењеној пословању планира се изградња комплекса, у складу са следећим правилима грађења:

- хоризонтална регулација је дефинисана могућом зоном изградње према графичком приказу “План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1 : 1000 и степеном заузетости до 50%;
- вертикална регулација се планира као интеракција урбанистичких параметара: степена заузетости до 50% и индекса изграђености до 2; на овакав начин обезбедиће се одговарајући ниво флексибилности у функцији специфичности могућих садржаја, а у вези с тим, у обликовању објеката, односима волумена и хоризонталној и вертикалној регулацији;
- обавезно је решавање паркирања и гаражирања возила у габариту целине објеката, а уколико се оно решава у подземној етажи, она може бити и већа од габарита објеката уз услов да 25% комплекса мора бити под зеленилом (овај услов подразумева могућност да на тој површини може бити заступљена висока вегетација);
- неизграђена површина се уређује за јавно коришћење;
- искључује се било каква могућност ограђивања парцеле;
- планира се савремен архитектонски израз у обликовању објеката и непосредног окружења, репрезентативног карактера, примереног духу времена у коме настаје (функцијом, обликовањем и примењеним материјалима);

- планирана зона изградње, повучена у унутрашњост комплекса у правцу југозапада, формира уз Суботички булевар простран појас намењен пешачком прилазу комплексу који, начином уређења, треба да следи његов репрезентативни карактер, са богатом партерном обрадом и пажљивим размештајем зеленила и водених површина.

5.3.2. Комплекс намењен садржајима културе

У складу са условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада и, у светским размерама, прихваћеним и потврђеним успешним пројектима да се постојећи, садржајно и функционално преживели простори и објекти, искористе и прилагоде савременим потребама и пригодним садржајима, објекат Ложионице, са механизмом скретнице и системом канала са шинама, се чува, изворног изгледа, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, оригиналних материјала и свих конструктивних и декоративних елемената.

Објекат Ложионице обухвата око 4.276 m² бруто површине објекта и око 4.328 m² партерно формиране окретнице са системом канала са шинама, и реконструисаће се у складу са следећим условима:

- релативна кота венца објекта Ложионице је 5,92m (у односу на постојећи терен), а кота слемена је од 13,10 m до 13,40 m;
- објекат је потребно конзервирати, реконструисати и ревитализовати у складу са планираном наменом;
- на планираној парцели, уз објекат који се чува, планира се доградња дела или делова објекта који ће се функционално и обликовно везати на постојећи, а целина комплекса ће бити у функцији културе, као просторно обједињена, економски оправдана, функционално примерена и садржајно адекватна структура;
- на графичком приказу “План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације”, у Р 1 : 1000, планира се могућа зона изградње;
- степен заузетости је до 50%;
- индекс изграђености је од 0,9 до 1,0;
- висинска регулација нових делова објекта се мора ускладити са висином објекта Ложионице, са могућим одступањима на мањим деловима објекта у мери која неће деградирати објекат који се чува;
- препоручује се савремено архитектонско обликовање нових делова објекта;
- неизграђене делове парцела уредити као површину за јавно коришћење, а у функцији основног објекта (прилази објекту, стационарни саобраћај, пешачке комуникације, одморишта, платои за окупљање корисника, зелене и водене површине, информативни панои, табле с визуелним комуникацијама, урбани мобилијар и сл.);
- искључује се могућност било каквог ограђивања комплекса;

5.4. Локације планиране за даљу разраду

Услов за реализацију комплекса пословања и комплекса културе је спровођење архитектонског конкурса.

5.5. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 78.55 до 79.20 m. Нивелете заштитних тротоара планираних објеката ускладити са нивелетом саобраћајнице.

На графичком приказу “План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације и саобраћајно решење” у Р 1:1000 дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполована кота,
- нагиб нивелете.

5.6. Услови за опремање саобраћајних површина

Коловоз и бицикличке стазе завршно обрадити асфалтним застором.

Тротоаре и паркинге извести од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина, што поред обликовног и визуелног ефекта има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

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

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234 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. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Саобраћајно техничко решење гараже решаваће се у оквиру пројекта објекта уз задовољење свих услова који су наведени у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (“Службени лист СЦГ”, број 31/2005). Осим тога, у гаражи треба обезбедити несметан пролаз возила висине до 2 m, а рампе не смеју имати већи подужни нагиб од 12%. Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са SRPS U.A9.204. У гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака. При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака. Ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m, а ако се у гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, онда минимална ширина износи 1,2 m. Уколико се за кретање пешака користи рампа, пешачке стазе не смеју бити уже од 0,8 m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са графичким приказом који се налази у прилогу плана, а све у складу са SRPS U.A9.202 који се односи на не-сметано кретање лица са посебним потребама.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Приступ овом простору биће омогућен из улица Радомира Раше Радујкова на северу и Симеона Пишчевића на западу, планираног Суботичког булевара на истоку и планиране улице на југу (од осовинске тачке број 3512 до осовинске тачке број 9393). Колски приступ планираним објектима општеградског центра треба да буде омогућен из Улице Симеона Пишчевића на западу и Суботичког булевара на истоку, а садржајима културе из Улице Симеона Пишчевића и планиране улице на југу. Други колски прилази нису дозвољени.

На прелазу колског прилаза преко планираног тротоара, нивелационо решење саобраћајнице мора бити такво да је тротоар у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити због указивања на приоритетно кретање пешака у односу на возила која се крећу унутар блоковском саобраћајницом.

5.7. Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

5.7.1. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови за прикључење на водоводну мрежу су следећи:

- прикључење објекта на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- уколико је 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.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови за прикључење на канализациону мрежу су следећи:

- прикључење објекта на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање;

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

5.7.2 Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење пословних објеката и објеката културе извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу, или преко сопствене трансформаторске станице, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

5.7.3. Услови за прикључење на топоводну мрежу

За прикључење објеката 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 планираног вреловода до подстанцију на најпогоднији начин, а све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана".

5.7.4. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или сопственом мерно-регулационом станицом, у зависности од потреба. Прикључак и положај мерно-регулационог сета испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

5.7.5. 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. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем овог плана омогућено је издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења, осим за просторе намењене објектима културе и пословања, за које је обавезна израда архитектонских конкурса.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним простором обухваћеним планомА-4
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 водне инфраструктуре..... 1 : 1000

6. План енергетске инфраструктуре 1 : 1000

7. План озелењавања 1 : 1000

Остали прилози:

- Карактеристични профили саобраћајница 1 : 200 и 1 : 300,

- Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу, у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама,

- Табела: Нормативи за паркирање, у вези са планираном наменом објекта.

План детаљне регулације старе ранжирне станице 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 Детаљни урбанистички план тржног центра на Бистрици ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 18/94 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: 35-894/2008-І
27. новембар 2009. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

