



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXXVII - Број 43

НОВИ САД, 29. септембар 2018.

примерак 330,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

951

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XL седници од 28. септембра 2018. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСЛОВАЊА И ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА НА ПРОСТОРУ "МАЛИ БЕОГРАД – ВЕЛИКИ РИТ I" У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације пословања и породичног становања на простору "Мали Београд - Велики рит I" у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата подручје у Катастарској општини Нови Сад III. Обухваћено грађевинско подручје припада северном делу града, и просторе се источно од Темеринског пута, северно од планираног продужетка Улице Отокара Кершованија, западно од депресије Великог рита и јужно од комплекса Мегамаркета "Рода" и Пиваре "Heineken".

План обухвата 58,85 ha.

Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план), подручје у обухвату плана је претежно намењено за породично становање, пословање на улазним правцима, средњу школу, клинички центар, парк и главну саобраћајницу.

Према Плану генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 30/14 и 75/16) (у даљем тексту: План генералне регулације), простор се претежно намењује за породично становање, становање са пословањем, општеградски центар, пословање у стамбеном окружењу, пословање на улазним правцима, за спортски центар и спортске терене, зеленило, предшколске установе, основну школу, средње школе и разноврсне јавне службе, те за саобраћајне површине.

Подручје у обухвату плана се простире у урбанистичким целинама које дели планирана траса продужетка Улице

Паје Радосављевића. Највећи део простора намењен је породичном становању. Регистрован је велики број објеката породичног становања изграђених без грађевинске дозволе, од којих је већина у поступку легализације. Постојећи објекти су грађени као слободностојећи, на парцелама чија величина је веома неуједначена, а простор је инфраструктурно слабо опремљен.

На јужном делу подручја (део блока број 637 утврђеног у Катастру блокова), евидентирано је следеће:

- око 1.300 становника у 160 станова, површине око 10.000 m²; просечан стан је 65 m²; површина осталих објеката је око 3.600 m²;
- густина становања је 42 ст/ha, а индекс изграђености је 0,07.

На северном делу подручја (део блока број 765 утврђеног у Катастру блокова), евидентирано је следеће:

- око 980 становника у 215 станова, површине око 15.000 m²; просечан стан је 71m²; површина осталих објеката је око 3.700 m²;
- густина становања је 11 ст/ha; индекс заузетости је 10%, а индекс изграђености је 0,14.

Већи део подручја припада Месној заједници "Клиса", а мањи део Месној заједници "Видовданско насеље", обе у Општини Нови Сад.

1.1. Основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације пословања и породичног становања на простору "Мали Београд - Велики рит I" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 62/17), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXIX седници, 14. децембра 2017. године.

План је израђен на основу смерница утврђених Планом генералне регулације, којим је дефинисано да је основ за реализацију план детаљне регулације, а за два појединачна локалитета (бр. 7 и 8) дефинисано је да су основ за реализацију План генералне регулације, а делом план детаљне регулације.

Документацију од значаја за израду плана чине: Генерални план, План генералне регулације, претходна планска документација, анализе релевантне за обухваћени простор, као и достављени услови од надлежних институција.

1.2. Циљ доношења плана

Циљ израде и доношења плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дефинисана Планом гене-

ралне регулације, односно преиспитивање важећег плана детаљне регулације "Мали Београд - Велики рит I" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 5/09), а делимично и Плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 20/10), те усклађивање са Планом генералне регулације.

Потребно је поново сагледати просторне и планске елементе и дефинисати правила по којима ће се уређивати простор и градити објекти.

План садржи нарочито: границу плана и обухват грађевинског подручја плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење плана.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План обухвата грађевинско подручје у Катастарској општини Нови Сад III, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 104/16, 312/6 и 314/1. Од ове тачке граница скреће у правцу југоистока, прати западну планирану и постојећу регулациону линију Улице Стојана Јанковића до пресека са северном планираном регулационом линијом Улице Васе Остојића. Даље, граница у правцу југа, пресеца Улицу Васе Остојића и наставља да прати западну постојећу регулациону линију поменуте саобраћајнице до пресека са управним правцем повученим из осовинске тачке број 11212. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати претходно описан управни правац до осовинске тачке број 11212, затим скреће ка југу, прати осовину Улице Васе Остојића и Улице Аркадија Варађанина до осовинске тачке број 9492. Даље, граница у правцу југоистока прати осовину Улице Алексе Ненадовића до пресека са осовином Улице Паје Радосављевића, затим скреће у правцу запада, прати осовину Улице Паје Радосављевића до пресека са источном границом парцеле број 426/12. Од ове тачке граница скреће у правцу југоистока, прати источну границу парцела бр. 426/10, 426/11, 426/12 и 426/13 до пресека са тромеђом парцела бр. 309/7, 426/11 и 3227/11. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати западну границу канала (парцела број 3178/1) до пресека са продуженим правцем осовине Улице Отокара Кершованија. Даље, граница скреће у правцу запада, прати претходно описан правац и осовину Улице Отокара Кершованија до пресека са осовином Улице Стефана Дечанског, затим у правцу севера прати осовину Улице Стефана Дечанског до пресека са осовином Улице Грујице Новаковића. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, прати осовину Улице Грујице Новаковића до пресека са границом катастарских општина. Даље граница скреће у правцу северозапада, прати границу катастарских општина до пресека са осовином планиране саобраћајнице, затим наставља да прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са осовином Улице Паје Радосављевића (осовинска тачка број 9261). Од ове тачке граница у правцу севера

пресеца Улицу Паје Радосављевића до тромеђе парцела бр. 410/2, 410/5 и 410/12, затим прати западну границу парцеле број 410/2, затим скреће ка западу, прати јужну границу парцеле број 404/1 до пресека са западном границом парцеле број 404/1, затим скреће ка северу, прати источну регулациону линију Темеринског пута до пресека са осовином Дечанске улице. Даље, граница скреће у правцу истока, прати осовину Дечанске улице до осовинске тачке број 9495. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са продуженим правцем планиране регулационе линије Мојковачке улице. Даље, граница скреће у правцу запада, прати претходно описан правац и планирану регулациону линију Мојковачке улице до пресека са западном границом парцеле број 357/1, затим скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 357/1, затим скреће у правцу истока, прати северну границу парцела бр. 356/1 и 357/1 до тромеђе парцела бр. 323/8, 324/3 и 356/1. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцела бр. 324/1, 324/2, 324/3, 324/4 и 324/5 до тромеђе парцела бр. 321/10, 323/4 и 324/1, затим у правцу севера граница прати продужени правац западне границе парцеле број 324/1 до пресека са осовином Улице Васе Остојића. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати осовину Улице Васе Остојића, затим у правцу севера прати осовину планиране улице до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 320/15. Даље, граница скреће у правцу истока, прати претходно описан правац и јужну планирану регулациону линију Улице Стојана Јанковића и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе плана.

План обухвата 58,85 ha.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепција уређења и подела простора на просторне целине

Концепција просторног уређења подручја у обухвату плана се заснива на решењима датим Планом генералне регулације. Простор се дели на две урбанистичке целине које садрже 22 урбанистичка блока.

Прва урбанистичка целина (према Плану генералне регулације: број 8, Мали Београд – Велики рит средишња целина) се простире јужно од планиране Улице Паје Радосављевића и представља део блока број 637 утврђеног у Катастру блокова. Већи део простора источно од улица Баја Пивљанина и Стефана Дечанског намењује се за породично становање, а на једном локалитету се задржава становање са пословањем. У блоковима на пресеку улица Баја Пивљанина, Стефана Дечанског и Грујице Новаковића, планира се општеградски центар и предшколска установа у суседству на истоку. Затим, на западу се планира више комплекса за разноврсне јавне службе, који се зеленом површином одвајају од суседног пословања дуж Темеринског пута. Северно од тих комплекса, у блоку између улица Паје Радосављевића, Баја Пивљанина, Мајке Југовића и Нове 4, планирају се простори за основну школу и средњу школу, те за спортски центар.

Друга урбанистичка целина (према Плану генералне регулације: број 9, Мали Београд – Велики рит северни део) се простире северно од планиране Улице Паје

Радосављевића и представља део блока број 765 утврђеног у Катастру блокова. Већи део простора намењује се за породично становање. У средишњем делу целине, у деловима блокова између улица Дечанске, Краља Вукашина и Јанка Халкозовића, простори се намењују како за становање, тако и за општеградски центар, средњошколски центар и предшколску установу. У блоку на крајњем северном делу, те на четири издвојена локалитета, планирају се нови и задржавају се постојећи простори намењени за становање са пословањем, чиме се издвајају од површина намењених становању на којима се не дозвољава изградња хала. Нова изградња хала, односно пословних садржаја из области терцијарних делатности и производног занатства, планира се на површинама намењеним за пословање на улазном правцу, дуж Темеринског пута.

Планом се омогућује легализација и озакоњење већег броја бесправно изграђених објеката који се уклапају у урбанистичко решење (сем објеката већим делом у регулацијама саобраћајница) које је дато Планом генералне регулације.

Саобраћајне површине се планирају тако да се успостави добра међусобна повезаност урбанистичких целина, као и са непосредним окружењем - Темеринским путем на западу и планираним саобраћајницама на истоку.

С обзиром на то да више планираних улица није реализовано по претходној планској документацији, уважавају се затечени пешачко - колски пролази који су настали интерном парцелацијом дуж некадашњих њива, а неопходни су за приступ изграђеним породичним објектима. Тако, узимајући у обзир дуготрајни процес реализације, планом се дефинишу положај и ширина регулација јавних саобраћајних површина – улица и пешачко - колских пролаза, које је у будућности неопходно инфраструктурно опремати.

Након изградње планираних улица, површине осталих пролаза који тренутно постоје на подручју у обухвату плана, могу се припајати суседним парцелама намењеним породичном становању, те се из тог разлога не планира њихово инфраструктурно опремање, односно не планирају се за површине јавне намене.

У обухвату плана омогућиће се најрационалнији начин изградње и уређења на површинама јавне намене у складу са Законом о планирању и изградњи, а да се при томе не угрозе обавезе стечене реализацијом планова на основу којих је до данас уређиван овај простор. То подразумева да се овим планом капацитети објеката јавних служби и површина јавне намене димензионишу како за потребе планираног броја становника подручја у обухвату плана (око 2.750 ст.), тако и суседног, јужног дела подручја Малог Београда – Великог рита (око 5.000 ст.).

3.2. Планирана намена земљишта

На подручју у обухвату плана утврђују се површине јавне намене – улице и колско - пешачки пролази (саобраћајне површине), предшколске установе, основна школа, средња школа, разноврсне јавне службе, комуналне службе, спортски центар, зелене површине, трансформаторске станице и црпне станице. Остале намене земљишта су: породично становање, вишепородично становање средњих густина, становање са пословањем, пословање

у стамбеном окружењу, пословање на улазном правцу, општеградски центар и средњошколски центар.

3.3. Нумерички показатељи

Табела 1: Нумерички показатељи у обухвату плана

НАМЕНА	Површина (ha)	Процент (%)
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	29,57	50,2
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕД. ГУСТИНА	0,11	0,2
СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ	0,15	0,2
ПОСЛОВАЊЕ У СТАМБЕНОМ ОКРУЖЕЊУ	0,61	1,0
ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНОМ ПРАВЦУ	1,13	1,9
ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР	1,10	1,9
СРЕДЊОШКОЛСКИ ЦЕНТАР	0,57	1,0
ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ	0,81	1,4
ОСНОВНА ШКОЛА	1,93	3,3
СРЕДЊА ШКОЛА	2,76	4,7
РАЗНОВРСНЕ ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	1,73	2,9
КОМУНАЛНЕ СЛУЖБЕ	0,76	1,3
СПОРТСКИ ЦЕНТАР	1,59	2,7
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	0,53	0,9
ТРАНСФОРМАТОРСКЕ И ЦРПНЕ СТАНИЦЕ	0,65	1,1
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	15,48	26,3
УКУПНО	58,85	100

Планирани број становника процењује се на око 2.750, уз планирану густину становања (брutto) од око 50 ст/ha, односно густину (нето) од 88 ст/ha. На површинама намењеним за становање и пословање, просечна величина парцеле процењује се на око 360 m². То подразумева око 800 станова, површине око 100.000 m², уз површину осталих објеката од око 14.500 m².

Поред планиране површине за изградњу Улице Паје Радосављевића (1,2 ha) која је од значаја за шире подручје Града, планирају се зелене, саобраћајне и инфраструктурне површине (укупно 16,66 ha) које су неопходне за функционисање подручја у обухвату плана.

Капацитети објеката јавних служби на површинама јавне намене (укупно 9,63ha) димензионишу се за потребе планираног броја становника подручја у обухвату плана, али и суседног, јужног дела подручја Малог Београда – Великог рита.

Табела 2: Демографска пројекција за потребе димензионисања образовних установа

План	Укупно становништво	Деца јасленог узраста (1-3 год.)	Деца предшколског узраста (4-6 год.)	Деца школског узраста (7-14 год.)
Мали Београд - Велики рит I	2750	102	121	338
Мали Београд - Велики рит II	5000	185	221	615
УКУПНО	7750	287	342	953

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.4.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу "План регулације површина јавне намене са предлогом парцелације" у Р 1 : 2500.

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине - улице: целе парцеле бр. 104/8, 311/17, 312/2, 313/2, 315/7, 315/12, 316/5, 317/3, 318/2, 319/2, 320/5, 321/5, 321/6, 321/7, 321/11, 321/12, 321/13, 321/14, 321/15, 321/16, 321/17, 321/18, 321/19, 321/22, 321/23, 321/24, 321/25, 321/26, 321/27, 321/28, 321/29, 321/30, 321/35, 324/2, 328/2, 331/5, 332/4, 333/2, 333/11, 334/2, 334/4, 335/2, 335/4, 335/7, 336/2, 336/5, 337/5, 337/9, 337/10, 337/11, 337/13, 337/14, 337/16, 337/21, 337/22, 337/23, 338/3, 338/4, 338/5, 338/6, 338/7, 339/3, 340/5, 341/6, 342/6, 343/1, 343/2, 343/3, 343/4, 343/5, 343/6, 343/7, 343/8, 343/9, 343/10, 344/2, 344/3, 344/4, 344/19, 345/2, 346/3, 346/5, 347/1, 348/1, 348/5, 349/1, 349/2, 350/4, 350/5, 351/3, 351/6, 352/1, 353/2, 353/4, 354/1, 354/2, 354/3, 354/4, 354/5, 354/6, 354/7, 355/13, 355/14, 358/1, 358/2, 358/3, 358/4, 358/7, 362/1, 363/1, 363/2, 363/3, 363/8, 363/20, 364/9, 364/17, 365/1, 365/12, 366/2, 366/5, 367/3, 367/5, 367/6, 367/7, 367/8, 368/1, 368/5, 368/7, 369/1, 369/6, 369/9, 369/10, 370/1, 370/5, 370/7, 371/2, 371/4, 371/5, 372/1, 372/5, 373/1, 373/6, 373/7, 373/8, 374/5, 375/1, 375/13, 376/1, 388/21, 389/7, 389/9, 389/13, 390/4, 390/9, 390/10, 391/3, 391/9, 391/13, 392/2, 392/6, 392/11, 393/2, 393/6, 393/12, 394/5, 394/14, 394/19, 394/20, 394/27, 394/31, 394/33, 395/3, 395/14, 396/11, 396/12, 396/14, 396/17, 396/18, 397/4, 397/11, 398/7, 398/8, 398/11, 399/1, 399/6, 400/1, 401/13, 401/25, 401/26, 403/6, 403/7, 404/10, 405/3, 405/6, 405/7, 405/10, 406/5, 407/1, 408/7, 408/10, 408/13, 408/17, 409/5, 409/10, 409/12, 409/15, 415/2, 415/3, 415/4, 415/5, 415/6, 415/7, 415/8, 415/9, 415/12, 415/16, 415/24, 415/25, 415/26, 415/28, 416/1, 416/4, 416/5, 417/3, 417/16, 417/19, 417/20, 417/24, 417/25, 418/5, 418/7, 418/10, 418/11, 418/12, 418/13, 419/7, 419/9, 420/4, 420/8, 420/9, 420/10, 420/11, 421/1, 421/4, 421/11, 422/3, 422/10, 422/11, 422/12, 424/9, 425/2, 425/4, 426/2, 426/3, 426/4, 426/6, 426/7, 426/8, 426/10, 426/12, 426/13, 437/27, 437/32, 438/12, 439/2, 439/7, 439/13, 439/18, 440/5, 440/7, 441/5, 442/5, 446/6, 446/9, 446/10, 446/12, 446/13, 447/2, 448/2, 449/2, 450/2, 452/2, 452/4, 461/4, 462/5, 462/13, 464/2, 465/2, 467/3, 467/13, 469/5, 470/4, 471/5, 472/4, 473/2, 474/1, 474/4, 476/1, 477/1, 478/1, 479/1, 480/1, 481/1, 481/8, 482/1,

482/22, 482/24, 485/1, 569/5, 570/7, 570/16, 571/3, 571/13, 572/2, 572/6, 573/2, 574/2, 575/4, 575/6, 576/1, 576/5, 577/3, 577/5, 577/7, 577/11, 577/13, 578/3, 578/5, 578/6, 578/12, 578/14, 580/10, 580/16, 580/19, 581/17, 581/21, 582/2, 582/6, 582/10, 596/2, 596/3, 596/4, 596/5, 3227/1, 3227/3 и 3227/4 и делови парцела бр. 104/7, 104/10, 104/11, 104/17, 104/43, 309/1, 310, 311/7, 311/8, 311/10, 316/8, 321/1, 321/8, 321/10, 321/32, 325/3, 326/2, 326/17, 326/18, 327/8, 327/9, 328/6, 329/6, 333/10, 334/1, 335/6, 336/4, 337/15, 337/17, 337/18, 345/4, 347/4, 348/4, 348/6, 349/3, 349/6, 350/1, 351/1, 352/4, 353/5, 355/2, 355/19, 356/1, 357/1, 358/5, 361/1, 361/2, 362/17, 372/2, 373/4, 373/5, 374/1, 374/3, 374/4, 375/2, 375/3, 376/12, 376/13, 379/2, 385, 386/1, 386/13, 387/1, 388/5, 388/6, 394/17, 394/23, 395/8, 396/8, 396/13, 398/10, 398/12, 398/13, 400/12, 402/1, 403/4, 403/9, 404/3, 404/4, 404/5, 409/9, 409/11, 410/5, 410/7, 410/8, 410/11, 415/10, 415/11, 415/14, 415/19, 415/20, 415/21, 415/22, 415/23, 415/27, 415/29, 417/7, 417/9, 417/10, 425/1, 425/3, 426/2, 426/9, 426/11, 436/1, 437/6, 437/19, 438/6, 438/7, 440/3, 440/4, 440/6, 441/1, 441/4, 442/4, 442/8, 446/11, 450/1, 450/3, 451, 452/1, 452/5, 452/6, 452/7, 454/2, 454/3, 460/5, 461/3, 461/5, 461/6, 461/8, 462/1, 462/2, 462/3, 462/4, 462/6, 462/7, 463/2, 463/4, 463/5, 465/1, 465/3, 465/4, 465/5, 465/6, 467/2, 467/9, 468/2, 468/4, 469/1, 470/1, 471/1, 472/1, 473/4, 474/2, 474/8, 475/2, 475/6, 476/5, 477/7, 478/4, 479/4, 480/4, 482/12, 482/13, 483/10, 483/11, 484/9, 484/10, 572/4, 572/5, 573/5, 574/4, 574/5, 575/1, 576/3, 576/4, 576/7, 581/2, 581/11, 582/4, 582/14, 583/6, 583/8, 584/2, 584/3, 584/4, 585/1, 585/2, 585/4, 586/10, 586/11, 586/14, 587/1, 587/4, 596/7, 603/9 и 3227/11;

- саобраћајне површине – пешачко-колски пролази: целе парцеле бр. 327/6, 327/11, 327/12, 329/7, 331/2, 347/11, 348/9, 348/14, 348/15, 350/10, 351/15, 351/25, 351/27, 351/29, 387/2, 388/4, 388/14, 388/15, 392/3, 388/16, 388/17, 388/18, 388/19, 388/20, 388/25, 388/28, 388/29, 388/30, 388/31, 404/8, 416/8, 417/22, 417/26, 437/5, 437/20, 437/22, 437/23, 437/24, 437/25, 437/26, 469/2, 570/3, 570/4, 603/10, 603/11, 603/12, 603/13 и 603/14 и делови парцела бр. 325/2, 325/3, 325/4, 327/8, 329/11, 331/3, 345/6, 345/10, 345/15, 345/18, 345/19, 346/4, 347/3, 352/2, 365/8, 365/11, 366/1, 366/8, 386/1, 386/4, 386/6, 386/10, 386/12, 386/13, 387/1, 387/3, 387/4, 388/3, 388/8, 388/9, 388/10, 388/11, 388/12, 388/13, 392/4, 404/7, 404/9, 405/5, 405/8, 405/9, 407/7, 409/13, 416/3, 416/6, 416/7, 417/12, 461/5, 462/1, 462/3, 469/1, 476/2, 476/3, 476/4, 476/5, 481/2, 481/4, 481/6, 482/2, 482/16, 482/20, 482/23, 570/1, 570/5, 570/6, 571/4, 571/5, 571/11, 571/12 и 586/10;

- предшколске установе: целе парцеле бр. 371/6 и 577/6 и делови парцела бр. 372/2, 373/4, 373/5, 374/3, 374/4 и 576/7;

- основна школа: целе парцеле бр. 415/1, 415/17, 415/18, 450/1 и 465/3 и делови парцела бр. 409/11, 410/8, 412, 413/1, 414/1, 415/19, 452/3 и 3227/2;
- средња школа: целе парцеле бр. 409/14, 413/2, 414/2, 414/3, 414/4, 414/5, 414/6, 415/13 и 415/14 и делови парцела бр. 409/11, 410/7, 410/8, 412, 413/1, 414/1, 415/10, 415/11, 415/19, 415/20, 415/21, 415/22, 415/23 и 415/27;
- разноврсне јавне службе: целе парцеле бр. 460/4, 461/7 и 463/1 и делови парцела бр. 450/3, 451, 452/1 и 454/1;
- комуналне службе: делови парцела бр. 451, 452/1 и 454/1;
- спортски центар: делови парцела бр. 409/11, 410/8, 452/3 и 3227/2;
- зелене површине: целе парцеле бр. 104/9, 104/22, 374/2, 422/2, 483/15, 485/4, 569/13, 570/17, 576/6 и 596/1 и делови парцела бр. 104/10, 104/12, 374/1, 374/3, 409/13, 425/1, 425/3, 451, 452/1, 454/3, 465/6, 484/11, 576/3, 576/7 и 587/10;
- трансформаторске станице: целе парцеле бр. 104/24, 400/13 и 572/7 и делови парцела бр. 104/12, 332/3, 333/8, 333/9, 374/1, 374/3, 76/11, 376/12, 425/1, 427, 451, 464/1, 465/6, 572/5, 576/4 и 3227/11;
- црпне станице: целе парцеле бр. 436/9, 321/33 и 321/34.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План регулације површина јавне намене са предлогом парцелације" у 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 чији је списак дат на графичком приказу.

На осталом грађевинском земљишту постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном услед промене регулационих линија улица. Такође, грађевинске парцеле ће се формирати приликом израде урбанистичких пројеката парцелације и препарцелације према условима за образовање грађевинских парцела датих у овом плану.

3.4.2. План нивелације

Подручје обухваћено планом простире се источно од Темеринског пута, тако да на потесу Велики рит има надморску висину од 75.50 m до 78.15 m са генералним падом од запада ка истоку. Наиме, Темерински пут се простире на надморској висини од 78.15 m до 78.25 m, а непосредно уз коловоз, терен је насут на надморској висини од 77.00 m до 78.00 m и изграђени су пословни објекти, па даље, идући ка истоку, терен се слуша у депресију. На северо-источном делу подручја обухваћеног планом изграђени су стамбени објекти на надморској висини изнад 76.50 m, мелиорациони канал источно од границе плана одводи атмосферску воду на надморској висини изнад 76.00 m, а најнижи делови депресије на надморској висини од 74.00 m су на некадашњим пашњацима (блокови бр. 12 и 18) у југозападном делу.

Нивелационо решење планираних улица прилагођава се терену. Нагиб нивелете саобраћајница је од 0,09 до 2,81%, а у просеку је испод 1%.

Значајна бесправна градња на овом простору, којом приликом се нису узимала у обзир потребна насипања нижих делова простора, условила је да се нивелационо решење прилагођава изграђеним деловима улица које у значајној мери прате постојећи терен. Међутим, потребно је насипање терена у неизграђеним или мање изграђеним блоковима, тако да средишњи делови блокова буду виши од ободних саобраћајница за 20-30 см. Посебно треба обратити пажњу да се евентуалним насипањем нових грађевинских парцела у делимично изграђеним блоковима не угрозе околни објекти.

Земљиште грађевинских парцела свих намена треба уредити након реализације саобраћајница, при чему је, пре изградње објеката, неопходно насипање терена ради одвођења атмосферских вода и нивелације подручја. То се нарочито односи на најниже терене у првој урбанистичкој целини (блокови бр. 12 и 18 и источни делови блокова бр. 16 и 19).

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор се ослања на Темерински пут и планирани продужетак Улице Паје Радосављевића, који су у саставу основне саобраћајне мреже града. Секундарну уличну мрежу чине сабирне и стамбене улице.

Планирана улична мрежа је формирана у складу са постојећим стањем, односно просторним могућностима које одређују нелегално изграђени објекти, као и са дефинисаном уличном матрицом у претходној планској документацији.

У оквиру профила улица планира се неопходна инфраструктура, коловози и тротоари, а у појединим и бицикличестичке стазе. У складу са просторним могућностима, ширине профила улица су 8-30 m, док су колско-пешачки пролази ширине 3-5 m.

Темеринским путем се одвија јавни градски приградски путнички превоз и ово подручје је оријентисано на те линије.

Изградња паркинга ће бити у оквиру уличног профила и на појединачним парцелама, у складу са просторним могућностима, потребама и нормативима за поједине делатности датим у Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15). Паркирање возила на деловима са претежним становањем, те пословањем, вршиће се у оквиру грађевинске парцеле. Паркирање возила за потребе запослених у образовним и другим јавним службама вршиће се делимично у оквиру грађевинске парцеле, а делимично у оквиру уличног профила, у складу са просторним могућностима.

Дуж главних саобраћајних праваца у оквиру подручја обухваћеног планом планира се изградња бицикличестичких стаза, као и дуж рекреативних праваца које представљају

канални са заштитним појасевима (са којима се непосредно граничи простор обухваћен планом). Бициклическе стазе планирају се у улицама Паје Радосављевића, Јанка Халкозовића, Мајке Југовића, Стефана Дечанског и Баја Пивљанина, те дуж западне границе плана где су делимично и у заштитном појасу канала. Дате су трасе бициклических стаза које могу бити изграђене или обележене као издвојене у оквиру попречних профила улица, коловоза или слободних зелених површина (туристичко - рекреативне бициклическе стазе).

Простори за паркирање бицикала планирају се у уличним профилима и у оквиру грађевинских парцела, а обавезно на комплексима јавних служби.

3.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко планираног водоводне система, који ће функционисати у склопу водоводне система Града Новог Сада.

Постојећи објекти снабдевају се водом преко нелегалних мрежа о којима не постоје никакви подаци.

Планом се предвиђа изградња примарне и секундарне водоводне мреже на комплетном подручју које је обухваћено планом.

Примарна водоводна мрежа изградиће се трасом Улице Паје Радосављевића, профила Ø 200 mm и, на суседном подручју дуж Темеринског пута, профила Ø 300 mm.

Секундарна водоводна мрежа изградиће се у свим планираним и постојећим улицама, профила Ø 100 mm и Ø 150 mm и везаће се на планирану примарну водоводну мрежу.

Евентуалне потребе за технолошком водом решиће се захватањем воде преко бушених бунара на сопственим парцелама, а све у складу са условима Покрајинског секретаријата за енергетику и минералне сировине.

Планирана водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом корисника простора и дата је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено сепаратно.

Отпадне воде ће се преко планиране канализационе мреже отпадних вода одводити ка постојећој црпној станици "Главна Клиса".

Планирана канализациона мрежа отпадних вода биће профила Ø 250 mm и Ø 300 mm и изградиће се у свим улицама где то околна намена простора захтева. Планом се омогућава реализација канализационе мреже и у оквиру пролаза, у колико постоје технички услови да се она реализује.

Због изразито равничарског терена, постижу се знатне дубине укопавања, па се планира изградња две црпне станице отпадних вода. Црпне станице ће се изградити на сопственим парцелама, предвиђеним за ту намену, а у складу са графичким приказом.

Привремено, до изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде са предметног простора могу се реша-

вати преко водонепропусних септичких јама, на парцелама корисника.

Септичке јаме треба лоцирати минимално 3,00 m од суседне парцеле.

Одвођење атмосферских вода са обухваћеног простора планира се преко отворене уличне каналске мреже са оријентацијом према отвореним каналима који функционишу у оквиру мелиорационог слива "Врбак".

Отворени улични канали и канали у оквиру мелиорационог слива "Врбак" могу се у потпуности или делимично зацевити или изместити у регулацију планиране саобраћајнице уколико то просторни, хидраулички и посебни услови ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад омогућавају.

Ради заштите и ревизије отворених канала у оквиру мелиорационог слива "Врбак" дефинише се обострани заштитни појас уз канал у ширини од 7,0 m.

Планирана канализациона мрежа дата је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде су:

- максимални ниво подземне воде је од 75.40 до 76.30 m н.в.,
- минимални ниво подземне воде је од 73.00 до 74.10 m н.в.

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

3.5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторске станице (ТС) 110/20 kV "Римски Шанчеви" и ТС 110/20 kV "Нови Сад 9". Од ових објеката ће полазити 20 kV мрежа водова до дистрибутивних ТС и ТС трећих лица напонског нивоа 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Део подручја у стамбеним зонама је покривен електроенергетском мрежом, а планирана изградња на новим просторима имплицираће потребу за додатним капацитетима. За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградиће се одређен број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планираних ТС које су приказане у графичком прилогу „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“, нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу, која ће се градити подземно. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до трансформаторских станица кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском

земљишту. На просторима планиране изградње могућа је изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења. Такође је потребно демонтирати постојећу надземну 20 kV и 0,4 kV мрежу која прелази преко планираних објеката и изградити је подземно, као и реконструисати постојећу 10 kV мрежу и опрему у свим ТС 10/0,4 kV и прилагодити је за рад на 20 kV напонском нивоу.

Све електроенергетске објекте и инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од ЕПС "Дистрибуција", огранак Електродистрибуција Нови Сад.

У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система, употребом локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије.

Снабдевање из гасификационог система ће се обезбеђивати из мерно-регулационе гасне станице (МРС) "Клиса III", од које полази дистрибутивна гасна мрежа притиска до 4 bar до подручја обухваћеног планом. За потребе снабдевања постојећих и планираних садржаја, од постојеће мреже ће се градити прикључци до до мерно - регулационих сетова и котларница у објектима. Објекти који буду захтевали веће топлотне капацитете се могу снабдевати изградњом сопствених мерно - регулационих гасних станица (МРС) и прикључног гасовода притиска до 16 bar.

Оставља се могућност пословним комплексима да се снабдевају из локалних топлотних извора, уз употребу енергената који не утичу штетно на животну средину.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи – дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објекта свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи - соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- објекти породичног становања – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система;
- објекти пословања – на кровним површинама и фасадама објекта, где просторно-технички услови то дозвољавају; на постојећим (уз сагласност пројектанта објекта или Друштва архитеката Новог Сада) и планираним објектима дозвољава се постављање соларних система на препустима у форми ограде или надстрешнице; на планираним објектима фасадни еле-

менти могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;

- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, у планираном парку), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта, изнајмљивање бицикала и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела.

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

(Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама који користе (хидро)геотермалну енергију могу се постављати у сврху загревања и хлађења објеката. У случају ископа бунара потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Енергија ветра

Појединачни стубови са ветрогенераторима мањих снага (до 10 kW) могу се постављати на парцелама свих намена, тако да висина стуба није већа од удаљености стуба од објекта на самој парцели или од границе суседне парцеле.

Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

3.5.4. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објекта, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објекта, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објекта (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;

- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.)

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреми уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

3.5.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са више корисника простора

и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

Подручје у обухвату плана покрива емисиона станица Црвени Чот, са координатама 45009'3.96"N 19042'40.02"E

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера.

На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

3.6. План уређења зелених површина

Целокупан простор у обухвату плана прожимају различите категорије зеленила. Фондус зеленила састоји се од јавног зеленила (улично зеленило, заштитног зеленила, скверова), зелених површина око објеката јавних служби и образовних установа, зеленило спортског центра и зеленило у оквиру породичног становања, становања са пословањем и др.

Зеленило саобраћајница треба да чине стабла листопадног дрвећа, а у зависности од ширине попречних профила и њихових садржаја формираће се двострани или једностранни дрвореди. Такође је важно ускладити поставку стабала у дрворедима са колским прилазима објектима и инфраструктуром. У улицама које у профилу не садрже дрвореде обавезна је садња високог листопадног дрвећа уз ограду предбаште. Паркинг простори биће покривени крошњама листопадног дрвећа које ће бити сађено на растојању од 8-10 m (иза сваког четвртог паркинг места).

Заштитно зеленило уз комплекс разноврсних јавних служби на углу улица Мајке Југовић и Нове 4, треба да чини густо склоп високе вегетације са елементима партерног уређења како би се постигла веза са комплексом. При озелењавању користити вегетацију прилагођену условима земљишта и високог нивоа подземних вода. Структура

вегетације овде може да садржи и до 50% четинара прилагодљивих на дате услове. Улазни делови треба да имају декоративни карактер.

Отворени уређени простори за јавно коришћење – скверови се уређују претежно попличавањем у комбинацији са зеленилом и другим елементима партерног уређења, а све у функцији суседних намена. Све мање зелене површине треба да су парковски уређене. Поред декоративне високе и ниске вегетације, на овим просторима треба планирати стазе, одморишта и неопходни урбани мобилијар.

Озелењавање комплекса основне и средње школе, и предшколске установе саставни је елемент укупног уређења школског простора. Концепт уређења школског дворишта треба да је једноставан и рационално распоређених намена. Ове просторне целине унутар комплекса морају бити оплемењене одговарајућим уређеним зеленим површинама које заузимају мин 40% површине комплекса и опремљени садржајима за игру деце у време одмора, као и просторима и садржајима за физичко васпитање деце. Све наменске површине, делови за одмор, игралишта, стазе и школски врт, треба да су постављене у односу на школску зграду тако да не ометају наставу. Треба обезбедити 50% попличаних површина (стазе, проширења, терени и сл.) и 50% травнатих површина са одговарајућим средње високим и високим зеленилом. Обавезна је поставка зеленог заштитног појаса ободом комплекса, како би се ови простори одвојили од околних намена. При избору врста потребно је водити рачуна да се изостави садња асмогених, алергогених и биљака са бодљама.

Концепт озелењавања спортског центра заснован је на организацији зеленог заштитног појаса ободом комплекса и формирању партерних, травних површина у централном делу простора са одговарајућим мобилијаром.

Садњом високог и средње високог лишћарског и четинарског дрвећа ободом комплекса формираће се густ заштитни појас. Поред санитарно хигијенске функције, комбинацијом декоративних форми са аутохтоним врстама, постићи ће се складан визуелни ефекат. Планирани су травњаци ливадског типа, отпорни на гажење.

Унутар комплекса, планирани су различити спортски садржаји (терени) као и поставка објекта у функцији спорта (спортска хала, сервисни објекти и сл.). Прилази и улази у објекат биће наглашени декоративном партерном вегетацијом у виду цветних леја у комбинацији са декоративним ниским шибљем.

У склопу зеленила породичног становања заступљене су предбаште, декоративни кућни врт и евентуално мања био башта са поврћем и цвећем. Организацију простора, врсте вегетације и стилске карактеристике усагласити са архитектонским елементима обликовања куће и начином коришћења слободног простора парцеле.

На попличаним платоима у оквиру општеградских центара и у склопу пословања у стамбеном окружењу планирана је садња дрвећа у предвиђене отворе на партеру, као и поставка озелењених жардињера и осталих елемената партерне архитектуре. Прилази и улази у објекте такође ће бити истакнути декоративном партерном вегетацијом.

3.7. Заштита градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе, на подручју у обухвату плана нема заштићених културних

добара, нити регистрованих објеката под претходном заштитом, а, такође, није утврђено постојање археолошких налазишта.

Обавеза је инвеститора и извођача радова унутар целог обухвата плана да, уколико у току земљаних радова приликом изградње објеката и инфраструктуре наиђу на археолошко налазиште или предмете, одмах обуставе радове, налаз оставе у положају у којем је пронађен и одмах о налазу обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

3.8. Заштита природних добара

На подручју у обухвату плана нема заштићених природних добара.

У складу са законском регулативом, евентуално пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазак је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

3.9. Инжењерско-геолошки и природни услови

Погодност терена за изградњу

На основу инжењерско геолошке карте на простору у обухвату плана заступљене су следеће категорије терена према погодности за изградњу:

- терен средње погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,0-2,0 kg/cm²; могућа градња лаких објеката, уобичајених конструкција, спратности до П+4); заступљен је на северном делу прве урбанистичке целине и на целој другој урбанистичкој целини;
- терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,5-0,5 kg/cm²; могућа градња лаких објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање); заступљен је на јужном делу прве урбанистичке целине.

Литолошка класификација

Литолошку класификацију чине:

- преталожен лес - уништена лесна структура, повећан садржај песковите фракције; у односу на лес, кохезија је смањена; заступљен је на северном делу прве урбанистичке целине и на целој другој урбанистичкој целини;
- старији речни нанос - глиновито песковит, до извесног степена консолидован; заступљен је на јужном делу прве урбанистичке целине.

Оријентационо, зона штетног утицаја подземних вода на градњу поклапа са тереном непогодним за градњу, који је литолошки класификован као старији речни нанос.

Педолошка структура

На основу педолошке карте, на простору у обухвату плана заступљено је алувијално земљиште (флувисол) – иловасто.

Сеизмичност

Сеизмичку микрорејонизацију карактеришу могући потреси интензитета 6-8° MCS скале који је условљен инжењерско - геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и другим. Према карти сеизмичке рејонизације Србије, подручје Града Новог Сада налази се у зони осмог степена MCS скале. Сеизмички интензитет се може разликовати за (±) 1° MCS.

Климатске карактеристике

Подручје плана налази се у средишњем делу умереног топлотног појаса.

Најнижу средњу месечну температуру ваздуха има јануар. Најтоплији месец у години је јул. У пролећним месецима (март - мај) температура ваздуха брже расте, а током јесењих (септембар - новембар) брже се снижава, док су промене у зимским месецима (децембар - јануар) и летњим (јун - август) мање изражене.

Средња учесталост мразних дана износи 80 дана. Период у којем се појављују мразни дани траје од октобра до маја. Фебруар и децембар имају приближно исти средњи број мразних дана, а исто тако и април и октобар.

Период са појављивањем тропских дана траје од априла до октобра.

Доминантан је југоисточни ветар-кошава. По учесталости на друго место долази северозападни ветар. Он претежно дува током лета у другој половини пролећа и зиме. После ветрова из југоисточног и северозападног правца по учесталости долази западни ветар. Ветрови из осталих праваца ређе се јављају. Јачина ветра је између 0,98-1,35 Воф. (0,81 - 1,31 m/sec).

Релативна влажност ваздуха је 60 - 80 % током целе године. Веће количине падавина су распоређене у топлијим месецима (од априла до октобра). Просечна годишња количина воде од падавина је 593 mm.

3.10. Услови и мере заштите животне средине

Заштита животне средине обезбедиће се рационалним коришћењем природних ресурса према планираном развоју, као и спречавањем потенцијално штетних утицаја на све компоненте животне средине. На тај начин обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и деградација животне средине – воде, ваздуха, земљишта, као и заштита и унапређење свих облика природних вредности.

За пројекте који се граде на планом обухваћеном подручју, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08), потребно је покренути поступак процене код надлежног органа за заштиту животне средине.

За постројења и активности која могу имати негативне утицаје на здравље људи, животну средину или материјална добра, врсте активности и постројења, надзор и друга питања од значаја за спречавање и контролу загађивања животне средине, уређују се услови и поступак издавања интегрисане дозволе, која је дефинисана Законом о инте-

грисаном спречавању и контроли загађивања животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 25/15).

Мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС и 14/16) и подзаконским актима из ове области.

Заштита ваздуха

С обзиром да је на простору у обухвату плана претежна намена породично становање, нису евидентиране активности, нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет ваздуха.

Заштита ваздуха на посматраном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13), и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање ("Службени гласник РС", број 6/16).

Неопходно је примењивати следеће мере заштите ваздуха:

- успоставити мониторинг квалитета ваздуха,
- одређеним мерама стимулирати грађане са индивидуалним ложиштима на прелазак на алтернативне изворе загревања,
- за загревање објеката и припрему топле потрошне воде могућа је употреба обновљивих извора енергије,
- чувати постојећу вегетацију,
- вршити планско озелењавање простора (зелена површина за рекреативне активности уз Канал ДТД),
- планирати бициклистичке стазе,
- санирати постојећа одлагалишта отпада.

Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја.

Значајни загађивачи земљишта на простору плана су постојеће септичке јаме на парцелама корисника, као и непланско одлагање отпада.

Неопходно је примењивати следеће мере заштите земљишта:

- обезбедити услове за санацију свих "дивљих" депонија и спречити њихово обнављање,
- с обзиром да је простор у обухвату плана слабо инфраструктурно опремљен, у току извођења радова, предузимати све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта,
- постојеће отворене уличне канале задржати, уз могућност реконструкције и делимичног или потпуног зацељења,
- одржавати зелену површину уз Канал ДТД.

Испитивање квалитета земљишта вршити у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања ("Службени гласник РС", број 23/94), и у складу са Уредбом о програму систематског праћења квалитета земљишта, индикаторима за оцену

ризика од деградације земљишта и методологији за израду ремедијационих програма ("Службени гласник РС" број 88/10).

Заштита вода

Заштита површинских и подземних вода спроводиће се у складу са следећим законским и подзаконским актима:

- Законом о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12 и 101/16),
- Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 24/14),
- Правилником о опасним материјама у водама ("Службени гласник СРС", број 31/82),
- Уредбом о класификацији вода ("Службени гласник СРС", број 5/68),
- Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 50/12),
- Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 - УС и 14/16),

Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 14/16).

Мере заштите вода обухватају следеће:

- обезбедити несметано одвођење атмосферских вода са простора обухваћеног планом;
- с обзиром да се мелиорациони канали који се налазе на овом подручју не користе само за одводњавање пољопривредног земљишта, већ и за одводњавање комуналних атмосферских вода, неопходно је укупно сагледавање њихових капацитета и диспозиције одвођења атмосферских вода на сливном подручју Мали Београд-Велики Рит;
- у површинске и подземне воде забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које обезбеђују одржавање минимално доброг еколошког статуса тј. II класе вода водопријемника, у складу са Уредбом о класификацији вода, и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, задовољавају прописане вредности;
- предвидети сепаратни тип канализационе мреже, посебно за сакупљање условно чистих атмосферских вода, посебно санитарно-фекалних и евентуално технолошких отпадних вода и посебно зауљених атмосферских отпадних вода која ће се прикључити на јавну канализациону мрежу у складу са условима и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа;
- условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања испуштати на околне зелене површине, путни канал и сл., путем уређених

испуста који су осигурани од ерозије и не залазе у протичајни профил реципијента;

- атмосферске воде са зауљених и задржаних површина (паркинг, манипулативне површине и др.) одвести на уређај за третман зауљених отпадних вода ради издвајања минералних и других уља и брзоталоживих честица (сепаратор уља – таложник), а затим испустити у јавну атмосферску канализациону мрежу;
- санитарно-фекалне отпадне воде и примарно пречишћене технолошке отпадне воде испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на централни уређај за пречишћавање отпадних вода (УПОВ), у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града. Условне и сагласност за прикључење прибавити од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад. Квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора испунити граничне вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем;
- све прикључене технолошке отпадне воде морају задовољавати прописане услове за испуштање у јавну канализациону мрежу, тако да се не ремети рад УПОВ-а, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

Заштита од отпадних материја

На простору у обухвату плана евидентирано је непланско одлагање отпада. Отпадне материје су видљиве и унутар мелиорационог канала.

Систем управљања отпадом треба ускладити са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 14/16) и подзаконским актима која проистичу из овог закона – Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10), Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Службени гласник РС", број 98/10) и др.

На подручју плана одлагање отпада се врши у адекватним кантама на парцели корисника, на начин који задовољава захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина. На основу Правилника о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14), утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/10 - исправка, 3/11 - исправка, 21/11, 13/14, 34/17 и 16/18) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 др. одлука и 13/14).

У циљу ефикасног управљања отпадом треба поштовати следеће мере:

- контрола и превенција непланског депоновања отпада,
- санација постојећих неуређених простора на којима се одлаже отпад,
- стимулисање разврставања комуналног отпада од стране становништва на месту одлагања,
- смањење количине отпада на извору.

Потребно је да становништво из својих кућа износи смеће у сопственим типизираним посудама.

Заштита од буке

Простор у обухвату плана се налази у релативно мирном делу града Новог Сада, у којем не постоје изражени штетни ефекти буке која потиче од саобраћаја, индустрије и др. извора.

Међутим, ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазио дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих мера заштите:

- успостављању мониторинга буке,
- поштовању граничних вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима,
- подизању појасева заштитног зеленила уз саобраћајнице.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: трансформаторске станице, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Потребно је:

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада,
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења,
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења и др.

3.11. Мере заштите од ратних дејстава

У обухвату плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

3.12. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа

Према процени која је рађена за Генерални план, постоји могућност да град угрозе елементарне непогоде, које настају деловањем природних сила: поплаве од спољних и унутрашњих вода, нагомилавање леда на водотоцима, земљотреси, олујни ветрови, снежни наноси, одроњавање и клизање земљишта и сличне појаве. Са елементарним непогодама се изједначују и следеће катастрофе, уколико су већих размера: експлозије, пожари, епидемије, хемијска и радиоактивна загађења ваздуха, воде и намирница.

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, погодност терена за изградњу, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавања 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.

Склањање људи, материјалних и културних добара

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, напуштени тунели, пећине и други природни објекти.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

Кота пода склоништа мора бити минимално 30 см виша од максималног нивоа подземних вода, а пода приземља пословних објеката 20 см у односу на планирану нивелету.

Мере заштите од земљотреса

Сеизмичку микрорејонизацију карактеришу могући потреси интензитета 6-8° MCS скале који је условљен инжењерско - геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и другим. Према карти сеизмичке рејонизације Србије, подручје Града Новог Сада налази се у зони осмог степена MCS скале. Сеизмички интензитет се може разликовати за (±) 1° MCS.

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).

Мере заштите од пожара

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више разлога, као што су: ратна разарања, неисправне инсталације, у технолошком процесу, рушење објеката од ветра и земљотреса и др., па се планира низ мера за заштиту од пожара.

Заштита од пожара обезбеђена је погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15) и осталим прописима који регулишу ову област.

Ради заштите од пожара, урбанистичко-архитектонским решењем омогућава се приступ ватрогасним возилима око свих објеката, у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95).

У разради плана обавезно је обезбедити поштовање противпожарних услова, односно неопходно је обезбедити прихватљиве параметре за:

- удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- приступне путеве и пролазе ватрогасних возила до објекта;
- безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара.

У складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара ("Службени гласник РС", број 1/18), безбедносно растојање индустријског објекта у односу на суседне објекте и бочне границе парцеле износи најмање 5 m, и то за објекте чија је површина мања од 5.000 m² и код којих прети опасност само од преноса пожара. Растојање може бити и мање уколико је спољни зид пословног објекта без отвора, отпоран према пожару и изведен од негоривог материјала. У обухвату плана није дозвољена изградња објеката код којих прети и опасност од експлозивне смеше и ефекта експлозије.

Гараже за путничке аутомобиле морају у свему бити пројектоване у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист СЦГ", број 31/05).

Омогућава се коришћење постојећих и планира изградња нових ватрогасних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Службени лист РС", број 3/18).

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоре-

ђена и правилно уземљена према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", број 11/96), и другим прописима.

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

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15).

Улази у све објекте за јавно коришћење и објекте јавних служби морају имати прилазне рампе са максималним падом до 5%. Лифтови у зградама морају бити прилагођени за лица са посебним потребама.

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу особе са инвалидитетом, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204 и са чланом 36. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

3.14. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом.

Минималан степен комуналне опремљености подразумева решење снабдевања водом, одвођења отпадних вода и снабдевања електричном енергијом грађевинских парцела преко колског-пешачког пролаза као јавне саобраћајне површине ширине 3-5 m. Само у колско - пешачким пролазима ширине 5 m могућа је изградња коловоза са чврстим застором ширине 3 m.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила за реализацију планираних намена

4.1.1. Правила уређења и правила грађења за површине јавне намене

Предшколске установе

Планирају се две предшколске установе на деловима урбанистичких блокова бр. 7 и 21. У складу са нормативима за обрачун капацитета комбинованих усanova (до 240 деце, 25-40 м²/детету за комплекс, 6,5-8 м² објекта по детету), на планираном комплексу површине 3.433 м² у Дечанској улици (блок 7) и на комплексу површине 4.647 м² у Улици Грујице Новаковића (блок 21) обезбедиће се простори за смештај око 320 деце.

С обзиром на очекивани број деце јасленог и предшколског узраста на укупном подручју Малог Београда – Великог рита (око 630 деце), недостатак планираног простора за смештај деце надоместиће се у оквиру планираних површина за разноврсне јавне службе, те у оквиру површина намењених за породично становање.

Услови за изградњу објеката су:

- планира се изградња објеката до максималне спратности П+1+Пк; у оквиру поткровне етажне могу се планирати само садржаји администрације или помоћне просторије;
- индекс заузетости парцеле је до 25%;
- минимално 30% парцеле се мора озеленити; отвореног простора треба да буде најмање 10 м²/детету, од чега најмање 3 м² травнатих површина;
- ограде комплекса су прозирне и озелењене;
- препоручује се да простор за дневни боравак деце и дечија игралишта буду оријентисани према југу и истоку;
- посебне предшколске установе - забавишта за добну групу од пет до шест година, за обавезну припрему за основну школу, могу се лоцирати и у приземљима других зграда или у основним школама;
- у објектима је препоручљиво обезбедити услове за вишедневни боравак деце;
- обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објеката и уређење комплекса.

Основна школа

Планира се изградња основне школе на делу блока број 12, уз улице Мајке Југовића и Баја Пивљанина. Комплекс површине 1,93 ха је димензионисан у складу са нормативима за обрачун капацитета (700-800 ученика, 25 м²/ученику за комплекс, 10 м² објекта по ученику) за рад у једној смени. Школу ће похађати деца која гравитирају са целог подручја Малог Београда – Великог рита.

Максимална дозвољена спратност објеката износи П+2 (раван или коси кров са благим нагибом). Индекс заузетости парцеле је до 35%.

Уз објекат школе обавезна је изградња физкултурне сале која мора бити повезана топлом везом са објектом школе.

Препоручује се да се у школском објекту омогући полудневни боравак деце старости 5-7 година, који обухвата децу у години пред полазак у школу чији је упис обавезан, као и ваннаставне активности, те рад школе за децу са посебним потребама и школе за основно образовање одраслих.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта, којим ће се утврдити и фазе реализације.

Остали услови за изградњу објеката су:

- оријентација учионица је према југу и истоку;
- озелењавање комплекса је минимално 20% површине;
- ограде комплекса су прозирне, металне и паралелно озелењене;
- спортски терени су оријентисани правцем дуже стране север-југ.

За привођење намени обавезно је рушење постојећих објеката, расељавање становника и нивелација терена.

Средња школа

Комплекс за средњу школу планира се уз Улицу Паје Радосављевића, и то у северном делу блока број 12, а на основу мреже средњих школа утврђене Генералним планом. Комплекс површине 2,76 ха димензионисан је у складу са датим нормативима за обрачун капацитета (25 м²/ученику за комплекс и 12 м² објекта по ученику у једној смени), што ће обезбедити услове за рад са 1.100 ученика у две смене.

Максимална спратност објеката износи П+3 (раван или коси кров са благим нагибом). Индекс заузетости парцеле је до 25%.

Препоручује се да се у средњошколском објекту планирају простори за ваннаставне активности које погодују дуалном образовању ученика.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта, којим ће се утврдити и фазе реализације. Препоручује се претходно расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса за избор оптималне просторне организације.

За привођење намени обавезно је рушење постојећих објеката, расељавање становника и нивелација терена.

Разноврсне јавне службе

Планирају се разноврсне јавне службе у већем, источном делу блока број 18, између планираних траса улица Грујице Новаковића, Стефана Дечанског и Мајке Југовића. На површини од 1,73 ха планира се изградња објеката више сродних служби (здравствене установе, социјалне установе, објекти градске управе, културе, за омладину, старе, ветеринарске станице и сл.).

Обавезна је изградња здравствене станице димензионисане за потребе становника укупног подручја Малог Београда – Великог рита, источно од Темеринског пута. Обавезна је изградња културног центра Рома, која садржи салу за окупљање и забаву (биоскоп, позоришна сцена и сл.) припадника ове мањинске заједнице.

Препоручује се да се у објектима обезбеде простори за:

- дечији креативни центар, дечију болницу, сигурну дечију кућу, дом за незбринуту децу, децу ометену у развоју, васпитно запуштену децу и сл.;

- омладински образовно-културни центар, школе језика, уметничких и креативних дисциплина, диспансер за адолесценте и сигурна кућа, васпитно-поправни дом за запуштену омладину, дом за болесну и у развоју ометену омладину, за младе из материјално угрожене породице и сл.;

- сигурна женска кућа, женски образовно-културни центар, саветовалиште за планирање породице и сл.

Обавезно је формирање више грађевинских парцела; оптималан број је осам. Минимална површина парцеле износи 2.000 m², а максимална се не условљава.

Максимална спратност објеката износи П+2+Пк или П+3 (раван или коси кров са благим нагибом). Максимални индекс заузетости по парцелама намењеним за разноврсне јавне службе је 50%.

Паркирање возила вршиће се у већој мери у оквиру грађевинске парцеле, а у мањој мери у оквиру уличног профила.

За привођење намени обавезно је рушење постојећих објеката и нивелација терена. Неопходна је фазна изградња нових објеката. Првенство изградње треба да имају објекти за здравствену заштиту грађана (болничка и ванболничка заштита), а препоручује се да буду у комбинацији са социјалном заштитом угрожених категорија становништва.

Обавезна је израда урбанистичких пројеката по грађевинским парцелама које ће се формирати sukcesивно на деловима блока, динамиком којом се буду стицали услови за реализацију. Препоручује се претходно расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса за избор оптималне просторне организације.

Комуналне службе

Планирају се површине за лоцирање једне или више комуналних служби у мањем, западном делу блока број 18, између планираних траса улица Грујице Новаковића и Мајке Југовића. На површини од 0,76 ha планира се изградња објеката за потребе организовања грађана за рециклажу секундарних сировина, за противпожарну заштиту, одржавање хигијене и сл. радове на површинама јавне намене.

Могуће је формирање више грађевинских парцела. Минимална површина парцеле износи 1.000 m², а минимална ширина уличног фронта је 20 m.

Планирана спратност објеката је високо приземље (ВП) до П+2, а максимални индекс заузетости износи 50%.

Колски приступи на парцеле планирају се са улица на северу и југу, а за потребе кретања ватрогасних возила могуће је обезбедити један излаз/улаз преко планиране зелене површине до Улице Нова 4 на западу.

Паркирање возила вршиће се у оквиру грађевинске парцеле.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта уколико се формира парцела за противпожарну заштиту, а у другом случају препоручује се за укупну површину планирану за комуналне службе.

Спортски центар

У југозападном делу блока број 12, уз улице Нова 4 и Мајке Југовића, планира се изградња спортских терена и спортске хале на комплексу површине 1,59 ha у којем се

спортски садржаји комбинују са слободним површинама. Слободне и зелене површине треба да омогуће заштиту од могућег штетног дејства пословања и саобраћаја дуж суседне зоне Темеринског пута.

Планира се уређење отворених спортских терена који могу заузети максимално 35% површине комплекса, док минимално учешће слободних и зелених површина износи 40%. На површини од максимално 25% површине комплекса (око 3.900 m²), планира се изградња мултифункционалне физкултурне сале спратности високо приземље са галеријом (ВП+Г), намењене за рекреативно и спортско вежбање свих категорија становништва. Препоручује се да сала садржи пратеће просторе за забаву деце и омладине, као комплементарне садржаје планираним образовним комплексима у истом блоку, те планираним културним садржајима у суседном јужном блоку. Препоручује се да се сала лоцира на северном делу комплекса.

Паркирање возила за потребе корисника комплекса вршиће се претежно у оквиру грађевинске парцеле (преко 70%), а у мањој мери у оквиру уличног профила (до 30%). Обавезно је обезбедити паркинг за бицикле у што већем капацитету.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Зелене површине

Озелењавањем простора високим и средњим растињем, на западном делу блока број 18 планира се одвајање комплекса за разноврсне јавне службе од могућег штетног дејства пословања и саобраћаја дуж суседне зоне Темеринског пута. На тој зеленој површини (око 2.500 m²) треба делимично задржати најниже терене за повремено прикупљање вишка воде, с обзиром на угроженост шире зоне штетним утицајем подземних вода. С тим у вези, на суседној планираној саобраћајној површини на западу, планира се решење одвођења атмосферских вода прикупљених на сливном подручју непосредно јужно од Улице Грујице Новаковића.

Између источне границе плана и регулационе линије блокова бр. 17, 20 и 22, задржава се зелени појас ширине око 5 m који представља и заштитни појас уз суседни Мелиоративни канал "Велики рит". Унутар тог појаса планира се изградња рекреативне бициклистичке стазе.

На малим деловима блокова бр. 1, 7, 11, 13 и 21, планира се уређење слободних простора, озелењавањем високим растињем, како би представљали просторне репере на планом обухваћеном подручју.

4.1.2. Правила грађења за површине осталих намена

Породично становање

Породично становање планирано је на највећем делу подручја, у урбанистичким блоковима бр. 2-7, 9-11, 13-17 и 19-22.

На парцели се планира изградња једног породичног стамбеног објекта са највише три јединице (стамбене и/или пословне); два и више стамбених објеката на парцели одобравују се само при легализацији објеката. Дозвољена је изградња чисто пословног објекта на парцели, али не и типа хале, у којој би се вршила производна или складишна делатност.

Максимални индекс заузетости је 40%, за парцеле површине до 500 m². За веће парцеле, индекси се примењују само за површину од 500 m², а преостали део парцеле нема утицаја на капацитет изградње.

Максимални индекс изграђености је 1,2.

Максимална дозвољена спратност главног објекта је три корисне етаже, односно П+1+Пк уз могућност коришћења сутеренске (подрумске) етаже.

Објекти се могу градити као слободностојећи или двојни, на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 22/15).

У зависности од површине парцеле, на парцели се могу градити приземне гараже, оставе и пословни простор (висина објекта односно највиша тачка не сме прећи висину од 4,5 m), у оквиру дозвољеног индекса заузетости. По положају, наведени објекти могу бити у саставу стамбеног објекта, као анекс или слободностојећи објекат.

Максимална развијена корисна површина свих објеката износи 480 m² нето, и за парцеле веће површине од 500 m². Постојећи објекти се могу доградити или надоградити, уз поштовање планом дефинисане спратности и индекса заузетости.

Паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели за сопствене потребе, у складу са реализованим бројем стамбених и пословних јединица.

Правила парцелације су:

- за слободностојеће објекте, површина парцеле минимум 300 m², максимална се не условљава; минимална ширина улличног фронта је 12 m;
- за двојне објекте, минимални улчни фронт парцела износи (2x) 8 m, а минимална површина парцела (2x) 200 m²;
- могућа одступања критеријума величине површине или ширине улчног фронта је до 10%;
- максимална површина парцеле се не ограничава;
- препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле износи 500 m², а ширина улчног фронта 15m;
- могуће је формирати грађевинску парцелу мањег улчног фронта парцеле од прописаног, и то на слепим завршцима улица и пешачко-колских пролаза, или код знатних промена правца регулационе линије, када је неопходно одступити од правоугаоног облика парцеле и од управног положаја бочних граница парцеле према регулационој линији улице; услов је да новоформирана парцела у већем делу буде прописане минималне ширине, а да има улчни фронт најмање ширине 2,5 m и површину предвиђену за слободностојећи или двојни објекат.

Предлог оптималне примене правила парцелације дат је на графичком приказу "План регулације површина јавне намене са предлогом парцелације" у Р 1:2500. Могуће је формирати грађевинске парцеле и на другачији начин, али у складу са правилима парцелације за ову намену и општим правилима парцелације. Међутим, на графичком приказу је дат максималан број парцела који је могуће формирати дуж пешачко-колских пролаза.

У поступку легализације, утврђују се следећи изузеци од правила парцелације:

- када парцела нема директан излаз на улицу, а постоји изграђен породични стамбени објекат, могуће је остварити приватан пролаз, односно приступ јавном путу пролазом чија ширина не може бити мања од 2,5 m;
- могуће је формирати грађевинску парцелу спајањем постојећег, раније формираног пролаза (парцела улчног фронта ширине 2,5-5 m) са делом изграђене парцеле у унутрашњости блока;
- у циљу власничког раздвајања два и више изграђених стамбених објеката, могуће је формирати посебне грађевинске парцеле са ужим улчним фронтом од прописаног за слободностојећи или двојни објекат.

Грађевинска линија породичних стамбених објеката је по правилу на удаљености 3-5 m од регулационе линије, а изузетно на регулационој линији у складу са непосредним суседством. У зони постојећег породичног становања, на слободним неизграђеним парцелама, грађевинска линија ће се утврдити у сваком конкретном случају, у зависности од положаја суседних објеката у улици.

У породичном стамбеном објекту могу се обављати пословне делатности које не угрожавају становање (еколошки и функционално прихватљиве у зони породичног становања): трговина, угоститељство, услужне делатности и сл. Приземља објеката могу се користити као пословни простор. У оквиру ове намене могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену. Пословни објекти се реализују по истим правилима као и објекти породичног становања. Не планирају се стоваришта, делатности рециклаже. Могући су слободностојећи објекти магацина (спратности П) као пратећи садржај трговине, угоститељства и сл.

Задржавају се постојећи стамбени објекти. Уколико је њихова парцела мања од 200 m², није дозвољена доградња и надоградња постојећих објеката, а омогућава се њихова реконструкција и замена у оквиру затечених габарита. Уколико је ширина улчног фронта мања од планом предвиђене за слободностојећи или двојни објекат, дозвољена је доградња приземним објектима до максималног индекса заузетости парцеле, али није дозвољена надоградња постојећих објеката.

Задржавају се постојећи пословни објекти ако делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену и уколико испуњавају услове заштите животне средине у складу са условима дефинисаним у пододелу "3.10. Услови и мере заштите животне средине".

Изузетно, на парцелама већим од 1500 m², уз обавезну израду урбанистичког пројекта, могуће је формирање спортско-рекреативног комплекса или комплекса за образовање, културу, здравство и социјално старање, којима ће се надоместити капацитети јавних градских функција; урбанистички параметри су у складу са датим у подтачки „4.1.1. Правила уређења и грађења за површине јавне намене“.

Приватни вртићи и јаслице могу се отворати и у породичним кућама које имају довољне површине дворишта за игру деце. Дозвољава се изградња приватних школа у

оквиру планираних намена за становање, и то према условима за намену основне школе.

Економски објекти за држање животиња не смеју се градити у радијусу од 250 m око основних школа, које се не смеју угрожавати буком, аерозагађењем, непријатним мирисима и другим штетним дејствима.

Вишепородично становање средњих густина

У постојећим габаритима задржавају се изграђени вишепородични објекат (По+П+1+Пк) који задовољава услове за озакоњење на парцели број 329/11, као и вишепородични објекат (П+2+Пк) на делу парцеле број 320/6.

Дозвољава се промена намене стамбеног дела у пословни, а не дозвољава се повећање броја стамбених и пословних јединица, као и доградња објекта или изградња помоћних објеката.

У обухвату плана не планира се нова изградња вишепородичних објеката.

Становање са пословањем

Под становањем са пословањем подразумева се становање у функцији обављања делатности које се усмеравају на периферни северни и западни део подручја, и то на делове урбанистичких блокова бр. 1 и 11. Ова намена се задржава и на појединим локацијама у блоковима бр. 2, 3, 7 и 14 где су већ изграђене хале и други пословни објекти који задовољавају услове за озакоњење.

На парцели је, поред једног породичног стамбеног објекта, могуће градити и један или више пословних објеката, па и објекат типа хале, у којој би се вршила производна или складишна делатност. Планирају се различите делатности из области услужног и производног занатства (изузев расутих, експлозивних и запаљивих материјала и секундарних сировина). Становање је могуће у саставу пословног објекта или у слободностојећем стамбеном објекту. На парцели је могуће градити и само стамбени објекат, као и чисто пословни објекат, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену; не планирају се стоваришта и делатности рециклаже.

Утврђују се следећи урбанистички критеријуми:

- максималан индекс заузетости је 40%;
- максималан индекс изграђености је 1,2;
- спратност стамбеног објекта је од П до П+1+Пк, а пословног до П+2 са равним кровом или косим кровом благог нагиба - до 10°; спратност објеката ВП (плитак коси кров) је за магацинске и производне објекте;
- грађевинска линија објекта је на удаљености 3-5 m од регулационе линије;
- објекат веће спратности обавезно се реализује према улици, а мање спратности у дубини парцеле;
- стамбени и стамбено-пословни објекти се могу градити према улици, и то као слободностојећи на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу;
- пословне производне објекте и објекте хала лоцирати на парцели тако да се обавезно обезбеди приступни

пут најмање са једне дужне стране; препоручује се да удаљеност од суседне парцеле буде 5 m на једној страни дуж зида са отворима, а 1 m на супротној страни дуж зида без отвора, тако да минимална удаљеност између пословног и стамбеног објекта на суседним парцелама буде 6 m;

- на планираним парцелама, стамбени објекат је максимално 480 m² нето корисне површине, а максимална површина свих објеката је условљена максималним индексом изграђености;
- минимално учешће уређених зелених површина износи 25 %;
- паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели за сопствене потребе, у складу са реализованим бројем стамбених и пословних јединица, односно за све кориснике парцеле користећи одговарајуће нормативе за поједине врсте делатности према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Правила парцелације су:

- површина парцеле минимум 500 m²;
- минимална ширина уличног фронта је 14 m;
- максимална површина парцеле је 5.000 m²;
- препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле износи 700 m², а ширина уличног фронта 16 m; за чисто пословну намену препоручује се ширина уличног фронта од 20 m.

Задржавају се постојећи пословни објекти у оквиру максималног индекса изграђености парцеле и ако делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха и сл., те уколико су у складу са условима дефинисаним у пододелку "3.10. Услови и мере заштите животне средине" и у пододелку "3.12. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа". С обзиром да су пословни објекти, па и типа хале, већином изграђени дуж бочне границе парцеле, са недовољним удаљењем од те границе, па и од суседовог стамбеног објекта, условљава се да се приликом реконструкције постојећих објеката изврши додатна противпожарна заштита, односно изградња посебног зида према суседу који може спречити пренос експлозивне смеше, пожара и ефекта експлозије. Замена постојећих и изградња нових објеката условљава се лоцирањем на удаљеностима који обезбеђују минимум противпожарне заштите, односно у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара.

Општеградски центар

Изградња општеградског центра са садржајима локалног значаја планира се у делу блока број 7 (северна целина), док се на деловима блокова бр. 19 и 21 (јужна целина) планира са садржајима чији је потенцијални значај већи од локалног.

Планирају се садржаји за свакодневно и повремено снабдевање и сродне услуге - за пошту, банку, апотеку, угоститељство и сл. Дозвољена је изградња пословног објекта са или без становања на парцели (највише три стана), али не и типа хале у којој би се вршила производна или складишна делатност. Није дозвољена изградња садржаја за делатности које производе могућа штетна дејства на околину.

Приземни део објекта је обавезно пословни, а на спратовима могу бити и станови. Стамбени део је максимално 480 m² нето корисне површине.

Спратност објеката је од П+Пк до П+2 (плитак кос кров); максимални индекс изграђености је до 1,5, а индекс заузетости је до 50%.

Правила парцелације су:

- површина парцеле минимум 500 m²;
- минимална ширина уличног фронта је 15 m;
- максимална површина парцеле се не условљава.

Средњошколски центар

У намени за средњошколски центар, на деловима блока број 7 задржавају се локалитети са изграђеним објектима у којима су три приватне средње школе организоване образовни процес (Средња школа "Свети Никола", Медицинска школа "Хипократ" и Спортско - образовни центар "Свети Никола").

Могућа су проширења ових школских комплекса на суседне површине других намена - за становање и општеградски центар, када је могућа изградња нових објеката (до П+2), и то према условима за намену средњошколског центра. С обзиром на скученост садашњих локалитета, није могућа доградња објеката који се задржавају уз Дечанску улицу (вП, П+1, П+Пк и П+1+Пк), али је могућа изградња објекта спратности до П+2 на делу комплекса уз Улицу Јанка Халкозовића.

Максимални индекс изграђености парцеле је 0,6.

Пословање у стамбеном окружењу

Пословање у стамбеном окружењу задржава се у урбанистичком блоку број 8 где је већ изграђена високоприземна хала површине око 3.300 m², уз услов да се споје све катастарске парцеле и формира јединствена грађевинска парцела у складу са графичким приказом. Објекат се задржава уколико испуњава услове заштите животне средине у складу са условима дефинисаним у пододељку "3.10. Услови и мере заштите животне средине" и друге услове дефинисане у пододељку "3.12. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа". Не планира се изградња објеката овог типа на новим локацијама, јер ове делатности треба усмеравати у радне зоне.

Под условом да се сруши бесправно изграђени објекат на делу парцеле број 376/12 који се планира за јавну површину – улицу, те да се издвоји парцела намењена за трансформаторску станицу, на наведеној, новоформираној грађевинској парцели у блоку број 8 могућа је доградња постојећег објекта, максималне површине 200 m², као и надоградња дела објекта. Максимални индекс изграђености парцеле износи 1. Спратност објеката је ВП (плитак коси кров) за магацинске и производне објекте, а до П+1+Пк за административне пословне објекте.

Замена постојећег и изградња нових објеката условљава се лоцирањем на удаљеностима који обезбеђују минимум противпожарне заштите, односно радни комплекс мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу инфраструктурну опремљеност, паркинг и манипулативни простор на својој парцели и мора задовољити услове заштите животне средине.

Из тих разлога, у случају да се сруши постојећа хала и претходно поменути објекат на делу парцеле број 376/12,

могућа је препарцелација простора у блоку број 8 на следећи начин:

- минимална ширина уличног фронта је 20 m, а оптимална износи 30 m;
- минимална површина парцеле је 1.000 m².

Након препарцелације, могућа је изградња нових објеката под следећим условима:

- максималан индекс заузетости је 50%;
- максималан индекс изграђености је 1;
- спратност објеката ВП (плитак коси кров) за магацинске и производне објекте или до П+1+Пк за административне, тј. непроизводне објекте; максимална висина производног објекта од 6 m омогућава формирање галеријског простора;
- грађевинска линија објекта је на удаљености 3-5 m од регулационе линије;
- пословне производне објекте и објекте хала лоцирати на парцели тако да се обавезно обезбеди приступни пут најмање са једне дуже стране; препоручује се да удаљеност од суседне парцеле буде 5 m на једној страни дуж зида са отворима, а 1 m на супротној страни дуж зида без отвор, тако да минимална удаљеност између објеката на суседним парцелама буде 6 m;
- минимално учешће уређених зелених површина износи 25 %;

Манипулативне и паркинг-површине, као и гаражни простор обавезно је обезбедити унутар комплекса, користећи одговарајуће нормативе за поједине врсте делатности према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Пословање на улазном правцу

Пословање на улазном правцу планира се на делу подручја уз Темерински пут. У планираним блоковима бр. 9а и 9б условљава се рушење свих објеката на катастарским парцелама чијом ће се препарцелацијом формирати две грађевинске парцеле које раздваја планирана улица паралелна Темеринском путу. У блоку број 11, на делу парцеле број 404/1 планира се једна грађевинска парцела.

Планирају се пословни садржаји из трговачке делатности, те шире из области терцијарних делатности и производног занатства, који буком, аерозагађењем и другим штетним дејствима не угрожавају животну средину. На парцели је могуће градити по један стан, нето површине до 100 m². Није дозвољена изградња кречана, фабрика бетона, стоваришта расутог терета и осталих садржаја који негативно утичу на животну средину. Пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) могу се градити под условом да у објекту апсорбују штетна дејства по околину.

Максимални индекс заузетости је 50%.

У блоку број 9а, индекс изграђености је максимално 2, а спратност је, до П+2(3) дуж Темеринског пута, где је последња етажа пуне спратне висине повучена у односу на основни габарит објекта.

У блоку број 96, спратност објеката је од вП уз слободни појас ширине 8 м дуж суседне зоне намењене за породично становање, до П+2 дуж планиране улице паралелне Темеринском путу, а индекс изграђености је максимално 1,5.

У блоку број 11, спратност објеката је до П+2, а индекс изграђености је максимално 1,5.

Кровови треба да су равни или благог нагиба. У спратним деловима могући су конзолни испусти ван утврђене грађевинске линије. Планиране пословне комплексе формирати, тако да се репрезентативнији објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни у дубини парцеле (хале, производни објекти и сл.).

За планиране објекте у блоковима бр. 9а и 9б утврђује се грађевинска линија на удаљености минимално 10 м од регулационих линија улица Дечанске и Аркадија Варађанина, како би се формирали претпростори са декоративном вегетацијом и другим потребним партерним уређењем. Затим, дворишна грађевинска линија утврђује се на удаљености минимално 8 м од границе са уским парцелама породичног становања на истоку, како би се формирао слободни појас за сађење високог зеленила.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса за све кориснике парцеле користећи одговарајуће нормативе за поједине врсте делатности према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Заступљеност зелених површина на комплексу је минимално 25%.

Комплекси се могу ограђивати транспарентном оградом, осим ако конкретни садржај не условљава посебне услове ограђивања. Препорука је да се део комплекса од грађевинске линије до улице адекватно уреди, односно поплица, озелени и не ограђује.

4.2. Општа правила за формирање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле ће се формирати приликом израде пројеката парцелације и препарцелације. Предлог оптималног уређења дат је на графичком приказу "План регулације површина јавне намене са предлогом парцелације" у Р 1:2500. Могуће је формирати грађевинске парцеле и на другачији начин, али у складу са правилима парцелације датим за поједине намене, као и у складу са општим правилима.

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела, па се у највећем делу задржава. Постојеће изграђене парцеле, као и слободне неизграђене парцеле могу се делити до минимума утврђеног условима за парцелацију. Могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта је до 10%.

Обавезно је припајање парцела које немају излаз на јавну саобраћајну површину са парцелама или деловима парцела које га имају.

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.

Када је објекат изграђен делимично на суседној парцели, обавезно је припајање дела суседне парцеле под објектом. У случају претходног рушења објекта, задржава се постојећа граница парцеле.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица.

Када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења, препарцелација се врши тако да се не оставе недефинисане парцеле или делови парцела који сами немају услова за формирање грађевинске парцеле.

Могућа је препарцелација постојећих грађевинских парцела припајањем дела суседне парцеле ради формирања одговарајуће, односно жељене грађевинске парцеле, у складу са правилима парцелације. Препоручује се припајање суседној парцели која је мање површине или мањег фронта. Такође, могуће је припајање површина веома уских катастарских парцела суседним грађевинским парцелама са једне или друге стране те парцеле.

До реализације планираних саобраћајница (неопходних за функционисање околних планираних и постојећих садржаја) парцеле или делови парцела постојећих путева (путне линије, постојећи атарски и некатегорисани путеви, колско-пешачки пролази) не могу се припојити другој парцели ради формирања грађевинске парцеле која није саобраћајна површина јавне намене.

4.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање одредби:

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 - УС, 55/14, 96/15 - др. закон, 9/16 - УС, 24/18, 41/18 и 41/18 - др. закон),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15), који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, разрађују урбанистичко-технички услови за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и SRPS U.A9. 201-206, који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом стандарда SRPS U.C1. 280-285, а у складу са чл. 161 – 163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то није графички приказано.

Тротоаре, паркинге и површине колско-пешачких пролаза 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. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз у улицама и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

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 ниског растиња.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.C4.234 од 25.5.2005. године, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Такође је потребно извршити резервацију места за паркирање у складу са SRPS U.A9.204 од 18.6.1988. године који се односи на просторне потребе инвалида.

На местима где то услови дозвољавају, и ако није учтано у графичком приказу, могућа је изградња уличних паркинга уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа. Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,30 m до 2,50 m, а дужина од 4,60 m (са препустом и препоручује се због уштеде простора) до 5,0 m. Димензија једног паркинг места за подужно паркирање је 5,5 x 2 m.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са SRPS U.A9.202 од 18.6.1988. године који се односи на несметано кретање инвалида.

Најмања планирана ширина коловоза је 3 m. Тротоари су минималне ширине 1,5 m, док двосмерне бициклистичке стазе морају бити ширине 2 m, а једносмерне минимум 1m.

Саобраћајни услови које треба да задовољи кружна површинска раскрсница су:

- да има максимално 2+2 саобраћајне траке,
- да су прилазни краци подједнако оптерећени,
- да нема семафорске сигнализације,
- да се захтева већи ниво безбедности у саобраћају,
- да постоје просторне могућности за изградњу кружне раскрснице,
- да се постављају на раскрсницама које су мало или средње оптерећене:
- максимално 3400 возила/сат у самој раскрсници или
- максимално 2400 возила/сат по једном прилазу.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Прикључење корисника на уличну мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке. У случају да се објекат може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу увек даје на секундарну мрежу.

Сви укрштаји и прикључци, односно саобраћајне површине којима се повезује јавни пут ниже категорије са јавним путем више категорије или некатегорисани пут, односно прилазни пут са јавним путем, морају се изградити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут више категорије са којим се укршта, односно на који се прикључује, у ширини од најмање 3 m.

4.3.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагаати у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано или обострано уколико је улични фронт шири од 20 m.

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је од 0,7 до 1,0 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

Задате вредности су растојања од спољне ивице новог цевовода до спољне ивице инсталација и објеката инфраструктуре.

Уколико није могуће испоштовати тражене услове пројектом предвидети одговарајућу заштиту инсталација водовода.

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи од 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2-1,5 m мерено од коте терена, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m од сваке стране.

На траси новог дистрибутивног водовода предвидети одговарајући број хидраната у свему према важећим прописима. Предност дати уградњи надземних хидраната.

Водоводни прикључци

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.

Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем.

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Нови Сад на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 60/10, 8/11-исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и

технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде за породичне стамбене и пословне објекте, постављају се у засебно изграђеним шахтовима који су лоцирани ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије.

За вишепородичне стамбене објекте водомери, за мерење потрошње воде се постављају у шахтовима лоцираним ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије и у просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта која мора бити лоцирана уз регулациону линију према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објеката пречником максимално DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm.

Уколико се планира обједињена водоводна мрежа хидрантске и санитарне воде потребно је на прикључку уградити комбинован водомер.

Извођење прикључка водовода, као и његова реконструкција су у надлежности Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже канализације полагају у зони јавне површине између две регулационе линије у уличном фронту једнострано или обострано уколико је улични фронт шири од 20 m.

Минимални пречник фекалне канализације је Ø 250 mm.

Трасе канализације се постављају тако да задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање од других инсталација и објеката инфраструктуре је од 0,7 до 1,0 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Сви објекти за сакупљање и третман отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издани и хаваријског изливања.

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту прикључка новопланираног на постојећим цевоводима, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160-200 DN, а максимум 50,0 m.

Канализациони прикључци

Прикључак на фекалну канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту.

Пречник канализационог прикључка одређује Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Нови Сад, а у складу са типом објекта, техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 60/10, 8/11-исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

Ревизионо окно лоцира се у парцели корисника на 0,5 m од регулационе линије парцеле.

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материја, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на фекалну канализацију под условом да постави водомер за мерење исцрпљене воде.

Прикључење подрумских и сутеренских просторија, као и базена на канализациони систем дозвољава се само преко аутономног постројења препумпавањем.

За решавање одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 - др. одлука).

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (пре-тачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лаких течности и тек потом испуштати у реципијент.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Нови Сад.

4.3.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом планиране трансформаторске станице или прикључењем на нисконапонску мрежу изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из трансформаторске станице. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од ЕПС Дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад".

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно - регулационог сета. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључење објеката у систем електронских комуникација решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади или у унутрашњости објекта, где ће бити смештен типски телекомуникациони орман. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног оператера.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

4.4. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Израда урбанистичких пројеката обавезна је за следеће локације:

- у зонама намењеним породичном становању, у случајевима формирања парцеле веће од 1.500 m², односно комплекса чији садржаји ће надоместити капацитете јавних градских функција;
- за изградњу и уређење нових комплекса за предшколске установе (блокови бр. 7 и 21), основну и средњу школу, те спортски центар (блок број 12), за разноврсне јавне службе, те противпожарну заштиту у оквиру површина намењених за комуналне службе (блок број 18).

4. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола.

Под посебним условима, условљава се израда урбанистичког пројекта за локације наведене у пододелуку "4.4. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта".

На подручју обухваћеном планом није обавезно расписивање и спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса, већ се препоручује за локације средње школе и разноврсних јавних служби.

Закони и подзаконски акти наведени у плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- 1.1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године А4
- 1.2. Извод из Плана генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду
- План претежне намене земљишта, са положајем подручја обухваћеног планом..... А3
2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације Р 1 : 2500
3. План регулације површина јавне намене са предлогом парцелације 1 : 2500
4. План водне инфраструктуре Р 1 : 2500
5. План енергетске инфраструктуре и електронске комуникације Р 1 : 2500
6. Синхрон план инфраструктуре и зеленила 1 : 2500
7. Попречни профили улица 1 : 100 (200)
8. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу, у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

План детаљне регулације пословања и породичног становања на простору "Мали Београд - Велики рит I" у Новом Саду садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

План детаљне регулације пословања и породичног становања на простору "Мали Београд - Велики рит I" у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе План детаљне регулације "Мали Београд – Велики рит I" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 5/09) и План детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 20/10), у делу који је обухваћен овим планом.

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: 35-383/2018-I
28. септембар 2018. године
НОВИ САД

Председник
Здравко Јелушић, с.р.



