

167

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09 и 81/09 – исправка и 64/10 – одлука УС) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XXXVI седници 25. марта, 1, 2. и 4. априла 2011. године доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"БУКОВАЧКИ ПУТ II" У ПЕТРОВАРАДИНУ****1.0. УВОД**

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план) подручје обухваћено планом детаљне регулације "Буковачки пут II" у Петроварадину (у даљем тексту: план) намењено је породичном становању и инфраструктурним коридорима.

Овај простор ограничен је на северу саобраћајницом, која повезује планирани булевар кроз Мишелук са државним путем I реда М-22/1 Нови Сад – Београд, а на истоку, југу и западу туристичко-спортско-рекреативним површинама.

Бруто површина грађевинског подручја износи 28,39 ха.

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

На основу планиране намене површина и карактера постојећег стања даје се урбанистичко решење којим се утврђују услови за:

- усаглашавање стања у простору са Генералним планом,
- легализацију бесправно изграђених објеката, који су уклопљени у планирано решење (сем објеката у регулацијама саобраћајница),
- изградњу и уређење грађевинског земљишта у складу са Законом о планирању и изградњи, на најрационалнији начин и
- уређење простора уз уважавање промена у простору и могућности развоја подручја.

2.0. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације "Буковачки пут II" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 29/09).

Плански основ за израду плана је Генерални план који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

**3.0. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ
ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се у Катастарској општини Петроварадин унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе плана утврђена је тачка на пресеку западне регулационе линије планиране саобраћајнице северне регулационе линије државног пута I реда М-22/1. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати северну регулациону линију државног пута I реда М-22/1 до пресека са источном границом парцеле број 6632 (пут), затим скреће у правцу југа, прати источну границу парцеле број 6632 до пресека са јужном регулационом линијом државног пута I реда М-22/1. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати јужну и источну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са границом парцела бр. 5287 и 5952, затим скреће у правцу југоистока, прати северну и источну границу парцела бр. 5952, 5955, 5954, 5956, пресеца парцелу број 5956, наставља у правцу југа и прати источну границу парцела бр. 5956, 5973, 5971/2, 5971/1, 5970/2, 5970/1, 5969/2, 5969/1, 5968/2, 5968/1, 5967, 5966/2, 5964, 5936/2, 5936/1, 5935, 5934 и долази до тремеђе парцела бр. 5934, 5931/2 и 5929. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 5931/2 и 5931/1 до пресека са управним правцем повученим из тремеђе парцела бр. 5923, 5930/1 и 5922, затим скреће у правцу југа, прати претходно описани управни правац и источну границу парцеле број 5923 до тремеђе парцела бр. 5923, 5921/3 и 5920/3. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 5923, 59241, 5924/2, 5911, затим у правцу југа прати источну границу парцела бр. 5884, 5883 и продуженим правцем источне границе парцеле број 5883 долази до границе парцела бр. 5882/2 и 5888 (пут), односно до границе грађевинског подручја града Новог Сада. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати границу грађевинског подручја града Новог Сада, односно границу парцела бр. 5888, 5875, 6627, 6653 (пут), 6652 (пут) до преломне тачке на граници парцела бр. 6652 и 6007, затим пресеца парцелу број 6652 и долази до тремеђе парцела бр. 6652, 6159 и 6160. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцеле број 6160, јужну границу парцеле број 6161 до пресека са западном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Даље, граница наставља у правцу севера, прати западну регулациону линију планиране саобраћајнице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

Површина обухваћена планом је 28,39 ha.

4.0. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

4.1. Подела на просторне целине

У зависности од намене земљишта и начина изградње, грађевинско подручје обухваћено планом, подељено је на две просторне целине, односно пет блокова.

У граници овог простора прву целину чине блокови број 1 и 2 намењени зеленим површинама и инфраструктурним коридорима. На просторима намењеним зеленим површинама препоручују се простори за рекреацију.

Другу просторну целину чине блокови број 3, 4 и 5 породичног становања у оквиру којих је могуће основну

намену комбиновати са пословањем и услугама, уколико неће штетно утицати на становање.

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

Осим наведених намена земљишта, планирају се и ванстамбени садржаји у склопу линијског центра у источном делу, уз Буковачки пут.

У границама плана на целом простору саграђени су објекти без прибављене урбанистичке документације. Већина изграђених објеката лоцирана је источно од Буковачког пута и уклопљена у план, осим објеката у регулацији улица. Једним делом задржава се успостављена мрежа саобраћајница, која обезбеђује доступност зонама планираног породичног становања, како би се створили услови за формирање грађевинских парцела.

4.2. Нумерички показатељи планираних намена и капацитети изградње

Породично становање	11,04 ha
Зелене површине	1,45 ha
Зелене површине у заштитном коридору далеководна и у заштитним коридорима гасовода	6,22 ha
Поток са заштитним појасом	1,14 ha
Регулације саобраћајница	8,50 ha
Трансформаторске станице	
Укупно:	28,39 ha

5.0. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

Планом су утврђене површине јавне намене и разграничене су од површина осталих намена.

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1 : 2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајнице,
- колско-пешачки пролаз,
- поток,
- трансформаторска станица.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План регулације површина јавне намене" Р 1:2500 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 које су дате на графичком приказу.

На осталим површинама дате су могуће грађевинске парцеле, које ће се формирати од целих и делова постојећих катастарских парцела. У блоковима бр. 4 и 5 планира се попречна деоба парцела која је обавезујућа, али њен тачан положај ће се дефинисати, односно ко-

начне грађевинске парцеле формираће се приликом израде пројекта парцелације и препарцелације под условима за образовање грађевинских парцела датих у овом плану.

5.1. Опис терена са нивелацијом

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 109,50 м до 155,00 м са генералним падом од југа према северу, односно најнижи терен је уз Буковачки поток, а највиши источно од њега. Падови постојећих саобраћајница крећу се од 1% до 10%, а најчешће су око 5%. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену, са падовима испод 10%.

Пре реализације плана потребно је терен снимити у висинком погледу, пошто је план нивелације урађен на основу катастарско-топографског плана у Р 1:2500, тј. при изради пројекта саобраћајница могућа су одступања нивелета од нивелета датих овим планом. Уколико због конфигурације терена парцеле немају приступ јавном путу треба га обезбедити преко приватног пролаза минималне ширине 3.0 м.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице;
- интерполоване коте;
- нагиб нивелете.

6.0. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.1. Саобраћајна инфраструктура

Основну саобраћајну мрежу овог простора чине постојећи локални пут Петроварадин – Буковац, као и планирана саобраћајница која повезује планирани булевар кроз Мишелук са државним путем I реда (М-22/1) Нови Сад – Београд, и налазе се на ободу овог простора, док су унутар њега стамбене и сабирне улице. Планирају се улице које ће се повезати са постојећим Буковачким путем и атарским путевима. Саобраћајна мрежа прилагођена је предложеним наменама земљишта, као и конфигурацији терена. Планом је обезбеђен колски приступ свим планираним садржајима. Укрштање саобраћајнице која повезује планирани булевар кроз Мишелук са државним путем I реда (М-22/1) Нови Сад – Београд и локалним путем Петроварадин – Буковац, решиће се денivelисаном раскрсницом тако да нова саобраћајница надвожњакком прелази преко локалног пута Петроварадин – Буковац.

Секундарна улична мрежа на овом простору планира се тако да се, у мери у којој је то могуће, користе трасе постојећих улица, атарских путева и интерних колско-пешачких прилаза, уз дефинисање одговарајућих саобраћајно-техничких карактеристика. Такође се планирају и нове стамбене улице које омогућавају формирање нових грађевинских парцела, у складу са условима парцелације, а изузетно је могућа изградња колско-пешачких пролаза, мимо дефинисане уличне мреже, у циљу обезбеђења приступа постојећим објектима или парцелама, који немају контакт са планираном уличном мрежом. Минимална ширина ових пролаза је 3 м.

Профили сабирних и стамбених улица су ширине од 8 до 15 м. Мимо дефинисане уличне мреже, а у оквиру појединачних комплекса, могуће је приликом парцелације и препарцелације дефинисати интерни колско-пешачки пролаз, минималне ширине 8 м.

У оквиру попречних профила улица планирају се тротоари обострано или једнострано, у зависности од ширине улице.

Паркирање возила биће у оквиру уличног профила (где ширина профила и садржаји улице то дозвољавају) и у оквиру парцела планираних садржаја.

Дуж поменутих саобраћајница, делова основне градске саобраћајне мреже, планирају се бицикличке стазе, којима ће се омогућити приступ планираним садржајима овим видом превоза.

6.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко планиране водоводне мреже.

Постојеће снабдевање водом ослања се на хватање подземне воде бушеним бунарима на парцелама корисника.

Изградња примарне водоводне мреже, профила Ø 200 mm, планира се дуж планиране саобраћајнице, односно, везе пута М-21 са М-22/1.

Изградња секундарне водоводне мреже, профила Ø 100 mm, планира се дуж Буковачког пута и планираних саобраћајница источно од ове саобраћајнице.

Секундарна водоводна мрежа повезаће се на примарну и функционисаће као једна целина у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

При реализацији планиране водоводне мреже, потребно је посебну пажњу посветити превенцији и елиминацији могућих хаварија на будућој мрежи водовода, а у циљу спречавања погоршања карактеристика стабилности терена.

Положај планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода простора вршиће се преко планиране сепаратне канализационе мреже.

Одвођење отпадних вода, постојећих корисника, решава се преко септичких јама на парцелама корисника.

Одвођење атмосферских вода решава се, највећим делом, оријентацијом према Буковачком потоку и мањим делом, према нивелационо ниским просторима где се атмосферска вода задржава до упијања или испарења.

Планира се сепаратно одвођење отпадних и атмосферских вода, преко затвореног канализационог система за отпадне воде и отвореног каналског система за атмосферске воде.

Примарна канализациона мрежа за отпадне воде, профила Ø 400 mm, реализована је дуж западне стране

Буковачког пута и уколико је потребно, омогућава се реконструкција ове деонице.

Изградња секундарне канализационе мреже, профила Ø 250 mm, планира се дуж Буковачког пута и планираних саобраћајница источно од ове саобраћајнице.

Планирана секундарна канализациона мрежа, за отпадне воде, прикључиће се на постојећу примарну и функционисаће као једна целина у оквиру канализационог система Петроварадина.

До изградње планиране секундарне канализационе мреже, омогућава се решавање отпадних вода преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника.

Атмосферске воде ће се преко планираних отворених уличних канала оријентисати према Буковачком потоку. Омогућава се делимично или потпуно зацвљене планираних отворених уличних канала, а све у зависности од просторних и хидрауличких услова.

Изградња отворене уличне каналске мреже, за одвођење атмосферских вода, планира се дуж свих планираних саобраћајница.

При реализацији планиране канализационе и уличне каналске мреже, потребно је посебну пажњу посветити превенцији и елиминацији могућих хаварија на будућој мрежи канализације и отворених канала, а у циљу спречавања погоршања карактеристика стабилности терена.

У циљу заштите, ревизије и реконструкције Буковачког потока, дефинише се заштитни појас ширине 7.0 m, мерено од постојеће ивице потока обострано.

Планирана затворена канализациона мрежа и отворена улична каналска мрежа, задовољиће потребе евакуације отпадних и атмосферских вода будућих садржаја.

Положај планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

6.3. 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 6-Мишелук". Од ове ТС полазиће 20 kV надземна мрежа са које ће се одвајати изводи до трансформаторских станица 20/0,4 kV. Ове трансформаторске станице ће преко дистрибутивне нисконапонске мреже снабдевати потрошаче, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на овом подручју.

У односу на планирану изградњу, на овом подручју је потребно изградити једну нову дистрибутивну ТС монтажано-бетонског типа у зони породичног становања. Надземни 20 kV водови могу се по потреби демонтирати и изградити каблирањем у регулацији постојећих и будућих саобраћајница.

Планирана 20 kV мрежа ће се градити каблирањем, а планирана дистрибутивна мрежа може се градити и каблирањем и надземно.

Потребно је и резервисати коридор за изградњу далековода 110 kV од ТС "Нови Сад 6-Мишелук" до будуће

ТС 110/20 kV "Сремски Карловци". Овај далековод ће пролазити уз трасу постојећег далековода 110 kV који се пружа од ТС 110/35(20) kV "Нови Сад 1-Лединци" ка ТС 110/20 kV "Рума 1". У зони заштитног појаса постојећег и планираног далековода није дозвољена изградња објеката ни садња високог растиња, средњег растиња и воћки.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система Града Новог Сада.

Преко овог подручја пролази гасовод високог притиска према Сремским Карловцима. Овај гасовод је огранак гасовода високог притиска који полази из Главне мерно-регулационе станице (ГМРС) "Нови Сад 1" и представља најважнији објекат за снабдевање гасом сремске стране Града Новог Сада. Гасовод који пролази преко подручја потребно је у једном делу изместити дуж западне заштитне линије потока. У ближој зони заштитног коридора гасовода није дозвољена изградња објеката.

За снабдевање будућих потрошача потребно је изградити дистрибутивну гасоводну мрежу која ће се снабдевати са гасоводне мреже Петроварадина или са планиране мреже која ће се градити на подручју Карагаче и која ће се снабдевати из будуће ГМРС "Мишелук". Уколико буде потребе за већим количинама топлотне енергије, могућа је изградња мерно-регулационе гасне станице у зони зелених површина.

Оставља се могућност будућим потрошачима да се снабдевају топлотном енергијом из локалних топлотних извора енергије.

Постојећа и планирана термоенергетска и електроенергетска мрежа приказана је на графичком прилогу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1 : 2500.

Обновљиви и алтернативни извори енергије

На овом подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих и алтернативних извора енергије.

За искоришћење соларне енергије приликом изградње објеката препоручује се употреба фотонапонских модула и посебно топлотних колектора као фасадних и кровних елемената. Применом топлотних колектора ће се постићи значајна уштеда у загревању унутрашњих просторија у објектима. Употреба соларних панела се препоручује и за осветљење стакленика, пластеника и осталих објеката које је могуће градити у зони заштитног зеленила.

За искоришћење геотермалне енергије препоручује се да сваки нови објекат има топлотну пумпу за пренос геотермалне енергије од извора до циљног простора.

Како је велик део подручја намењен заштитном зеленилу, препоручује се испитивање могућности употребе енергије ветра постављањем ветрогенератора на за то погодну локацију у оквиру подручја Плана.

Сем побројаних, постоји и могућност примене енергије биомасе за загревање објеката коришћењем брикета и пелета као погонског горива за пећи. За уштеду топлотне енергије приликом загревања објеката (посебно у зимским месецима) препоручује се примена савремених изолационих елемената у њиховој изградњи.

6.4. Телекомуникације

Ово подручје биће комплетно прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на нову аутоматску телефонску централу (АТЦ) која ће се градити на подручју Мишелука и на АТЦ у Улици Божицара Аџије у Петроварадину. Да би се то омогућило потребно је до свих објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог систем.

7.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

7.1. Општа правила за уређење простора

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

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

На обухваћеном простору евидентирани су бесправно изграђени објекти. Највећа концентрација бесправно изграђених објеката је источно од Буковачког пута.

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

Сем породичног становања планира се простор за линијски локални центар за који су утврђени услови у пододелу "8.3." Препоручују се простори за рекреацију са различитим игралиштима у намени зелених површина.

Саобраћајну мрежу чине планиране и постојећа саобраћајница и то: магистрална саобраћајница планирана Генералним планом, која повезује планирани булевар кроз Мишелук са државним путем I реда (М-22/1) Нови Сад – Београд и постојеће и планиране блоковске саобраћајнице које овај простор повезују са Буковачким путем главном приступном саобраћајницом на овај простор.

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

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

7.2. План уређења зелених површина

Уређење парцела породичног становања, треба да се заснива на пејзажном уређењу вртова са комбиновањем декоративне високе и ниске вегетације, а на стр-

мијим деловима парцеле и вегетације са кореновим системом који добро веже земљу и спречава њен одрон и спирање. Да би пејзаж кућног врта био што живописнији треба уз саму ограду и терасу садити цветајуће декоративне пузавице. Велике парцеле, осим овако уређених вртова, могу да садрже формиран и мањи воћњак, виноград и повртњак.

Поставка новопланираног линеарног зеленила - дрвореда треба да се базира на садржају попречних профила улица. За улице ужег профила (12 m), које не могу да садрже са обе стране високо зеленило, користити ниже дрвеће мањих округластих крошњи, или пак формирати једнострану дрворед. Важно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима. Уређење уличног простора оплемењује се поставком жардинијера, озелењавањем подзида и вертикалним озелењавањем фасада.

Уз објекте линијског центра биће заступљена декоративна вегетација са одговарајућим партерним уређењем. На површинама где није могућа садња дрвећа планира се поставка озелењених и цветних жардинијера.

На простору унутар електроенергетских коридора изоставља се садња високог дрвећа, а у зависности од величине површине у коридору, формираће се ниска полегла вегетација, декоративни травњаци и цветњаци. На слободном простору где је дозвољена садња формирати групације високог и декоративног дрвећа. Препоручују се и простори за рекреацију са различитим отвореним игралиштима које треба укомпоновати у ову зелену површину.

7.3. Заштита градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, на подручју обухваћеном планом нема заштићених културних добара нити регистрованих објеката под претходном заштитом. На овом простору није утврђено постојање археолошког налазишта. Археолошка истраживања унутар обухвата плана нису вршена нити је било пријава случајних налаза.

Међутим, таква ситуација не искључује појаву остатака и усамљених гробова, па се стога утврђује обавеза извођача да, уколико се 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, 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.

7.4. Мере заштите од ратних дејстава

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

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

На просторима ванстамбених намена (локални ли- нијски центар) са капацитетом 3/4 од броја запослених у првој смени. Положај и мирнодобска намена простора, као и технички елементи одредиће се према техничким прописима за изградњу склоништа.

7.5. Унапређење и заштита животне средине

При урбанизацији подручја плана обезбедиће се заштити тла и подземне воде као значајног дела животне средине, а посебну пажњу треба посветити превенцији и елиминацији могућих хаварија на будућој инфраструктурној мрежи (водовод, фекална канализација, кишна канализација, путна мрежа).

Инжењерскогеолошке и хидрогеолошке одлике терена условљавају одређена ограничења у погледу изградње простора. Димензије објеката треба прилагодити инжењерскогеолошким карактеристикама средине. Сваки ископ у терену који је дубљи од 2,0m потребно је прописно подградити. При изградњи саобраћајница, потребно је извршити замену тла и насипање тла материјалом до потребних вредности физичко-механичких параметара. Потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање.

На просторима са већим нагибима терена потребно је извести детаљна истраживања терена у циљу утврђивања начина изградње и услова експлоатације објеката.

Недостатак затворене канализационе мреже за одвођење отпадних вода на простору плана изазива загађење због упуштања комуналних отпадних вода у подземље. Други видови угрожавања нису регистровани.

Мере за спречавање загађености животне средине утврђују се кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине и побољшање ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине (посебно редовне контроле наменског коришћења земљишта).

Делатности на планираним просторима намењеним за пословање и оне које ће се одвијати на парцелама породичног становања треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са законским прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

Све активности у простору које утичу на промену квалитета у водоносном слоју и површинским токовима биће усмерене на спречавање њиховог штетног дејства на простор.

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. 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, одржа-

вања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

На простору плана, у зони постојећег далековода 110 kV, заштитна зона износи минимум 25 m, обострано од хоризонталне пројекције далековода. У овој зони забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електро-енергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV (Службени лист СФРЈ бр. 65/88 и 18/92).

Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз поштовање наведених техничких прописа. За добијање сагласности за градњу објеката испод и у близини далековода чији је власник "Електровојводина" Нови Сад потребна је сагласност поменутог власника.

За све пројекте који се планирају у границама обухвата плана неопходно је обезбедити услове заштите животне средине и сагледати потребу за покретање поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09).

Планирање инфраструктурних коридора и објеката (пратећи садржаји) вршено је у овом плану у складу са законима и прописима који регулишу ове области: Закон о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр.101/05 и 123/07), Закон о водама ("Службени гласник РС", број 30/10) и другим позитивним законским прописима.

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.

Приликом постављања антенских система и базних станица потребно је придржавати се препоруке Светске здравствене организације да се антенски системи не постављају на удаљености мањој од 300 m од школа, предшколских установа и здравствених установа.

7.6. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник 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 обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS. A9.204.

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

8.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Правила за формирање грађевинских парцела за породично становање и ванстамбене садржаје

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образо-вање грађевинских парцела.

Основни услов за парцелацију површина јавне намене је утврђивање регулационих ширина и праваца будућих саобраћајница, у чијем профилу је планирана потребна инфраструктура. Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела (њива). На простору који се налази у граници плана евидентирани су зоне, бесправно изграђених породичних стамбених објеката као и слободни неизграђени простори, планирани за друге намене за које су утврђена правила парцелације.

На грађевинском земљишту остале намене, постојеће парцеле породичног становања се задржавају са неопходним изменама где се мења регулација улица и где се утврђује спајање две или више парцела у једну. За планирано породично становање предложена је парцелација од које су могућа одступања приликом израде пројекта парцелације и препарцелације, придржавајући се услова датих у плану.

8.2. Правила грађења за објекте породичног становања

8.2.1. Планирани објекти породичног становања

Новом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање катастарских парцела.

Могућа је и препарцелација у складу са графичким приказом "План регулације нивелације, и саобраћаја", Р 1:2500, уз обавезу да нове парцеле задовоље све услове утврђене овим планом.

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

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

За породично становање утврђују се следећи критеријуми:

- за слободностојеће објекте – минимална површина парцеле је 400 m², минимална ширина уличног фронта је 12 m, уз дозвољену толеранцију до 10%,
- за двојне објекте – минимална површина парцеле је 300 m², минимална ширина уличног фронта је 8 m,
- индекс заузетости на парцелама је 30-40%.

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

Од ових правила изузимају се парцеле чија површина прелази 600 m², или изузетно код постојећих парцела чија површина је мања од задатих.

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

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

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

На свакој парцели планира се један стамбени објекат.

Објекти се могу градити као слободностојећи или двојни, на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС", број 75/03).

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

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

Спратност стамбених објеката је П до П+1+Пк (са максимално 3 етаж), са максималном висином 12 m до слемена објекта. С обзиром на конфигурацију терена пожељна је изградња сутерена.

Помоћни и други објекти на парцели су приземни. Паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели корисника објекта, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг место, а за пословни део за 75 m² бруто развијене површине објекта једно паркинг место.

8.2.2. Постојећи објекти породичног становања

Постојећи објекти породичног становања се могу доградити или надоградити, дозвољава се промена њихове намене, као и изградња помоћних објеката уз поштовање индекса заузетости на парцели и индекса изграђености. Поштују се критеријуми прописани за планиране објекте породичног становања.

8.3. Правила грађења за локални линијски центар

Простор намењен локалном линијском центру планира се уз источну страну Буковачког пута у приземљима породичних објеката.

У линијском локалном центру планира се свакоднев-но снабдевање, повремено снабдевање, пошта, банка, угоститељство, услужно занатство, личне услуге и сл.

Сем комбиноване намене (пословање и становање) објекти у линијском центру могу бити и чисто пословни.

Индекс заузетост на парцели је до 40%.

Спратност објекта је максимално три етаж.

Остали услови дефинисани су у подтачки "8.2.1".

Капацитет локалног центра задовољиће потребе планираног броја становника.

Паркинг простор се обезбеђује на свакој парцели.

8.4. Правила уређења и правила грађења на простору намењеном зеленим површинама

Простор намењен зеленим површинама планира се западно од Буковачког потока. Између инфраструктурних коридора се препоручују простори за рекреацију са игралиштима (за рукомет, кошарку, одбојку и др.).

За локалитет предложених игралишта између инфраструктурних коридора или регулацији улица већ унутар планираних зелених површина ће се легализовати било да су стамбени или пословни, а према условима датим у овом плану.

Изграђени објекти, који нису у заштитном појасу инфраструктурних коридора или регулацији улица већ унутар планираних зелених површина ће се легализовати било да су стамбени или пословни, а према условима датим у овом плану.

8.5. Посебни услови за изградњу

Носивост и стабилност терена

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, као и за парцелу која је изграђена, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу чији је појас приказан на графичком приказу "План саобраћаја нивелације и регулације", Р 1:2500, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

На основу сазнања о природним карактеристикама терена и постојећих истражних радова и инжењерско-геолошке карте ширег простора утврђени су елементи који утичу на погодност терена за изградњу, услове изградње, реализацију планираних садржаја и заштиту простора.

Површински слојеви испитиваног подручја претежно су састављени од леса макропорозне структуре и различите дебљине лесног покривача.

Терен непогодан за изградњу, чија је носивост мања од 1 кр/м² обухвата већи део простора.

На простору плана регистрован је и терен погодан за изградњу чија носивост износи око 2 кр/м² на којем је могућа градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција. Терен погодан за изградњу обухвата источни део простора у границама плана.

У зависности од спратности објеката и димензија габарита потребно је урадити статичка испитивања у циљу анализирања најекономичнијег и најсигурнијег начина фундаирања за сваки објекат.

Педолошка структура

На простору плана заступљени су чернозем на лесу и лесоликим седиментима- карбонатни, посмеђени и рендзине на лесу.

Сеизмичке карактеристике

Сеизмичку микрорегионализацију подручја карактеришу могући потреси интензитета 8° MCS условљену инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама

тла и другим. Претпостављени потрес од 8° MCS треба сматрати да се односи на уопштено средње тло са нивоом воде дубине око 4,0 м.

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

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 у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09 и 81/09 – исправка) и подзаконским актима која уређују легализацију објеката.

У поступку легализације објеката, који подлежу процени утицаја на животну средину, обавезна је израда процене утицаја затеченог стања на животну средину, а у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", бр. 135/04 и 36/09).

Изузетак је могућ за постојеће објекте који својим габаритом улазе у регулацију планиране улице, а изван су коловоза. Они се задржавају, уз услов да објекат не улази у ширину регулације у појасу мин. 1,5 м (обострано) од планираног коловоза. Профил улице који се (због објекта у регулацији улице) у том делу сужава, мора да има чисту ширину од 8 до 9 м, у зависности од ширине коловоза (5 или 6 м).

8.7. Услови за изградњу инфраструктуре

8.7.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

У попречним профилима улица дефинисани су геометријски елементи саобраћајних површина.

Прикључење објеката на уличну саобраћајну мрежу планира се једним колским прилазом по катастарској парцели. Колски прилази морају бити минималне ширине 3 м.

Подужни нагиби планираних путних објеката могу бити максимално 4,5%, а висина слободног профила саобраћајнице је 4,5 м.

Ширина коловоза у уличној мрежи износи од 5 до 6 м, а у једносмерним улицама 3,5 м. Ужи су само приватни пролази који су минималне ширине 3 м. Тротоари су минималне ширине 1,6 м, док бициклистичке стазе морају бити минималне ширине 1,5 м. Радијуси кривина на раскрсницама путева преко којих се одвија саобраћај не могу бити ужи од 6 м, а на местима где то услови дозвољавају препоручује се 8 м. На раскрсницама преко којих саобраћају аутобуси препоручују се радијуси од 12 м, а минимално 8 м.

Највећи уздужни нагиб саобраћајница износи 12%. Ширина паркинг-простора за управно паркирање износи 2,30 м, а дужина од 4,60 до 5 м. У оквиру паркиралишта 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

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

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са графичким приказом, све у складу са SRPS U.A9.202 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Паркинге градити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

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

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

Изградња гаража могућа је у сутерену или приземљу стамбених и пословних објеката, чији капацитет је у складу са потребама и просторним могућностима.

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

8.7.2. Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- водомер сместити у одговарајући шахт;
- 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.

8.7.3. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање;
- водонепропусну септичку јаму поставити минимум 3 m од границе суседне парцеле.

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

8.7.4. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

8.7.5. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

8.7.6. 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.

9.0. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за функционисање садржаја на простору који је обухваћен планом потребно је извршити радове на уређивању грађевинског земљишта. У табели која следи дат је оквирни приказ планираних радова и потребних количина, као и појединачних и укупних трошкова планираних радова на уређивању грађевинског земљишта.

Табела: Процена улагања из јавног сектора

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				164.150.000
1.1.	Коловоз 2-ТТВ	м ²	16.895	7.000	118.265.000
1.2.	Тротоари са ивичњацима	м ²	9.205	3.500	32.217.500
1.3.	Бициклическе стазе	м ²	3.905	3.500	13.667.500
2.	ХИДРОТЕХНИКА				39.625.000
2.1.	Канализациони вод Ø 250 mm	м	2.050	11.000	22.550.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 200 mm	м	470	10.000	4.700.000
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	м	2.250	5.500	12.375.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				52.000.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	6	4.000.000	24.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	м	3.500	8.000	28.000.000
4.	ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА				51.000.000
4.1.	Дрвореди	м	3.600	1.500	5.400.000
4.2.	Заштитно зеленило	м ²	76.000	600	45.600.000
5.	ПРИПРЕМА ЗЕМЉИШТА				113.767.500
5.1.	Трошкови прибављања земљишта	м ²	68.950	1.650	113.767.500
6.	УКУПНО				369.542.500

Процена средстава дата је по ценама за март 2010. године

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбедиће се из средстава остварених од:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- отуђења грађевинског земљишта,
- конверзије права коришћења, односно права закупа у складу са Законом,
- других извора у складу са законом.

10.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из плана који се разрађује А4
2. План намене земљишта Р 1 : 2500
3. План регулације, нивелације и саобраћаја Р 1 : 2500
4. План регулације површина јавне намене Р 1 : 2500
5. План водне инфраструктуре Р 1 : 2500

6. План енергетске инфраструктуре Р 1 : 2500
7. План озелењавања Р 1 : 2500
8. Попречни профили улица Р 1 : 100

План детаљне регулације комплекса "Буковачки пут II" у Петроварадину израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерка 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: 35-467/2009-1
25. март, 1, 2. и 4. април 2011. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

