



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVIII - Број 50

НОВИ САД, 15. децембар 2009.

примерак 220,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

1191

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 ПРОСТОРА НАМЕЊЕНОГ ПОСЛОВАЊУ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА НА ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 309/1 КО НОВИ САД III

1.0. УВОД

1.1. Правни основ за израду плана

План детаљне регулације простора намењеног пословању на улазним правцима на делу парцеле број 309/1 КО Нови Сад III (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора намењеног пословању на улазним правцима на делу парцеле број 309/1 КО Нови Сад III ("Службени лист Града Новог Сада", број 16/2009) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XIII седници 24. априла 2009. 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 улога грађевинског рејона обухваћеног планом у оквиру Генералног плана

Простор обухваћен планом налази се у северном делу града. Мада се директно не ослања ни на један од важнијих саобраћајних праваца, простор је добро повезан са околним садржајима. Примарна саобраћајница у продужетку Улице Паје Радосављевића планира се нешто јужније од овог локалитета, и омогућава брзо и

квалитетно повезивање са Темеринском улицом западно од локалитета, државним путем првог реда М-7 на истоку, а онда и аутопутем Е-75 који је нешто северније од овог простора.

Једина постојећа улица унутар овог простора је Улица Аркадија Варађанина уз коју постоји неколико стамбених објеката саграђених без одобрења за грађење. Простор није инфраструктурно опремљен, а терен је низак, па је реализација условљена насыпањем на безбедну коту.

Генерални план дефинисао је основну намену простора обухваћеног планом и то као пословање на улазним правцима. Предметни простор је део темеринског улазног правца у град и намењен је за пословне активности из области трговине, угоститељства и занатства.

Генералним планом утврђени су и основни услови изградње објеката и уређења грађевинског земљишта, а планом су услови прилагођени конкретном простору.

1.3. Однос грађевинског рејона обухваћеног планом према простору у окружењу

Западно од овог простора, према Темеринској улици, је зона породичног становања Мали Београд-Велики рит, северно је делимично реализован комплекс "Родиди", источно су планирани туристичко-спортски и рекреативни садржаји, а јужно од простора су планирани пословни садржаји из области терцијарног сектора.

За суседне просторе су донети планови детаљне регулације или су у раду. Зато се приступило изради урбанистичке документације која треба да утврди услове за уређење и грађење површина у границама грађевинског рејона. Планом овог простора потребно је искористити све предности његовог положаја и атрактивним садржајима привући што већи број корисника.

Саобраћајном мрежом, која је већ утврђена плановима за просторе у окружењу, простор ће се повезати са осталим просторима намењеним пословним садржајима на улазним правцима, као и са аутопутем Е -75 Суботица - Београд.

1.4. Граница грађевинског рејона

Грађевински рејон налази се у КО Нови Сад III, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је најсевернија тачка простора, а у осовинској тачки број 9903, из које се граница у правцу југа поклапа са осовином планиране саобраћајнице, до осовинске тачке број 9055, где скреће на запад по осовини планиране саобраћајнице, до осовинске тачке број 9499.

Из ове тачке граница скреће у правцу севера, и осовином Улице Аркадија Варађанина долази до осовинске тачке број 1212 из које, осовином планиране саобраћајнице, у правцу истока, долази до почетне тачке описа границе грађевинског рејона .

Површина која је обухваћена планом је 7,69 ha.

2.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

За ово подручје не постоји урбанистичка документација на основу које би се реализовали нови садржаји, па је неопходно донети план који ће омогућити нове инвестиције на овом простору.

Програмски елементи дефинисани су Генералним планом који утврђује основну намену простора, степен заузетости, мрежу саобраћајница и инфраструктурне коридоре. Предметно подручје добило је намену пословања на улазним правцима важећим генералним планом, а као основ за реализацију утврђена је обавезна разрада.

У области заштите животне средине планом су утврђени услови и мере заштите које треба задовољити да би зона несметано функционисала.

3.0. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

3.1. Намена површина

На планско решење утиче планирана саобраћајна мрежа ширег простора са приступом пословним садржајима. Источна саобраћајница је разделница са простором који је по Генералном плану намењен туристичко-спортско-рекреативним садржајима, али и саобраћајница која овај простор повезује са улицом планираном у продужетку Улице Паје Радосављевића на југу и аутопутем Е-75 Суботица - Београд, односно сервисном саобраћајницом уз аутопут северно од овог простора.

Планом се дефинишу правила уређења грађевинског земљишта за јавне и остале површине.

3.1.1. Правила уређења јавних површина

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 "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у размери 1:1000.

Јавно грађевинско земљиште чине саобраћајнице на делу парцеле број 309/1.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела.

Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу. Координате осовинских тачака и остали елементи неопходни за дефинисање регулационих линија и граница нових парцела дати су на графичком приказу број 4.

3.1.2. Правила уређења осталог простора

Остало земљиште заузима површину од 6,4 ha и представља јединствену просторну целину, која ће се у западном делу одвојити од становања зеленим појасом ширине 20 m. Простор је правилног облика и могуће га је користити као један или као низ мањих комплекса, што ће одредити инвеститор.

Планирани садржаји су из спектра терцијарних делатности и то за трговину односно тржне центре, за угоститељско-занатске центре и за складишта и дистрибуцију робе.

Пословни садржаји реализоваће се према следећим утврђеним урбанистичким условима: максимални степен заузетости до 50%, а индекс изграђености 0,5-1,5. Максимална дозвољена спратност је до П+2. Минимална површина парцеле је 3500 m².

Уколико се реализују пословни садржаји на комплексима површине 3 ha и више, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Заштитни зелени појас у зони према породичном становању утврђен је у ширини од 20 m и озелениће се високом вегетацијом да би се простор породичног становања заштитио од утицаја планираних пословних садржаја, а према условима уређења зелених површина. Услови уређења дати су у пододељку "3.4. План озелењавања", а изградња објеката на овим површинама није дозвољена.

За одређене делатности неопходна је израда процене утицаја на животну средину, а обавеза и начин израде утврђени су прописима из области заштите животне средине.

3.2. Мрежа саобраћајне инфраструктуре са условима за њено уређење

Обухваћено подручје окружено је следећим саобраћајницама: са запада Улицом Аркадија Варађанина, са југа планираним продужетком Улице Јанка Халкозовића, са истока планираном саобраћајницом дуж постојећег канала Ада и са севера планираном улицом. Преко поменутих улица комплекс се повезује са основном уличном мрежом града.

Планом се дефинишу сви неопходни садржаји у оквиру уличних профила, тако да се планирају и пешачке и бицикличке стазе. Прикључење комплекса на уличну мрежу је условљено функционалном организацијом комплекса. Паркирање путничких и теретних возила планира се у оквиру комплекса, а начин паркирања и број паркинг места ће се реализовати у складу са нормативима за планиране садржаје.

У оквиру заштитног зеленог појаса уз Улицу Аркадија Варађанина могућа је изградња паркинга.

3.3. Мрежа комуналне инфраструктуре

3.3.1. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом планира се преко планиране водоводне мреже, која ће се реализовати дуж саобраћајница.

Планирана водоводна мрежа биће профила Ø 100 и Ø 200 mm, реализоваће се у свим планираним улицама и функционисаће у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Потребе за технолошком водом, уколико постоје, могуће је решити преко независних водоводних система, у оквиру појединачних комплекса, са захватањем воде из подземља, бушеним бунарима.

Планирана водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних садржаја и дата је на графичком приказу “План водне инфраструктуре” у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће сепаратно.

Планира се одвођење отпадних вода преко затвореног канализационог система, за одвођење отпадних вода.

Планирана секундарна канализација отпадних вода изградиће се у свим планираним улицама и биће профила од Ø 250 до Ø 300 mm.

Оријентација отпадних вода биће према планираном колектору отпадних вода, профила Ø 800 mm, чија се градња планира дуж продужетка Улице Паје Радосављевића.

До изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде могуће је решити преко септичких јама на парцели, које морају да буду водонепропусне.

Планира се одвођење атмосферских вода преко затвореног канализационог система за одвођење атмосферских вода.

Планирана секундарна канализација атмосферских вода биће профила Ø 400 и Ø 500 mm и оријентисаће атмосферске воде према планираној примарној канализацији, профила Ø 1000 и Ø 1500 mm.

Планирана примарна канализација атмосферских вода изградиће се зацељвањем данас постојећих отворених канала, који сада функционишу у оквиру мелиорационог подручја “Врбак”.

Планирана канализациона мрежа отпадних и атмосферских вода дата је на графичком приказу “План водне инфраструктуре” у размери 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода на предметном простору су:

- максимални ниво подземне воде је око 75.80 m н.в.
- минимални ниво подземне воде је око 74.00 m н.в.

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

3.3.2. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска

станица (ТС) 110/20 kV “Нови Сад 9-Рафинерија”. Од ове ТС полази надземни 20 kV вод који се простире североисточно од овог подручја и који је потребно демонтирати и изградити каблирањем у регулацијама планираних саобраћајница. Са новог кабловског вода одвајаће се изводи до будућих трансформаторских станица 20/0.4 kV које ће се градити према потребама на простору намењеном пословању. Нове ТС могу се градити и у оквиру будућих производних и пословних објеката.

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

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система. Основни објекат за снабдевање биће главна мерно регулациона станица (ГМРС) “Нови Сад 2-Родић” која се налази северно од аутопута Е-75. Од ове ГМРС полази гасовод средњег притиска који је изграђен уз источну границу овог подручја.

За снабдевање планираних објеката потребно је од постојећег гасовода средњег притиска изградити изводе до мерно-регулационих гасних станица (МРС) које ће се градити према потребама на простору намењеном пословању. Од МРС ће полазити нископритисна гасоводна мрежа до објеката.

3.3.3. Телекомуникације

Ово подручје ће бити прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу на Клиси. Да би се омогућило прикључење свих планираних садржаја у телекомуникациони систем потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

3.4. План озелењавања

Зелени заштитни појас треба формирати ободом комплекса од стабала високог листопадног и четинарског дрвећа у више редова и шибља у низу. Према становању, уз Улицу Аркадија Варађанина, ширина појаса треба да буде 20 m, тако да ће укључујући и овај зелени појас, проценат планираног зеленила бити 25 %.

Паркинг просторе унутар комплекса обавезно заштитити крошњама високог листопадног дрвећа, дрвеће распоредити на растојању 10 m (иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво), или формирати травнату површину уз паркинг за дрворед.

Садњу дрвећа изоставити у оквиру манипулативних површина и паркинга за камионе.

Декоративном вегетацијом нагласити улазе и прилазе планираним објектима.

Дрвореде уз саобраћајнице садити према садржајима њихових попречних профила.

3.5. Општи и посебни услови и мере за заштиту животне средине

Приликом реализације планског решења обезбедиће се спречавање свих видова загађења, а мерама заштите и уређења простора обезбедиће се очување квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009).

Заштиту од буке и вибрација спроводити избором опреме којом ће се њихов утицај свести на најмању могућу меру као и изградњом темеља који ће смањити вибрације. Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина могу се прикључити на одговарајућу интерну канализацију комплекса, а затим одводним каналима у коначни реципијент.

За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина пре улива у атмосферску канализацију потребно је предвидети одговарајући предтретман. Садржај уља у третираној води не сме бити већи од 0,1 mg/l, а суспендованих материја од 35mg/l.

Технолошке отпадне воде, за које је обавезан одговарајући предтретман за примарно пречишћавање, могу се прикључити на одговарајућу интерну канализацију комплекса, а потом на јавну канализацију, тако да квалитет ефлуента задовољи санитарно техничке услове.

Приликом одлагања отпадних опасних материја које није могуће искористити у друге сврхе, депо оваквих материја треба да буде лоциран на начин захтеван законским прописима поступања са опасним отпадом. Садржај контејнера треба да буде прописно изолован од околне средине и јасно обележен.

Уколико су пројекти у оквиру обухвата плана на Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/2008), носилац пројекта (инвеститор) је у обавези да покрене поступак процене утицаја на животну средину пред надлежним органом у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009). Уколико се комплекс користи као једна целина, а пројекти се фазно реализују, обавезна је јединствена процена утицаја на животну средину за цео комплекс.

Заштита животне средине поред основних елемената заштите: система сакупљања и одвођења технолошких вода, система сакупљања и одвођења отпадних и атмосферских вода, система елиминације прашине, изолације отпадних материја од околног простора, усаглашавања нивоа вибрације и буке са прописаним вредностима и озелењавања простора, подразумева континуално праћење стања животне средине, односно мониторинг.

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Посебно пратити сакупљање и одлагање чврстог и течног отпада и његово збрињавање. Земљиште контролисати сходно Правилнику о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања ("Службени гласник РС", број 23/94). У току извођења радова, изградње нових објекта,

инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта.

Мониторинг подземних вода треба вршити у циљу праћења стања нивоа и квалитета подземних вода.

Мерењем квалитета ваздуха обухватити параметре који указују на присуство загађујућих материја у ваздуху (мерење емисије и имисије), а према Правилнику о граничним вредностима имисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података ("Службени гласник РС", бр. 54/92, 30/99 и 19/2006).

Ради заштите околине од прекомерне буке потребно је успоставити мониторинг, који ће пратити имисију буке. Резултати мерења буке служе за праћење утицаја функционисања објеката и уколико ниво буке буде прелазио дозвољене вредности према Правилнику о дозвољеном нивоу буке у животnoj средини ("Службени гласник РС", број 54/92), предузимаће се техничке мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералшко-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство споменика природе), обавеза извођача радова је да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије.

3.6. Заштита градитељског наслеђа

На овом простору нису вршена археолошка истраживања. Из тих разлога уграђују се услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

"Међутим, таква ситуација не искључује појаву остатака и усамљених гробова, па је због тога потребно у документ уградити одредбе члана 109. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94), те се сходно томе извођач обавезује да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, исте без одлагања прекине и о налазу обавести Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, да предузме мере да се налаз не уништи или оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је нађен."

3.8. Заштита од ратних дејстава

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

Према процени угрожености од ратних разарања, простори намењени пословању могу бити и главни циљеви напада. То указује да је потребно предузети све техничко-технолошке и урбанистичке мере заштите да би се смањио обим повредивости.

У повредиве тачке, у оквиру овог простора, улази сва саобраћајна и остала инфраструктурна мрежа, а посебно инфраструктурни коридори. На основу урађене процене о заштити радника у ратним условима планира се изградња склонишних капацитета.

Склонишни капацитети на новим комплексима планирају се за две трећине запослених најбројније смене у ратним условима, уз задовољење принципа лоцирања, односно удаљења од радног места до склониш-

та. Уколико се у склоништу штити до 50 лица, планирају се двонаменска склоништа допунске заштите, отпорности 50 кРа. За веће комплексе, са већим бројем радника који се штите, планирати двонаменска склоништа основне заштите, отпорности 100 кРа. Како се ради о делатностима из области трговине, угоститељства и занатства, код процене броја радника који се штите треба рачунати и део купаца, односно корисника угоститељских услуга, према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98). Мирнодопска намена склоништа је у функцији основне намене објеката (пословни садржаји из области трговине и угоститељства).

3.9. Заштита од елементарних непогода и других катастрофа

Према процени која је рађена за Генерални план, град је угрожен од елементарних непогода, што се односи и на радне просторе.

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, као и подизање подземних и процедних вода. У циљу заштите, планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода и изградња водоводне и канализационе мреже. Обавеза инвеститора је да гради објекте од ватроотпорних материјала.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8° MCS скале.

Ради заштите од пожара, планом су утврђене адекватне мере. Мере се односе на планирану удаљеност између објеката, која мора бити минимално двострука вредност висине објекта, ради проходности саобраћајнице после рушења објеката, а уједно и да саобраћајнице имају довољну ширину да би представљале противпожарну преграду. Према класификацији угрожености од пожара, овај простор је у првој зони. Угроженост од пожара зависи и од изграђености парцеле, материјала од кога је објекат изграђен, начина складиштења и од присуства запаљивих и експлозивних материјала. Ради заштите од пожара, планирана је таква саобраћајна мрежа која ће омогућити приступ ватрогасним возилима до сваког објекта 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 ("Службени гласник СРС", број 37/88 и "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005) и осталим важећим прописима и релевантним стандардима.

Приликом изградње објеката и уређења простора морају се поштовати сви прописани хигијенски и противпожарни услови изградње.

4.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ САДРЖАЈА

У наредној табели дати су нумерички показатељи планираних садржаја. Површине по појединим наменама изражене су у хектарима, а исказано је и њихово учешће у односу на укупну бруто површину.

Табела: Нумерички показатељи

НАМЕНА ПОВРШИНА	површина - ha	процент
ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ - саобраћајнице	1,30 1,30	17%
ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ - пословни садржаји - заштитно зеленило	6,39 6,00 0,39	83%
УКУПНО	7,69	100%

Јавне површине заступљене су са 17%, а остало грађевинско земљиште планира се на 6,39 ha, односно 83% укупне површине.

5.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом се утврђују регулационе линије саобраћајница, и то као планиране и регулационе линије по постојећој граници парцеле. Ширине регулација планираних саобраћајница и сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000.

У односу на регулационе линије, планирају се грађевинске линије. Оне су дефинисане на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000. За планиране објекте утврђује се грађевинска линија и то на удаљености минимално 10 m од регулационе линије ради формирања предпростора, а препоручује се партерно озелењавање овог простора односно декоративна вегетација са потребним партерним уређењем.

5.2. Правила грађења објеката

Планом се утврђују услови грађења за планиране намене. Терен је неопходно насути до безбедне коте утврђене планом, дате на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000. Насипање може бити сукцесивно, зависно од реализације планираних садржаја као један велики или више мањих комплекса.

Објекти у приземном делу треба да буду на утврђеној грађевинској линији или дубље унутар комплекса. У спратним деловима могући су конзолни испусти ван утврђене грађевинске линије.

Дозвољена спратност објеката односно пословних садржаја је максимално П+2. За карактеристичне објекте (објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба, као што су силиси, димњаци и слично) не условљава се спратност. Подрумска или сутеренска етажа се не препоручује.

Максимални степен заузетости је до 50%, а индекс изграђености треба да се креће у распону 0,5-1,5.

Објекте извести од чврстих материјала, обликовно их прилагодити функцији и конкретном локалитету. Кровови треба да су равни или благог нагиба.

Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативнији објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у

