

408

На основу члана 35. став 10. 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 XXVIII седници 25. јуна 2010. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА НА УГЛУ ТЕМЕРИНСКЕ УЛИЦЕ
И ПУТА ШАЈКАШКОГ ОДРЕДА
У НОВОМ САДУ**

1. УВОД

Планом детаљне регулације простора на углу Темеринске улице и Пута Шајкашког одреда у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухваћен је простор који је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту – Генерални план) намењен мешовитој намени.

За овај простор донет је План детаљне регулације простора на углу Улице Темеринске и Пута Шајкашког одреда у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада", број 4/2004). С обзиром да важећи план није реализован и да је у току израда планова детаљне регулације за просторе у окружењу (којима се планира пословање у објектима виших спратности од постојећих и са вишим спратним висинама, а у складу са наменом) исказана је потреба за преиспитивањем постојећег плана и покренута је иницијатива за израду новог планског решења.

Грађевинско подручје обухваћено планом има бруто површину 4214 m².

Планом се утврђују намена земљишта, правила уређења и правила грађења, извршена је подела грађевинског земљишта на површине јавне намене и површине за остале намене, утврђене су регулације саобраћајница и услови за изградњу друге инфраструктуре, техничка и нивелациона решења, парцелације, дата је економска анализа и процена улагања из јавног сектора.

Планом су утврђени услови за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско унапређење простора, подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

2. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Основ за израду плана је Генерални план који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона. План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора на углу Темеринске улице и Пута Шајкашког одреда у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 55/2009).

2.1. Положај, место и карактеристике грађевинског подручја обухваћеног планом

Простор, обухваћен планом, чини неколико парцела (парцеле бр. 4116, 4117/3 и 4117/4 у Катастарској општини

ни Нови Сад I) и омеђен је Темеринском улицом, Путем Шајкашког одреда, Текелијином улицом и железничком пругом Суботица – Београд.

Јужно од парцела обухваћених планом, унутар истог блока, налази се комплекс радних активности (раније РО "27. март", данас га користи неколико производних фирми). Шире посматрано, са северне стране простор је намењен пословању на улазним правцима, северозападно општеградским центрима, а западно је такође планирана мешовита намена. Сам положај простора намеће се као реперна тачка када се улази у град и за службује другачији третман од остатка блока.

Изградња објекта планира се на парцели број 4116.

У обухвату плана тренутно се налази неколико приземних објеката, у лошем стању, склоних паду. Иако су постојећи објекти грађени од трајних материјала, већина их је у лошем и запушеном стању. Сви су предвиђени за рушење.

3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје које је обухваћено планом налази се у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја одређена је тромеђа парцела бр. 4117/3, 4118/1 и 4125/1 (Текелијина улица). Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, поклапа се са источном границом парцела бр. 4117/3, 4117/2 и 4115, и продуженим правцем долази до осовине Пута Шајкашког одреда. У овој тачки граница се ломи у правцу запада, прати осовину Пута Шајкашког одреда до пресека са осовином Темеринске улице, затим скреће ка југоистоку, прати осовину Темеринске улице до пресека са управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 10421, 4116 и 4118/3. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати претходно описани управни правац и јужну границу парцела бр. 4116, 4117/3, и долази до тромеђе парцела која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

Површина која је обухваћена планом је 4214 м².

4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Планом је утврђена максимално могућа зона изградње за нови објекат пословне намене. План просторне организације има за циљ ревитализацију простора, стварање урбаног амбијента и новог генератора урбаног развоја непосредног окружења, као и побољшање слике и идентитета улазног градског правца у целини.

План просторне организације састоји се у формирању блока са зоном изградње за пословни објекат спратности Су+П, зоне изградње спратности Су+П+4, и зоне коју је могуће нагласити повученом петом етажом, као и формирању зоне изградње за гаражу.

Приступ подрумским етажама гараже планира се из Текелијине улице, уз североисточну границу плана.

5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

5.1. План регулације површина јавне намене

Планом су разграничене површине јавне намене од површина за остале намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене, према графичком приказу "План парцелације јавних површина" у Р 1:500.

Површине јавне намене су саобраћајнице и трансформаторска станица.

На површини за остале намене планира се једна грађевинска парцела.

Планирана регулациона линија дата је у односу на постојећу границу парцеле. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

5.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено планом има надморску висину од 78,45m до 78,73 m. Кота заштитног тротоара планираног објекта је 78,90m.

6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.1. Саобраћајна инфраструктура

Простор обухваћен планом окружен је следећим улицама и саобраћајницама:

- са севера Путем Шајкашког одреда,
- са истока Текелијином улицом, и
- са запада Темеринском улицом.

Темеринска улица и Пут Шајкашког одреда су део примарне саобраћајне мреже Новог Сада, а Пут Шајкашког одреда је и део државног пута I реда М-7.

Возила јавног градског превоза путника саобраћају Темеринском улицом и Путем Шајкашког одреда, а у профилима ових улица налазе се и изграђене бицикличке стазе и тротоари.

Планира се изградња гараже за путничке аутомобиле на две сутеренске етажне и једним делом приземне етажне, а прилаз овим гаражама биће из Текелијине улице.

6.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће и планиране водоводне мреже у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Пут Шајкашког одреда има примарну водоводну мрежу профила Ø 300 mm на коју ће се прикључити планирана секундарна мрежа профила Ø 100 mm.

Својим капацитетом постојећа и планирана мрежа задовољиће потребе за водом будућих корисника.

Трасе и капацитети постојеће и планиране водоводне мреже дати су у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојеће и планиране канализационе мреже заједничког типа у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Примарна канализациона мрежа постоји у Темеринској улици, профила Ø 110/60 см, као и на Путу Шајкашког одреда, профила Ø 1000 mm. Секундарна канализациона мрежа постоји у Темеринској улици и на Путу Шајкашког одреда, профила Ø 300 mm, док је у Текелијиној улици профила Ø 250 mm.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже профила Ø 250 mm. Планирана мрежа биће делом оријентисана на постојећу канализациону мрежу у Текелијиној улици, а делом на канализацију у Темеринској улици.

Својим капацитетом постојећа и планирана мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода будућих садржаја.

Постојећа и планирана мрежа функционисаће у оквиру северног градског канализационог слива са оријентацијом на главну црпну станицу 2 (ГЦ2).

Трасе и капацитети постојеће и планиране мреже дати су у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:500.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од око 76,60 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од око 73,80 m н.в.

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

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 4". Од ове ТС ће полазити 20 kV мрежа до трансформаторске станице 20/0,4 kV, а од ове ТС ће полазити нисконапонска разводна мрежа у планираном објекту и дистрибутивна мрежа до објекта у околини.

Привремену ТС која се налази у зони изградње планираног објекта потребно је демонтирати и изградити на планираној локацији. Услов за изградњу планираног објекта је претходна изградња ове ТС. До нове ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине 3,0m за пролаз интервентног возила. Ближе услове за изградњу ТС

и пратеће електроенергетске мреже прибавити од Електродистрибуције "Нови Сад".

Приликом изградње објекта препоручује се употреба соларних фотонапонских модула као фасадних и кровних елемената за добијање електричне енергије која се може искористити за потребе унутрашњег и декоративног осветљења.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје снабдеваће се топлотном енергијом из гасификационог система са гасоводне мреже Салајке.

Од мерно-регулационе станице (МРС) "Салајка" полази дистрибутивна гасоводна мрежа која снабдева објекте на самом подручју и околини. Са ове мреже ће се снабдевати и планирани објекат. Да би се то омогућило потребно је изградити прикључак од постојеће дистрибутивне мреже до гасне котларнице у објекту.

Препоручује се и примена соларних топлотних колектора помоћу којих се може постићи значајна уштеда у коришћењу топле потрошне воде и загревању унутрашњих просторија у објекту.

6.4. Телекомуникације

Ово подручје ће бити прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу у Улици Марка Миљанова преко мреже телефонских каблова у ободним улицама.

Да би се обезбедило прикључење планираног објекта потребно је до објекта изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

На подручју плана нема постављених антенских система мобилне телефоније. Не планира се постављање оваквих система у наредном периоду.

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

7.1. Услови за опремање простора инфраструктуром

7.1.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Положај овог простора у односу на саобраћајну мрежу града, као и специфични захтеви проистекли из садржаја и функционалних карактеристика планираног објекта, подразумевају одређене саобраћајне услове.

Саобраћајно техничко решење гараже мора да задовољи све услове који су наведени у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/2005).

У гаражи треба обезбедити несметан пролаз возила висине до 2m, а рампе не смеју имати већи подужни нагиб од 12 %, осим у случају затворене рампе која може имати максимални нагиб до 15 %.

Близу улаза, односно излаза предвидети простор за паркирање возила инвалида у складу са стандардом SRPS U.A9.204 (2% од укупног броја паркинг места за путничке аутомобиле).

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним" плочама - префабрикованим танкостеним пластичним (или сл.) елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

7.1.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објекта на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- водомер сместити у адекватну просторију у оквиру објекта;
- 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 су следећи:

- прикључење објекта 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.

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

7.1.3. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Снабдевање електричном енергијом решити из планиране трансформаторске станице изградњом кабловског прикључног вода. Прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима Електродистрибуције "Нови Сад".

7.1.4. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

7.1.5. 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.

7.2. Заштита градитељског наслеђа

На простору који је обухваћен планом нема непокретних културних добара нити евидентираних објеката од значаја за заштиту градитељског наслеђа.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети као и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

7.3. Уређење слободних и зелених површина

На делу дворишног простора изнад сутеренских гаража, где не постоји могућност за садњу дрвећа, обавезна је поставка декоративних жардинијера и неких типова вертикалног озелењавања.

Неопходна засена места за одмор може да буде изведена помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама. Целокупан простор треба да је опремљен урбаним мобилијаром.

На северној страни планираног објекта уз Улицу Шајкашког одреда предвидети отворе у бетону за садњу декоративног дрвећа на међусобном растојању 10m, а на удаљености 5m од самог објекта.

7.4. Заштита животне средине

У оквиру постојећих и планираних намена, ради спречавања неповољних утицаја и обезбеђивања нивоа квалитета средине према прописаним стандардима који се односе на коришћење простора, озелењавање и одношење комуналног отпада, посебну пажњу треба посветити обликовању слободног простора ради стварања складног амбијента и побољшања хигијенских услова и заштите животне средине (постављање контејнера, одлагање отпадака, њихово пражњење и чишћење, неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа).

С обзиром да на предметном подручју не постоје нити су планирани стационарни и мобилни извори елект-

ромагнетног поља прописани Правилником о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања ("Службени гласник РС" број 104/2009), не очекује се девастирање животне средине зрачењем ове врсте преко прописаних вредности. Према Извештају о реализацији пројекта "Мониторинг нивоа електромагнетног зрачења на територији града Новог Сада за 2008. годину" израђеног од стране Универзитета у Новом Саду, Факултета техничких наука, Института за енергетику, електронику и телекомуникације на најближем мерном месту у односу на разматрано подручје (мерно место број 65, ОШ "Иван Гундулић", Улица Гундулићева бр.9, Нови Сад) измерене су вредности предметних зрачења које се крећу у дозвољеним границама.

На подручју плана нису регистрована заштићена природна добра. Ако се у току извођења грађевинских, водопривредних и других радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког и минералошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својства природног споменика, извођач радова дужан је да о томе обавести надлежно министарство и да предузме мере да се до доласка овлашћеног лица природно добро не оштети или уништи.

7.5. Услови и мере заштите од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

7.5.1. Заштита од ратних дејстава

На овом простору нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Према прописима о изградњи склоништа, утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите становништва и материјалних добара, односно изградње склоништа.

У пословном објекту планира се изградња склоништа основне заштите, обима заштите 200 кРа. У случају да инвеститор увећа припадајући капацитет склоништа најмање за 20%, може му се омогућити изградња склоништа обима заштите 100 уместо 200 кРа.

Услови за изградњу склонишних јединица су:

- сва склоништа су двонаменска; мирнодопска намењена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта;

- капацитет склоништа у објектима пословне намене утврдити на основу броја запослених у објекту тако да се на 50 м² развијене грађевинске (брuto) површине пословног објекта обезбеди простор у склоништу најмање за 2/3 од укупног броја запослених, ако је намена објекта или простора пословна;

- кота пода склоништа мора бити минимум 30 см изнад максималног нивоа подземних вода;

- димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према Правилнику о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", број 55/83);

- положај склонишне јединице у оквиру објекта, односно парцеле, утврдиће се условима за изградњу поштујући наведене услове за изградњу склоништа.

7.5.2. Заштита од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинског објекта и осталих садржаја у простору обухваћеним планом потребно је при њиховом пројектовању и извођењу узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.) у складу са важећим законским прописима.

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Заштита од земљотреса

Подручје града налази се у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале и изложено је опасностима од елементарних и других непогода.

Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Заштита од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити коришћењем незапаљивих материјала за изградњу објекта, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/2009), Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/2005) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91).

Заштита од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

Заштита од поплава

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава површинским и подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем одговарајуће канализационе мреже.

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

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објекту и сл.), као и хоризонталне и вертикалне комуникације у објекту, морају испуњавати услове за несметано кретање деце, старих, хендикепи-

раних и инвалидних лица, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97), као и другим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област, тако што ће се:

- на свим пешачким прелазима висинска разлика између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивицњака,

- у планираном пословном објекту обезбедити приступ лицима са посебним потребама у простору на коту приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 см и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%)

- лифт, кабина лифта и излазни подест, димензионисати тако да се омогући несметано кретање особа са посебним потребама у простору.

7.7. Услови за одношење отпада

Сабирни пункт (узимајући у обзир величину простора и минимално растојање између два контејнерска места од 50 m, претпоставка је да ће бити само један) за смештање сабирних посуда (канти и/или контејнера за комунални отпад) треба да задовољи захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника на простору плана. Овај простор мора испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

У складу са технологијом пражњења и одржавања, коју примењује надлежно предузеће, контејнери могу бити надземни, полуукопани или подземни. Поставка и дизајн контејнера би требало да буду такви да подстичу рециклажу (контејнери за стакло, папир, текстил, остало и сл.).

Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада морају омогућавати двосмерни саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног осовинског оптерећења до 10 t, ширине 2,6 и дужине до 12 m.

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Општи услови

На графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације" у Р 1:500, дефинисане су максималне зоне изградње.

Висина новог објекта дефинисана је бројем надземних етажа.

Висина пода приземља у делу који се налази у непосредном контакту са јавном површином је максимално 20 см изнад коте терена. Кота пода приземља осталих делова може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена јавне површине. Савладавање висинске разлике се решава денивелацијом унутар објекта. Кота пода склоништа мора бити минимално 30 см виша од максималног нивоа подземних вода.

Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, деци, старима, хендикепираним и инвалидним лицима.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у објекту (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Димензије и положај суседних светларника морају бити усклађени. Мора се обезбедити приступ светларнику и одвођење атмосферских вода из светларника.

Склоништа се планирају у оквиру објекта у складу са важећим прописима.

Вентилација објекта мора бити решена у оквиру сопственог габарита и у складу са санитарно – хигијенским условима. Изградња вентилационих канала на фасади објекта се не дозвољава. Олуке и олучне вертикале постављати тако да не нарушавају изглед фасаде површине.

Паркирање се планира уз саобраћајнице и изградњом подрумске гараже у минимално две етаже. Код изградње подрумских етажа обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. Ове етаже намењују се за гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и сл. Није дозвољена промена намене простора намењених стационираном саобраћају (паркирању).

Специфични услови уређења и грађења саобраћајних површина дати су у подтачки 7.1.1.

Услов за изградњу је претходно рушење свих објеката на парцели.

8.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Елементи и композиција, који се примењују приликом обликовања фасада пословног објекта треба да допринесу побољшању градске слике на једном од улазних праваца у град. За планирани пословни објекат препоручује се расписивање архитектонског конкурса.

Објекат треба да има савремени архитектонски израз. Приликом обликовања посебно водити рачуна о доминантним визурама кроз примену складне архитектонске форме, квалитетне материјализације и технологије изградње, и давањем просторног акцента у оквиру дела зоне изградње пословног објекта спратности Су+П+5. Сви делови објекта треба да начином обликовања дају утисак јединствене и хармоничне целине без обзира на планиране разлике у њиховој спратности. Простор испред објекта ка Текелијиној улици, између регулационе и грађевинске линије, треба да буде адекватно уређен, као поплочан плато са декоративним и партерним зеленилом и могућим воденим површинама, уклопљен у целокупно хортикултурно уређење простора и осталих слободних простора комплекса. Специфични услови уређења слободних и зелених површина дати су у пододељку 7.3.

У плану се наводе максимални капацитети простора и максимални урбанистички параметри (спратност, индекс изграђености, индекс заузетости).

Грађевинска линија приземља (и подземних етажа) поклапа се са регулационом линијом. Максимални капацитети, изражени у бруто површинама, које је могуће остварити у оквиру зоне изградње новог пословног објекта су 4 680 m². Приликом пројектовања могуће је планирати препусте на фасадама.

Подрумску и приземну етажу је могуће планирати на 100% површине зоне изградње, тј. на 1 061 m². Спратност објекта П+4 је могуће планирати на назначеној површини зоне изградње (свака етажа по 760 m²), а спратност објекта максимално П+5 је могуће планирати у оквиру зоне изградње повлачењем минимално 1,5 m у односу на грађевинску линију, осим у контакт зони са суседном парцелом (објектом) где линија габарита петог спрата мора бити повучена минимално 4,5 m. Планира се покривање објеката равним или плитким косим кровом, са кровним покривачима који су примерени нагибима кровних равни. Препоручује се озелењен раван кров.

9. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Табела: *Биланс површина*

Површина грађевинског подручја (брото)	4 214 m ²
Површина грађевинског подручја (нето)	1 249 m ²
Површина земљишта јавне намене	2 965 m²

Табела: *Површина обухваћеног грађевинског подручја*

Саобраћајнице (колске, пешачке, бицикличке)	2 921 m ²
Пословни објекат са рампом	1 061 m ²

Табела: *Потребна средства 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				1.697.500
1.1.	Тротоари са ивичњацима	m ²	300	3.395	1.018.500
1.2.	Бицикличке стазе	m ²	200	3.395	679.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				1.600.500
2.1.	Канализациони вод Ø 250 mm	m	100	10.670	1.067.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	m	100	5.335	533.500
3.	ЕНЕРГЕТИКА				5.000.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	1	5.000.000	5.000.000
4.	УКУПНО				8.298.000

Процена средстава дата је по ценама за јануар 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.

Слободан, уређен простор	188 m ²
Трафостаница	44 m ²
Укупно:	4 214 m²

Табела: *Урбанистички показатељи за простор плана*

Површина под пословним објектом	1 061 m ²
Индекс заузетости за цело подручје плана (брото)	25,2 %
Индекс заузетости за цело подручје плана (нето)	82,0 %
Развијена површина пословног објекта	4 680 m ²
Индекс изграђености за цело подручје плана(брото)	1,11
Индекс изграђености за цело подручје плана (нето)	3,62

10. 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.

11. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе која садржи правила уређења и правила грађења.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године А4

2. План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације.....P = 1 : 500
3. План регулације површина јавне наменеP = 1 : 500
4. План водне инфраструктуре.....P = 1 : 500
5. План енергетске инфраструктуреP = 1 : 500
6. Попречни профили улица.....P = 1 : 200
7. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза за несметано кретање лица са посебним потребама

План детаљне регулације простора на углу Темеринске улице и Пута Шајкашког одреда 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 План детаљне регулације простора на углу Улице Темеринске и Пута Шајкашког одреда у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 4/2004).

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: 35-35/2010-I
25. јун 2010. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.