

НАЦРТ

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/2009 и 81/2009 – исправка) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/2008) Скупштина Града Новог Сада на _____ седници _____ године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА НА ТРАНЦАМЕНТУ У ПЕТРОВАРАДИНУ

1. УВОД

План детаљне регулације центра на Транцаменту у Петроварадину (у даљем тексту: план) обухвата простор изнад тунела у наставку Моста слободе, на сремској страни града. Ову површину, између Каменичког пута и железничке пруге Београд – Беоцин – Петроварадин, окружују саобраћајнице северозападне петље продужетка правца са Моста слободе (у даљем тексту: главна мишелучка саобраћајница). Површина обухваћена планом је 7,34 ha.

Специфичност простора се огледа у његовом положају. Налази се на узвишењу од око 142 m н.в, са кога се пружа поглед на Дунав, цео Нови Сад, Тврђаву, Мишелук и део Сремске Каменице, и који се сагледава са свих ових простора и локацијски је веома доступан, саобраћајно повезан и на погодном положају у односу на остале делове града.

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) овај простор се скоро у потпуности намењује општеградском центру. Мања површина јужно од пруге намењена је заштитном зеленилу, а уски појас северозападно од Каменичког пута парковској површини.

Ограничење при реализацији основне намене представља тунел који пролази на око 20 m испод коте терена у обухвату плана. У одређеном појасу изнад тунела није могуће градити објекте високоградње како се тунелска конструкција не би оштетила.

Генералним планом из 1974. године, због другачијег концепта саобраћајног решења, простор унутар саобраћајне петље био је намењен заштитном зеленилу. Нису рађене анализе носивости земљишта изнад тунела у наставку Моста слободе, будући да није планирана изградња објеката, па је стога неопходна израда студије којом би се прецизно дефинисала зона у оквиру које је безбедно градити објекте.

Простор изнад тунела је тренутно неуређен и претежно неизграђен, осим што се на североисточној половини налази бесправно подигнута бетонска база.

2. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Основ за израду плана је Генерални план који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона. План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације центра на Транцаменту у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 30/2009).

3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Петроварадин и КО Сремска Каменица унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је осовинска тачка број 774 у КО Петроварадин. Даље, у правцу југоистока граница прати осовину северне петље главне мишелучке саобраћајнице из правца Транцамента до пресека са осовином железничке пруге. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину железничке пруге до пресека са осовином главне мишелучке саобраћајнице у зони Мишелука, затим у правцу истока прати осовину главне мишелучке саобраћајнице до пресека са осовином прикључка из правца Сремске Каменице ка Новом Саду на петљи "Транцамент". Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину прикључка из правца Сремске Каменице до пресека са осовином јужног прикључка на главну мишелучку саобраћајницу, затим скреће у правцу северозапада, прати осовину јужног прикључка, прелази у КО Сремска Каменица и долази до пресека са осовином Каменичког пута. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати осовину Каменичког пута до пресека са границом КО Петроварадин и КО Сремска Каменица, затим скреће у правцу северозапада, прати границу катастарских општина до тремеђе парцела бр. 4041/2 (КО Сремска Каменица), 2816/1 (КО Петроварадин) и 2816/2 (КО Петроварадин). Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прелази у КО Петроварадин, прати границу парцела бр. 2816/1 и 2816/2 до пресека са продуженом осовином из осовинске тачке број 774, затим скреће у правцу југоистока и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Према намени простора и начину коришћења, издвајају се три грађевинске целине, односно три блока:

- блок број 1 – општеградски центар,
- блок број 2 – зелена површина уз пругу и
- блок број 3 – зелена површина уз Каменички пут.

Концепт урбанистичког решења предвиђа формирање блока на простору изнад тунела (блок број 1), унутар саобраћајне петље. Овај блок представља јединствену целину – парцелу, на којој ће се градити објекат намењен неком од следећих садржаја: туризам, култура, спорт, трговина, угоститељство, комерцијалне делатности и сл.

Унутар ове парцеле се дефинише зона заштите тунела у оквиру које ће се уређивати слободне површине неопходне за функционисање основног садржаја.

Остале површине унутар обухвата плана (уз пругу и уз Каменички пут) намењују се јавним зеленим површинама.

5. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

Планом су површине јавне намене разграничене од површина осталих намена. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком приказу број 3 "План регулације површина јавне намене" у размери 1:1000.

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине, делови парцела бр. 2815/2, 2816/2, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2824, 2825, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2835/1, 2835/2, 2835/3, 2835/4, 2836, 2837, 2937/2, 4061, 4063, 4064, 4066, 4067, 4068, 4069, 4070 у КО Петроварадин и делови парцела бр. 4041/1, 4046/1, 4046/2, 5781/2 у КО Сремска Каменица;

- железничка пруга, део парцеле број 2928/2 у КО Петроварадин и делови парцела бр. 5816/2, 5817/2 у КО Сремска Каменица;

- зелена површина, целе парцеле бр. 2806/2, 2808/2, 4065 и делови парцела бр. 2815/2, 2816/2, 2937/2, 4063, 4064, 4066, 4067, 4068 у КО Петроварадин.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3, важи графички приказ.

На површинама осталих намена планира се формирање једне грађевинске парцеле.

Нивелација

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 130 до 142 m. Нивелете заштитних тротоара планираних објеката ускладити са нивелетом саобраћајнице. Коловози околних саобраћајница су изграђени, тако да слободну површину у висинском погледу треба ускладити са нивелетом приступне саобраћајнице, као што је дато на графичком приказу број 2 "План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја" у размери 1:1000.

На графичком приказу број 2 дати су следећи елементи:

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

6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено планом ограничено је следећим саобраћајним површинама:

- са северозапада Каменичким путем, који чини део државног пута II реда (P-107),
- са југоистока постојећом саобраћајницом која чини део петље главне мишелучке саобраћајнице (продужетак Институтског пута) и пругом Петроварадин- Беочин и
- са североистока и југозапада постојећим саобраћајницама које чине део петље главне мишелучке саобраћајнице.

Овај простор повезан је са Сремском Каменицом Каменичким путем, а преко Моста слободе са уличном мрежом Новог Сада.

Планирано је проширење Каменичког пута за једну саобраћајну траку, чиме ће се омогућити комфорнији и безбеднији саобраћајни прикључак комплекса општеградског центра. Приликом изградње саобраћајног прикључка могућа су одступања у односу на решење дефинисано на графичком приказу " План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја" у размери 1 : 1000, али не већа од 20 m јужно и 55 m северно у односу на планирани прикључак. Тачна позиција прикључка дефинисаће се урбанистичко – архитектонским конкурсом, који ће се спровести за комплекс општеградског центра.

Уз јужну регулацију Каменичког пута планирана је изградња бицикличке стазе. Возила јавног градског и приградског превоза путника саобраћају Каменичким путем.

6.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Планирана водоводна мрежа биће профила Ø 100 mm и својим капацитетом задовољиће потребе за водом планираних садржаја.

Према нивелационим карактеристикама терена, овај простор припада другој висинској зони водоводног система (снабдевање водом изнад коте 115 m н.в). Вршна

потрошња друге висинске зоне ће се изравнавати из постојећег резервоара друге висинске зоне "Татарско брдо" (на коти 180 m н.в).

Положај планиране водоводне мреже дат је на графичком приказу "План инфраструктуре" у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојеће и планиране канализационе мреже сепаратног система.

Унутар овог простора постоји канализациона мрежа атмосферских вода профила Ø 400 mm, као и примарна канализациона мрежа отпадних вода профила Ø 400 mm, која одводи отпадне воде Сремске Каменице у канализациони систем Петроварадина.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода профила Ø 250 mm.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу "План инфраструктуре" у размери 1:1000.

6.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 6-Мишелук". Од ове ТС до подручја обухваћеног планом полазиће 20 kV водови на које ће се повезати трансформаторске станице 20/0,4 kV. Ове ТС ће преко нисконапонске мреже снабдевати електричном енергијом све потрошаче, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом овог подручја. Нове ТС могу се градити као самостојеће (монтажно-бетонске) на парцели инвеститора или у оквиру пословног објекта. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине мин. 3,0 m (и висине 3,8 m у случају постојања пасажа) за пролаз интервентног возила за редовно и хаваријско одржавање. Нове трансформаторске станице повезаће се на постојећу 20 kV мрежу изградњом 20 kV извода. Целокупну електроенергетску мрежу потребно је градити подземно.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје имаће могућност снабдевања топлотном енергијом из два система - гасификационог и топлификационог.

Из гасификационог система планирани садржаји снабдеваће се са гасоводне мреже Петроварадина изградњом прикључка од постојећег дистрибутивног гасовода. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије потребно је изградити гасовод средњег притиска и мерно-регулациону гасну станицу (МРС) на простору планираног општеградског центра. Од нове МРС полазиће нископритисна гасоводна мрежа до објеката. Мерно-регулациона станица може се градити и у оквиру пословног објекта.

Снабдевање из топлификационог система могуће је обезбедити из оближње топлане која је служила за снабдевање топлотном енергијом објекта Радио-телевизије Нови Сад. Топлану је потребно реконструисати и изградити вреловодну инсталацију до планираних објеката.

Због повољне јачине ветра и добре инсолације на овом подручју, препоручује се и употреба обновљивих извора енергије (енергија сунца, енергија ветра) који би се могли користити за осветљење, загревање и употребу топле потрошне воде у објектима.

6.4. Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено на телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће прикључени на телефонску централу у Сремској Каменици док се не изгради нова аутоматска телефонска централа или удаљени претплатнички степен на подручју Транцамента или Мишелука. 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 попречним 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. Посебно поштовати препоруке светске здравствене организације (WHO) из ове области.

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

7.1. Услови за уређење површина јавне намене

Зелене површине

Јавне зелене површине планирају се у блоковима бр. 2 и 3. Блок број 2 се налази у заштитном појасу уз пругу и озелениће се у складу са условима прегледности и безбедности пружног појаса.

Зелена површина у блоку број 3 се граничи са простором Каменичког парка. Она представља саставни део планираног платоа видиковца и ове две површине уредиће се као јединствена целина – травна површина.

На јавним зеленим површинама не планира се изградња објеката, а постојећа барака, која се делом налази у блоку број 3, мора се уклонити.

7.2. Услови за уређење осталих површина и објеката Општеградски центар

Цео блок број 1 представља јединствену целину (парцелу) осталог грађевинског земљишта. На овој парцели планира се изградња комплекса који ће бити намењен неком од следећих садржаја: туризму, култури, спорту, трговини, угоститељству, комерцијалним делатностима и сл.

Делови блока се налазе у заштитном појасу тунела и заштитном појасу уз пругу. Ширина заштитног пружног појаса, у оквиру кога није дозвољена изградња објеката, дефинисана је условима ЈП "Железнице Србије" и износи 25 m од осе крајњег колосека. Ширина појаса заштите тунела дефинисана је у односу на правила конструисања широког земљаног ископа (под углом од 45° од потребне дубине ископа), с тим да је, ради веће сигурности, рачунато са углом од 60° у односу на висину земљаног слоја изнад тунела, рачунајући од бочних страна тунелске конструкције. У овако дефинисаној зони није могуће градити објекте, већ ће се на овом простору уредити слободне површине неопходне за функционисање основног садржаја.

У североисточном делу блока, ван заштитне зоне тунела, дефинисана је зона изградње. Могуће је градити јединствени објекат или више независних сегмената (објеката) који чине функционалну целину.

Остатак парцеле, ван зоне за изградњу објекта (објеката), намењује се уређењу саобраћајних, зелених, поплочаних и других слободних површина. Неопходно је на парцели обезбедити потребан број паркинг - места за конкретан садржај, према Табели "Нормативи за паркирање, у вези са планираном наменом објеката" која је саставни део плана, као и потребне колске и пешачке приступе и платое. Зелене површине морају бити заступљене на најмање 50 % слободне површине парцеле, с тим да се појас изнад тунела уређује искључиво као озелењена површина, која би се функционално и обликовно укомпоновала у целину комплекса. У овом појасу се не дозвољава садња високе вегетације. Могућа је изградња отворених спортских терена, површина за одмор и рекреацију, уређење вртова, водених површина и сл. У овој зони се не могу градити објекти високоградње, али је могуће постављање надстрешница, засена, пергола и сличних лаких конструкција, које се плитко темеље. Прецизни услови за изградњу оваквих конструкција, као и уређење слободних површина, дефинисаће се на основу инжењерско-геолошких истраживања, односно архитектонским конкурсом, коме обавезно претходи инжењерско – геолошко испитивање тла.

7.3. План зеленила

Зелена површина, која се граничи са простором Каменичког парка, представља саставни део планираног платоа видиковца и ове две површине уредиће се као јединствена целина.

Већ формиран, природни видиковац треба употпунити парковским мобилијаром и елементима партерне архитектуре. При озелењавању на правцима визура користити травњак и сасвим ниску вегетацију, те је повезати са зеленилом парка, вегетацијом приобаља и околним шумама.

У зони заштите пруге на 5 m од колосека изоставља се садња високе и ниске вегетације.

У склопу комплекса у блоку број 1 треба да буде заступљена најдекоративнија вегетација, са одговарајућим партерним уређењем и урбаним мобилијаром (клупе, канте за отпатке, канделабри и сл). Вегетација треба да је декоративна листопадна и четинарска, висока и партерна, али прилагођена терену. Планирати делом декоративне површине, а претежно травњаке отпорне на гажење.

На графичком приказу "План озелењавања", у размери 1:1000, шематски је приказан принцип озелењавања површине општеградског центра. Уређење зелених површина прецизираће се кроз урбанистичко – архитектонски конкурс.

7.4. Биланс нумеричких показатеља

Површина грађевинског рејона је бруто 7,34 ha.

Површина грађевинског рејона је нето 4,49 ha.

Табела: Површине јавне намене

Намена	Површина (ha)	% у односу на површину грађ. рејона-бруто
Саобраћајне површине	2,85	38,8 %
Зелене површине:	0,57	7,8 %
- блок број 2	0,17	
- блок број 3	0,40	
Укупно:	3,42	46,6 %

Табела: Површине остале намене

Намена	Површина (ha)	% у односу на површину грађ. рејона-бруто
Општеградски центар	3,92	53,4 %

Табела: Оријентациони планирани капацитети простора

	Површина парцеле-блока (m ²)	Површина објекта у основи (m ²)	Површина развијена (m ²)	Површина слободног простора (m ²)	Степен заузетости парцеле (СЗ)
Блок број 1	39.165	13.033	41.706 (ИИ-3,2) 52.132 (ИИ- 4)	26.132	33%

7.5. Очување културних и природних добара

На простору обухваћеном планом нема заштићених природних добара. Међутим, неопходно је имати у виду обавезу извођача радова да, уколико у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство природног споменика), о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

У оквиру овог простора нису вршена заштитна археолошка истраживања, нити надлежна служба Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада поседује податке о пријавама случајних археолошких налазишта.

Извођач радова на овом простору обавезује се да, ако у току грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, радове одмах прекине и о налазу обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

7.6. Заштита животне средине

Ради смањења утицаја аерозагађења пореклом од саобраћаја и побољшања екоклиме, зелене површине треба подизати као заштитне појасеве од више редова дрвенастих и жбунастих врста.

У складу са оптималним природним условима, могућа је примена неконвенционалних извора енергије у интегрисаном систему топлотних извора и мреже.

При изградњи објеката и планиране инфраструктуре посебну пажњу треба посветити заштити простора око објекта (објеката), ископом темељне јаме при бетонирању и одговарајућим пројектовањем и изградњом водоводне и канализационе мреже.

Због утврђеног степена сеизмичности, не препоручује се фундаирање у више нивоа, а повољно је градити објекте не високе спратности и са еластичним

конструктивним системима. Дубина укопавања комуналне подземне мреже треба да буде већа од уобичајене, а саме цеви треба да буду еластичне.

Изградњом затвореног система за одвођење отпадних вода спречаваће се загађивање земљишта и подземних вода.

У складу са планираном наменом, конкурсним решењем је потребно обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

7.7. Мере заштите живота и здравља људи

Заштита од земљотреса

Приликом пројектовања објеката неопходно је применити Правилник 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) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS.

Заштита од поплава

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

Заштита од пожара

Ради заштите од пожара, нови објекти морају бити изграђени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

Заштита од ратних разарања

Мере заштите становништва од ратних разарања подразумевају планирање склоништа у склопу планираног објекта, чији капацитет зависи од конкретне намене. Број места у склоништу, према Техничком пропису за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист" број 13/98), не може бити мањи од:

- 1/5 броја запослених и 1/5 броја кревета у хотелима,
- 1/5 броја запослених и 1/3 броја столица у ресторанима,
- 1/5 броја запослених и 1/2 броја столица у биоскопским, позоришним, концертним и другим дворанама,

- 1/5 броја запослених у највећој смени и за купце – двоструко од броја радника који их непосредно услужују у продавницама и трговинским центрима и
- 1/5 броја запослених у највећој смени за друге пословне организације.

Уколико је капацитет до 50 особа, градити склоништа допунске заштите, отпорности 50 – 100 kPa, а за капацитет преко 50 особа, склоништа основне заштите, отпорности 100 – 200 kPa.

Пожељно је да се склоништа користе двопаменски, најбоље као гараже или складишни простор.

На овом простору не планира се изградња јавних склоништа.

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

Приликом израде урбанистичких услова за изградњу, нарочито објеката јавног карактера и саобраћајних и пешачких површина, примењује се Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", број 18/97).

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Услови за грађење објеката и уређење простора

Блок број 1 – општеградски центар

Грађевинска линија планираног објекта се поставља на растојању од регулационе минимално 10 m. Зона изградње објекта, дефинисана на графичком приказу "План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја" у размери 1:1000, може бити у потпуности изграђена. Како би се остварио повољнији однос маса у оквиру волумена објекта, дефинише се индекс изграђености (ИИ) који се односи само на зону изградње објекта. Овај показатељ се ограничава на 3,2.

Спратност објекта (објеката) ограничава се на П+3, односно 15 m апсолутне висине. У циљу формирања одређених просторних акцената, мањи делови објекта могу бити и веће висине (максимално 20 m апсолутне висине), у ком случају је индекс изграђености зоне изградње 4.

С обзиром на специфичност настанка самог терена и непознатих геомеханичких својстава тла, за цео простор блока број 1 неопходно је спровести потребна испитивања тла, односно инжењерско-геолошка истраживања, којима би се утврдио одговарајући начин изградње објеката на овом подручју (врста фундација, одговарајући конструктивни систем, начин инфраструктурног опремања и сл).

Због значаја који ова локација има и специфичног положаја у односу на град и окружење, условљава се да реализацији планираних садржаја у блоку број 1 претходи **спровођење архитектонског конкурса за целину комплекса**. Конкурсни услови садржаће резултате спроведених инжењерско-геолошка истраживања.

Објекат може имати подземне етажe уколико резултати испитивања тла покажу да је то могуће, као и под којим условима.

Намена и обликовање објеката

Конкретна намена, атрактивношћу својих садржаја, али и структуром објекта (објеката), мора да одговори специфичним захтевима локације. У том смислу планирају се следећи садржаји: хотел високе категорије, спортско – пословни центар, културни центар (мултиплекс биоскоп, изложбени простори, мултимедијални центар...), угоститељско – комерцијални садржаји (ресторани, изложбено - продајни простори) и сл.

Објекти попут великих тржних центара (тзв. шопинг - молови), дисконти за продају робе на велико и слични продајни простори, који захтевају компактне монолитне структуре, не могу се градити на овом простору.

Становање, у било ком облику, не планира се, као ни пословни апартмани.

Форма и структура објекта (објеката) треба да одражава савремене токове у архитектонском изразу. Пројектовање класичних косих кровова се не препоручује. Изграђени простор, као и елементе уређења слободних површина потребно је пажљиво уклопити у природни амбијент десне обале Дунава.

8.2. Обавеза спровођења инжењерско-геолошких истраживања

Пре изградње објеката, за цео простор блока број 1 неопходно је спровести потребна испитивања тла, односно инжењерско-геолошка истраживања, којима ће се утврдити одговарајући начин изградње објекта (објеката) на овом подручју, као и услови за уређење слободних површина (изградња саобраћајних површина, спортских терена, лаких надстрешница, као и садња високе вегетације и сл).

8.3. Услови за формирање грађевинских парцела

Све парцеле и делови парцела унутар блока број 1 се спајају у једну грађевинску парцелу.

8.4. Правила грађења за саобраћајну инфраструктуру

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).

Саставни део плана су попречни профили улица у којима су дефинисани геометријски елементи саобраћајних површина.

Саобраћајне површине на којима се не налазе коловози, тротоари и паркинзи обавезно озеленити.

Ширина бициклическе стазе износи 2 m.

Ширина паркинг-простора за управно паркирање путничких аутомобила износи 2,3 m, а дужина од 4,6 до 5 m. Ширина паркинг-простора за подужно паркирање путничких аутомобила износи 2 m, а дужина 5,5 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила.

На графичком приказу "План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја" у размери 1:1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

8.5. Правила грађења за водну инфраструктуру

Планом се утврђују следећа правила:

- 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,
- 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.

8.6. Правила грађења за енергетску инфраструктуру

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода 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 ОММ-а прибавити од Електродистрибуције "Нови Сад".

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Прикључење објеката у топлификациони систем решити изградњом вреловодног прикључка од постојеће или 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 ЈКП "Новосадска топлана".

Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључење објеката у телекомуникациони систем решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне 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.

9. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за функционисање садржаја на простору који је обухваћен планом потребно је извршити

радове на уређивању грађевинског земљишта. У табели која следи дат је оквирни приказ планираних радова и потребних количина, као и појединачних и укупних трошкова планираних радова на уређивању грађевинског земљишта.

Табела: Процена улагања из јавног сектора

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				8.875.000
1.1.	Коловоз 2-СТВ	m ²	750	6.000	4.500.000
1.2.	Тротоари са ивичњацима	m ²	750	3.500	2.625.000
1.3.	Бициклистичке стазе	m ²	500	3.500	1.750.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				5.170.000
2.1.	Канализациони вод Ø 250 mm	m	320	11.000	3.520.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	m	300	5.500	1.650.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				5.400.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	kom.	1	4.000.000	4.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	100	8.000	800.000
3.3.	Гасоводна мрежа	m	150	4.000	600.000
4.	ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА				14.570.000
4.1.	Декоративно зеленило	m ²	5.500	1.300	7.150.000
4.2.	Заштитно зеленило	m ²	5.700	600	3.420.000
4.3.	Травнате површине	m ²	10.000	400	4.000.000
5.	УКУПНО				34.015.000

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.

10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНО СПРОВОЂЕЊЕ АРХИТЕКТОНКОГ КОНКУРСА

Условљава се спровођење архитектонског конкурса за целину комплекса у блоку број 1. Конкурс ће се спровести када се буде знао конкретан садржај, према условима из плана, а након извршених инжењерско-геолошких истраживања тла.

11. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе, осим за блок број 1.

Пре приступања изградњи за цео простор блока број 1 обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања тла, на основу којих ће се условити начин изградње објеката и опремања инфраструктуром, с обзиром на непозната геомеханичка својства овог простора и специфичност његовог настанка. Након спроведених инжењерско-геолошких истраживања неопходно је спровођење архитектонског конкурса за блок број 1.

Саставни део овог плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним простором обухваћеним планом
2. План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја 1:1000
3. План регулације површина јавне намене 1:1000
4. План инфраструктуре 1:1000
5. План озелењавања 1:1000
6. Карактеристични профили саобраћајница 1:200
7. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу, у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама
8. Табела: Нормативи за паркирање, у вези са планираном наменом објеката

План детаљне регулације центра на Транцаменту у Петроварадину израђен је у четири примерка у аналогном и 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.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада."