

60

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 – исправка и 64/10 – одлука УС) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на XXXV седници 28. јануара 2011. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА
СТАМБЕНЕ ЗОНЕ VIII У ПЕТРОВАРАДИНУ****1.0. УВОД****1.1. Основ за израду плана**

Планом детаљне регулације дела стамбене зоне VIII у Петроварадину (у даљем тексту: план) обухваћена је површина од 5,55 ha Катастарске општине Петроварадин, коју чине блокови између постојеће пијаце и улица Прерадовићеве, Вука Исаковича (бивша Трнска) и Рачког, а његовим средишњим делом се пружа Роков поток. Према Генералном плану града Новог Сада до 2021. године – пречишћени текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/06) (у даљем тексту – Генерални план), овај део грађевинског подручја намењен је за опште стамбене зоне и саобраћајнице.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дела стамбене зоне VIII у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 10/09).

1.2. Граница плана и обухват грађевинског подручја

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

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је осовинска тачка број 722 која се налази на пресеку осовине улица Прерадовићеве и Вука Исаковича. Од те тачке граница се пружа ка југозападу осовинском линијом Улице Вука Исаковича до осовинске тачке број 473. На том месту граница се ломи, скреће ка северу осовином Улице Рачког, преко осовинских тачака бр. 563 и 458 до осовинске тачке број 1111. Код осовинске тачке број 1111 граница се ломи, скреће ка североистоку осовинском линијом до осовинске тачке број 1112, где се граница ломи, скреће ка југоистоку осовинском линијом Прерадовићеве улице до осовинске тачке број 722 која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

1.3. Оцена постојећег стања

Обухваћено грађевинско подручје представља део стамбене зоне VIII у Петроварадину, које је омеђено са истока државним путем I реда Нови Сад-Београд (Прерадовићева улица), а са запада државним путем I реда Нови Сад-Рума (Улица Рачког). Тим улицама се одвија интензиван транзитни саобраћај, који знатно омета живот и рад у непосредној околини. Преношење вибрација на куће интензивно је поготово дуж источне стране Улице Рачког, где је, идући од Медулићеве улице ка југу, тротоар све нижи од коловоза, а у другом правцу пад терена се завршава у Роковом потоку. Западна страна Прерадовићеве улице је повољнија за изградњу пошто је на вишем, оцедитом терену, а куће су од коловоза раздвојене зеленим појасом, те су заштићеније од буке.

Улицом Вука Исаковича требало би да се одвија саобраћај само у правцу Прерадовићеве улице, али због двосмерног саобраћаја настаје загушење на уском мосту преко Роковог потока, па је кретање пешака веома опасно. Интензитету саобраћаја доприноси чињеница да није изграђена веза поменутих магистралних праваца која је планирана јужно уз железничку пругу. Затим, планирана је и траса саобраћајнице која би, преко простора садашње пијаце, требало да повеже две градске саобраћајнице из правца Мишелука на западу са планираном обилазницом и зоном секундарних и терцијарних делатности на истоку Петроварадина. Према томе, садашња пијаца се налази на привременој, за развој неусловној локацији.

Отворени канали за одвођење атмосферских вода отежавају изградњу паркинга дуж магистралних праваца, а непроточност канала изазива влажење објеката у Улици Рачког. Роков поток делимично је регулисан бетонираним коритом, али је неодржан, тако да буични наноси, смеће и растињем загушени делови водотока проузрокују влажење објеката непосредно изграђених уз парцелу потока ширине 18-20 м.

Није изграђен гасовод дуж Улице Рачког, топловод дуж Прерадовићеве улице и паркиралишта, нити су попуњени дрвореди дуж магистралних праваца.

Према подацима добијеним 2006. године од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, утврђено је постојање археолошког налазишта из периода средњег и старијег неолита (Старчевачка културна група) и позног средњег века (14-15. век) на парној страни Прерадовићеве улице. На укупном подручју нема евидентираних природних вредности, нити има објекта

та који су на списку претходне заштите и у регистру заштићених културних добара. Увидом на лицу места, може се приметити да би трајну културну вредност могло стећи верско (католичко) обележје “крсног пута” на јавној површини испред објекта у Прерадовићевој улици број 110.

Постојећи објекти су претежно типа традиционалних “дужних” кућа. Приметна је спорадична замена тих породичних објеката, и то таква којом се дуж Прерадовићеве улице нелегално граде паркинзи на зеленој површини, реконструишу приземни улични објекти у пословне сврхе, а дубље у парцели граде се нови породични објекти. Дуж Улице Рачког затварају се постојећи локали, више је оронулих објеката склоних паду, а нови породични објекти се граде дубље у парцели, при чему се улични објекти замењују гаражама и високим непрозирним оградама.

Није регистрована заинтересованост инвеститора да се реализује изградња објеката веће спратности дуж Прерадовићеве улице. На великој парцели јужно од пијаце у току је нелегално преграђивање парцеле и хаотична замена делова пословних објеката новим пословним или породичним стамбеним објектима. Такође, после рушења кућа у Прерадовићевој улици бр. 114 и 116, на парцелама бр. 2258 и 2260 бесправно је подигнут стамбено-пословни објекат (П+1+Пк).

Према Катастру блокова Новог Сада, ово подручје садржи блокове бр. 1090, 1091, 1092, 1109 и 1110 у XXXI Месној заједници “Петроварадин”, чија је укупна нето површина 3,09 ха, а број становника 222; индекс изграђености нето површине блокова износи 0,42, а степен заузетости 32%, док на бруто подручју плана индекс изграђености износи 0,19, а степен заузетости 17 %.

Наведени блокови су:

- блок број 1, између садашње пијаце, Роковог потока, атмосферског канала и улица Прерадовићеве и Рачког;
- блок број 2, између Роковог потока, атмосферског канала и улица Рачког и Медулићеве;
- блок број 3, између Роковог потока и улица Прерадовићеве и Медулићеве;
- блок број 4, између Роковог потока и улица Медулићеве, Прерадовићеве и Вука Исаковича;
- блок број 5, између Роковог потока и улица Медулићеве, Рачког и Вука Исаковича.

2.0. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

2.1. Генерална урбанистичка концепција

Утврђују се регулационе линије потока, зоне заштите потока, проширења уличних регулација и зоне изградње планираних објеката, њихов тип и спратност примерене окружењу.

Регулација **Роковог потока** врши се у циљу заштите простора од буичног плављења и загађења водотока, али уз **озелењавање обала ради формирања привлачног и приступачног јавног простора** (имајући у виду шетну и бициклистичку стазу), којим ће се туристичко-спортско-рекреативна зона Алибеговца на југозападу повезати са зеленилом на североистоку. Стазе се трасирају у зонама заштите потока (ширине 7 м), у оквиру којих није дозвољена изградња објеката.

Због саобраћајних услова, неопходно је изместити постојећу пијациу из непосредног суседства. С тим у вези, одређују се нове границе северног блока (број 1) променом регулација улица Прерадовићеве и Рачког, чиме се обезбеђује шира пешачка стаза и побољшава прегледност раскрснице, што иницира потпуну реконструкцију на парцелама блока и наводи да се ту **измести пијаца, односно да се лоцира у приземље планираног вишенаменског пословног центра (По+П и По+П+2+Пк)**. Тај центар локалног значаја наслања се на традиционално окупљалиште које представља пијаца, те симболично обележава улаз у општеградски центар дуж Прерадовићеве улице; наслања се на подручје већих густина у блоковима стамбене зоне VIII, на планирано шеталиште са рекреативном бициклическом стазом дуж потока и на будућу раскрсницу ширег саобраћајног значаја.

Планира се формирање **два низа претежно вишепородичних објеката (Су+П+2+Пк)** дуж улица Прерадовићеве и Рачког, и то у виду полуатријумских сегментата чије пружање дуж потока се наглашава вишенаменским центром на северу. Оријентишу се пословне просторије према улицама, а стамбене максимално према двориштима и потоку, што је посебно оправдано због уличне буке. Изградња се условљава рушењем постојећих објеката, спајањем претежно по две постојеће парцеле, гаражирањем возила у сутерену објеката и обезбеђењем приступа претежно са режијских саобраћајница; у дворишним деловима забрањује се приступ возилима, а зеленилу омогућује примат, како би се обавезном садњом дрвореда поред шетне стазе повезало са јавном зеленом површином дуж потока.

Дуж Улице Рачког, проширењем регулације омогућује се паркирање возила, а прикључење нових објеката прилагођава се условима државног пута I реда и денивелацији простора. Делимично се планира изградња режијске саобраћајнице и при томе се обезбеђује одвођење атмосферских вода и садња дрвореда. Изградња нових објеката на насутом терену доприноси заштити од бујица, па тиме постаје сврсисходно уређивање зелених платоа и косина око водотока. Такође, планира се изградња режијске саобраћајнице и у постојећем профилу Прерадовићеве улице.

У целини, проширење регулација улица на значајном саобраћајном чворишту, формирање атрактивног јавног простора и побољшање комуналне опремљености, с

акцентом на снабдевање топлотном енергијом из градског топлификационог система, користи се за изградњу вишепородичних објеката умерених спратности са већом заузеташћу грађевинског земљишта, како би се оформио прелаз - спона између зоне великих густина на истоку и зоне малих густина на југу и западу. На тај начин се формира општа стамбена зона тј. зона средњих густина настањености и изграђености.

2.2. Планирана намена земљишта са билансом и урбанистичким параметрима

Подручје у обухвату плана подељено је на пет блокова у којима се, наменом површина, одређују карактеристичне грађевинске целине за које важе исти услови уређења и изградње, што је дато на графичком приказу "План намене земљишта" у Р 1:1000. Капацитет изградње одређује се зонама изградње планираних објеката са дефинисаном спратношћу, који је дат на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000. Индекси заузетости и изграђености карактеристичних целина у блоковима израчунати су на основу графичких приказа и истовремено су последица капацитета који се наводе у билансу површина. При томе, у степен заузетости не улазе објекти као што су салетл, дечије игралиште, отворена тераса, поплочана површина, рампе за возила, отворена степеништа и слично, односно објекти који представљају део уређења слободних површина за коришћење на отвореном. Такође, у обрачун показатеља не улазе сутеренски и подрумски простори нижи од 1,2 m од нивелете тротоара.

На површинама јавне намене утврђују се услови за:

- саобраћајнице;
- шеталиште у заштитном појасу потока;
- шеталиште и саобраћајница у заштитном појасу потока;
- водоток (поток и унутарблоковски канал за атмосферске воде);
- трансформаторске станице.

На осталим површинама утврђују се услови за:

- вишенаменски пословни центар (нова изградња у блоку број 1);
- вишепородично становање и пословање (нова изградња у блоковима бр. 2, 3, 4 и 5).

Табела: Биланс планираних површина и капацитета у обухвату плана

Намена простора	Укупно (ha)	%	Планирани капацитет изградње БРГП (m ²)
Вишенаменски пословни центар (По+П и По+П+2+Пк)	0,19	4	6.600 (пословно) 1.920 (гараже подземне)
Вишепородично становање и пословање (П, Су+П и Су+П+2+Пк)	2,12	38	44.980 (стамбено) 6.970 (пословно) 12.350 (гараже подземне)
УКУПНО НЕТО ПОВРШИНЕ БЛОКОВА	2,31	42	13.570(пословно) 44.980 (стамбено) 14.270 (гараже подземне)
Саобраћајнице	1,92		-

Шеталиште у заштитном појасу потока	0,46		-
Шеталиште и саобраћајница у заштитном појасу потока	0,06		
Водоток	0,79		-
Трансформаторске станице	0,01		-
УКУПНО ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	3,24	58	-
УКУПНЕ ПОВРШИНЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕЈОНУ	5,55	100	

Урбанистички показатељи у обухвату плана су:

- бруто површина стамбеног простора од око 45.000 m² (нето 29.700 m² тј. око 66% од бруто површине);
- око 509 станова просечне величине од 60 m² (нето површина од 21,6 m² по сваком од 2,7 чланова домаћинства);
- око 1.370 становника са густином настањености бруто подручја од 247 ст/ха, односно на нето подручју са густином од 593 ст/ха;
- бруто површина пословног простора од око 13.570 m² (цео објекат у блоку број 1, површина приземља вишепородичних објеката у блоковима бр. 2 и 3, те трећина површине приземља у блоковима бр. 4 и 5) за око 150 запослених;
- око 480 гаражних паркинг-места и 260 места на уличним паркинзима;
- укупна бруто развијена грађевинска површина од око 58.550 m² (рачунајући без сутерена); габарити приземља су укупне површине око 14.730 m²;
- просечан индекс изграђености нето површине блокова износи 2,5, а индекс заузетости 64 %, док због величине површина јавне намене од 3,24 ха (58%), на бруто подручју плана индекс изграђености износи 1, а индекс заузетости 26 %.

3.0. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

Планом су површине јавне намене разграничене од осталих површина. Од целих и делова постојећих катастарских парцела образоваће се парцеле јавне намене, према графичком приказу "План јавних површина са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1 : 1000.

Површине јавне намене:

- саобраћајнице: делови парцела бр. 2153, 2252, 2255/1, 2255/2, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2347, 2349, 2352/1, 2352/2, 2354, 2356, 2357, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2375, 2377, 2496, 2497, 2862, 2942, 2943, 2992 и 2993;
- шеталиште у заштитном појасу потока: цела парцела број 2355 и делови парцела бр. 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2347, 2350, 2352/1, 2353/2, 2356, 2357, 2359, 2361, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2376 и 2377;
- шеталиште и саобраћајница у заштитном појасу потока: делови парцела бр. 2255/2, 2256 и 2253;
- водоток: део парцеле број 2863;

- трансформаторске станице: делови парцела бр. 2268 и 2366.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на наведеном графичком приказу, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу. Обавезна је парцелација и препарцелација катастарских парцела ради формирања парцела јавне намене.

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 83.50 m до 88.76 m. Највиши терен је на јужном делу и благо пада према североистоку.

Планиране саобраћајнице у највећој мери прате постојећи терен. Уздужни падови најчешће су испод 2% (изузетак су деонице од Улице Рачког ка потоку). Након детаљнијих снимања терена, у оквиру пројектовања саобраћајница могућа су одређена одступања. Остало земљиште треба уредити након реализације саобраћајница. Планиране коте заштитног тротоара око објеката више су од нивелете саобраћајнице; рачунају се са попречним падом од минимално 2 % и усклађују се са нивелетом новоизграђеног тротоара у суседству. Уздужни пад тротоара прати пад саобраћајнице дуж које се планира зацвљени одвод атмосферских вода. Планиране нивелете бициклистичке стазе усклађене су са постојећим тереном и кориговане са подужним падом који прати Роков поток, а попречне падове треба, приликом пројектовања регулације водотока и уређења шеталишта, усмерити преко пешачке стазе ка потоку.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница;
- интерполоване коте;
- нагиб нивелете;
- коте приземља планираних објеката.

4.0. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.1. Саобраћајна инфраструктура

Планом обухваћено грађевинско подручје ограничено је са истока државним путем I реда Нови Сад - Београд (Прерадовићева улица), са запада државним путем I реда Нови Сад - Рума (Улица Рачког), са југа

Улицом Вука Исаковича и са севера планираном саобраћајницом. Улицама Прерадовићевом и Рачког одвија се интензиван саобраћај у коме је изражено учешће транзитног теретног саобраћаја, што знатно ремети услове живота и рада у непосредној околини. Преко поменутих саобраћајница овај простор непосредно је повезан са градском и ванградском путном мрежом, а овим улицама се одвија и јавни превоз путника.

Задржава се регулација Прерадовићеве улице, изузев на североисточном делу блока број 1 где се шири због прегледности раскрснице, а у постојећем профилу планира се изградња једносмерних режијских саобраћајница. Планира се проширење регулације Улице Рачког, изградња саобраћајних трака за сваки саобраћајни прикључак на државни пут и изградња једносмерне режијске саобраћајнице уз блок број 5, чиме се ублажавају проблеми денivelације између постојећег коловоза и терена у блоку. У профилима ових саобраћајница планирају се коси и подужни паркинзи.

За потребе приступа планираном пословном центру са гаражом у сутерену, одређује се траса интерне једносмерне саобраћајнице која обезбеђује кружни саобраћајни ток око блока 1 и тиме лева скретања на раскрсницама улица Прерадовићеве и Рачког са планираном саобраћајницом на северу.

Планира се проширење улица Вука Исаковича и Медулићеве како би се у њима одвијао двосмерни саобраћај и омогућило паркирање возила.

Неопходно је да капацитети паркинга задовоље потребе планираних садржаја за сваку карактеристичну целину у складу са просторним могућностима, потребама и нормативима. То подразумева да се паркирање путничких возила планира у оквиру уличних профила, а гаражирање у сутеренским или подрумским етажама испод габарита објеката датих зонама изградње по парцелама. Решавање мирујућег саобраћаја не планира се у пратећим приземним објектима као и на слободним деловима парцела (осим при доградњи објекта П.Т.П. "Гвожђар").

Дуж заштитних зона потока планирају се шетне и бицикличке стазе, а пешачке стазе су изведене или се планирају у свим улицама.

Положај саобраћајних површина у простору (мостови, коловози, паркинг-простори и бицикличке стазе) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела. Садржаји попречних профила улица дефинисани су графичким приказима "Карактеристични профили саобраћајница" у Р 1:200. У зависности од намене простора, а применом норматива прописаних Генералним планом, начини паркирања су:

- изградња гаража обавезна је у оквиру сутерена или подрума вишепородичних стамбених и пословних објеката, чији капацитет је у складу са потребама и просторним могућностима, тако да се у потпуности задовоље прописани нормативи;
- приликом реализације појединачних пословних објеката неопходно је обезбедити одговарајући паркинг-простор, у складу са нормативима паркирања за поједину врсту делатности и просторним могућностима.

4.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом врши се преко постојеће водоводне мреже која функционише у оквиру водоводног система Града Новог Сада. Примарна водоводна мрежа профила Ø 250mm реализована је дуж улица Прерадовићеве и Медулићеве и делом дуж Улице Рачког. Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm реализована је у осталим улицама и везана је на примарну водоводну мрежу.

Планира се снабдевање водом преко постојеће водоводне мреже са проширењем. Такође се планира реконструкција постојеће водоводне мреже. Проширење водоводне мреже профилем Ø 100 mm планира се у улицама Рачког, Медулићевој и Вука Исаковича, као и делом Прерадовићеве улице. Постојећа и планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за водом предвиђених садржаја.

Одвођење отпадних и атмосферских вода врши се преко заједничке канализационе мреже. Примарна канализациона мрежа, профила Ø 600 mm, реализована је дуж Улице Рачког. У осталим улицама реализована је секундарна канализациона мрежа са профилима Ø 250 mm и Ø 300 mm.

Планира се одвођење отпадних и атмосферских вода преко постојеће заједничке канализационе мреже која се проширује. Планира се реконструкција постојеће канализационе мреже. Проширење канализационе мреже, цевима профила Ø 300, Ø 400 и Ø 500 mm, планира се дуж улица Рачког и Прерадовићеве, а по трасама отворених канала, као и у улицама Вука Исаковића и Медулићеве, цевима профила Ø 250 и Ø 500 mm. Постојећа и планирана мрежа својим капацитетом омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

За потребе одвођења атмосферских вода са запада, задржава се отворени канал који се пружа из правца Транцаментске улице, пролази испод Улице Рачког и улива се у Роков поток. Планом се омогућава његово зацељвање, уколико просторни и хидраулички елементи евакуације атмосферских вода то буду допуштали.

Одбрана од бујичних вода планира се на деоници Роковог потока која пролази кроз планом обухваћен простор. Из разлога одржавања, ревизије и реконструкције ове деонице, резервише се обострани заштитни појас уз поток ширине 7 m, а мерено од постојећих ивица корита потока. У том појасу није могуће задржати постојеће објекте нити градити нове. У заштитном појасу и уз поток могућа је реализација одбране од бујичних вода, а према посебним условима ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад.

Положај постојећих и планираних мрежа хидротехничке инфраструктуре дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 79.10 до 81.30 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 76.00 до 77.60 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је југозапад-североисток са смером пада према североистоку.

4.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом врши се из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације извршиће се реконструкција ТС 35/10 kV “Петроварадин” која ће постати разводно постројење (РП) 20 kV, а основни објекат за напајање биће ТС 110/20 kV “Мишелук”. Од ове ТС ће полазити 20 kV мрежа која ће напајати дистрибутивне трансформаторске станице 20/0.4 kV. Од дистрибутивних ТС ће полазити дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја овог подручја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја потребно је изградити две нове ТС монтажано-бетонског типа. Поред планираних, могућа је изградња нове трафо-станице у оквиру планираног вишенаменског пословног центра, у приземљу објекта, као и на парцелама потенцијалних инвеститора вишепородичних објеката, у зависности од потреба. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службености пролаза (колски прилаз минималне ширине 3 м). Такође је потребно постојећу надземну електроенергетску мрежу демонтирати и изградити каблирањем. Постојећу ТС изграђену у регулацији Прерадовићеве улице потребно је демонтирати.

Све планиране трансформаторске станице градиће се за 20 kV напонски ниво. Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем, како је планом дефинисано у профилима улица.

Снабдевање топлотном енергијом вршиће се из градског топлификационог и гасификационог система и коришћењем локалних топлотних извора.

Основни објекат за снабдевање из топлификационог система биће топлана “Петроварадин”. Из ове топлане потребно је изградити вреловодну мрежу до планираних објеката који ће користити овакав вид снабдевања топлотном енергијом.

Планирани садржаји могу се снабдевати и из гасификационог система, са дистрибутивне мреже која се снабдева из мерно-регулационе гасне станице (МРС) “Петроварадин”.

Оставља се могућност будућим потрошачима да се снабдевају топлотном енергијом из локалних топлотних, алтернативних и обновљивих извора енергије (дрво, угаљ, лож-уље, сунчева енергија, енергија био-маса итд.).

Планирана термоенергетска и електроенергетска мрежа дата је на графичком приказу “План енергетске инфраструктуре” у Р 1:1000.

4.4. Телекомуникације

Планом обухваћено подручје прикључиће се у телекомуникациони систем града повезивањем на аутоматску телефонску централу у Улици Далибора Францисетија. Да би се то омогућило, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно

инсталација кабловског дистрибутивног система. У пољечним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

На подручју нема изграђених антенских система мобилне телефоније. Они се могу постављати уз поштовање свих правилника, техничких прописа и препорука који регулишу ову област, а посебно је потребно поштовати препоруке Светске здравствене организације.

5.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

5.1. Изградња и уређење саобраћајница

Тротоаре и паркинге за путничке аутомобиле изграђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има и практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација). Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором.

Најмања планирана ширина коловоза за двосмерни саобраћај је 5 м, а за једносмерни на режијским саобраћајницама је 3,5 м. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 м. Тротоари су минималне ширине 1,5 м, док бицикличке стазе морају бити ширине 2 м.

Ширина паркинг-простора за косо и управно паркирање путничких аутомобила износи 2,3 м, а дужина од 4,6 до 5 м. Ширина паркинг-простора за подужно паркирање путничких аутомобила износи 2 м, а дужина 5,5 м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво.

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

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (“Службени гласник РС”, број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

5.3. Озелењавање и уређење слободних простора

Концепт озелењавања непосредно је повезан са уређењем слободних површина.

Парцелу Роковог потока, која садржи корито водотока, травнате косине и самониклим шибљем и дрвећем зарасле платое, требало би уредити и одржавати као јавну, репрезентативну површину. Да би се зелени рекреативни појас на северу могао продужити ка југу дуж потока, повезујући Петроварадин са Буковцем, Алибеговцем, Сунчаном долином и обронцима Фрушке горе,

потребно је да се у заштитном појасу потока од 7 m формира јавно шеталиште са бициклистичком стазом и одмориштима уз декоративно ниско зеленило.

У оквиру постојеће регулације Прерадовићеве улице, планира се изградња режиске саобраћајнице са обостраним паркингом (делимично подужним, а делимично под углом), због чега је неопходно попуњавање постојећег двоструког дрвореда.

У оквиру проширења регулација улица, планирају се нови дрвореди дуж паркинга. Тако се шири Улица Рачког за 5 m ради изградње режиске саобраћајнице са подужним паркингом дуж западне границе блока број 5 која је на нижем терену од коловоза транзитне саобраћајнице, док се дуж граница блокова бр. 1 и 2 планира изградња зауставне траке и паркинга под углом. Такође, планира се ширење регулација улица Медулићеве и Вука Исаковича, што ће омогућити управно паркирање, садњу дрвореда и довољно растојање између фасада вишеспратних објеката.

Делови мостовских конструкција изнад потока намењени пешацима, могу се уредити као озелењена пешачка одморишта, евентуално наткривена, или користити као летње баште оближњих угоститељских садржаја.

На северу, у блоку број 1, на нивоу првог спрата вишенаменског објекта, планира се проходна тераса коју би требало наткрити крошњама солитерних стабала и пузавицама, тако да се зеленилом повеже са шеталиштем дуж потока. Концепт озелењавања објекта требало би да обухвати и окружење католичког обележја "крсног пута" источно од њега.

Предбаште преовлађујуће стамбено-пословних вишеспратних објеката уређују се као дрвећем засенчени простори за угоститељске делатности и пратеће садржаје становања. У дворишним деловима је обавезно сађење дрвореда поред шетне стазе и слободностојећих стабала за заштиту јужних и западних фасада. Засадима ниског и средњег жбуња и цвећа требало би обезбедити везу са јавном зеленом површином дуж потока и његова наизменична проширења. Уређење слободних простора треба обликовно и функционално ускладити са потребама приступа различитих корисника (обавезна изградња рампи за приступ лицима са посебним потребама), без паркирања возила у предбаштама и двориштима, али уз могућност одлагања бицикала и мотора, окупљања станара и игре деце, формирања летњих башта и симболичног обележавања атрактивних локација. Због тога, општа правила за уређење слободних површина су:

- ради усклађивања објеката са околним просторима, предложена нивелациона решења су обавезујућа због фазне изградње објеката, која се препоручује да почне са крајева низа, чиме би се обезбеђивао приступ интервентним возилима са шеталишта;
- озелењавање, поплочавање, осветљење, те избор и постављање урбаног мобилијара у уличним коридорима и шеталиштима, требало би да буде јединствено решено на планом обухваћеном грађевинском подручју, а истовремено реализовано најмање по појединим блоковима.

Поред наведеног концепта, на графичком приказу "План зеленила и слободних површина" у Р 1:1000 дат

је могућ положај контејнера за смеће уз улични коловоз испред низова вишеспратних стамбено-пословних објеката, дуж чијих дворишних делова парцела се не може обезбедити пролаз возилима за одношење смећа. Уз планирано шеталиште и уличне тротоаре, неопходно је постављање корпи за отпатке.

Услови за озелењавање површина

Постојећу вредну вегетацију, нарочито квалитетне дрвореде потребно је сачувати и заштити од нове изградње.

Поставка дрвореда треба да се базира на садржајима попречних профила улица. У зависности од ширине саобраћајница, дрвореди ће бити једностранни или двострани. Нижа вегетација (шибље, живица, цвеће и сл.) може се садити по целој ширини травнате траке.

Паркинг-просторе који прате садржај попречних профила улица, требало би покрити крошњама листопадних дрвећа. За овакав начин озелењавања треба користити квалитетне дрворедне саднице, старости најмање осам година. Размак стабала треба да буде 8-10 m, у зависности од врсте дрвећа. Потребно је ускладити поставку дрвореда са прилазима објекту.

Простор намењен вишенаменском пословном центру треба обогатити зеленилом, посебно у ободном делу. Истицање улаза и прилаза може се постићи декоративном вегетацијом и озелењеним жардињерама.

Уређење слободних површина код вишеспратних становања реализоваће се по парцелама, и представљаће заједнички уређен зелени фонд. Чиниће га групације дрвећа и шибља појединачних мањих вртова, без ограђивања према суседним парцелама.

5.4. Заштита непокретних културних добара и амбијенталне целине

На овом подручју нема регистрованих објеката на списку претходне заштите и у регистру заштићених културних добара, нити су евидентирани археолошки локалитети. Међутим, као мера заштите културних добара утврђује се обавеза извођача радова да изврши претходно сондажно археолошко ископавање терена због могућности постојања археолошког налазишта. Инвеститор је дужан да у свему даље поступи према одредбама Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94).

5.5. Заштита од елементарних непогода и ратних дејстава

Подручје града Новог Сада спада у зону угрожену земљотресима јачине 8° MCS скале. Сви објекти морају бити пројектовани према прописима за овај степен угрожености.

Према нивелети терена, подручје није угрожено подземним водама, али је директно **угрожено од поплава** површинским водама, односно повременим бујичним водама Роковог потока. Угроженост ће се смањити планираном регулацијом потока, уређењем његовог заштитног појаса, изградњом мостовских конструкција са надвишењима изнад његових обала, те нивелацијом укупног терена са усмеравањем падова и сакупљених

атмосферских вода ка потоку. Такође, примењују се опште мере заштите планирањем одговарајуће канализационе мреже. Од високих вода Дунава, простор се штити постојећим одбрамбеним линијама насипа у оквиру ширег брањеног подручја.

У складу са Одлуком о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима (број 82-20/92 од 27.5.1992. године), подручје обухваћено планом сврстано је у I степен угрожености, у групу Б, за који се прописују следећи услови:

- сваки објекат намењен вишепородичном становању или радним активностима (пијаци, комерцијалном пословању, услужном занатству) мора имати склониште основне заштите за натпритисак од 100 кПа са капацитетом за 50% од укупног броја станара, односно за 2/3 од броја запослених у највећој смени;
- мањи пословни објекти и стамбене зграде до десет станова морају имати склониште допунске заштите отпорности најмање 50 кПа;
- код адаптације, реконструкције, доградње и надоградње објеката за које није могуће градити склониште, обавезаће се инвеститор да уплати одговарајућу надокнаду за изградњу и одржавање склоништа;
- ката пода склоништа мора бити најмање 30 см изнад максималног нивоа подземних вода;
- склоништа су полуукопана или су надземна; сва су двонаменска, при чему мирнодопска намена треба да буде у складу са функцијом објекта; површина се рачуна са 1,2 м² по кориснику.

С обзиром на планирану намену објеката у обухвату плана, на основу члана 63. Закона о ванредним ситуацијама надлежни орган ће издати посебне услове за следећу изградњу:

1) кућна склоништа основне заштите у склопу стамбених зграда укупно развијене бруто површине веће од 5.000 м²; оваква склоништа ће бити потребна уколико се приликом реализације буду спајала по два планирана стамбено-пословна објекта (Су+П+2+Пк), јер њихова просечна бруто развијена површина (са сутереном) износи 3.384 м²;

2) кућна склоништа допунске заштите у склопу стамбених зграда укупно развијене бруто површине мање од 5.000 м²; оваква склоништа ће бити потребна у планираним објектима на 19 грађевинских парцела у блоковима бр. 2, 3, 4 и 5;

3) јавно склониште на месту где се окупља већи број грађана, што је за вишенаменски пословни центар (Су+П+2+Пк) у блоку број 1.

5.6. Заштита животне средине

Заштиту од пожара треба обезбедити у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09), Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/05) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91), што

подразумева обезбеђење ватропреградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, изградњу противпожарне хидрантске мреже и приступа свим објектима. Потребно је обезбедити приступ ватрогасним возилима у оквиру саобраћајница и планираног шеталишта, те одговарајуће приступе могућим малим и средњим подземним гаражама. Све слободне површине треба употпунити дрвећем, уколико услови саобраћаја и распоред инсталација то дозвољавају, или применити вертикално и партерно озелењавање. Угроженост од пожара није изражена јер простор не представља густо изграђену средину, планирају се објекти ниже спратности и до њих ће бити могућ приступ ватрогасним возилима. Ширина улица Рачког и Прерадовићеве штите шире окружење од преношења пожара на суседне просторне целине.

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), као и хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима, морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (пододелјак 5.2).

Потребно је доследно применити Правилник 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). Објекти морају бити планирани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", број 11/96).

Приликом градње нових објеката, треба водити рачуна о обезбеђивању заштите од буке, а нарочито применити изолационе материјале који ће онемогућити продор буке у животни и радни простор. У складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 54/92), сви корисници своје активности морају прилагодити условима у којима интензитет буке неће прелазити највиши ниво буке од 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању. На простору плана потребно је успоставити стална места за праћење интензитета буке.

Праћење аерозагађења треба обезбедити успостављањем мерних места за параметре - аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљенмоноксид, и азотне оксиде, према Правилнику о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података ("Службени гласник РС", бр. 54/92, 30/99 и 19/06). Праћење квалитета, односно степена загађености ваздуха, указује на поступке и мере који ће омогућити да се степен загађености сведе у границе утврђене прописима о загађености ваздуха. У обезбеђивању квалитета ваздуха, концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора, дозвољена. Потребно је одређивање загађености ваздуха (имисија) од саобраћаја (линијских извора загађивања ваздуха). Активности за обезбеђивање задовољавајућег квалитета ваздуха у наредном периоду одвијаће се побољшањем услова паркирања.

Ради сакупљања отпадака, свака зграда или група зграда треба да има сабирни пункт за смештање сабирних канти или контејнера који треба да задовоље хигијенске захтеве. Места и број посуда за смеће, као и

места за контејнере за сакупљање секундарних сировина, утврдиће се на основу постојећих густина становања, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда. Простори треба да су обележени, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања. Начин озелењавања ових простора треба прилагодити положају сабиралишта, његовој величини и захтевима уређења слободних површина. За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере за различите врсте отпадака (хартија, стакло, пластика, метал). Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана, потребно је пратити квантитативне и квалитативне показатеље који су од утицаја на стање средине.

Ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство споменика природе), обавеза извођача радова је да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије. Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

6.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6.1. Општи услови за формирање грађевинске парцеле

У блоковима су одређене карактеристичне целине намењене за пословање и становање, у оквиру којих су на графичким приказима дати услови формирања грађевинских парцела за изградњу оптималног броја објеката и њиховог међусобног односа, придржавајући се следећих **општих правила парцелације и препарцелације:**

- обавезно се припајају катастарске парцеле које својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме дате по појединим наменама за уређење и изградњу планираних садржаја и функционалност целине;
- задржава се граница постојеће парцеле уколико на графичким приказима плана није назначено обавезно припајање са суседном парцелом;

- парцела се може објединити са суседном, ако се тиме стварају повољнији услови за реализацију.

6.2. Услови за одређивање коте приземља објеката

У односу на планиране нивелете јавних површина, на угловима објеката и грађевинских парцела дате су оријентационе коте приземља објеката. Тежило се да буду више од 0,2 m од највише нивелете где се планира пешачки приступ, а око 1,2 m више од најниже нивелете где се планира колски силаз у сутерен. Тиме се постижу најповољнији односи између објеката и приступа са јавних површина, те користе благе денivelације терена.

6.3. Општа правила за обликовање објеката

Општа правила за обликовање објеката су:

- нагиб кровова и боју њиховог покривача треба ускладити са зидним масама фасаде објекта; нагибе кровних равни ускладити са суседним прислоњеним објектом;
- кровне баце не могу прећи грађевинску линију основног габарита објекта; њихова укупна дужина не сме прећи 30% дужине фасаде, а њихова висина и положај може обезбедити осветљење највише једној корисној етажи; баце морају бити сведених, ненаметљивих облика, пропорцијски усклађених са фасадом и укупним волуменом објекта;
- требало би ускладити висине карактеристичних делова фасаде објеката са ширином фронта парцеле, односно компоновати претежно хоризонтално пружање маса са вертикалним акцентима;
- за обраду фасада употребити максимално три врсте материјала; малтерисане фасаде су обавезно у светлим тоновима, а акценти могу бити тамнији; камен се не може користити;
- у складу са поднебљем, ради озелењавања у летњем периоду и затварања у зимском, потребно је термове и продужетке приземља пословних простора, те отворе на лођама и просторе под кровним терасама пројектовати са могућношћу накнадног застакљивања, односно наткривања материјалима који пропуштају светло;
- објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са амбијенталним карактеристикама окружења у савременој интерпретацији уз коришћење трајних материјала; у том смислу, препоручује се непретенциозна архитектура јасног, смиреног израза и једноставних геометријских форми које у вештом компоновању стварају примерен градитељски исказ.

6.4. Услови за прикључење објеката на мрежу инфраструктуре

Прикључење на водоводну мрежу

Водомер сместити у просторију за водомер у оквиру објекта, или у склониште за водомер (водомерни шахт).

Склониште за водомер сместити ван регулације улице и на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије. Детаљније услове прибавити од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Прикључење на канализациону мрежу

Прикључни канализациони шахт (ревизиони шахт) сместити ван регулације улице и на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Прикључење сутеренских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање (у надлежности корисника). Детаљније услове прибавити од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објекта на електроенергетску мрежу решити 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 Електродистрибуције "Нови Сад".

Прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објекта у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потребе за већим количинама топлотне енергије, прикључење извршити директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Прикључење на топловодну мрежу

Прикључење објекта у топлификациони систем решити изградњом вреловодног прикључка од планиране вреловодне мреже, или постављањем топлотне подстанице у посебној просторији у објекту, у подруму (сутерену) или приземљу објекта. До подстанице омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојеће или планиране вреловодне мреже. Детаљније услове за прикључење прибавити од ЈКП "Новосадска топлана".

Прикључење на телекомуникациону мрежу

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

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

6.5. Вишенаменски пословни центар

У блоку број 1 на углу улица Рачког и Прерадовићеве, планира се изградња вишенаменског пословног центра (По+П и По+П+2+Пк).

Након издвајања јавне површине за саобраћајнице, ради **формирања грађевинске парцеле** условљава се спајање сва три преостала дела катастарских парцела.

Услови за изградњу објекта су:

1) услов за реализацију планираног објекта је рушење свих постојећих објеката на формираној парцели и јавним површинама;

2) објекат се намењује комерцијалним функцијама, угоститељству, култури, забави, спорту, рекреацији и сродним делатностима; поред претежно трговачких, у приземљу је пожељна зелена пијаца, а на вишим етажама је обавезна по једна сала за спортско-рекреативне и културно-уметничке активности; обавезно је да садржи биоскопску салу са око 150 места, мању салу за друштвене активности, неопходне помоћне просторије и један атријумски простор за окупљање младих - у виду летње позорнице; пожељно је да сала буду вишенаменске, односно да буду димензионисане и опремљене за коришћење на више начина у различито време; могу се опремити за било које врсте спорта или рекреације (фитнес, аеробик, борилачке вештине, стони тенис, билијар и сл.), као и културних делатности (галерија, радионица за израду уметничких предмета, музички и плесни студио, фото и кино студио, школа страних језика или компјутера, це-де-тека и сл.); пожељно је да се уз пијачни део приземља формирају атрактивни пословни простори у функцији интензивнијих социјалних активности, јер су приступачни са ободних улица; у објекту није дозвољена изградња пословних апартмана и станова;

3) обавезна је изградња паркинг-гараже у подруму (око 75 места), уз задовољавање стандарда паркирања возила (најмање једно паркинг-место на 70 m² бруто површине објекта), односно тако да се у потпуности задовоље нормативи прописани Генералним планом (једно паркинг место на 4-6 пијачних тезги, 45-60 m² за пословни простор, 30-45 m² за банке, 8-12 гледалаца према максималном капацитету за спортске садржаје, 50-80 m² за супермаркете, 8-12 седишта за ресторане, 30-45 m² за апотеке...);

4) максимална спратност дела објекта дуж западне и северне границе блока је По+П+2+Пк, а спратност дела објекта према потоку је По+П; зона изградње и спратност објекта дати на графичким приказима плана делимично усмеравају изградњу на грађевинској парцели, тако да се зона изградње приземља поклапа са планираном грађевинском парцелом (изван заштитног појаса водотока од 7 m), док је оријентационо усмерено пружање зоне изградње спратова, чија дубина није дефинисана; тиме се омогућује да се у објекту најповољније димензионишу сале за биоскопске пројекције и спортске игре, а на рачун површине отворене кровне терасе на нивоу првог спрата;

5) колски приступ се обезбеђује једносмерном сервисном саобраћајницом само са десним скретањем из Прерадовићеве улице, дуж заштитног појаса потока, до укључења у улицу Рачког; ту саобраћајницу ће користити и бициклисти, те возила за снабдевање пијаце и осталих пословних простора, као и интервентна возила за гашење пожара и изношење смећа; положај колских силаза до гараже је оријентационо одређен;

6) пошто терен није раван, на графичким приказима је дата кота пода приземља, тако да је највише 60 см изнад коте уличног тротоара; положај пешачког приступа за кориснике пијаце одређен је на најповољнијем месту у односу на дате нивелете тротоара уз објекат, односно на југозападном делу објекта, где ће се незнатна разлика од 5 см савладати рампом у оквиру улазног трема;

7) висина приземне етаже може бити до 5,5 м због формирања луксузног пословног простора дуж улица, али у оквиру овог волумена није могуће формирати две независне етаже ни на једном делу објекта, већ је могуће пројектовати галерију; висина спратова је до 3,5 м;

8) испади и грађевински елементи који одступају од грађевинске или регулационе линије на нивоу приземља или првог спрата дефинишу се према одредбама чл. 23. и 24. Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", број 75/03) (у даљем тексту: Правилник); површина спратних препуста може достићи 100% фасаде изнад приземља;

9) у спратном делу објекта ограничен је број од три корисне етаже изнад приземља тј. на графичким приказима је означена максимална спратност По+П+2+Пк; у поткровљу је назидак максималне висине 2,2 м, а нагиб кровних равни је до 30°; кровне баце не могу прећи грађевинску линију основног габарита објекта; њихова укупна ширина не сме прећи 30% ширине фасаде; уместо дела поткровља, могућа је изградња последње, треће пуне етаже са равним кровом који би се користио као отворена, проходна тераса, плесни подијум, спортски терен, базен и сл;

10) изнад приземног дела објекта, а на нивоу првог спрата, обавезна је изградња отворене, проходне кровне терасе, на којој се не би могле постављати платнене и сличне надстрешнице и застори, већ би се искључиво зеленилом наткриле површине са гарнитурама за седење у баштама угоститељских радњи, а њихов распоред треба да усмери поглед посетилаца ка Роковом потоку на југоистоку; у том смислу, препоручује се благо степеновање платоа и изградња рампе за везу те терасе и тротоара;

11) заузетост парцеле спратним деловима објекта је 55 до 75 %, а преостали део до 100 % заузима високо приземље или приземље са галеријом, док индекс изграђености износи око 3,5;

12) архитектонско обликовање мора бити у складу са репрезентативним карактером раскрснице, због чега је неопходна израда урбанистичког пројекта; препоручује се спровођење позивног конкурса за идејно урбанистичко-архитектонско решење објекта, уређење слободних површина и озелењавање непосредног окружења; требало би захтевати истицање зеленила на фасадама и терасама овог будућег просторног репера; као део значајне раскрснице, окружење католичког обележја "крсног пута" источно од објекта потребно је уредити као централну тачку укрштања шетне и бицикличке стазе, чему би требало прилагодити архитектуру објекта.

6.6. Вишепородично становање и пословање

На просторима на којима се нето површина блокова знатно смањује, планира се потпуна реконструкција подручја са породичним објектима ради изградње претежно вишепородичних објеката (П, Су+П и Су+П+2+Пк) са пословањем у приземљу. Уз обавезну препарцелацију земљишта и рушење постојећих објеката, условљава се изградња низова у **блоковима бр. 2, 3, 4 и 5** који ће формирати "разиграну", од улице делимично повучену уличну фасаду, а у дворишним деловима обезбедити наизменична проширења зеленила дуж потока.

Услови за формирање грађевинске парцеле су:

1) на графичким приказима дати су обавезујући услови спајања делова катастарских парцела (површина од 444-561 м²), тако да након препарцелације ширина уличног фронта новоформиране грађевинске парцеле износи 32-35 м, а просечна површина 1.116 м²; од по два дела постојећих катастарских парцела формира се 10 нових грађевинских парцела, што је преовлађујуће, док се од по три дела постојећих формирају шест нових парцела;

2) у блоку број 3, обавезно је спајање катастарских парцела бр. 2257 и 2259 и мањег дела парцеле број 2258 у једну, северну грађевинску парцелу (површине око 525 м²); затим, обавезно је спајање парцеле број 2260 и преосталог, већег дела парцеле број 2258 у другу, јужну грађевинску парцелу (површине око 675 м²); том препарцелацијом се омогућава легализација објекта П.Т.П. "Гвожђар".

Услови за изградњу објекта су:

1) услов за реализацију планираног објекта је рушење свих постојећих објеката на парцели, насипање и нивелација терена;

2) у блоковима бр. 2 и 3, у приземљу планираних објеката не могу се градити станови, већ пословни и пратећи садржаји, тако да је на појединачним грађевинским парцелама обавезно више од 20% површине објеката наменити пословању; у блоковима бр. 4 и 5, приземља планираних објеката могу садржати станове оријентисане према дворишним деловима парцела, а пословне и пратеће садржаје према улицама, тако да се на појединачним грађевинским парцелама мање од 20% површине објеката намењује пословању;

3) просечна величина стамбене јединице у објекту мора бити 50 м² и више, а најмања величина 24 м² нето; пословне просторије могу бити за терцијарне делатности, и то за трговину, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке услуге и сл., а не дозвољавају се занатске делатности које могу штетно деловати на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске и сл. радове);

4) објекти обавезно садрже гараже у сутерену или подруму, испод дефинисане зоне изградње; при томе је обавезно задовољавање стандарда паркирања возила најмање једно паркинг-место на 70 м² бруто површине објекта, односно тако да се у потпуности задовоље нормативи прописани Генералним планом;

5) планирана спратност објеката је Су+П+2+Пк; улична грађевинска линија претежно се поклапа са регулационом линијом улице, изузев на деловима блокова бр. 4 и 5, где се планирају незаграђене предбаште; дворишна грађевинска линија објеката се утврђује на минималном удаљењу 5 m од заштитног појаса потока (у којем није дозвољено сађење дрвећа), тј. на удаљењу 12 m од парцеле потока; дворишна грађевинска линија одређује простор обавезног озелењавања дела парцеле; препоручују се зелене ограде дуж граница са јавним шеталиштем (према потоку);

6) зона изградње се дефинише у модулу од 5,5 m, тако да се за гаражирање формира габарит сутерена ширине око 16,5 m (максимално 17 m), а за становање габарит спратова ширине око 11 m, односно са спратним препустима до 13,4 m; у ужим блоковима бр. 2 и 3, објекти су претежно без крила; у блоковима бр. 4 и 5 објекти су у облику ћириличног слова „Г“, чијим низањем настају полуатријумски сегменти; зона изградње се делимично шири у приземљу (изнад гаражних делова у сутерену) и служиће као пословни простор према улицама, а за проширење становања према дворишту у виду тераса или наткривених тримова који се не могу затварати;

7) изузетно, у блоку број 4, габарити спратних делова планираног објекта дуж Улице Вука Исаковича предложене ширине од 11 m опционо се могу повећати до 16,5 m, али под следећим условима: да се изван тих габарита не могу пружати испусти на било ком делу објекта, и да се предвиди асиметрични пресек поткровне етаже без назитка над уличном фасадом изнад конструкције другог спрата; на деловима тог објекта дуж Улице Вука Исаковича не условљава се ванстамбена, пословна делатност, јер је то кратка, претежно стамбена улица;

8) објекти се граде у низу, због чега се на графички дефинисаним местима обавезно остављају светларници, а према потреби и на другим местима, како је дефинисано у члану 18. Правилника;

9) испади и грађевински елементи који одступају од грађевинске или регулационе линије на нивоу приземља или првог спрата дефинишу се према чл. 23, 24. и 25. Правилника; спољне степенице се постављају тако да савлађују висину до 90 cm и да не прелазе регулациону линију; рампе за пешаке и инвалидска колица постављају се на слободним деловима парцела тј. у предбаштама и двориштима;

10) условљава се таква организација простора чијим коришћењем се неће угрозити комфор и сигурност на суседној парцели (нагиб кровних равни, прозори, светларници, вентилациони отвори, димњаци); не могу се пројектовати отвори просторија за становање (собе и трпезарије), пословање или држање огрева и запаљивог материјала на странама објеката чија удаљеност од суседовог објекта износи мање од 3 m,

као и на зиду објекта на граници парцеле; на тим странама, отвори на комуникацијама и осталим помоћним просторијама, могу се пројектовати са минималним парпетом од 1,8 m;

11) обавезна је изградња сутерена или подрума, због чега је потребно предвидети колске силазе до гаража у подземним етажама на местима која су обележена на графичким приказима плана; до реализације планиране режијске саобраћајнице и зауставне траке у Улици Рачког (блокови бр. 2 и 5), колски прилази планираним објектима са постојећег коловоза изводиће се на диспозицији постојећих колских прилаза, што се не односи на крајеве низова са планираним приступима из бочних, стамбених улица; с обзиром на разлику у нивелацији терена са уличне и дворишне стране у блоку број 2, за појединачне објекте треба испитати могућност реализације сутеренске етаже и начин прилаза тој етажи;

12) осим при доградњи објекта П.Т.П. “Гвожђар”, није дозвољена изградња колских пасажа кроз објекте, јер ће се у дворишни део парцеле обезбедити приступ са планираног шеталишта у позадини, и то само за интервентна возила; из тих разлога се препоручује да реализација почне са крајева низа;

13) пошто терен није раван, оријентационо је на графичким приказима дата кота пода приземља; утврђује се да је кота приземља од најмање 20 cm до највише 120 cm изнад коте тротоара; у том смислу, положај приступа у приземље одређује се на најповољнијим местима у односу на дате нивелете тротоара уз објекте, при чему се тежи да денивелација код пешачког улаза буде мања од 90 cm;

14) кровови морају бити претежно коси, а нагиб кровних равни максимално 30°; максимална висина назитка поткровне етаже је 1,6 m, па је могућа изградња дуплекса, а није дозвољено пројектовање две функционално независне етаже у поткровљу;

15) оријентационо, према графичким приказима плана индекс заузетости карактеристичних целина објектима (Су+П+2+Пк са деловима П и Су+П) износи 68 % у блоку број 2; 67 % у блоку број 3; 57 % у блоку број 4, а 59 % у блоку број 5;

16) оријентационо, према графичким приказима плана индекс изграђености карактеристичних целина износи 2,2 у блоковима бр. 2, 4 и 5, а у блоку број 3 износи 2,8.

7.0. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

У циљу обезбеђења неопходних саобраћајних и инфраструктурних услова за изградњу и функционисање планираних садржаја на простору који је обухваћен планом, потребно је извршити радове на уређивању грађевинског земљишта.

Табела: Процена улагања из јавног сектора

Ред. број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				67.382.000
1.1.	Коловоз 1-ТТВ	м ²	1.359	8.000	10.872.000
1.2.	Коловоз 2-СТВ	м ²	4.000	6.000	24.000.000
1.3.	Тротоари са ивичњацима	м ²	5.000	3.500	17.500.000
1.4.	Бициклическе стазе	м ²	860	3.500	3.010.000
1.5.	Паркинзи	м ²	3.000	4.000	12.000.000
1.6.	Поплочане површине	м ²	630	3.500	2.205.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				6.107.500
2.1.	Канализациони вод Ø 300	м	295	12.500	3.687.500
2.2.	Канализациони вод Ø 250	м	95	11.000	1.045.000
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100	м	250	5.500	1.375.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				50.000.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	2	4.000.000	8.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	м	250	8.000	2.000.000
3.3.	Вреловодна мрежа	м	1.000	40.000	40.000.000
4.	ПРИПРЕМА ЗЕМЉИШТА				34.800.000
4.1.	Трошкови прибављања земљишта	м ²	16.000	2.175	34.800.000
5.	УКУПНО				158.289.500

Процена средстава дата је по ценама за април 2010. године.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбедиће се из средстава остварених од:

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

8.0. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обавезна је израда урбанистичког пројекта више-наменског пословног центра. Неопходно је обухватити и непосредно окружење са верским обележјем, те пешачким, бициклическим и колским саобраћајницама. Препоручује се спровођење позивног конкурса за идејно урбанистичко-архитектонско решење објекта.

9.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта може се вршити само у циљу привођења земљишта планираној намени.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним простором обухваћеним планом АЗ
2. Катастарска подлога са границом обухвата плана Р = 1 : 1000
- 3.1. План намене земљишта Р = 1 : 1000
- 3.2. План саобраћаја, нивелације и регулације Р = 1 : 1000
4. План јавних површина са условима за формирање грађевинских парцела .. Р = 1 : 1000
5. План водне инфраструктуре Р = 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре Р = 1 : 1000
7. План зеленила и уређења слободних површина са композиционим приказом Р = 1 : 1000
8. Попречни профили улица Р = 1 : 100 и 1 : 200.

План детаљне регулације дела стамбене зоне VIII у Петроварадину израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план Петроварадин VIII ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/97 и 17/2003).

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: 35-340/2009-I
28. јануар 2011. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.



