

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС и 132/14), члана 130. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 132/14) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 43/08) Скупштина Града Новог на VI седници од 2. септембра 2016. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТРАНЦАМЕНТА У ПЕТРОВАРАДИНУ

1. УВОД

Подручје обухваћено планом детаљне регулације Транцамента у Петроварадину (у даљем тексту: план) налази се на сремској страни града, у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Петроварадин, у југоисточном делу грађевинског подручја града Новог Сада.

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план) обухваћени простор је намењен за опште стамбене зоне, општеградски центар, линијски центар уз Транцаментску улицу и површину за хидротехничке захвате.

1.1. Основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 58/13). Саставни део одлуке је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину на животну средину, број V-35-186/13 од 20.06.2013. године.

Плански основ за израду плана је Генерални план који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

Обухваћено подручје до сада није детаљније урбанистички разрађивано.

1.2. Циљ доношења плана

Циљ израде и доношења плана је да се утврди намена земљишта и правила уређења и грађења у складу са генералном наменом површина утврђеном Генералним планом, и правци и коридори за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, те дефинише начин реализације планираних садржаја.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено грађевинско подручје у КО Петроварадин, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе усвојена је најјужнија тачка границе подручја у пресеку осовине железничке пруге Петроварадин – Беочин и осовине планиране улице дефинисане осовинским тачкама бр. 617 и 1762. Из ове тачке граница иде у правцу севера осовином планираних улица дефинисаних осовинским тачкама бр. 1762, 2143, 1248, 1777, 831, 1249 и 832 до пресека осовине улице Каменички пут између осовинских тачака бр. 832 и 496 са продуженим правцем северне границе парцеле број 1991/6. У овој тачки граница скреће на исток и даље се поклапа са северном границом парцеле број 1991/2, скреће на југ по источној граници парцеле број 1991/2 до пресека са осовином планиране улице по пољском путу парцела број 2996/1 до пресека те осовине са осовином Книнске улице дефинисане осовинским тачкама бр. 508, 509, 525, 524 и 317. Одавде граница скреће по тој осовини на југ до пресека са североисточном границом парцеле број 2166/2 из које скреће ка тремеђи парцела бр. 2166/2, 2166/3 и 2166/5 наставља даље у правцу југозапада северозападном а затим југозападном границом парцеле број 2166/5 и у том правцу долази до осовине пруге Петроварадин – Беочин по којој у правцу запада долази до почетне тачке описа границе подручја.

Планом је обухваћено 25,59 ha.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Намена површина, концепција уређења и подела простора на целине

Грађевинско подручје обухваћен планом, намењено је зонама породичног и вишепородичног становања мањих густина, општеградском центру, јавним службама, линијском центру, хидротехничким захватима, верском објекту, зеленим површинама, спортско-рекреативним садржајима, инфраструктурним и комуналним површинама.

Основни циљ израде плана је да се у оквиру подручја обухваћеног границом плана утврди таква просторна организација која ће створити услове за уређење и изградњу површина и објеката, пре свега становања, али и осталих комплементарних садржаја као што су: градски центри, јавне службе, пословање и слично,

Генерални концепт уређења и грађења простора Транцамента је производ основне поставке концепције уређења и организације простора и грађења сремске стране града утврђене Генералним планом, потреба постојећих и потенцијалних корисника простора, постојећег стања простора и природних услова.

Решење саобраћајне мрежа уважило је трасе постојећих атарских путева и положај и распоред реализованих улица, а у зони бесправно изграђених објеката прилагођено је постојећем стању на терену.

Бесправно изграђени објекти су уклопљени у начин организације простора будући да су, углавном, одговарајуће намене и дозвољене спратности.

Специфичност планираних намена и њихов просторни положај условио је поделу подручја обухваћеног планом на две урбанистичке целине подељене постојећом Транцаментском улицом. Мања целина, лоцирана северозападно од Транцаментске улице, намењена је комуналним површинама – хидротехничким захватима, а већа целина, јужно од Транцаментске улице, становању малих и средњих густина као преовлађујућој намени и пратећим садржајима.

Урбанистичка целина јужно од Транцаментске улице представља просторну композицију три облика намене становања: вишепородичног становања мањих густина, вишепородичног становања - урбаних вила и породичног становања. Њихов просторни размештај прати планирану саобраћајну мрежу на начин да се вишепородично становање организује у већем делу северног сегмента предметне урбанистичке целине, уз Транцаментску улицу; зона вишепородичног становања - урбаних вила се формира јужно од зоне вишепородичног становања, у централном делу обухвата плана, а породично становање уз јужну границу грађевинског подручја и у ширем окружењу бесправно изграђених породичних објеката у западном делу подручја.

У оквиру планиране намене становања на већим одговарајућим парцелама могућа је изградња објеката у стамбеним комплексима на начин да део парцеле под објектима припада објектима, а остатак парцеле буде за заједничко уређење и коришћење.

Осим стамбених комплекса могу се формирати и пословни комплекси за делатности компатибилне становању са параметрима за уређење и грађење примереним преовлађујућој намени.

Осим преовлађујуће намене становања, на простору урбанистичке целине јужно од Транцаментске улице, у источном делу целине, на углу Транцаментске и Книнске улице, планира се мања зона са садржајима општеградског центра (садржаји пословања, културе, трговине, угоститељства, услуга и сл.).

Јужно од зоне општеградског центра планира се мања зелена парковски уређена површина у оквиру које је планирана могућост изградње верског објекта.

У југоисточном делу ове урбанистичке целине, уз Книнску улицу, планира се мања површина за спортско-рекреативне садржаје.

Дуж Транцаментске улице планира се линијски центар, са садржајима општеградског центра, с тим да ови садржаји нису обавезни већ се препоручују.

У западном делу целине резервисан је простор намењен различитим јавним службама. С обзиром на микролокацију, величину расположивог простора, структуру постојећих и планираних садржаја у окружењу, процењује се да би било пожељно да се на овом локалитету планирају садржаји из области здравства (дом здравља или диспанзер неких од специјалистичких грана медицине), социјалног старања о старим особама или из области образовања (предшколска установа или основна школа).

У средишњем делу простора планирана је пешачка комуникација као јавна површина која повезује Транцаментску улицу са трасом железничке пруге на јужној граници плана. Ова пешачка комуникација је од значаја не само са саобраћајног аспекта, већ пре свега као планирана траса за каблирање електро-инсталација до постојеће трансформаторске станице, које ће заменити постојећа два далековаода, који

са својим заштитним коридорима представљају значајан ограничавајући фактор међу условима за уређење и грађење овог подручја.

Урбанистичка целина северно од Транцаментске улице намењена је хидротехничким захватима и уређиваће се према програму развоја система за снабдевање водом града.

3.2. Нумерички показатељи

Намена	ha	%
Становање	15,5	60,5
- породично становање	8,15	31,8
- вишепородично становање - урбане виле	3,67	14,3
- вишепородично становање	3,68	14,4
Јавне службе	0,84	3,3
Општеградски центар	0,66	2,6
Парковски уређена зелена површина	0,34	1,3
Спортско-туристичко-рекреативни садржаји	0,33	1,3
Трансформаторска станица	0,11	0,4
Хидротехнички захвати	1,38	5,4
Саобраћајнице	6,34	24,7
Укупно:	25,59	100

3.3. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.3.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1:1000. 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 графичким приказима.

Површине јавне намене су:

- јавне службе: делови парцела бр: 2121/1, 2122/1, 2122/2, 2122/3, 2123/1 и 2123/2;
- зелена парковски уређена површина: целе парцеле бр: 2177/1, 2176/1 и део парцеле број 2157/1;
- спортско рекреативни садржаји: целе парцеле бр: 1991/2, 1991/7 и делови парцела бр: 2165, 2166/1 и 2169/8;
- локалитет за хидротехничке захвате "Транцамент": целе парцеле бр: 1991/2 и 1991/7;
- саобраћајне површине: целе парцеле бр: 1989/6, 1990/3, 1991/3, 1991/4, 1991/6, 2121/2, 2157/2, 2160, 2166/2, 2169/7, 2171/12, 2175/1, 2176/2, 2177/2, 2178/4, 2996/7, 2996/8, 2996/9, 2998 и делови парцела бр: 1988, 1989/2, 1989/3, 1989/4, 1991/1, 1991/2, 2121/1, 2122/1, 2122/2, 2122/3, 2123/1, 2123/2, 2124/3, 2124/4, 2125/1, 2125/2, 2126, 2127, 2128,

2129, 2130, 2131/1, 2131/2, 2132/1, 2132/2, 2134/1, 2134/2, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143/1, 2144/1, 2145, 2146, 2147/1, 2147/2, 2148, 2149, 2150/1, 2150/2, 2150/3, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157/1, 2158, 2159, 2161, 2162, 2163, 2165, 2166/1, 2169/8, 2171/13, 2178/1, 2179, 2573, 2996/1, 2177/1 и 2178/5;

- железничко подручје: део парцеле број 2928/1;

- трансформаторска станица 35/10 (20) kV: део парцеле број 2150/3.

3.3.2. План нивелације

Коте терена обухваћеног планом крећу се од 116.50 до 133.75 m н.в. и терен је генерално нагнут ка североистоку око 1.9% . Јужна страна терена обухваћена планом је изразитије нагнута до 25% ка железничкој прузи Беочин – Петроварадин.

Планиране саобраћајнице прилагођене су терену. Подужни нагиби саобраћајница усмерених ка североистоку су углавном испод 2.6% и прате генерални нагиб терена, док су попречне нагиба до 1%, изузетно, једна 5.3%. Нивелете планираних објеката прилагодити нивелети коловоза, односно уклопити у постојеће стање.

Пре реализације нових саобраћајница потребно је терен снимити у висинском погледу, тј. при изради пројекта могућа су одступања нивелета од нивелета датих овим планом, али која не нарушавају основну концепцију плана. Планом нивелације дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајница и нагиб нивелете.

Приказ елемената нивелације, коте прелома нивелете осовине саобраћајница и нагиби нивелета, дат је у графичком прилогу "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" у Р 1:1000.

3.4. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено планом повезано је са градском уличном мрежом преко Каменичког пута на западу и улицом Транцаментском ка истоку. Јужну границу овог подручја тангира неелектрифицирана једноколосечна железничка пруга Петроварадин - Беочин.

Улице Каменички пут и Транцаментска улица припадају примарној саобраћајној мрежи града (главне саобраћајнице). Улицом Каменички пут одвија се јавни градски превоз путника.

Осим улица Книнске и Каменички пут, не постоје изграђене саобраћајнице, већ само атарски путеви. Планирано саобраћајно решење ослања се на постојећу планску документацију из које су преузети планирани инфраструктурни коридори, који утичу на организацију овог простора. Мрежа сабирних и стамбених улица унутар обухваћеног простора, планира се по трасама постојећих атарских путева и у продужетку реализованих улица. Планирана улична мрежа заснована је на што рационалнијем искоришћењу и положају постојећих парцела.

У попречним профилима свих улица планирани су двосмерни коловози, обострани тротоари, а бициклическе стазе планиране су у улицама Транцаментска и Каменички пут. Геометријски елементи Транцаментске улице остављају могућност саобраћања возила јавног превоза путника.

У оквиру попречних профила улица уз садржаје вишепородичног становања и јавних служби планира се изградња управних паркинга, а планом се оставља могућност изградњи уличних паркинга иако паркинзи нису уцртани у графичком приказу број 2 или у карактеристичном попречном профилу.

На основу развојних планова "Железнице Србије" ад, као и према Просторном плану Републике Србије и просторним и урбанистичким плановима Града Новог Сада, планира се ревитализација пруге Петроварадин - Беочин по постојећој траси пруге. На обухваћеном простору не планирају се друмски укрштаји са овом пругом.

3.4.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

На предметном простору постоји примарна водоводна мрежа у улици Дунавске дивизије профила Ø 250 mm. Секундарна мрежа није реализована.

На локалитету за хидротехничке захвате "Транцамент" изграђен је резервоар за воду и две пумпне станице.

Резервоар "Транцамент" служи за изравнање вршне потрошње прве висинске зоне снабдевања водом, односно за снабдевање потрошача до коте 110 m н.в., као и за снабдевање водом насеља Сремски Карловци преко пумпне станице "Сремски Карловци", односно за снабдевање виших зона Сремске Каменице преко пумпне станице "Сремска Каменица".

Запремина резервоара "Транцамент" је 4.000 m³, кота дна резервоара је на 128 m н.м., а кота прелива је на 132 m н.м..

Пумпна станица "Сремски Карловци" има капацитет од 40 l/s, висину дизања од 42 m и пумпа воду ка Сремским Карловцима преко цевовода профила Ø 250 mm.

Пумпна станица "Сремска Каменица" има капацитет од 115 l/s, висину дизања од 80 m и пумпа воду ка Сремској Каменици, односно према резервоару "Институт" преко цевовода профила Ø 400 mm.

Постојећи објекти и цевне везе на локалитету "Транцамент" планом се задржавају уз могућност реконструкције.

Планира се повећање запреминског капацитета резервоара "Транцамент" за 10.000 m³. Капацитет резервоара у завршној фази биће 14.000 m³.

Имајући у виду да тренутно не постоји пројектно-техничка документација на основу које би се могли прецизније дефинисати положај, димензије резервоара, цевне везе и остало, предлаже се израда урбанистичког пројекта за локалитет резервоара за воду "Транцамент".

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm и Ø 150 mm у свим постојећим и новопланираним улицама са прикључењем на постојећу примарну водоводну мрежу.

Евентуалне потребе за технолошком воду у сврху заливања зеленила, обезбедиће се захватањем воде из подземних водоносних слојева, преко бушених бунара.

Постојећа и планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за водом будућих корисника простора.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко планиране канализационе мреже сепаратног типа у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Планира се изградња канализационе мреже отпадних вода у свим постојећим и планираним улицама, са оријентацијом на канализациони систем Петроварадина.

Предложена секундарна мрежа биће профила Ø 250 mm и у складу са нивелационим карактеристикама терена биће оријентисана на планирану примарну мрежу у улици Дунавске дивизије профила Ø 400 mm.

Планира се изградња црпне станице отпадних вода у југоисточном делу предметног простора.

Атмосферске воде ће се преко канализационе мреже атмосферских вода одводити према канализационом систему насеља Петроварадин, односно према реципијенту Роковом потоку.

Атмосферску канализацију могуће је реализовати као отворену уличну каналску мрежу, са делимичним или потпуним зацењењем, а све у складу са хидрауличким и просторним могућностима.

У улици Дунавске дивизије предвиђа се изградња колектора атмосферских вода профила Ø 1000 mm, који ће прихватити атмосферску воду са простора обухваћеног планом.

Планирана канализациона мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода са предметног простора.

3.4.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Подручје обухваћено границом плана ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање овог простора електричном енергијом биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV “Нови Сад 6-Мишелук“ и будуће разводно постројење (РП) 20 kV “Петроварадин“ које ће настати реконструкцијом постојеће ТС 35/10 kV. Из ових објеката ће полазити 20 kV мрежа до дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV. Од дистрибутивних

ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до потрошача чиме ће се обезбедити квалитетно снабдевање електричном енергијом овог подручја.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или планиране мреже, као и потребан број трансформаторских станица. Осим планираних ТС које су приказане у графичком приказу „План водне и енергетске инфраструктуре“, нове ТС се могу градити као стубне или као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m (и висине минимално 3,5m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије.

Далеководи 35 kV који повезују ТС 35/10 kV са ТС 110/20 kV “Нови Сад 6” и ТС 110/35(20) kV “Нови Сад 1” задржаће своју трасу до потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије, односно до укидања напонских нивоа 35 kV и 10 kV. Могуће је и раније измештање ових далековада и њихова подземна изградња у регулацијама постојећих и планираних улица, уз сагласност и услове Електродистрибуције “Нови Сад”. Надземне 10(20) kV водове који прелазе преко парцела на којима је планирана изградња објеката потребно је изместити у регулације постојећих и планираних улица. Подземни 35 kV такође је потребно изместити у регулацију планираног пешачког пролаза источно од постојеће трасе.

Планирана 20 kV мрежа градиће се подземно, а планирана 0,4 kV мрежа може се градити и подземно и надземно. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Снабдевање из гасификационог система биће обезбеђено из мерно-регулационе гасне станице (МРС) „Петроварадин I“ која се гасом снабдева преко гасовода средњег притиска из Главне мерно-регулационе станице (ГМРС) „Петроварадин-Победа“. Од МРС „Петроварадин I“ и од дела постојеће дистрибутивне мреже биће изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа коју је потребно димензионисати тако да омогући квалитетно снабдевање гасом свих постојећих и планираних садржаја. Планирани објекти ће се снабдевати топлотном енергијом изградњом прикључка од постојеће или планиране дистрибутивне мреже до котларница у објектима.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони систем могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора (пећи на дрвну биомасу и угаљ) и коришћењем обновљивих извора енергије.

Посебно се препоручује што већа употреба обновљивих извора енергије. За искоришћење соларне енергије, осим пасивних система, могу се постављати фотонапонски модули и топлотни колектори као кровни или фасадни елементи. Применом топлотних колектора могу се постићи значајне уштеде код употребе топле потрошне воде и приликом загревања унутрашњих просторија у објектима. Примена

гео-сонди, површинских колектора и енергетских стубова, као и коришћење подземних вода које су целе године на температурама изнад 10°C погодно је за загревање објеката и за припрему топле потрошне воде, посебно у објектима породичног становања и пословним објектима. Оптимизацијом параметара топлотних пумпи које ће преносити енергент од извора до циљног простора постиже се максимални коефицијент корисног дејства у току целог периода употребе. Енергија дрвне и биљне биомасе се може искористити као енергент у локалним топлотним изворима.

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

3.4.4. Мере енергетске ефикасности изградње и обновљиви извори енергије

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

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

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

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

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

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

3.4.5. Електронске комуникације

Подручје обухваћено планом ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација. Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката, односно скупштине станара;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове уз обавезну сагласност власника, односно корисника парцеле; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука Светске здравствене организације;
- изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;

- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

3.5. План уређења зелених и слободних површина

Уређење зелених површина подразумева, поред уређења јавних зелених површина (линеарног зеленила, парковски уређених површина и спортско рекреативних површина и јавних служби), уређење парцела породичног и вишепородичног становања и зеленила у оквиру других намена. У свим овим случајевима на дефинисање концепта уређења и избор биљних врста битно утиче конфигурација терена.

Јавно зеленило

Поставка новопланираног линеарног зеленила - дрвореда треба да се базира на садржају попречних профила улица. У зависности од ширине саобраћајнице, формираће се једноструки или двоструки дрвореди.

За улице ужег профила од 15 m, које не могу да садрже са обе стране високо зеленило, користити ниже дрвеће мањих округластих крошњи, или пак формирати једностранни дрворед. Важно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима. Уређење уличног простора оплемењује се поставком жардинијера, озелењавањем подзида, мањих скверова и разним видовима вертикалног озелењавања.

За уређење озелењених површина на источном делу простора користити декоративно квалитетно листопадно и четинарско дрвеће и шибље.

Уз спортско-рекреативну површину, где је терен под нагибом, и вегетација ће бити више прилагођена датим условима. На укупној површини поред високе листопадне и четинарске вегетације планиран је травњак ливадског типа, отпоран на гажење. Површина намењена за спорт и рекреацију треба да садржи 40% зеленила, спортске терене, трим-стазу, дечија игралишта и пратећу опрему за ову намену.

У оквиру парковске површине (сквера) однос травнатих и поплочаних површина треба да је 70:30%. Поред стаза потребно је нагласити места за одмор и опуштање са неопходним урбаним мобилијаром и одредити површине са елементима (реквизитима) за игру деце. Вегетација поред већег процента аутохоних врста, у неким деловима може бити искључиво декоративна, висока и партерна. На одређеним местима, декоративне партерне травњаке могу заменити покривачи тла или ниско полегло шибље.

Уз објекте јавних служби биће заступљена декоративнија вегетација са одговарајућим партерним уређењем. На површинама где није могућа садња дрвећа планира се поставка озелењених и цветних жардинијера.

Зеленило породичног и вишепородичног становања

Блокови вишепородичног становања на северном делу формиран су на нагнутом терену, стога је потребна пејзажна обрада њихових слободних површина. При њиховом озелењавању треба да буду заступљене врсте високог декоративног листопадног и четинарског дрвећа, разноликог шибља, пузавица и цвећа. Јужне и

западне фасаде треба да су заштићене високом вегетацијом. Зеленило због конфигурације терена, треба да има снажан коренов систем. Уређење унутар блоковског простора вишепородичног становања подразумева формирање мањих појединачних вртова.

Уређење парцела породичног становања такође треба да се заснива на пејзажном уређењу вртова, комбиновањем декоративне вегетације и вегетације са кореновим системом који добро веже земљу и спречава њен одрон и спирање (липа, граб, брест, храст, јавор, багрем, бор, јела, јуниперус, дафина, руј, тамарикс, дрен, глог и сл.). Да би пејзаж кућног врта био што живописнији, уз саму ограду и терасу треба садити цветајуће декоративне пузавице. На деловима простора где се издвајају косине терена и терасе, отварају панорамски видици, потребно је планирати подзиде, степенице и видиковце.

Предбашта, декоративни кућни врт и евентуално мања биобашта са поврћем и цвећем, основни су елементи за планирање садржаја и зеленила око породичних кућа на парцели.

Зелене површине у оквиру других намена

Уз објекте линијског центра биће заступљена најдекоративнија вегетација са одговарајућим партерним уређењем и урбаним мобилијаром. Озелењавање овде има своју специфичност у односу на намену партера, одмор, задржавање, прилаз, комуникације и саму конфигурацију терена.

Хортикултурно уређење слободних површина у намени општеградског центра треба да се заснива на поставци декоративне листопадне и четинарске вегетације како на слободним травним, тако и на поплочаним површинама. Поставку зеленила ускладити са концептом уређења приземља и стилским карактеристикама архитектуре објеката. Солитерно декоративно дрвеће и озелењене цветне жардинијере биће укомпоноване са елементима партерне архитектуре (клупе, фонтане, скулптуре и сл.) на поплочаним платоима.

Заштитно зеленило уз пругу, због конфигурације и нестабилности терена, треба да има снажан коренов систем. Осим функције заштите од ерозије, овако формирани зелени појас има и улогу тампон-зоне у односу на околне намене. Уз железничку пругу у заштитном појасу (25m) забрањена је садња високе вегетације.

3.6. Заштита градитељског наслеђа

Унутар подручја обухваћеног границама плана у Регистру заштићених културних добара и Евиденцији добара која уживају претходну заштиту, не налази се ни једно непокретно културно добро.

У оквиру услова и мере заштите културног наслеђа, за простор у обухвату плана важе одредбе члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр.71/91, 52/11 - др. закон и 99/11 - др. закон).

3.7. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Планирани развој подразумева спречавање настајања свих видова загађења, сагледавање утицаја и промена које ће се испољити на простору плана и заштиту животне средине од угрожавања.

Планом ће се обезбедити унапређење и формирање система јавних простора, а мрежом инфраструктуре обезбедиће се опремање постојећих и нових објеката и простора ради побољшања квалитета и стандарда становања и пратећих садржаја.

Спречавање загађења подземних водоносних слојева и земљишта обезбедиће се изградњом затворене канализационе мреже отпадних вода, односно преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника у периоду до изградње система за одвођење отпадних вода.

Пре упуштања у јавни канализациони систем, отпадна употребљена вода ће бити контролисана и спроводиће се редовна испитивања у складу са Законом о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10 и 93/12), Правилником о опасним материјама у водама ("Службени гласник СРС", број 31/82), Правилником о начину и минималном броју испитивања квалитета отпадних вода ("Службени гласник СРС" бр. 47/83 и 13/84-исправка) и Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06-др. одлука).

У наредном периоду потребно је обезбедити праћење квалитета ваздуха у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", број 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13), и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух ("Службени гласник РС", бр. 71/10 и 6/11-исправка).

Праћење нивоа буке потребно је обезбедити у складу са Закон о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 75/10) и Правилником о методологији за одређивање акустичких зона ("Службени гласник РС", број 72/10). Сви корисници на простору плана 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.

Заштита од буке и аерозагађења за интензитете који прелазе максимално дозвољене границе обезбедиће се успостављеним и планираним системом саобраћаја.

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), као и хоризонталне и вертикалне комуникације, морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15), као и другим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

Неопходно је планирати изворе нејонизујућих зрачења од посебног интереса у складу са одредбама Закона о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник Републике Србије", број 36/09) и извршити стручну оцену оптерећења животне средине за поједине изворе и могућност постављања нових, уз обавезу да се прикаже постојеће стање и план.

За постојеће и потенцијалне изворе електромагнетног зрачења, неопходна су одговарајућа мерења и утврђивање нивоа штетности по околину засноване на одговарајућим истраживањима, а према Правилнику о изворима нејонизујућег зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања ("Службени гласник РС", број 104/09).

Заштита од пожара обезбедиће се у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15) 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, реализацијом противпожарне хидрантске мреже и могућност приступа свим објектима.

На простору обухваћеном планом нема евидентираних и регистрованих заштићених природних добара. У складу са Законом о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10 - исправка), 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.

Потребно је обезбедити поступање са отпадним материјама у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10), Законом о амбалажи и амбалажном отпаду ("Службени гласник РС", број 36/09), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10) и Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Службени гласник РС", број 98/10).

На подручју плана сваки објекат или група објеката треба да има сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

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.

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпада (хартија, стакло, пластика, метал).

За све пројекте који се планирају у границама плана сагледаће се потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08).

За постојеће и планиране стационарне изворе електромагнетног поља, прописане Правилником о изворима нејонизујућег зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања ("Службени гласник РС", број 104/09) потребно је извршити стручну оцену оптерећања животне средине за поједине изворе и могућност постављања истих.

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана као последица разних активности на услове живота, потребно је пратити квантитативне и квалитативне показатеље стања средине. Мере заштите животне средине утврђене кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, подразумевају и побољшање ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине и укључивање јавности у доношење одлука о питањима заштите животне средине.

Ради спречавања настајања акцидената, неопходно је благовремено предузимање свих потребних мера у свим аспектима коришћења простора.

3.8. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других несрећа

Мере заштите од елементарних непогода

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

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

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

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

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

Мере заштите од земљотреса

Највећи део подручја града Новог Сада се налази у зони угроженој земљотресима јачине 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91).

Мере заштите од удара грома

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

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

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС” број 22/15). У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

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

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

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

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, комунално опремање се може решити на следећи начин, и то:

1. У зонама породичног становања снабдевање водом, може се решити преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника.
2. У општеградским центрима и јавним службама прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Услови за изградњу објеката и уређење простора

4.1.1. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене

Јавне службе

У односу на микролокацију, величину расположивог простора, структуру постојећих и планираних садржаја у окружењу, на простору у обухвату плана планира се простор за разноврсне јавне службе, и то: из области здравства (дом здравља или диспансер неких од специјалистичких грана медицине), социјалног старања о старим особама или из области образовања (предшколска установа или основна школа).

Максимална спратност објекта је П+3, а индекс заузетости до 40%, зависно од врсте намене објекта.

Паркирање или гаражирање возила за запослене и кориснике обавезно је решити на парцели.

Услов за уређење и грађење на овом локалитету је разрада урбанистичким пројектом.

Предшколска установа

Комплекс и објекат предшколске установе димензионисаће се коришћењем следећих параметара:

Обухват деце (%)		Радијус (m)		Површина објекта по детету (m ²)		Површина комплекса по детету (m ²)	
1-3 год.	4-6 год.	1-3 год.	4-6 год.	1-3 год.	4-6 год.	1-3 год.	4-6 год.
50	100	200-300	300-500	6,5-8,0	8,0	25-40	40-50

У складу са наведеним параметрима могуће је изградити предшколску установу капацитета око 200 деце у објекту величине око 1600 m².

Планирана спратност је до П+1, са равним кровом или косим кровом благог нагиба. Индекс заузетости је до 30%.

Приступ комплексу је планиран са саобраћајнице која ће се формирати западно од комплекса.

Планирано уређење комплекса обухвата изградњу објекта, према датим условима локације (површина грађевинске парцеле, правац приступа, оријентација) и уређење комплекса које подразумева одговарајуће оглађивање, озелењавање, поплочавање, постављање игралишта за децу, итд.

Слободне површине унутар комплекса предшколске установе се уређују као квалитетно озелењене и делимично поплочане са одговарајућим мобилијаром.

За планирани комплекс предшколске установе дефинишу се следећи услови уређења слободних површина:

- неопходно је формирати густ појас заштитног зеленила према саобраћајницама,
- за игру деце потребно је поставити игралишта са подним засторима од меких материјала (трава, песак, тартан) и справама за игру прилагођеним узрасту,
- комплекс обавезно мора бити ограђен оградом максималне висине 150 cm, (зидани парапетни део може бити максимално 60 cm висине, док је остатак ограде транспарентан).

Основна школа

За димензионисање потребне површине објекта и комплекса школе потребно је користити следеће параметре:

Радијус до школе (m ²)	Површина учионице по ученику (m ²)	Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)
макс. 650	2	7,5	25

У складу са наведеним параметрима могуће је изградити основну школу капацитета око 280 ученика, у објекту величине око 2 250 до 2 800 m².

Спратност објекта је П+1, а у централном делу дозвољен је повучен други спрат, односно П+2. Индекс заузетости је до 30%.

Главни улаз у школу оријентисати на саобраћајницу планирану западно од комплекса школе. Економски улаз могуће је формирати из Транцаментске улице или из саобраћајнице јужно од комплекса.

Слободне површине унутар комплекса школе се уређују као квалитетно озелењене и делимично поплочане, са одговарајућим мобилијаром.

На јужном делу парцеле лоцирати отворене спортске терене. Комплекс оградити транспарентном оградом.

Дом за пензионере и стара лица

Дозвољена спратност је до П+3, а индекс заузетости је до 40%.

У области социјалне заштите дефинисани су следећи нормативи везани за просторне услове:

- површина објекта дома за старе и пензионере 20 – 25 m² по кориснику;
- површина комплекса дома за старе и пензионере 20 – 40 m² по кориснику;
- 1 паркинг место на 2 запослена;

Главни улаз оријентисати на запад, а економски на неку од планираних саобраћајница на северу или југу.

Неизграђне делове парцеле озеленити и парковски уредити са одговарајућим урбаним мобилијаром.

Дом за пензионере и стара лица својим корисницима обезбеђује становање, исхрану, негу, здравствену заштиту, културно – забавне, рекреативне и друге активности, услуге социјалног рада и друге услуге зависно од потреба, способности и интересовања корисника.

У свакој месној заједници треба да постоји један клуб за пензионере и стара лица.

Дом здравља / диспанзер специјалистичке гране медицине

Дозвољена спратност је до П+3, а индекс заузетости до 40%.

Улаз за кориснике оријентисати на запад, а службени улаз на север (из Транцаментске улице).

Нормативи за ванболничку здравствену заштиту

Број становника на лекара опште праксе	Број становника на стоматолога	Број становника на фармацеута	Површина објекта у m ² на 1.000 становника	Површина апотека у m ² на 1.000 становника
1.500-1.800	2.500	6.000	120	20

Зелена парковски уређена површина

Простор зелене парковски уређене површине ће се уредити у складу са условима дефинисаним у подтачки број 3.6. „План уређења зелених и слободних површина“ који се односе на ову намену.

У оквиру ове просторне целине планира се могућност изградње верског објекта

тако да се парцела испод објекта издвоји као површина осталих намена. Изградња верског објекта се планира без порте и парохијског дома, односно, као самосталан објект у оквиру парковског окружења. Уколико се истраже потреба за парохијским домом, предлаже се да се верски објект реализује у западном делу парковске површине, а парохијски дом на суседној или делу суседне парцеле број 2157/1, у зони намењеној изградњи вишепородичног становања – урбаних вила.

Начин реализација верског објекта условљен је канонима и традицијом изградње ове врсте објекта унутар конфесије којој припада.

С обзиром на микролокацију и окружење, односно, структуру постојећих и планираних објекта (ниже спратности), планиран је верски објект одговарајућег хоризонталног и вертикалног габарита. Максимални хоризонтални габарит је до 400 m². Висинска регулација се дефинише котом венца брода на максималној висини 10 m од коте нивелете.

Спортско-рекреативни садржаји

Спортско-рекреативни садржаји су планирани у југоисточном делу обухваћеног подручја, на површини од 0,33 ха. Простор је планиран за формирање мањих спортских терена (за кошарку, рукомет, мали фудбал и сл.) са одговарајућим пратећим садржајима (свлачионице, санитарни чвор, пословна просторија за службу која управља и организује режим коришћења спортских терена, мањи угоститељски објект...). Као могући садржај планирано је дечије игралиште.

Максимални индекс изграђености је 10%. Спратност пратећег објекта је приземна.

Уређење комплекса с аспекта озелењавања извршити у складу с условима дефинисаним у подтачки 3.6. „План уређења зелених и слободних површина“ овог плана.

Локалитет за хидротехничке захвате "Транцамент"

Ова урбанистичка целина ће се уређивати према програму развоја система за снабдевање водом града. Будући да тренутно не постоји пројектно-техничка документација на основу које би се могли прецизније дефинисати елементи уређења овог простора, услов за реализацију је израда урбаистичког пројекта.

Железничка пруга Петроварадин-Беочин

Услови уређења и грађења дефинисани су у подтачки 4.3.1 „Услови за грађење саобраћајних површина“.

Пешачка комуникација

Уређење пешачке комуникације ширине 2,0 m осим за организацију пешачког саобраћаја везано је за каблирање електро-инсталација (измештање постојећих

подземних и надземних водова). Траса ове пешачке комуникације пружа се у правцу север-југ и повезује Транцаментску улицу са железничком пругом на јужној граници плана.

Правила уређења дефинисана су у подтачки 4.3.1 „Услови за грађење саобраћајних површина“.

4.1.2. Правила грађења за површине осталих намена

Вишепородично становање

Ова правила грађења односе се на вишепородичне објекте који се реализују на парцели.

Минимална површина парцеле је 800 m^2 , уз могућа одступања до 10%.

Планирана спратност је П+2(3). Објекти могу бити слободностојећи или у прекинутом низу (максималан низ две ламеле).

Минимална ширина уличног фронта је 15 m за објекте у прекинутом низу, а 20 m за слободностојеће објекте.

Максимални индекс заузетости је 30%.

Изван основног габарита није дозвољена изградња. Последња етажа се реализује као повучена етажа са благим кровним нагибом до 10° и повучена је минимално 1,5 m у односу на претходну етажу са уличне стране објекта. Препоручује се изградња подрумске (сутеренске) етаже за реализацију гаража или помоћних садржаја.

Минимална површина стана не може бити мања од 35 m^2 нето, а просечна површина стана не сме бити мања од 60 m^2 нето. Број станова не може бити већи од броја просечних јединица за расположиву површину.

Грађевинска линија утврђује се на удаљености 5-10 m од регулационе линије.

Неизграђени део парцеле је намењен отвореним паркинзима, зеленилу, контејнерима за смеће и сл.;

Паркирање и гаражирање возила организовати на парцели. Препоручује се изградња гаража у подруму (сутерен) или приземљу објекта, а ван габарита објекта није дозвољена. Норматив је један стан – једно паркинг место, односно, 70 m^2 корисне површине изграђеног простора.

У циљу формирања линијског центра уз јужну регулацију Транцаментске улице препоручују се пословни садржаји.

Као могући садржаји планирају се административни, трговачки, културни, угоститељски и други ванстамбени садржаји у складу са потребама становника овог и околних простора.

Правила за реализацију су иста као за вишепородично становање.

Вишепородично становање - урбане виле

Реализација урбаних вила планирана је на парцелама минималне површине 600 m^2 , уз могућа одступања до 10%.

Минимална ширина уличног фронта је 15 m.

Максимални индекс заузетости је 30%.

Планирана спратност је П+1+Пк, П+1(2) или П+2.

Минимална површина стана не може бити мања од 50 m² нето, изузев у случају да се формира једна мања стамбена јединица за кућепазитеља (минимална површина по важећем Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и нивелацију). Просечна површина стана не сме бити мања од 80 m² нето.

Последња етажа се реализује као повучена етажа са равним кровом или благим кровним нагибом до 10° и повучена је минимално 1,5 m у односу на претходну етажу и са уличне и са дворишне стране објекта. Могуће су и друге форме обликовања последње етаже, уз услов да се она, у варијанти употребе косих кровних равни може реализовати са назитком максималне висине 1,6 m и нагибом кровних равни до 30°. У оквиру волумена поткровне етаже могуће је формирати стамбене јединице у два нивоа. У овом случају, ограничава се употреба вертикалних кровних прозора у првом нивоу поткровне етаже на максимално 30% дужине фасаде. Искључује се употреба мансардних кровова.

Паркирање и гаражирање возила организовати на парцели. С обзиром да изван објекта није дозвољена изградња, формирање гаража је могуће у подруму или приземљу објекта.

Грађевинска линија се утврђује на удаљености од 7 - 10 m од регулационе линије уз Транцаментску улицу и 5 m у осталим улицама у границама обухвата плана.

Породично становање

Планом се дефинишу услови за изградњу породичних стамбених објеката у складу са општим условима утврђеним Генералним планом, који се примењују у зонама породичног становања:

На свакој парцели планира се један стамбени објекат.

Објекти могу бити стамбени, стамбено-пословни или пословни.

Планирани објекти су слободностојећи или двојни.

За слободностојеће објекте минимална површина парцеле је 400 m² (оптимална 500 m²), а максимална површина се не ограничава. Минимална ширина уличног фронта је 12 m (оптимална 15 m) , уз толеранцију до 10 %.

На парцели број 2128, у делу завршетка следе улице дозвољена је мања ширина уличног фронта од 12 m, али не мања од 6 m.

За двојне објекте минимална површина парцеле је 250 m² по објекту, а максимална се не ограничава. Минимална ширина уличног фронта је 10 m.

Дозвољена спратност је максимално П+1+Пк (три корисне етаже објекта).

Висина назидка у поткровљу је максимално 1,60 m.

Помоћни и други објекти на парцели су приземни.

Могућа је изградња сутеренских или подрумских етажа.

Објекти се постављају на грађевинску линију удаљену 3 до 5 m од регулационе линије.

Индекс заузетости је до 40%. Ако је површина парцеле већа од 800 m², индекс заузетости је 30%. Ако је површина парцеле већа од 1000 m², примењује се индекс заузетости до 30% на 1000 m².

Максимална развијена корисна површина породичне куће на парцели износи 480 m² (нето).

Остатак парцеле може се користити за разне врсте засада, који ће оплеменити непосредну околину и пејзаж у целини.

Међусобну удаљеност објеката регулисати у свему према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 22/15).

У стамбеном објекту могућа је изградња три стана, односно, три јединице у стамбено-пословном објекту.

На једној грађевинској парцели може се градити само један главни и један помоћни или пословни објекат.

Пословни објекти и гараже могу се градити као слободностojeћи, или као анекс уз стамбени објекат.

У приземљу стамбених објеката или у посебном објекту на парцели, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервиси и друге делатности, чијим обављањем се не угрожава становање).

Могуће је формирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

Могућа је реализација садржаја као што су: социјални (геронтолошки стационари, специјализовани центри за рехабилитацију), образовни (предшколске установе, школе мањег капацитета), здравствени садржаји, финансијске, техничке и пословне услуге, делатности које се заснивају на примени савремених технологија.

Код ових садржаја примењују се услови за изградњу основне намене, осим у делу спратности која је планирана до П+2 (под условом да је раван кров или плитак кос, скривен иза атике).

Паркирање и гаражирање возила за сопствене потребе власник објекта мора обезбедити на парцели, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг место, односно, једно паркинг место на 70 m² изграђеног простора било које намене.

Ограђивање парцеле је могуће комбинованом оградом са пуним делом до висине 0,9 m или транспарентном оградом висине 1,6 m. Препоручују се ограде у комбинацији са зеленилом.

Постојећи објекти породичног становања се могу доградити или надоградити, дозвољава се промена њихове намене, као и изградња помоћних објеката уз поштовање индекса заузетости. Поштују се остала правила грађења прописана овим планом за планиране објекте породичног становања.

Породично становање је примарна функција простора, зато је потребно обратити пажњу на архитектонско обликовање сваког објекта, обраду фасаде и уклапање у конфигурацију терена.

У циљу формирања линијског центра уз јужну регулацију Транцаментске улице препоручују се пословни садржаји.

Као могући садржаји планирају се административни, трговачки, културни, угоститељски и други ванстамбени садржаји у складу са потребама становника овог и околних простора.

Правила за реализацију су иста као за породично становање.

Стамбени комплекси

На подручју обухваћеном планом на већим парцелама планира се могућност формирања стамбених комплекса породичног и вишепородичног становања.

За реализацију ових комплекса неопходна је разрада урбанистичким пројектом којим ће се дефинисати услови за реализацију.

Формираће се парцеле под објектима, а остатак парцеле ће чинити заједничку површину. Код израде урбанистичког пројекта неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању. Препоручује се да половина слободног простора буде озелењена.

Комплекси се могу ограђивати и могу имати контролисан улаз.

Породично становање

За реализацију овог типа становања неопходно је поштовање следећих услова:

- минимални број објеката који формирају комплекс је четири (три за једноструки низ),
- минимални фронт за двоструки низ је 45 m (за једноструки 30 m),
- минимална површина је 1.600 m² (1.200 m²),
- максимални индекс заузетости је 30 %,
- препоручена спратност је П+Пк (1,6 m надзидак) до максимално П+1+Пк, без назитка,
- сваки објекат може имати један стан, а објекти могу бити слободностојећи или у низу,
- комплекси могу да се ограђују само транспарентним оградама висине утврђене Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу,
- гаражирање решити унутар објекта или као анекс главном објекту,
- увећавањем броја јединица, површина се увећава пропорционално, а фронт и заузетост се задржавају,
- основни модул је 16 x 25 m.

Вишепородично становање и вишепородично становање – урбане виле

За реализацију објеката утврђују се следећа правила:

- минимални број објеката који формирају комплекс је три,
- индекс заузетости је до 40%,
- спратности је П+1(2) или П+1+Пк за комплексе урбаних вила, односно П+2(3) за комплексе вишепородичног становања (последња етажа повучена мин. 1,5 m у односу на претходну етажу са подужних страна објекта);
- минимална површина стана не може бити мања од 35 m² нето, а просечна површина стана не сме бити мања од 70 m² нето;

- гаражирање решити унутар објекта у подрумској или приземној етажи, а паркирање унутар заједничке парцеле; обезбедити на парцели једно паркинг или гаражно место за сваку стамбену јединицу;
- увећањем броја јединица, површина се увећава пропорционално, а заузетост се задржава,
- основни модул је 20 x 30 m.

За формирање грађевинске парцеле утврђују се следећа правила:

- минимални фронт је 45 m,
- минимална површина је 2.000 m²

Комплекси се могу ограђивати и могу имати контролисан улаз.

Општеградски центар

Општеградски центар је урбанистичка целина у којој преовлађују ванстамбени садржаји локалног карактера.

У оквиру ове намене могу се реализовати административни, културни и други ванстамбени садржаји у складу са потребама становника Транцамента. Садржаји општеградског центра, поред простора за свакодневно и повремено снабдевање, подразумевају и простор за потребе месне заједнице (сале, библиотека, културно-уметничка друштва и сл.), за пошту, банку, апотеку, угоститељство, итд.

За изградњу објеката центра утврђују се следећа правила:

- спратност објеката је П+3,
- минимална величина парцела је 600 m², а минимална ширина уличног фронта 20 m,
- пројектовати раван или плитак кос кров до 10° нагиба,
- индекс заузетости износи до 60%,
- грађевинска линија планира се на удаљености 0-5,0 m у односу на регулациону линију и удаљена је минимално 5,0 m од парцела вишепородичног становања и
- паркирање или гаражирање возила обезбедити на парцели.

4.2. Правила за формирање грађевинске парцеле

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела.

Новом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање катастарских парцела.

Планиране промене су углавном последица утврђивања регулација улица. Грађевинске парцеле се најчешће формирају деобом постојећих или спајањем више постојећих парцела у једну, а према условима датим у овом плану. Неопходно је припајање парцела које немају излаз на јавну површину са парцелама које га имају.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

4.3. Правила обликовања

С обзиром на атрактивност локације, природне услове, врло мали ниво досадашње изграђености простора, као и начина на који су дефинисани услови изградње, овај простор поседује потенцијал да се формира као зона квалитетног становања.

Обликовању објекта и комплекса мора се посветити посебна пажња и естетске параметре третирати с изузетном осетљивошћу. Потребно их је ускладити са функцијом, користити чисте форме, без претераног декорисања. Објекти треба да представљају вредна ауторска остварења, модерног израза који може да асоцира на традиционалну градњу и облике из окружења.

При материјализацији фасада, сугерише се употреба квалитетних - отпорних и дуготрајних материјала (фасадна опека, керамика, вештачки камен, малтерисана фасада...) у комбинацији са природним материјалима (дрво, камен..).

Породични стамбени објекти могу се пројектовати са косим или равним кровом, уз поштовање максималних урбанистичких параметара. Коси кровови се граде без назитка или са назитком максималне висине 1,6 m од међуспратне конструкције, а простор у оквиру волумена крова може се користити као таван или имати другу намену (становање, пословање). Нагиб кровних равни је 30 степени и више. Мансардни кровови нису дозвољени. Вертикални кровни прозори у таванском простору се не планирају већ се осветљење поткровног простора обезбеђује лежећим кровним прозорима.

Поткровну етажу је могуће градити као класично поткровље под косим кровним равнима, са назитком или као повучену етажу пуне спратне висине, са равним кровом или косим кровом малог нагиба, скривеног иза атике.

Равни кровови се изводе са непроходном или проходном кровном терасом или као коси кровови малог нагиба (до 10°) скривени иза вертикалне атике тако да одају утисак равног крова. У обе варијанте су могући кровни вртови.

Ограђивање парцела се планира у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Објекте **вишепородичног становања, урбаних вила и ванстамбене намене** пројектовати са равним крововима или крововима нагиба до 10°, скривеним иза вертикалне атике, са могућношћу формирања кровних вртова.

Околина објекта мора бити уређена, са мин. 30% зеленила.

4.4. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.4.1. Услови за грађење саобраћајних површина

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

- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС и 55/14),
- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15),
- Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15),
- Закона о железници („Службени гласник РС“, број 45/13) (ако има железнице).

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

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

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг- место на 70 m² бруто површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. За остале кориснике простора паркирање се планира у регулацији улица

Услов за реализацију уличних паркинга који нису уцртани у графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа

Приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, разрађују урбанистичко-технички услови за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и SRPR U.A9. 201-206 који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Минимална ширина тротоара за један смер кретања пешака је 1m, а за двосмерно 1,6m. Међутим, ове димензије треба примењивати само изузетно и то у зонама породичног становања. У зонама вишепородичног становања треба примењивати минималну димензију тротоара од 2m, а препоручљиво је 3m.

Препорука је да се тротоари и паркинзи изводе од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

Увек када је могуће, тежити да бицикличка стаза буде двосмерна, тј. минималне ширине 2 m и физички одвојена од осталих видова саобраћаја. Бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама”, „префабрикованим танкостеним пластичним” или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња. Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.C4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, по правилу се оставља простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво.

Најмања планирана ширина коловоза је 5m за двосмерне. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина треба да су минимум 8m. Коловозе завршно обрађивати асфалтним застором.

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом стандарда SRPS U.C1. 280-285, а у складу са чл. 161 – 163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС и 55/14), иако то у графичком прилогу број 2 није приказано.

Општи услови уређења и правила грађења железничке саобраћајне инфраструктуре

Пружни појас јесте простор између железничких колосека, као и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8m у атару, а у грађевинском подручју од најмање 6m, рачунајући од осе крајњих колосека.

Заштитни пружни појас јесте земљишни појас са обе стране пруге, ширине 200m, рачунајући од осе крајњих колосека.

На растојању већем од 8m и мањем од 25m (рачунајући од осе крајњих колосека) могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајних површина као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10m.

У заштитном пружном појасу не смеју се планирати зграде, постројења и други објекти на удаљености мањој од 25m рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја.

У заштитном пружном појасу на удаљености већој од 25m рачунајући од осе крајњег колосека могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти само на основу издате сагласности "Железнице Србије" а.д.

За било какве интервенција на железничкој саобраћајној инфраструктури, услове и сагласност затражити од "Железнице Србије" а.д., Сектор за стратегију и развој, Београд.

4.4.2. Правила уређења водне инфраструктуре

Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу су:

- прикључење корисника на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке на водовод;
- водомер сместити у одговарајућу просторију у оквиру објекта, уколико то није могуће, водомер сместити у водомерни шахт. Водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије и на парцели корисника;
- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за прикључење на канализациону мрежу су:

- прикључење корисника на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке на канализацију;
- прикључни (ревизиони) канализациони шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије и на парцели корисника;
- канализациони прикључак, уколико је то могуће, предвидети са гравитационим прикључењем;
- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад.

4.4.3. Правила уређења енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката породичног становања и урбаних вила на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести изградњом надземног или подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати на регулационој линији или на спољашњим фасадама објеката, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Прикључење пословних и стамбено-пословних објеката и објеката вишепородичног становања извести са постојеће или планиране електроенергетске

мреже, изградњом сопствене трансформаторске станице или директно напојним водом из постојеће трансформаторске станице, у зависности од потреба. Прикључак извести изградњом надземног или подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати у оквиру објеката, у складу са електроенергетским условима 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 мрежу електронских комуникација

Прикључак на мрежу електронских комуникација извести преко типског прикључка на приступачном месту на фасади објекта или до типског ормара, према условима локалног дистрибутера.

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијских услова, осим за простор за који је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године.....А-4
2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације.....Р 1 : 1000
3. План регулације површина јавне намене.....Р 1 : 1000
4. План водне и енергетске инфраструктуре..... Р 1 : 1000
5. Попречни профили Р 1 : 100
- 6.

План детаљне регулације Транцамента у Петроварадину садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

План детаљне регулације Транцамента у Петроварадину доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернета (www.skupstinans.rs).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Урбанистички пројекат цркве у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/01).

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: 35-342/2013-I
2. септембар 2016. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић

На основу члана 24. тачка 55. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину, Скупштина Града Новог Сада на VI седници од 2. септембра 2016. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана са 49. седнице од 24. децембра 2014. године и Извештај о обављеном јавном увиду са 94. (јавне) седнице Комисије за планове од 27. јануара 2016. године и са 99. седнице одржане 18. фебруара 2016. године, за Нацрт плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину.

2. Скупштина Града Новог Сада доноси План детаљне регулације Транцамента у Петроварадину.

3. Закључак са Планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и стамбене послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-342/2013-I
2. септембар 2016. године
НОВИ САД



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-342/13
Дана: 24.12.2014. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ПОНОВНО ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТРАНЦАМЕНТА У
ПЕТРОВАРАДИНУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Поновна стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину обављена је на 49. седници Комисије за планове одржаној 24.12. 2014. године, са почетком у 08,00 часова, у згради ЈП „Урбанизам“, Булевар цара Лазара бр.3., у великој сали на трећем спрату.

Седници су присуствовали Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић, Зоран Вукадиновић, Радосав Шћебановић и Марко Јовановић, чланови Комисије за планове.

Седници су присуствовали представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, ЈП "Завод за изградњу Града" Нови Сад.

Након уводног образложења одговорног урбанисте из ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, као обрађивача плана, Комисија је констатовала следеће :

1. Одлука о изради плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину усвојена је на XXIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 25. октобра 2013. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 58/13) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину на животну средину.
2. Концепт плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину, разматран је на 33. седници Комисије за планове, одржаној 06.08.2014. године, када је Комисија дала позитивно мишљење на исти.
3. Нацрт плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину, Комисија за планове разматрала је на 45. седници, одржаној 12.11.2014.године, када је констатовано да су представници ЈП „Завод за изградњу града“ на самој седници усмено изнели предлоге и

сугестије на нацрт, те је закључено да се исте, у писаној форми доставе обрађивачу плана и Комисији за планове, те да се нацрт поново размотри на једној од наредних седница.

4. Комисија за планове, на 49. седници одржаној 24.12.2014.године, поново је разматрала нацрт и констатовала да су усаглашени ставови обрађивача плана ЈП „Урбанизам“ и представника ЈП „Завод за изградњу града“ у погледу напред наведених сугестија и предлога, који су у писаној форми достављени обрађивачу и Комисији, и уграђени у предметни нацрт, те Комисија за планове прихвата нацрт плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину који је припремљен је у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС), уз напомену да је неопходно текст и графичке приказе уподобити последњим изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" број 132/14).

Након корекција Нацрта по датим сугестијама и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана може се упутити у даљи поступак доношења, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи.

Овај извештај је саставни део записника са 49 седнице Комисије за планове.

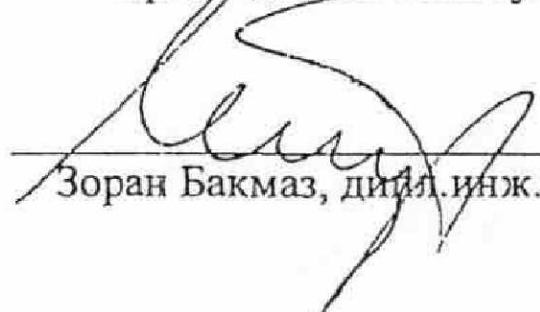
Извештај доставити:

1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. ЈП "Завод за изградњу Града" Нови Сад
3. Градској управи за урбанизам и стамбене послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

М Секретар Комисије

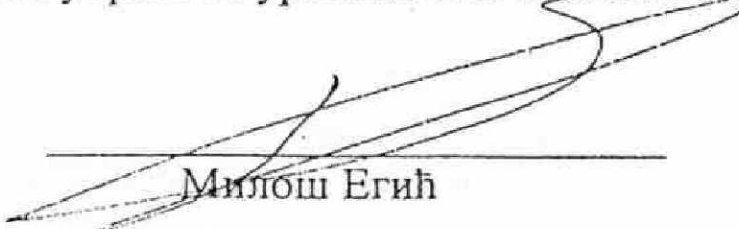

Борислав Живковић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије


Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и стамбене послове


Милош Егић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-342/13
Дана: 18.02. 2016. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТРАНЦАМЕНТА У ПЕТРОВАРАДИНУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 94. (јавној) седници која је одржана дана 27.01. 2016. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у Великој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, и на 99. (затвореној) седници која је одржана 18.02. 2016. године у згради ЈП „Урбанизам“, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на III спрату са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај и Допуну извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину.

94. седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић и Зоран Вукадиновић, чланови Комисије.

99. седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Марко Јовановић и Зоран Вукадиновић, чланови Комисије.

Одлука о изради плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину усвојена је на XXIII седници Скупштине Града Новог Сада од 25. октобра 2013. године („Службени лист Града Новог Сада“ број 58/13) са Решењем о изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину на животну средину.

Нацрт плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину, извршила је Комисија за планове на 49. седници одржаној 24. 12. 2014. године.

Нацрт плана и Извештај су изложени на јавни увид у периоду од 23. октобра до 23. новембра 2015. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 22. октобра 2015. године). У току јавног увида поднето је 8 (осам) примедби на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају и Допуни извештаја о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 94. (јавној) седници, одржаној 27.01. 2016. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 25.01. 2016. године), разматрала Извештај и Допуну извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину.

Након изношења става обрађивача по прispелим примедбама, на јавној седници је омогућено подносиоцима примедби да додатно образложе своје примедбе, након чега је закључен јавни део седнице.

У затвореном делу седнице Комисија је констатовала да су у току јавног увида поднете следеће примедбе:

1. Филиповић Зоран и Татјана, Булевар ослобођења 32, Нови Сад,
2. Милан Медић, Транцамент – Нова XI, Петроварадин;
3. Радојица Царић, Стевана Дороњског 4/10, Нови Сад,
4. Милан Матијевић, Гаврила Принципа 58, Сремска Каменица,
5. Милић Живко, Сентандрејски пут 78, Нови Сад,
6. Жељана Ј. Ковачевић, Војвођанска 38, Нови Сад,
7. Владимир Ковачевић, Војвођанска 38, Нови Сад,
8. Ана Ферик, Studio za projektovanje "InForma architectura" d.o.o., Novi Sad

Након разматрања примедби Филиповић Зорана и Татјане, Медић Милана и Царић Радојице, изнетих под редним бројем 1, 2 и 3 у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт овог плана, и њихових усмених излагања на јавној седници, Комисија је заузела став да је неопходно да обрађивач плана још једанпут преиспита могућност евентуалног смањења ширине регулације планиране улице на коју се ове примедбе односе.

Обрађивач плана је дана 05.02. 2016. године доставио Допуну извештаја везану за примедбе Филиповић Зорана и Татјане, Медић Милана и Царић Радојице, тако да је Комисије на 99. (затвореној) седници наставила разматрање поднетих примедби.

Примедба број 1:

Филиповић Зоран и Татјана

Примедба Филиповић Зорана и Татјане се односи на парцелу број 2125/1 поред које се планира саобраћајница ширине 10 m за коју предлажу да се регулише на други начин. Сматрају да је саобраћајница "са таквим током непотребна и не доприноси квалитетнијем животу становника тог подручја, као ни бољој комуникацији од постојеће, већ, напротив, скрнави и одузима део животног простора десетини плацева." Предлажу да се одустане од предложеног решења и нађе квалитетније решење.

Примедба број 2:

Милан Медић

Милан Медић је поднео примедбу "која се односи на парцелу број 2127, на којој се предвиђа изградња саобраћајнице 10 m ширине", а његов предлог је да се одустане од предложеног решења због тога што саобраћајница пролази кроз његово двориште на 7 до 8 m од улаза у породичну кућу. Сматра да је иста непотребна и да се сигурно може наћи боље решење на опште задовољство свих комшија.

Примедба број 3:

Радојица Царић

Радојица Царић је поднео примедбу која се односи на парцелу број 2126 на којој је предвиђена стамбена зона (спратност до П+1+Пк) и саобраћајница ширине

10 m. Његов предлог је да се не планира саобраћајница јер она "скрнави" 5-6 плацева непотребно – конкретно, његов плац који је купио да направи породичну кућу јер има петоро (5) деце, од којих је троје млађе од 5 година. Сматра да је циљ да се задовоље потребе станара и побољшају услови, а не погоршају, да је пут од 10 m ширине непотребан јер постоје друга решења – да се улицама паралелним са Улицом нова XI реше прилази свим плацевима.

Комисија не прихвата примедбе изнете под бројем 1., 2. и 3., уз образложење које је дато у Извештају и Допуни извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 4:

Милан Матијевић (примедба дата у интегралном облику на следећој страни)

Комисија не прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Primedba

Primedba na plan nacrt PDR Trandzamenta u Petrovaradnu koji je na javnom uvidu od 23.10. do 23.11.15.

Podnosioc zahteva u ime vlasnika parcela ; Vera Krgovic (parcela 2124/4), Branko Milinkovic (parcela 2124/3), Milena Jekic (parcela 2127), Savo Bozic (parcela 2127), Milan Uzelac (parcela 21280) i Milan Matijevic (parcela 2125/1 i 2125/2) je:

- Milan Matijevic , Gavrilca Principa 58 , Sremska Kamenica , 064 611 7195

Primedbu na plan podnosimo kao :

- Stanovnici podruca obuhvaceni planom ; Milena Jekic (parcela 2127); Vera Krgovic (parcela 2124/4); Savo Bozic (parcela 2127); Milan Uzelac (parcela 21280)
- Kao buduci stanovnici Branko Milinkovic (parcela 2124/3), Milan Matijevic (parcela 2125/1 i 2125/2)

Nase primedbe se odnose na parcele 2124/4, 2124/3, 2127, 21280, 2125/1 i 2125/2, na kojima je predvidjeno prosirenje saobracajnice (ulica Trandzamentska).

Prosirenje ulice Trandzamentska u Petrovaradnu prema predlozenom planu obuhvata prosirenje na parcele 2124/4, 2124/3, 2127, 21280, 2125/1 i 2125/2 sa juzne strane saobracajnice i na parcelu 1991 i ostale parcele sa severne strane saobracajnice koje su u vlasnistvu JKP Vodovod Novi Sad.

Nas predlog je da se radius saobracajnice izmeni i time plan prosirenja saobracajnice ide preko postojeceg puta i parcela u vlasnistvu JKP Vodovod Novi Sad (parcela 1991...) na severnoj strani plana saobracajnice.

Razlog prigovora je ne slaganje sa prosirenje saobracajnice na gore navedene parcele iz razloga narušavanja postojece situacije na terenu kao sto je :

- Stavljanje saobracajnice pod prozore legalizovanog objekata na 3 m od objekta na parceli 2124/4 ,
- Novi plan predvidja da ide preko postojećih septičkih jama na parcelama 2124/4, 2124/3, 2127, 21280, 2125/1 i 2125/2
- Plan nalaze izmenu vodovodne mreže na svim parcelama
- Plan narušava koncept uređenja navedenih parcela (stabla ograde letnje baste...)
- Smatramo da usvajanjem naseg predloga olaksavamo eksproprijaciju zemljišta, čime izbegavamo mogućnost nastajanja sudskih procesa a u svakom slučaju značajno se smanjuju troškovi (zemljište u vlasnistvu JKP Vodovod je van upotrebe i za njega JKP Vodovod nema planove u buducnosti)

Dana 23.11.15

Milan Matijević

[Signature]
064/611-7195

Примедба број 5:**Живко Милић**

Живко Милић, као власник парцеле број 2130 КО Петроварадин, подноси примедбу на планирану улицу која пресеца по средини његову парцелу. Пошто је направио интерну парцелацију (дату у прилогу), предлаже да се планирана улица заврши на источној међи његове парцеле и да се предвиди могућност дефинисања интерног колско-пешачког пролаза ради омогућавања приступа интерним парцелама. Према његовим сазнањима таква могућност је дата у другим плановима, па се нада да ће његов захтев бити уважен.

Комисија не прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 6.**Жељана Ј. Ковачевић**

Жељана Ј. Ковачевић подноси примедбу на парцелу 2131/1 на којој је предвиђено породично становање. Она предлаже да се померање и проширење трасе Транцаментске улице изврши преко дела запарложене парцеле бивше циглане уместо предложеног заузимања горњег дела њене парцеле које је годинама одржавано и на коме је дозвољена градња.

Комисија не прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 7.**Владимир Ковачевић**

Владимир Ковачевић је поднео примедбу за парцелу 2131/2 КО Петроварадин на којој је предвиђена:

1. изградња пута у доњем делу парцеле којим би се ушло у његов посед око 8 m и
2. за потребе следеће улице која пролази средином парцеле збирно му се узима око 400 m² плаца.

Његов предлог је:

1. да се доњи део пута помери на "доле", тј. јужно, у правцу државног земљишта и
2. да му се на име одузете површине парцеле компензује плац у једнакој површини са

припадајућом инфраструктуром, поштујући начела економичности и правичности.

Комисија делом не прихвата ову примедбу, а делом сматра да примедба није основана уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 8.**Ана Ферик**

Ана Ферик-Ивановић д.и.о. из "Informa architectura" d.o.o. Studio за пројектовање, подноси у име власника парцела број 2140 и 2141 КО Петроварадин примедбу, предлог за формирање и уношење у предметни план стамбеног комплекса на тим парцелама, а у складу са текстуалним делом Нацрта предметног плана у поглављу 4.1.2. Правила грађења за површине осталих намена, у коме се предвиђа формирање стамбених комплекса на већим парцелама. Наводи се да ће инвеститори пре реализације предложениг стамбеног комплекса извршити спајање парцела.

Упутили су молбу да се у коначну верзију Плана унесе решење предложено овом примедбом чији циљ и јесте да се избегне израда урбанистичког пројекта, односно да се убрза процедура и, колико је то могуће, смање трошкови за реализацију предметног пројекта.

"Ова примедба предвиђа реализацију стамбеног комплекса индивидуалних кућа ексклузивног типа, који би по свим параметрима у потпуности био усклађен са регулама које нацрт плана прописује".

У прилогу су достављени:

- Ситуациони план - Шире окружење са означеном предметном локацијом,
- Ситуациони план - Постојеће стање – гео. снимак,
- Ситуациони план – Предлог решења и
- ЦД са документацијом Примедбе у електронском облику.

Комисија делом сматра да примедба није основана, а делом не прихвата ову примедбу уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

Сагласно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање. Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и стамбене послове

Милош Егић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.

2. Марко Јовановић, дипл.инж.арх.

3. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобраћаја