



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XIX - Број 7

НОВИ САД, 7. ЈУНИ 1999.

Примерак 36,00 динара

84

На основу члана 35. став 2. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 44/95, 16/97 и 46/98) и члана 23. тачка 3. Статута града Новог Сада ("Службени лист града Новог Сада", број 9/93 - пречишћен текст и 17/97) Скупштина града Новог Сада на XXVI седници 21. маја 1999. године, доноси

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ЛОКАЛИТЕТА ЗА МАЛУ ПРИВРЕДУ И СТОЧНУ ПИЈАЦУ У ФУТОГУ

1. УВОД

Регулационим планом локалитета за малу привреду и сточну пијаци у Футогу (у даљем тексту - регулациони план) обухваћено је подручје које је Генералним урбанистичким планом насељеног места Футог ("Службени лист општине Нови Сад" број 10/80 и "Службени лист града Новог Сада" број 4/86 и 14/98) намењено делом за малу привреду, а делом за сточну пијаци.

Укупна површина подручја је 17,40 ха бруто.

**2. ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ЗА КОЈЕ СЕ
ДОНОСИ РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН**

Подручје које се обухвата регулационим планом налази се у КО Футог унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђује се осовинска тачка број 538 која је одређена координатама. Идући ка истоку у правцу тачке број 539 граница пресеца парцеле број 1975 и 1974 у дужини 426,0 метара, затим се ломи ка југу под правим углом до међе парцела број 1978 и 1979 при чему пресеца парцеле број 1974, 1976 и 1979. Идући ка југу граница се поклапа са источном и јужном међом парцела број 1979 и 1980, па јужном и источном међом парцеле број 1990 до пресека са осовинском улице Моше Пијаде. У овој тачки граница се пружа ка западу по осовини улице Моше Пијаде до укрштања са осовинском улице Соње Маринковић затим се поклапа са осовинском улице Соње Маринковић у правцу севера до тачке број 538 која је утврђена за почетну тачку описа границе.

3. НАМЕНА И БИЛАНС ПОВРШИНА, РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ И УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

3.1. Намена и биланс површина

Урбанистичко решење садржи две основне намене, а то су простор намењен за сточну пијаци и простор намењен малој привреди.

Сточна пијаца је са свих страна опасана саобраћајницама што омогућује једноставан приступ и организацију садржаја унутар ње. Око целе пијаце предвиђен је појас високо зеленила који не само да је дистанцира од околне, већ увелико оплемењује сам простор.

Пијаца је предвиђена на површини од 5,14 ха.

Интерне саобраћајнице деле простор на четири организационе јединице:

1. продаја стоке;

2. продаја поврћа на велико;
3. простор управе, продаје, ресторана, зелене пијаце и
4. паркинг простор.

1. Продаја стоке организована је у више групација. Северни део, ширине 40 м, предвиђен је за продају ситне стоке, док су остала два предвиђена за продају крупне стоке. Унутар ових подела постоји и она по врсти стоке. Цео комплекс продаје стоке треба да се озелени тако да омогући раздвајање појединих група и да оствари хуманије услове продаје. По потреби ће се поставити и надстрешнице испод којих би се одвијала продаја. У зони уз саобраћајницу треба поставити контролну вагу, утоварну рампу, појилишта за стоку. Уколико се покаже потреба за изградњом неких од објеката (мањи сиром, стаје - пансионског типа и сл.) могућа је њихова изградња.

2. Продаја поврћа на велико предвиђена је на површини од 0,51 ха. Омогућено је несметано снабдевање преко саобраћајнице која улази у комплекс са продужетка улице Соње Маринковић. Пошто је у Футогу као пољопривредна грана значајно заступљено повртарство, као и у околини која гравитира Футогу, то је неопходно планирати простор оваквог садржаја.

3. Простор на углу улица Соње Маринковић и нове саобраћајнице јужно од комплекса сточне пијаце у величини од 0,71 ха предвиђен је да се на њему организују следећи садржаји: управа, продајни садржаји (блиских основној намени), инспекција, ресторан, зелена пијаца.

Грађевинска линија означава максимално извлачење објеката, а они се могу слободно лоцирати унутар предвиђене површине уз препоруку да њихова оријентација буде ка продужетку улице Соње Маринковић и новој улици јужно од комплекса. Уколико се покаже потреба, осим наведених, могућа је изградња и неких других садржаја који ће се утврдити урбанистичко-техничким условима.

4. Паркинг-простор организован је на два локалитета. Први је паркинг простор за путничка возила који је на површини од 0,43 ха постављен централно у односу на друге садржаје, и омогућава једноставан приступ у било коју од целина. Њега користе запослени и корисници сточне пијаце. Простор обезбеђује око 150 паркинг места која треба организовати тако да високо зеленило обогати овај простор и учини га лепшим и хуманијим.

Други локалитет је паркинг теретних возила. Површина од 0,21 ха издвојена је из осталог дела и служи да би купци стоке паркирали возило и ушли у круг пијаце тек пошто обаве куповину. За то је предвиђен посебан улаз са јужне стране. Још један улаз, на источној страни, предвиђен је као резервни.

Све површине су димензионисане са одређеном резервом. Могуће је поједине садржаје повећати или смањити, али тако да се задржи основна диспозиција садржаја.

На простору за малу привреду предвиђају се пословно-занатско-услужно-трговачки садржаји и то они који директно не загађују околину или не угрожавају мир буком што је важно због близине становања. На парцелама које се граниче са комплексом Пољопривредне школе на источној граници подручја могу се лоцирати и садржаји депоновања секундарних сировина, али под условом да се осигура сва потребна механизација.

Прилаз на парцеле на западној страни је преко режијске саобраћајнице уз коју је предвиђено и паркирање. Она је уведена због отвореног канала, односно због проблема у вези са функционисањем канала у случају постојања честих премошћавања.

Приступ парцелама на источној страни је са нове улице. Завршним парцелама у блоку могућ је приступ и са попречних улица.

Блок мале привреде од старог гробља, које је источно од блока 3, раздваја зелени појас (сквер) величине 0,93 ha. Тај појас ће се уредити високим и партерним зеленилом, пешачким стазама, површинама за рекреацију и дечју игру, те мањим рестораном који би користили и власници парцела мале привреде и оближњи становници. Ова зелена оаза треба да омогући једноставан контакт са околним простором намењеним спорту и рекреацији.

Биланс површина

Бруто површина подручја	17,40 ha
Нето површина подручја	12,10 ha
Мала привреда	6,25 ha
- блок 1	1,99 ha
- блок 2	1,71 ha
- блок 3	2,55 ha

Простори за управу, трговину и угоститељство	0,71 ha
Продаја воћа на велико	0,51 ha
Продаја ситне стоке	0,96 ha
Продаја крупне стоке	1,39 ha
Паркинг-простор за путничка возила	0,43 ha
Паркинг-простор за теретна возила	0,21 ha
Заштитно зеленило	1,63 ha
Јавне површине	5,30 ha

3.2. Регулационо и нивелационо решење

3.2.1. План саобраћајница

На саобраћајно решење предметног простора утицали су:

- однос и повезаност са примарном саобраћајном мрежом насеља и околине,
- створени услови и конфигурација терена,
- функционално и рационално коришћење земљишта,
- могућности етапне реализације одређених садржаја,
- међузависност потреба за изградњом саобраћајних површина и објеката комуналне инфраструктуре,
- димензионисање попречних профила планираних улица.

На основама наведених елемената планирано је саобраћајно решење у коме улица Соње Маринковић представља саобраћајницу којој гравитирају садржаји мале привреде, а будућа "обилазница" око Футога (са северне стране комплекса) повезује ово подручје са насељима у окружењу и Новим Садом.

Планом се предвиђа да регулациона ширина улице Соње Маринковић износи 30 m, а у оквиру попречног

профила планира се изградња коловоза ширине 6 m (7m),режијски коловоз за потребе будућих корисника (ширине 5m), дуж режијског коловоза паркинг простор и тротоари на ивичном делу улице. У профили улице резервисан је простор за инсталације комуналне инфраструктуре и отворени канал за одвођење атмосферских вода.

Обилазница око Футога планирана је ширине 30 m са коловозом ширине 7 m и основним објектима комуналне инфраструктуре. Са сточном пијачом ова саобраћајница повезаће се преко улице Соње Маринковић и новопланиране улице (са источне стране пијаче).

Унутарблоковско саобраћајно решење прилагођено је захтевима будућих корисника, пре свега одговарајућој повезаности са примарном саобраћајном мрежом, могућности прилаза појединим деловима и садржајима у комплексу, задовољењу потреба за стационарним саобраћајем и повезивању на комуналне инсталације Футога.

У графичким приказима дати су сви технички елементи, који дефинишу саобраћајне површине и комуналне инсталације у простору.

3.2.2. Опис терена са нивелацијом

Терен на коме је лоцирана мала привреда и сточна пијаца има надморску висину 77,70 - 81,80 m. Услови одводњавања површинске воде захтевају насипање терена на јужној страни комплекса до просечне коте 81,00 m. Подужни нагиби коловоза утврђени су мин. 0,20% а нивелете тротоара око објеката утврђене су према нивелетама ободних саобраћајница.

3.3. Мрежа комуналних инсталација

3.3.1. Правила мреже хидротехнике

Снабдевање водом

Снабдевање водом предметног простора извршиће се преко планиране водоводне мреже која ће бити повезана на постојећи насељски водоводни систем Футога.

Планирана водоводна мрежа биће капацитета \varnothing 100 mm и биће изграђена у свим ободним улицама.

Одвођење отпадне и атмосферске воде

Одвођење отпадне и атмосферске воде биће сепаратно.

Одвођење отпадне воде извршиће се затвореним канализационим системом само за отпадне воде. Канализациони систем отпадних вода биће реализован у оквиру планираног канализационог система Футога.

Укупно прихваћене отпадне воде овог система биће оријентисане према Новом Саду, односно, постројењу за пречишћавање отпадне воде.

Планирана канализациона мрежа је капацитета \varnothing 250 mm и биће изграђена у свим планираним улицама.

До реализације канализационог система одвођење отпадних вода извршиће се локално преко септичких јама на парцелама корисника.

Одвођење атмосферске воде извршиће се преко отворених канала уз саобраћајнице са укупном ори-

јентацијом на отворени канал који пролази непосредно северном границом предметног простора.

Отворени канал (постојећи) је део мелиоративног система "Сукова бара".

Подземне воде

На предметном простору, установљени су меродавни нивои подземне воде и то:

- максимални ниво подземне воде око 79,10
- минимални ниво подземне воде око 76,20

Правац водног огледала је север - југ са падом према југу.

3.3.2. Правила мреже енергетике

Снабдевање електроенергијом

Снабдевање овим видом енергије свих планираних садржаја вршиће се из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање Футога електричном енергијом је ТС 110/20 kV "Футог".

Двадесет киловолтним изводима са ове трансформаторске станице се врши напајање Футога електричном енергијом. Будући садржаји који би се градили на простору обухваћеном овим регулационим планом имаће снабдевање електричном енергијом са 20 kV мреже Футога.

Да би се одвијало квалитетно снабдевање електричном енергијом будућих садржаја на простору обухваћеном овим регулационим планом, предвиђена је изградња три дистрибутивне трансформаторске станице.

Ове трансформаторске станице ће се повезати на 20 kV мрежу Футога, а од њих ће се вршити директно напајање будућих потрошача нисконапонским изводима.

Положај планиране електроенергетске мреже је приказан на графичком приказу "План енергетике" у Р 1 : 1000.

Снабдевање топлотном енергијом

Насеље Футог има решено снабдевање топлотном енергијом из гасификационог система с тим да је основни објекат за снабдевање Футога гасом главна мерно-регулациона станица (ГМРС) Футог.

Са постојеће гасне мреже средњег притиска до предметног простора ће се изградити гасовод.

Да би се користио гас средњег притиска сваки од потрошача (или више потрошача заједно) морају имати регулациону станицу.

Положај планиране гасне мреже је дат на графичком приказу "План енергетике" у Р 1 : 1000.

Телекомуникације

Утврђена намена коришћења простора захтева одговарајућу изградњу телекомуникационе мреже и њено повезивање на регионални систем. Процењује се да за објекте мале привреде и пијаце треба планирати око 250 телефонских прикључака са телефакс везама и прикључењем на кабловски дистрибутивни систем. Да би се све то остварило треба планирати проширење

аутоматске телефонске централе у Футогу и изградити кабловску уличну мрежу од централе до подручја обухваћеног регулационим планом.

Да би се обезбедила несметана и рационална изградња мреже у попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникација.

3.4. Урбанистички услови за изградњу и уређење простора

3.4.1. План парцелације

Подручје Футога намењено за малу привреду и сточну пијацу је неизграђено градско грађевинско земљиште лоцирано са источне стране улице Соње Маринковић.

План парцелације са елементима за израду деобног нацрта исказан је на графичком приказу "План парцелације" у Р 1:1000. Простор намењен за малу привреду испарцелисати тако да површина парцеле буде сса 1750 m² а простор за сточну пијацу парцелисати по садржајним целинама. Планом парцелације разграничене су јавне површине од површина друге намене.

3.4.2. Правила уређења зелених површина

Линеарно зеленило - дрвореди улазе у садржај попречних профила улица. На деловима улице где су предвиђена паркиралишта, дрворед треба решити тако да иза сваког четвртог паркинг места остане простор за дрво. Паркиралишта треба да се налазе под сенком високог листопадног дрвећа широке и компактне крошње. Дрвеће садити на најмање 1 m од ивице коловоза, а на растојању стабала 8 - 10 m. При томе користити квалитетне саднице старости најмање 8 година - дрворедне саднице.

Неопходно је озелењавање простора сточне пијаце. Како је на пијаци обезбеђена прегледност робе, приступ месту продаје и вишечасовно задржавање на отвореном простору, недовољна је заштитеност купца, продавца и робе од неповољних климатских услова. Тај се недостатак донекле отклања покривањем продајних места тендама или робусним крошњама дрвећа. Да би простор овакве намене могао несметано да функционише, продајне просторе је потребно адекватно озеленити.

Око овог простора треба подићи заштитни појас од дрвећа различите спратности, како би постигли просторно одвајање у односу на суседне намене и саобраћајнице. Унутар комплекса потребно је плански оформити просторе за садњу високе вегетације, како би својим крошњама у жарким летњим месецима стварала заштиту од сунца. Такође се нижом вегетацијом могу одвојити различити продајни пунктови.

У југоисточном делу обрађиваног простора планира се озелењени сквер - мања озелењена јавна површина (0,9 ha). На архитектонску и просторну организацију сквера битан утицај има конфигурација терена. Такође треба водити рачуна о рационалној организацији пешачког кретања. Композиција зеленила треба да се оствари у најкраћем року, што се постиже садњом брзорастућег и спорорастућег квалитетног дрвећа, висококвалитетних травњака и применом декоративног цветног шибља. На овом простору могуће је осим стаза и платоа укомпоновати и мање дечије игралиште, клупе

за седење, чак и неку водену површину (фонтана, каскаде, чесма и сл.).

Блокове мале привреде такође треба озеленити. Прилазе и саме улазе у објекат обогатити декоративним дрвећем или озелењеним жардињерама, а по ободу комплекса потребно је подићи зелени заштитни појас.

3.4.3. Правила регулације - урбанистички стандарди и нормативи за спровођење регулационог плана

Сточна пијаца

1. Простор предвиђен за управу, трговину и угоститељство

Дозвољено је изградити објекте висине П+1 унутар грађевинске линије која је 5 m од регулације односно суседне парцеле. Грађевинска линија означава максимално извлачење објеката, а они се могу слободно лоцирати унутар предвиђене површине (што ће се утврдити урбанистичко-техничким условима) уз препоруку да њихова оријентација буде ка продужетку улице Соње Маринковић и новој улици јужно од предметног простора. Објекти могу да буду постављени самостално или у низу, али тако да њихов положај и обликовање дају утисак целине.

Максимална изграђеност простора је 30% од укупне површине. Уз предвиђене садржаје (управе, ресторан, инспекција, продаја - блиска намени, зелена пијаца) могући су и неки други, ако за њима постоји потреба.

2. Продаја поврћа на велико

На овом простору могућа је изградња пратећих садржаја (хладњача, складишта и сл.) унутар грађевинске линије 10 m од регулације уз обилазницу Нови Сад - Бачка Паланка и 5 m од регулације уз улицу Соње Маринковић и то висине П+1. Њихов положај је такав да су оријентисани на нову саобраћајницу - обилазница Нови Сад - Бачка Паланка у продужетку улице Соње Маринковић. Обликовно објекте ускладити са околним садржајима. Максимална изграђеност је 1000 m².

3. Продаја стоке

Унутар површине за продају ситне стоке могућа је изградња објеката као што су мањи силос - стаје - пансионског типа и сл. Они треба да су оријентисани ка новој саобраћајници. Грађевинска линија је 10 m од регулације уз обилазницу Нови Сад - Бачка Паланка, а 5 m од регулације нове источне саобраћајнице. Обликовање треба да је у складу са осталим објектима на комплексу пијаце. Ови објекти могу да заузму мах. 2000 m². Унутар свих површина за продају стоке могућа је изградња надстрешница испод којих би се одвијала продаја стоке. У зони уз интерну саобраћајницу обавезна је утоварна рампа, појила за сток, вага.

Цео комплекс сточне пијаце треба да је ограђен, а режим контролисања појединих улаза дефинисаће се у зависности од функционисања целог комплекса.

Терен треба поравнати, а поједине отворене површине дорадити тако да је могуће функционисање истог (бетон, асфалт, поплочање, набијена земља или шљунак и сл.) што ће зависити од могућности инвеститора и режима коришћења целог комплекса (један или

више корисника), а утврдиће се урбанистичко-техничким условима.

Мала привреда

Објекти мале привреде треба да су од чврстог материјала, висине П+1. Грађевинска линија је 3 m од регулације. Објекте на парцели треба лоцирати тако да је са једне стране одмакнут 3 m, а са друге мин. 6 m. Могуће је поставити објекат на целој ширини парцеле уз обавезну ајнфорт капију. Максимална изграђеност на парцели је 30%.

Свака парцела има обезбеђен несметан прилаз.

Парцеле на углу могу да имају прилаз са две стране (две саобраћајнице). Удвојене парцеле такође могу имати прилаз на два места, чиме би се омогућила кружна веза.

Парцеле треба да су прописно ограђене.

Ресторан унутар зеленог појаса (сквера) треба да је П+1, површине мах. 250 m², а обликован на начин да се уклопи у околно зеленило.

Обзиром да се терен на целом комплексу насипа, неопходно је извршити његово геомеханичко испитивање.

3.4.4. Мере заштите животне средине и уређење простора од интереса за одбрану и заштиту

Због близине становања садржаји мале привреде могу да буду само они који директно не загађују околину или не угрожавају мир буком. Уколико постоје садржаји депоновања секундарних сировина, обавезно је да буду опремљени свом прописаном механизацијом.

Према Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима Футог је насеље II степена угрожености. То значи да сви објекти на простору обухваћеном овим регулационим планом морају имати склоништа допунске заштите отпорности 30 - 50 kPa или ако се ради о групи објеката (мисли се на поједине групе унутар сточне пијаце), довољно је да се предвиди једно заједничко склониште.

4. УСЛОВИ ЗА ПРИВОЂЕЊЕ ПРОСТОРА ПЛАНИРАНОЈ НАМЕНИ

Доношењем овог регулационог плана омогућено је издавање урбанистичке дозволе за изградњу објеката и уређење грађевинског земљишта.

Регулациони план је могуће етапно реализовати. Минимални услови за функционисање сточне пијаце су изградња продужетка улице Соње Маринковић, изградња нове саобраћајнице јужно од пијаце, нивелисање терена и изградња минимално потребне инфраструктуре (вода и санитарни чвор).

Саставни део овог регулационог плана су следећи графички прикази:

- Геодетска подлога са границом простора који се обрађује P 1:2500
- План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и планом намене површина P 1:1000

- План водовода и канализације Р 1:1000
- План енергетике Р 1:1000
- Уређење слободних и зелених површина Р 1:1000
- План парцелације Р 1:1000
- Попречни профили Р 1:200, 1:100

Графички прикази елабората Регулационог плана локалитета мале привреде и сточне пијаце у Футогу израђени су у пет примерака оригинала и по овери ће се чувати у Скупштини града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине и Секретаријату за инспекцијске послове, Јавном предузећу "Завод за изградњу града" у Новом Саду и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Овај регулациони 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: 35-92/98-1-9
21. мај 1999. године
НОВИ САД

Председник
Др Стеван Врбашки, с.р.