

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-306/2016-II
Дана: 08. јуна 2017. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИКУ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину) са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана, Извештајем о обављеном јавном увиду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-306/2016-II од 08. јуна 2017. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.



На основу члана 52. став 1. тачка 14. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада" број 43/08) Градско веће Града Новог Сада на 91. седници одржаној 08. јуна 2017. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину.

II. На основу члана 136. Пословника Скупштине Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 64/16) доставља се председнику Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана и Извештајем о обављеном јавном увиду и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе план у предложеном тексту и закључи :

" 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана са 121. седнице од 26.07.2016.године и Извештај о обављеном јавном увиду са 149. (јавне) седнице Комисије за планове од 29.03.2017.године, за Нацрт плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину.

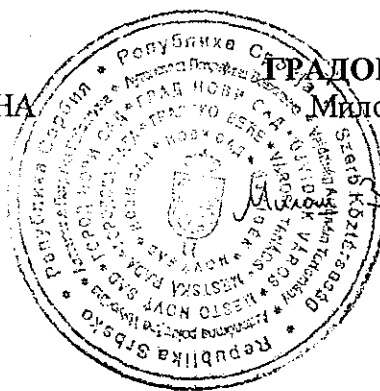
2. Закључак са планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."

III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела, одређује се :

— Мира Раденовић, члан Градског већа Града Новог Сада,
а за повереника :

— Дејан Михајловић, в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број : 35-306/2016-II
Дана :08. јуна 2017. године
Н О В И С А Д



ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милош Вучевић

M. Vucevich

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2016- 386
14. септембар 2016. године
НОВИ САД

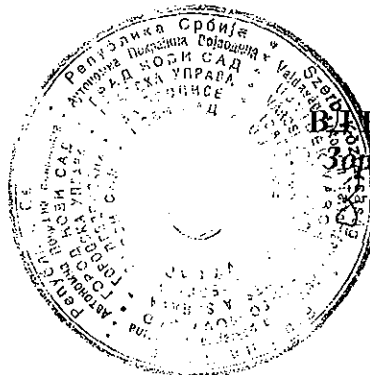
1286
15-09-2016

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације
Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана
детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину.

Градска управа нема примедбе у погледу његове сагласности са Законом, као и
у погледу систематике, правне технике и термилошке уједначености текста.



ГРАДОНАЧЕЛНИКА

Зоран Ђорђевић

[Signature]

ПРЕДЛОГ

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТРАНЦАМЕНТА (У ЗОНИ НАСПРАМ РИБЊАКА) У ПЕТРОВАРАДИНУ

1. УВОД

План детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину (у даљем тексту: план) обухвата простор у Катастарској општини Петроварадин, у југоисточној зони грађевинског подручја града Новог Сада.

Планом је обухваћен простор између Каменичког пута и железничке пруге Петроварадин – Беочин. На североистоку граница подручја је траса планиране примарне саобраћајнице, а на југозападу северни део Мишелучке петље.

План обухвата 26,76 ha.

Планом генералне регулације Мишелука са Рибњаком ("Службени лист Града Новог Сада" број 57/14) (у даљем тексту: План генералне регулације) подручје у обухвату плана намењено је породичном и вишепородичном становању, општеградском центру, комплексу топлане, заштитном зеленилу и траси железничке пруге Петроварадин - Беочин.

На обухваћеном простору евидентирани су зоне бесправно изграђених породичних стамбених објеката, као и слободне, неизграђене површине.

У југоисточном делу обухваћеног простора изграђен је комплекс Новосадске топлане са пословним простором, радионицом и магацином.

У југозападном делу простора налази се комплекс Телевизије Нови Сад, са разореним објектима које је неопходно уклонити, на коме се планира изградња и уређење комплекса мешовите намене.

Усклађивањем постојећих са планираним саобраћајницама, уз поштовање постојећих граница парцела, формирана је саобраћајна мрежа којом су дефинисани грађевински блокови.

1.1. Основ за израду плана

Одлука о изради плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XLV седници, 25. септембра 2015. године, објављена је у „Службеном листу Града Новог

Сада”, број 45 од 26. септембра 2015. године са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину на животну средину, донетом на основу Мишљења Градске управе за заштиту животне средине (број VI-501-1/2015-182 од 27. јула 2015. године).

План је израђен на основу смерница утврђених Планом генералне регулације.

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

1.2. Циљ доношења плана

Циљ израде и доношења плана је утврђивање правила уређења и грађења у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дефинисана Планом генералне регулације.

Уређење и коришћење простора заснива се на рационалној организацији и коришћењу земљишта, те усклађивању са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима, а да при томе предложена решења не угрозе обавезе стечене реализацијом планова на основу којих је уређиван овај простор.

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

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План обухвата грађевинско подручје у Катастарској општини Петроварадин, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе планског подручја утврђена је најзападнија тачка простора у осовинској тачки број 774. Из ове тачке граница се, у правцу североистока, поклапа са планираном осовином Каменичког пута до пресека са осовином планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу југоистока пратећи је до пресека са осовином железничке пруге. Овде граница скреће осовином железничке пруге у правцу југозапада и поклапа се са њом до пресека са осовином северне прикључне саобраћајнице на Мишелучкој петљи, у којој, осовином поменуто саобраћајнице, скреће ка северозападу и долази до почетне тачке описа границе обухвата плана.

Планом је обухваћена површина од 26,76 ha.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Планирана намена и подела простора на просторне целине

Основна намена простора је породично и вишепородично становање, уз које су планирани и остали комплементарни садржаји, као што су: садржаји општеградског центра (туризам, угоститељство, трговина, здравство, садржаји социјалног старања, административни пословни садржаји и сл.), комплекс топлане, енергана, заштитно зеленило и траса железничке пруге Петроварадин - Беоцин.

Карактеристичне целине унутар обухваћеног простора чине урбанистички блокови, који су јасно дефинисани на графичким приказима. Постојећа изграђеност и планирана намена, одредили су да се цео простор у оквиру границе плана подели на 11 блокова уоквирених постојећим и планираним саобраћајницама.

3.2. Концепција уређења простора

Концепт уређења и грађења простора обухваћеног планом производ је смерница утврђених Планом генералне регулације, постојећег стања и изграђености простора, природних услова и стечених обавеза проистеклих из претходне урбанистичке документације.

Положај обухваћеног грађевинског подручја у оквиру градског ткива, добра саобраћајна повезаност са деловима града на обе обале реке, изузетни природни услови у виду издигнутог платоа изнад јужне обале Дунава са изванредним визурама у правцу бачког дела града на северу и питомих обронака Фрушке горе на југу, чине овај простор изузетно атрактивним за организацију свих садржаја планираних плановима вишег реда.

С обзиром да је простор у свом значајном делу био изложен изградњи породичних стамбених објеката подигнутих без одобрења за грађење, Планом је извршено усклађивање постојећих са планираним саобраћајницама уз максимално поштовање постојећих граница парцела и формирана је саобраћајна мрежа којом су дефинисани урбанистички блокови.

У складу са наменом дефинисаном Планом генералне регулације, у делу простора задржава се намена породичног становања, па тиме и сви до сада изграђени породични објекти евидентирани на катастарској подлози. Део простора намењује се вишепородичном становању средњих густина у комбинацији са садржајима општеградског центра уз Каменички пут (линијски центар), а на простору разрушеног комплекса Радио телевизије Војводине и у његовом непосредном окружењу планира се општеградски центар, односно, мешовита намена.

Осим тога, планирају се комуналне површине (топлана и енергана) и заштитно зеленило на деловима простора уз железничку пругу, неповољном за изградњу објеката.

Овако формираним концептом планског решења стварају се услови да се подручје, које је врло атрактивно, а недовољно изграђено, рационално искористи.

3.3. Нумерички показатељи

<u>Површине јавне намене</u>	ha
Комплекс "Новосадске топлане"	0,47
Енергана	0,098
Трансформаторске станице	0,020
МРС	0,015
Саобраћајнице	5,73
Железничко подручје	0,94

Површине осталих намена

Становање	12,69
- вишепородично	3,55
- породично	9,14
Општеградски центар – мешовита намена	5,50
Заштитно зеленило	1,30

Укупна површина обухвата плана 26,76 ha

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.4.1. План регулације површина јавне намене

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

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 2577/6, 2577/8, 2577/10, 2577/11, 2577/12, 2577/13, 2577/14, 2587/1, 2588/1, 2588/2, 2588/4, 2588/5, 2588/6, 2588/21, 2662, 2668/2, 2669/2, 2670/3, 2670/4, 2670/5, 2683/4, 2684/4, 2685/3, 2692/4, 2835/1, 2837, 2838/2, 2842/2, 2846/3, 2856/1 и делови парцела бр. 2117, 2118/1, 2118/2, 2119, 2120, 2121/1, 2573, 2576, 2579, 2580, 2581/1, 2581/2, 2582, 2583, 2584, 2586/1, 2586/2, 2588/3, 2588/7, 2589, 2590, 2657/3, 2657/4, 2658, 2659, 2660, 2661, 2663, 2664, 2666, 2667, 2671, 2672, 2673, 2674, 2676, 2677, 2678/1, 2678/2, 2679, 2680, 2682, 2684/1, 2687/1, 2687/2, 2688, 2689/3, 2690, 2692/3, 2701, 2830, 2833, 2834/2, 2835/5, 2839/1, 2839/3, 2840/1, 2841/1, 2843/1, 2843/2, 2844/2, 2845/3, 2845/5, 2846/2, 2847/1, 2847/2, 2847/4, 2848/1, 2848/3, 2848/4, 2851, 2855/1, 2856/2, 2937/1, 3004;
- железничко подручје: део парцеле број 2928/2;
- трансформаторске станице: делови парцела бр. 2117, 2659, 2688,
- мерно-регулациона гасна станица: део парцеле број 2694;
- топлана: цела парцела број 2692/1 и делови парцела бр. 2701 и 2692/3.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у размери 1:1000, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије утврђене су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

Грађевинско земљиште које је намењено општеградском центру, становању, зеленилу и мешовитој намени је остало грађевинско земљиште.

3.4.2. План нивелације

Коте терена крећу се од 130,80 до 141 m н.в. Најнижи терен је на северозападном делу простора уз Каменички пут и расте према јужном делу, успоном око 1,3%. Планом нивелације условљени су минимални земљани радови. Након детаљнијих снимања терена, при пројектовању саобраћајница могућа су одређена одступања, тако да нивелациони план представља основу за пројектовање. Остало земљиште уредити након реализације саобраћајница.

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор налази у Петроварадину и удаљен је око 3 km од центра Новог Сада.

Подручје које обухвата план карактерише друмски и железнички саобраћај. Друмски ће бити решен преко постојеће и планиране саобраћајне мреже у оквиру саобраћајног система Града Новог Сада, при чему је функција саобраћаја усаглашена са развојем саобраћајне мреже планиране Планом генералне регулације и са свим осталим функцијама обухваћеног простора и његовим планираним просторним развојем.

Железнички саобраћај, односно једноколосечна неелектрифицирана пруга број 76 (Петроварадин - Беочин) тангира југоисточну границу обухваћеног простора и сем свога заштитног коридора (25 m од осовине колосека) нема утицаја на обухваћени простор.

Друмски саобраћај

Друмска саобраћајна мрежа у обухвату плана дели се на две категорије:

1. Примарна мрежа, са основном функцијом обезбеђивања протока транзитног саобраћаја што већег капацитета, комфора и безбедности уз што мањи број конфликтних тачака на мрежи. Њу чини:
 - саобраћајница која је део Мишелучке петље и
 - Каменички пут.

2. Секундарна мрежа са основном функцијом дистрибуције циљног и изворног саобраћаја унутар самог подручја, а чине је сабирне и приступне улице .

Најзначајније планиране интервенције на друмској саобраћајној мрежи су дефинисане на графичком приказу број 2. „План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:1000, а чине их:

- изградња нових сабирних и приступних улица прилагођених просторним условима, саобраћајним захтевима и приступима грађевинским парцелама,
- проширење регулације Каменичког пута у оквиру које ће се налазити коловоз са четири саобраћајне траке са разделним острвом, бицикличка стаза, зелене површине и тротоар,
- изградња тротоара где у постојећем стању недостају (на готово целом подручју нема изграђених тротоара);
- изградња бицикличке стазе у оквиру профила Каменичког пута.

У зонама породичног становања планирано је паркирање у оквиру индивидуалних парцела за потребе корисника парцеле, док се у зонама осталих садржаја планирају улични и паркинзи у оквиру појединачних комплекса, а у складу са потребама (минимално једно паркинг место за путничке аутомобиле на један стан, или једно паркинг место за путнички аутомобил на 70 m² бруто површине објекта).

Могућа је изградња уличних паркинга за путничке аутомобиле иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 2. „План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:1000 или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију 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.

Возила јавног градског превоза путника саобраћају Каменичким путем. У оквиру друмске саобраћајне мреже, где саобраћају возила јавног превоза, могућа је изградња аутобуских ниша (стајалишта) и ако оне нису уцртане на графичком приказу број 2. „План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:1000 (у оквиру постојеће регулације). Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити ниша или окретница.

Железнички саобраћај

На основу развојних планова "Железнице Србије" ад, као и према Просторном плану Републике Србије (Службени гласник РС, број 88/2010), планира се реконструкција и модернизација једноколосечне пруге Петроварадин - Беочин (по постојећој траси), ради увођења у јавни железнички превоз путника и робе.

3.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

На Каменичком путу постоји примарна водоводна мрежа профила Ø 400 mm и Ø 200 mm, и планом се задржава уз могућност реконструкције и измештања у профили улице.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у свим улицама, са повезивањем на примарну мрежу.

Планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за санитарном водом будућих корисника простора.

Евентуалне потребе за технолошком водом задовољиће се захватањем воде из подземља, преко бушених бунара, на сопственим парцелама.

Капацитети и положај водоводне мреже дати су у графичком приказу План водне инфраструктуре у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже сепаратног типа, са оријентацијом на канализациони систем Петроварадина.

У југозападном делу предметног простора постоје канализациона мрежа отпадних и канализациона мрежа атмосферских вода, које су оријентисане ка Улици Динка Шимуновића.

Поменута канализациона мрежа планом се задржава уз могућност реконструкције и измештања у профили улице.

Планом се предвиђа изградња сепаратне канализационе мреже у свим улицама.

У складу са нивелационим карактеристикама терена део новопланиране мреже биће оријентисан на постојећу канализациону мрежу у југозападном делу простора, док ће остатак мреже бити оријентисан на планирану примарну канализациону мрежу која ће се изградити дуж Каменичког пута.

Канализациона мрежа отпадних вода биће профила Ø 250 mm и Ø 300 mm.

Планом се омогућава изградња црпних станица отпадних вода, шахтног типа, у регулацији улице.

До изградње планиране секундарне канализационе мреже, отпадне воде ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника. Водонепропусну септичку јаму поставити минимум 3,0 m од суседне парцеле и минимум 5,0 m од објекта.

Канализациона мрежа атмосферских вода биће профила од Ø 300 mm до Ø 900 mm.

Планом се омогућава да се део атмосферске канализационе мреже изведе као отворен улични канал, уколико то просторни и хидраулички услови дозвољавају.

У циљу заштите постојећих инсталација канализације, на осталом грађевинском земљишту дефинише се заштитни појас који обухвата простор између постојећих инсталација и појас ширине један метар мерено од постојећих инсталација.

Планирана канализациона мрежа омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода са предметног простора.

Положај и капацитети канализационе мреже дати су у графичком приказу План водне инфраструктуре у размери 1:1000.

3.5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 6” и будуће разводно постројење (РП) 20 kV "Петроварадин". Од ТС и РП ће полазити 20 kV мрежа водова до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица 20/0,4 kV. Осим планираних ТС које су приказане у графичком приказу "План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација" у размери 1 : 1000, нове ТС се могу градити као слободностojeћи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Постојећи надземни мешовити (10 kV и 0,4 kV) вод потребно је демонтирати и изградити га подземно, према условима "Електродистрибуције Нови Сад". На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења. Будућа 20 kV мрежа градиће се подземно, док се дистрибутивна мрежа може градити и надземно и подземно. У попречним профилима свих улица планирају се независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети електроенергетске инфраструктуре који ометају реализацију планираних објеката, потребно је, пре приступања реализацији, измештање истих у планиране (постојеће) регулације, уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Из гасификационог система будући потрошачи ће се снабдевати из постојеће гасне мреже Петроварадина или из Главне мерно-регулационе станице (ГМРС) "Мишелук" која се налази јужно од пута Нови Сад-Рума. Од ове ГМРС изграђен је гасовод средњег притиска до некадашње топлане "Мишелук". За снабдевање будућих објеката гасом из ове ГМРС потребно је изградити мерно-регулациону станицу (МРС) која ће се прикључити на постојећи гасовод средњег притиска и од које ће полазити дистрибутивна гасоводна мрежа до објеката. До изградње МРС, снабдевање гасом се може одвијати и са постојеће гасоводне мреже Петроварадина. Овакав вид снабдевања топлотном енергијом (гасификациони) ће се користити углавном за објекте породичног становања, а алтернативно се може користити и за објекте вишепородичног становања и стамбено-пословне и пословне објекте. Потрошачи који буду имали веће захтеве за топлотном енергијом могу се снабдевати изградњом огранка од постојећег гасовода средњег притиска и сопствене МРС у оквиру своје парцеле.

Снабдевање из даљинског система грејања ће се омогућити изградњом енергана која је планирана уз комплекс ЈКП "Новосадска топлана". Планирана енергана ће радити као когенеративно постројење и треба да омогући припрему енергије за грејање и вентилацију, даљинско хлађење и припрему топле потрошне воде. Енергана ће се снабдевати гасом са постојеће мреже средњег притиска. Од енергана ће се градити топлификациона мрежа до будућих објеката вишепородичног становања, општеградског центра и комплекса мешовите намене.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони и топлификациони систем могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора, односно коришћењем обновљивих извора енергије.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења следећих обновљивих извора енергије:

Соларна енергија

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

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

- објекти породичног становања — на кровним површинама и фасадама главног, помоћног и економског објекта дозвољава се постављање соларних система;
- објекти вишепородичног становања, објекти у намени општеградски центри, објекти јавне намене — на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на постојећим (уз сагласност

пројектанта објекта или Друштва архитеката Новог Сада) и планираним објектима дозвољава се постављање соларних система на препустима у форми оgrade или надстрешнице; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;

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

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергента у локалним топлотним изворима. Будућа енергана такође ће имати могућност коришћења биомасе уградњом котлова који користе овај вид енергента.

(Хидро)геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати на парцелама свих намена које се односе на могућу изградњу објеката. У случају ископа бунара потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

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

3.5.4. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације 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 коришћења атмосферичких и опадних 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 идр.)

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

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

3.5.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација 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.

У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са више корисника простора и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. Системе мобилне телефоније је могуће постављати 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 на површинама намењеним заштитном зеленилу уз обавезну сагласност власника 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;~~

- 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.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведене инсталације електронских комуникација које ометају реализацију планираних објеката, потребно је, пре приступања реализацији, измештање истих у планиране (постојеће) регулације, уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

3.5.6. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења датог у графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу предметну област.

Не условљава се формирање потпуне грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

3.6. План уређења зелених површина

Педолошки супстрат у највећем делу планом обухваћеног подручја представља повољно тло за већи асортиман разнородне вегетације. Ово су битне карактеристике биолошке основе за полизање зелених површина.

Креирање мреже зелених и јавних простора којом се повезују природне и културне вредности, служи унапређењу слике и структуре урбаног предела. Према својим основним функцијама и наменама зеленило се јавља у виду јавног и зеленила на површинама осталог грађевинског земљишта.

На површинама јавне намене планирају се зелене површине као основна намена, те зеленило у оквиру улица и зелене површине топлане, док зелене површине на осталом грађевинском земљишту се планирају у оквиру породичног становања, вишепородичног становања, општеградског центра, комплекса мешовите намене као и заштитног зеленила.

Наведене површине зеленила међусобно се повезују уличним дрворедима у јединствену мрежу.

Улично зеленило

Основу система повезивања зеленила чине дрвореди и друга вегетација у оквиру уличних профила. Постојеће дрвореде потребно је задржати, а подизање нових вршити према ширини попречних профила улица. Предвиђа се квалитативна допуна садница дрвореда у већем броју улица садњом одговарајућих листопадних врста.

Приликом планирања паркинг простора, потребно је на свако четврто паркинг место, у регулацији зелене површине посадити дрво. Предлаже се садња лишћара, величина крошње око 10 до 12 метара. Поред функције дрвореда заштите од топлоте, такође има и функцију заштите од буке.

Топлана

Комплекс топлане треба да буде озелењен око 30%. Главни улаз треба да је декоративно озелењен цветним површинама као и декоративним жбуњем. Ободом комплекса треба да се подигне заштитни појас.

Општеградски линијски центар

Слободне површине испред објеката треба употпунити садњом декоративног дрвећа на поплочаним платоима, затим поставком озелењених жардинијера и вертикалним озелењавањем.

Уређење комплекса намењених и садржајима општеградског центра, треба да се заснива на подизању декоративне високе и партерне вегетације, декоративној обради партера и примени одговарајућих елемената урбаног мобилијара.

Приликом озелењавања комплекса и блокова формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке егзоте за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорији инвазивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађења.

Општеградски центар - мешовита намена

За слободне отворене просторе комплекса планирати уређење, озелењавање и опремање урбаним мобилијаром.

Хортикултурно уређење слободних површина 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 дрвеће и осталу декоративну вегетацију укомпоновати са елементима партерне архитектуре. Решењем озелењавања омогућити добру визуелну сагледивост објеката и других просторних елемената.

Паркинг просторе треба покрити широким крошњама листопадног дрвећа, а простор за дрво оставити иза сваког четвртог паркинг места.

Обавезно је сачувати постојећу вегетацију и укомпоновати је у решење приступне зоне и површине за паркирање.

Такође, потребно је у највећој мери, уколико то пројектно решење допушта, сачувати и остала појединачна стабла, односно групације, које се издвајају квалитетом.

Становање

Парцеле се уређују у виду декоративних башти, кућних вртова и мањих повртњака са по којом воћном садницом. Функција зелених површина породичног становања и пословања, знатно превазилази локални значај. Иако се користе искључиво приватно, овакве зелене површине представљају извор свежег и чистог ваздуха, а такође у микроклиматском погледу и допунски резервоар санитарно-хигијенских благодети у насељу.

Вишепородично становање

Унутар стамбеног блока подизаће се повезане зелене површине у циљу заштите становања од саобраћаја и других утицаја, као и повезивање блоковског зеленила са зеленилом у другим деловима града. Озелењеном површином сматра се и површина испод крошње одраслих стабала у зависности од врсте дрвећа (оријентације слободног дела парцеле, габарита објекта и сл.). Унутар овог блока потребно је подићи вишеспратно зеленило, сачињено од дрвећа, жбуња и цветних површина, као и поплочати и партерно уредити (поставка клупа, одморишта, фонтана и слично). На деловима где не постоји могућност озелењавања, обавезна је поставка декоративних жардињера и неких типова вертикалног озелењавања. На парцелама намењеним становању потребно је озеленити минимално 10% површине.

Заштитно зеленило

Како је заштитно зеленило претежно у оквиру заштитног појаса пруге, ове површине врше улогу заштите суседних парцела. Потребно је подићи вишеспратно зеленило коју сачињава дрвеће и жбуње, при чему високо растиње мора бити на растојању већем од 10 m рачунајући од спољне ивице пружног појаса, тј. железничког

подручја. Коришћење ових површина подразумева забрану преласка пешака и возила преко пружног појаса.

3.7. 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 предметног простора нису вршена археолошка истраживања, а надлежне институције не поседују податке о постојању старијих остатака материјалне културе.

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).

3.8. Заштита природних добара

На основу увида у Регистар заштићених природних добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да се у обухвату Плана не налазе заштићена подручја, али да се обухваћени простор налази у заштитној зони Националног парка "Фрушка гора".

Због великог утицаја урбаног и пољопривредног окружења Националног парка, као и у циљу повезивања заштићеног подручја преко локалних еколошких коридора са Дунавом као коридором од европског значаја, дефинишу се мере заштите за заштитну зону усклађене са Уредбом о еколошкој мрежи ("Службени гласник РС", број 102/10).

На подручју режима заштитне зоне у ком се налази обухват Плана ограничава се уношење алохтоних врста на врсте које на основу стручне литературе нису инвазивне у Панонском региону.

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.

3.9. Инжењерско-геолошки и природни услови

Литолошка класификација и погодност терена за изградњу

Према инжењерско-геолошкој карти простор у обухвату плана обухвата терен погодан за градњу. Оријентационо дозвољено оптерећење износи 2,5-2,0 kg/cm². Могућа је градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција.

Литолошку класификацију чини непромењени лес.

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату плана су:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – слабо посмењени.

- еутрично смеђе земљиште (еутрични камбисол),
- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – еродираан.

Чернозем (црница) представља изузетно плодно земљиште. Настаје на геолошкој подлози у којој доминира лес и то у условима суве континенталне климе.

Еутрични камбисол се развија на лесним терасама и блажим нагибима. То је базама засићено земљиште, у народу познато као "гајњача". Одликује се високом плодношћу.

Сеизмичке карактеристике

Сеизмичке карактеристике условљене су инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дужином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и др. факторима.

Према карти сеизмичке рејонизације Србије подручје града Новог Сада налази се у зони осмог степена MCS скале.

Климатске карактеристике

Клима је умерено-континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе. Главне карактеристике овог типа климе су топла и сува лета са малом количином падавина, док су зиме хладне, са снежним падавинама. Пролећни и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина.

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули 72,8 mm/m² и децембар 58,5 mm/m², и два минимума - март 35,3 mm/m² и септембар 33,4 mm/m², при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m².

Релативна влажност ваздуха је у распону од 60-80% током целе године.

Најчешћи ветар је из југоисточног и северозападног правца. Остали правци ветра нису посебно значајни. Јачина ветра је између 0,81-1,31 m/s.

3.10. Услови и мере заштите животне средине

На подручју обухваћеном планом обезбедиће се рационално коришћење простора, опремање и постизање задовољавајућег степена квалитета животне средине. Обезбеђен је оптималан однос планираних садржаја према природној средини, при чему се планира очување еколошких одлика средине и одговарајућих услова живота.

За све пројекте који се буду реализовали у границама обухвата плана, утврђује се обавеза предузимања мера заштите животне средине, а за пројекте који могу имати 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), обавезно је покретање поступка процене утицаја на животну средину.

Заштита ваздуха

У наредном периоду потребно је обезбедити праћење квалитета ваздуха у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13), Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање ("Службени гласник РС", број 6/16) и др. подзаконским актима.

Ниже спратности, правилна оријентација улица и зграда омогућиће добру природну аерацију. Формирањем система зелених површина задовољиће се захтеви оптималне микроклиме, као и естетско-визуелни ефекти.

Нарочито је значајно озелењавање простора уз Каменички пут где се бележи велика фреквенција моторних возила. Током сагоревања различитих облика горива у моторима, испушта се велика количина штетних материја, као што су угљен-моноксид, угљен-диоксид, сумпор-диоксид, оксиди азота, пепео и чађ. Управо из тог разлога, потребно је створити услове за коришћење других видова саобраћаја (изградња бициклистичких и пешачких стаза).

С обзиром да се на простору у обухвату плана налази комплекс Новосадске топлане и енергане, неопходно је да се при раду овог постројења поштују сви еколошки стандарди и важећа законска регулатива, како би се смањила емисија штетних гасова у ваздух. Ободне делове комплекса топлане је потребно озеленити. Такође, потребно је успоставити континуални мониторинг емисије штетних материја у ваздух на овом комплексу и пратити добијене резултате.

Ради обезбеђивања задовољавајућег квалитета ваздуха, планира се примена неконвенционалних извора енергије у интегрисаном систему топлотних извора и мреже (соларна енергија, енергија биомасе и др.).

Заштита земљишта

Услови и начин коришћења земљишта на простору плана обавезују све, да у коришћењу и експлоатацији поштују услове и обезбеђују рационално коришћење и заштиту.

Приликом извођења радова инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта (водити рачуна о носивости терена и инжењерско геолошким карактеристикама).

Изградњом затвореног система за одвођење отпадних вода спречавање се загађивање земљишта и подземља.

Заштита вода

Заштита, унапређење и управљање водама треба да буде у складу са одредбама Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12 и 101/16), Уредбом о класификацији вода ("Службени гласник РС", број 5/68), Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16), Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и

роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 24/14), Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њено достављање ("Службени гласник РС", број 50/12) и др.

Заштита вода обухвата:

- условно чисте атмосферске воде са кровних површина, надстрешница и сл. чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања испуштати у атмосферску канализацију, путни јарак, зелене површине и сл. путем уређених испуста који су осигурани од ерозије;
- за атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (паркинзи и сл.), пре улива у јавну канализациону мрежу, предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник). Квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање II класе воде у реципијенту, у складу са Уредбом о класификацији вода и Правилником о опасним материјама у водама ("Службени гласник РС", број 31/82).

Заштита од буке

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

Заштита од буке засниваће се на спровођењу следећих мера заштите:

- поставити контролне пунктове за праћење нивоа буке,
- поштовати граничне вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима,
- одржавати заштитни зелени појас уз пругу Петроварадин-Беоцин,
- одржавати заштитни зелени појас уз Каменички пут,
- укључивати мере заштите од буке у фази пројектовања грађевинских објеката и др.

Заштита од отпадних материја

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

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама дефинисани су Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 19/11 и 7/14).

За планиране објекте вишепородичног становања и општеградског центра, на основу густине становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда, потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад.

Подлога на којој се постављају посуде треба да је тврда и глатка: асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или да има навозну рампу нагиба до 15°, као и да има обезбеђено одвођење атмосферских и оцедних вода.

Ове површине морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења у радним процесима и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Поред радиоактивних супстанци, за које се зна у којој мери могу бити штетне, треба водити рачуна и о другим нерадиоактивним материјалима који зраче и у извесној мери могу бити штетни, што се односи на готово све грађевинске материјале који се користе.

У спровођењу заштите од нејонизујућих зрачења предузимају се следеће мере:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења.

3.11. Услови и захтеви за прилагођавање потребама одбране земље

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

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

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

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

Подручје Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 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

Заштита од пожара обезбеђена је погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС" бр. 111/09 и 20/15), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91) и осталим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од удара грома

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

3.13. 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.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

4.1.1. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене

Комунална површина – Комплекс "Новосадске топлане"

Подручје намењено за комплекс топлане налази се у југоисточном делу обухвата плана, у делу урбанистичког блока број 9, на површини од 0,47 ха.

На ограђеном комплексу су изграђени нови објекти пословно-административног садржаја, спратности П+1 и радионица и магацин, спратности ВП, као и манипулативни простор са паркиралиштем за потребе корисника.

У случају реконструкције, доградње и изградње нових објеката, могуће је повећати индекс заузетости комплекса, у зависности од потреба технолошко-енергетског процеса до максимално 50%. Спратност објеката је П до П+1.

У случају реконструкције већег обима или промене технолошког процеса, обавезна је израда урбанистичког пројекта кроз који ће бити тачно дефинисани позиције и намена нових објеката, трасе интерних саобраћајница са противпожарним путевима, уређење слободних површина, итд.

Енергана

Изградња постројења енергане се планира на парцели површине 0,098 ha, у блоку број 8. Планирана је изградња објеката у функцији техничко – технолошког процеса који захтева овакав тип инфраструктурних објеката, а у складу са условима заштите животне средине.

4.1.2. Правила грађења за површине осталих намена

Породично становање

Планом се дефинишу услови за изградњу породичних стамбених објеката у складу са смерницама утврђеним Планом генералне регулације, који се примењују у зонама породичног становања.

Породично становање, као основна намена, простире се на око 9,14 ha, односно на 34,16% бруто површине простора у обухвату плана.

Породично становање, планирано је у следећим урбанистичким блоковима: целим блоковима бр. 3, 4, 6 и 7 и деловима урбанистичких блокова бр. 2, 8 и 9.

На свакој парцели планира се један стамбени објекат.

Објекти могу бити стамбени, стамбено-пословни или пословни.

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

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 %. Постојеће парцеле мање од 400 m², а веће од 300 m² задржавају се као грађевинске парцеле у намени породичног становања.

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 (пословни) су приземни.

Могућа је изградња сутеренских или подрумских етажа.

Индекс заузетости је до 40%.

Максимална развијена нето површина објекта је до 480 m².

Грађевинска линија породичних стамбених објеката је по правилу на удаљености од 3,0 до 5,0 m од регулационе линије, а изузетно на регулационој линији у складу са непосредним суседством. Положај објекта треба прилагодити конфигурацији терена и суседним, изграђеним објектима.

Остатак парцеле може се користити за слободне и зелене површине.

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 реализовати 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 кров раван 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 m^2 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.

Постојећи објекти

На простору који се налази у обухвату плана евидентирани су зоне, односно блокови бесправно изграђених породичних стамбених објеката. Сви објекти се задржавају изузев оних који су изграђени у регулацијама саобраћајница.

Постојећи објекти породичног становања, који се налазе у оквиру других планираних намена, могу се задржати, с тим да је могућа њихова замена или промена намене, али према условима дефинисаним планом за одговарајућу намену.

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију планиране улице до 1,0 m, а удаљени су од планираних коловоза на растојању минимално 1,5 m се задржавају.

Вишепородично становање

Намена вишепородичног становања заузима делове блокова бр. 1, 2 и 5, у северном и северозападном делу подручја обухваћеног планом.

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

Минимална површина парцеле је 600 m^2 , уз могућа одступања до 10%.

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.

Планирана максимална спратност је П+4, односно, планирана максимална висина објеката (до слемена) је 17,00 m. Обликовање завршне етаже се не условљава. Могуће је завршну етажу обликовати са равним, плитким косим кровом, косим кровом са или без навитка, лучним или комбинацијом напред наведених облика. Уколико се објекат изводи са косим или лучним кровним равнима не дозвољава се употреба кровних баца, већ се осветљење и проветравање поткровних просторија решава употребом кровних прозора у кровној равни.

Препоручује се изградња подрумске (сутеренске) етаже за реализацију гаража или помоћних садржаја.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне настрешнице са или без стубова и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију на делу објекта према предњем и задњем дворишту 1,2 m до 70% површине фасаде изнад приземља, а на деловима објекта према бочном дворишту 0,6 m до 30% површине бочне фасаде изнад приземља. Испад на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,5 m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

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 5-7 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 објеката, а ван габарита објекта није дозвољена. Норматив је један стан – једно паркинг место, односно, 70 m^2 корисне површине изграђеног простора.

У урбанистичком блоку број 2, због величине парцела и дубине блока, а у циљу рационалног коришћења земљишта, могуће је на једној грађевинској парцели градити један пословни и један стамбени објекат. Пословни објекат се гради уз регулацију улице, а стамбени у унутрашњости парцеле.

Индекс заузетости је до 50%.

Спратност пословног објекта је до П+4, а стамбеног до П+3.

Просечна површина стана се утврђује на минимум 70 m².

У циљу формирања **линијског општеградског центра** уз источну регулацију Каменичког пута, 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.

С обзиром на експониран положај ове урбанистичке структуре на узвишеном гребену изнад Дунава, односно, да се ради о локалитету који је сагледив у простору са широког потеза на бачкој страни града, препоручује се да се приликом обликовања објеката користи савремен, модерни израз који може асоцирати и на традиционалну градњу и облике окружења. Атрактивним и репрезентативним обликовањем објеката треба унапредити амбијент овог простора и створити нове обликовне и висинске репере.

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 оградавати 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 оградају 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

За реализацију објеката утврђују се следећа правила:

- минимални број објеката који формирају комплекс је три,
- индекс заузетости је до 40%,
- спратности је до П+4 или максимална висина објекта 17,00 m за комплексе вишепородичног становања,
- 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 –комплекси мешовите намене

Урбанистички блокови бр. 10 и 11 намењени су садржајима општеградског центра. Развојем овог центра заједно с линијским центром уз Каменички пут може се очекивати развој центра на десној обали Дунава ка центру у Сремској Каменици и њихово повезивање у систем. У оквиру ових целина очекује се формирање пословних, трговачких, административних, угоститељских и културних садржаја, органа локалне управе и сл., а планира се и учешће становања као обавезног садржаја општеградског центра- минимално 30%, максимално 40%.

Максимална спратност планираних објеката је П+3 или апсолутна висина 18 m за блок број 10 и П+2, или апсолутна висина 14 m, за блок број 11. Апсолутна висина дефинише се због могућих различитих техничко-технолошких захтева конкретних програма.

Максимални степен заузетости је 50%.

Планира се да сва приземља објеката буду јавног карактера, повезана у складну целину пешачким комуникацијама и примерено уређеним унутарблоковским просторима који ће по начину коришћења бити јавни, што значи да се искључује могућност ограђивања парцела.

Минимална површина парцеле је 2.000 m² за садржаје општеградског центра, а

Грађевинска линија планираног објекта обавезно се повлачи од планиране регулације Каменичког пута.

Паркирање и гаражирање возила за потребе корисника планираних садржаја, у складу са нормативима, обавезно је осигурати у оквиру планираног комплекса, уз препоруку да то буде у оквиру подрумске етаже.

Простор где се налази разрушен објекат телевизије, односно парцелу број 2701 обавезно третирати као јединствену целина. У случају формирања паркинга у приступној зони ове целине уз Каменички пут, обавезно је сачувати постојећи дупли дворед. У овој зони пожељно је планирати и паркинг за посетиоце, као на постојећем комплексу.

Архитектонски израз би требало да одражава савремене токове у промишљеном, хармоничном односу изграђеног и неизграђеног, односу пуно-празно и примени материјала.

Због значаја и атрактивности локације, у циљу бољег сагледавања веза и односа планираних садржаја, обавезна је претходна израда урбанистичког пројекта за сваки блок или за целину. Потребно је дефинисати структуру и просторни склоп објеката унутар комплекса, али и партерно уређење како би се формирали што квалитетнији микроамбијенти, унутрашњи тргови, улице и пешачке везе са околином.

Израда урбанистичког пројекта за блок број 10 је могућа у тренутку када буду познати конкретни садржаји на бар 50% расположивог простора.

У случају да је за реализацију конкретне намене неопходна већа површина, даје се могућност да се блокови бр. 10 и 11 третирају као јединствена целина.

На простору који се налази у обухвату ове намене у блоку број 10 на парцелама 2842/1, 2845/2 и делу парцеле 2844/1 планира се могућност независне реализације објеката (без обавезе израде урбанистичког пројекта). Планира се изградња стамбено-пословних објеката на две планиране грађевинске парцеле подједнаке величине. Планирана спратност објеката је до П+2, а планирани индекс изграђености је до 40%.

У приземљу објеката обавезна је пословна намена.

Обликовање завршне етаже се не условљава. Могуће је завршну етажу обликовати са равним, плитким косим кровом сакривеним иза атике или косим кровом. Уколико се објекат изводи са косим кровним равнима не дозвољава се употреба кровних баца, већ се осветљење и проветравање поткровних просторија решава употребом кровних прозора у кровној равни.

Препоручује се изградња подрумске (сутеренске) етаже за реализацију гаража или помоћних садржаја.

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

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.

Заштитно зеленило

Заштитно зеленило планира се у функцији заштите земљишта на најстрмијим теренима. На овим теренима планира се висока и средње висока вегетација. Високу вегетација треба формирати од отпорних врста лишћара и четинара. Заштитно зеленило уз пругу, због конфигурације и нестабилности терена, треба да има снажан коренов систем.

Осим функције заштите од ерозије, овако формиран зелени појас има и улогу тампон - зоне у односу на околне намене.

4.2. Правила за формирање грађевинске парцеле

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

Новом парцелацијом уважава се постојеће стање катастарских парцела.

Планиране промене граница парцела су углавном последица промена регулација улица и примене услова за формирање грађевинских парцела, дефинисаних за реализацију планираних садржаја овог подручја. 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. Препоручује се припајање суседној парцели која је мање површине или мањег фронта.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења на начин да се формирањем нове грађевинске парцеле не оставе недефинисане парцеле или делови парцела које саме немају услова за формирање грађевинске парцеле.

Могуће одступање од критеријума минималне површине парцеле или ширине уличног фронта парцеле, износи 10%.

4.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

Друмски саобраћај

Минимална ширина тротоара за један смер кретања пешака је 1 m, а за двосмерно 1,6m.

На местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су на пример: аутобуска стајалишта, јавни објекти и слично, потребно је извршити проширење пешачких стаза. По правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја.

то није могуће, а услови одвијања саобраћаја захтевају заштиту пешака, морају се предвидети заштитне ограде.

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);

Тачан положај бициклистичке стазе на Каменичком путу може благо одступати од трасе дате у графичком приказу број 2. „План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:1000 у циљу очувања постојећег растиња, положаја аутобуских ниша и канала за одводњавања атмосферских вода. Ширина бициклистичке стазе је 2m и физички мора бити одвојена од осталих видова саобраћаја. Бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Најмања планирана ширина коловоза је 3,5m за једносмерне саобраћајнице, а 5m за двосмерне. Изузетно коловози могу бити широки 3m само у приступним улицама. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6m, осим у приступним улицама где могу износити и 3m. 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 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, 55/14, 96/15 - др. закон и 9/16 - УС), иако то на графичком приказу број 4 „План саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:2500 није приказано.

Улични 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.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. Уколико у карактеристичном попречном профилу улице нема планираног простора за дрворед, у оквиру паркиралишта се оставља простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Тада пречник отвора за дрво мора бити минимално 1,5m.

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 („Службени гласник РС” број 22/15), који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и SRPS U.A9. 201-206 који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Приступ корисника на примарну путну мрежу планира се само са једним приступом а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне приступе.

Приступ објеката на Каменички пут могућ је само под условом да се објекат не може прикључити на пут нижег ранга.

На графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000 и у попречним профилима улица, 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 друмских саобраћајница.

Железнички саобраћај

Пружни појас јесте простор између железничких колосека, као и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8 m 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 200 m, рачунајући од осе крајњих колосека.

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

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

У заштитном пружном појасу на удаљености већој од 25 m 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.

Размак између два укрштања железничке инфраструктуре и јавног пута не може да буде мање од 2000 m осим уз сагласност "Железнице Србије" а.д.

Сви елементи друмских објеката који се укрштају са пругом морају бити усклађени са елементима пруге на којој се ови објекти планирају. Висина доњих ивице конструкције друмског надвожњака изнад пруге биће дефинисана у оквиру посебних техничких услова које издаје "Железнице Србије" а.д.

Станични трг железничке станице поред приступне саобраћајнице до железничке станице треба да садржи одговарајући паркинг простор за кориснике железничких услуга, зелене површине, као и пратеће услужне објекте.

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

4.3.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује ЈКП "Водовод и канализација" на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник отпадне канализације је Ø 250 mm, а атмосферске канализације Ø 300 mm.

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

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

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

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

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

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

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП "Водовод и канализација", а у складу са типом објекта и техничким нормативима.

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

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

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

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

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

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

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

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

Водни услови

Забрањено је у површинске и подземне воде упуштати било какве воде осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода (примарно и секундарно пречишћавање) које својим степеном пречишћености и режимом упуштања одговарају II класи воде по Уредби о категоризацији водотока и Уредби о класификацији вода ("Службени гласник РС", број 5/68), које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16) и Уредби о граничним вредностима загађујућих

материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 50/12) задовољавају прописане вредности и које задовољавају одредбе Правилника о опасним материјама у водама ("Службени гласник СРС", број 31/82).

Условно чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без предtretмана, испуштати у атмосферску канализацију, зелене површине и слично.

Зауљене атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина-интерних саобраћајница, манипулативних површина, паркинга, бензиских станица и сл., пре улива у јавну атмосферску канализациону мрежу морају проћи предtretман кроз таложник и сепаратор масти и уља.

План је израђен уз примену следећих прописа:

- Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12 и 101/16),
- Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 - УС и 14/16),
- Закона о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10 - исправка и 14/16),
- Закона о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, и 14/16),
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 24/14),
- Уредбе о класификацији вода ("Службени гласник СРС", број 5/68).

4.3.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу 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 подземног или надземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати на регулационој линији, на спољашњим фасадама објеката или 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 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

Услови за прикључење на топловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на топловодну мрежу, потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстанцију. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од планираног вреловода до подстанице, све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

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.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

4.4. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

За реконструкцију већег обима или промене технолошког процеса Комплекса радионице, магацинског и пословног простора "Новосадске топлане" обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Услов за реализацију затворених стамбених комплекса је израда урбанистичког пројекта комплекса на основу плана и конкретних захтева инвеститора.

Комплексе мешовите намене могуће је реализовати у фазама, уз неопходно претходно сагледавање целине урбанистичким пројектом, према условима дефинисаним планом и захтевима корисника.

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за простор за који је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

Размера

- | | |
|---|------------|
| 1. Извод из Плана генералне регулације Мишелука са Рибњаком..... | A4 |
| 2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације..... | P 1 : 1000 |
| 3. План регулације површина јавне намене..... | P 1 : 1000 |
| 4. План водне инфраструктуре | P 1 : 1000 |
| 5. План енергетске инфраструктуре..... | P 1 : 1000 |

6. Синхрон план саобраћајне, водне и енергетске
инфраструктуре и зеленила.....P 1 : 1000
7. Попречни профили улица.....P 1 : 100, P 1 : 200

План детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) 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 грађевинске послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

План детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације дела Транцамента у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 27/09).

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

Образложење

Законом о планирању и изградњи прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Статутом Града Новог Сада утврђено је да урбанистичке планове доноси Скупштина Града Новог Сада.

Овлашћења за доношење урбанистичких планова садржана су у члану 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) и члану 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08).

Скупштина Града Новог Сада је на XLV седници 25.09.2015. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 45/15).

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада разматрала је на 76. седници од 26.08.2015. године Концептуални оквир просторног развоја плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину.

Планом генералне регулације Мишелука са Рибњаком ("Службени лист Града Новог Сада" број 57/14) подручје у обухвату плана претежно је намењено општестамбеној зони и општеградском центру.

Подручје које ће се обухватити планом налази се у јужном делу грађевинског подручја Новог Сада, у катастарској општини Петроварадин. Планом је обухваћен простор између Каменичког пута и железничке пруге Петроварадин – Беочин. На североистоку граница подручја је траса планиране примарне саобраћајнице, а на југозападу северни део Мишелучке петље. Планом је обухваћена површина од 26,76 ha.

Планом детаљне регулације утврђена је граница плана и обухват грађевинског подручја, подела простора на посебне целине и зоне, намена земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, мере заштите културно-историјских споменика и локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат.

Циљ израде и доношења овог плана је утврђивање правила уређења и грађења у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дефинисана Планом генералне регулације.

Посебне услове за израду плана доставили су Јавно предузеће „Србијагас“ Нови Сад; „Телеком Србија“, Предузеће за телекомуникације а.д.; Јавно предузеће „Пошта Србије“; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; ЈП „Железнице Србије“, Сектор за стратегију и развој, Београд; „Електровојводина д.о.о.“, „Електродистрибуција Нови Сад“; „Електропривреда Србије“, Регионални центар Електровојводина, Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“; Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана“ Нови Сад; Министарство унутрашњих

послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Покрајински завод за заштиту природе; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“, Нови Сад; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“, Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“, Нови Сад и Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Мишљење у поступку издавања водних услова доставило је Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“, Нови Сад.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-306/16
Дана: 26. 07. 2016. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТРАНЦАМЕНТА (У ЗОНИ НАСПРАМ РИБЊАКА) У ПЕТРОВАРАДИНУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину обављена је на 121. седници Комисије за планове одржаној 26. 07. 2016. године, са почетком у 09 часова, у згради ЈП „Урбанизам“, Булевар цара Лазара бр.3, у великој сали на трећем спрату.

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

Седници није присуствовао Зоран Бакмаз, председник Комисије.

Седници су присуствовали представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, ЈП "Завод за изградњу Града" Нови Сад и Градске управе за заштиту животне средине.

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 зони наспрам Рибњака) у Петроварадину усвојена је на XLV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 25. септембра 2015. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 45/15) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину на животну средину.

2. Концептуални оквир плана био је изложен на рани јавни увид у периоду од 06. до 20. новембра 2015. године након чега је Комисија за планове на 85. седници одржаној 24.11. 2015. године донела Извештај о обављеном раном јавном увиду у Концептуални оквир плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину.

3. Да је Комисија за планове разматрала Нацрт плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину на 115. седници одржаној 08.06. 2016. године, на 119. седници одржаној 11. 07. 2016. године и на 121. седници одржаној 26.07. 2016. године, на којој је Комисија закључила да је текст за Нацрт плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину припремљен 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, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).

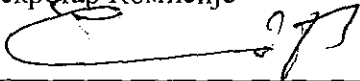
4. Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације Транцамента (наспрам Рибњака) у Петроварадину може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи.

Овај извештај је саставни део записника са 121. 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

Секретар Комисије



Борислав Живковић, дипл. инж. арх.

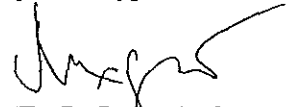
Председавајући Комисије



Васо Кресовић, дипл. инж. арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и стамбене послове



Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-306/16
Дана: 29.03. 2017. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ТРАНЦАМЕНТА (У ЗОНИ НАСПРАМ РИБЊАКА) У
ПЕТРОВАРАДИНУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 149. (јавној) седници која је одржана дана 29.03. 2017. 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, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину.

Седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Зоран Вукадиновић, Радоња Дабетић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије. Седници није присуствовао Милан Ковачевић, члан Комисије.

Одлука о изради плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину усвојена је на XLV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 25. септембра 2015. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 45/15) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину на животну средину.

Нацрт плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину, извршила је Комисија за планове на 121. седници одржаној 26.07.2016. године.

Нацрт плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину је изложен на јавни увид у периоду од 10. новембра 2016.године до 09. децембра 2016. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 09. новембра 2016. године). У току јавног увида поднето је 6 (шест) примедби и две примедбе након предвиђеног рока.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 149. (јавној) седници, одржаној 29.03. 2017. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 27.03.

2017. године), разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину.

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

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 6 (шест) примедби које су доставили:

1. Миленко Шкрбић, Каменички пут 47а, Петроварадин,
2. Зоран Ерцег, Димитрија Туцовића 28а, Београд,
3. Становници Вуковарске улице,
4. Јовановић Данијела,
5. Гарић Предраг, Ковачев Жужана, Ковачев Александар, Топић Даница, Стевановић Свјетлана и Пурић Јелена,
6. Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Таковска 2.

Након истека рока предвиђеног за јавни увид, примедбе су доставили:

7. Драшко Мацановић, Томе Маретића 107, Петроварадин и
8. Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције

Примедба број 1:

Миленко Шкрбић, Петроварадин, Каменички пут 47а

Подносилац примедбе наводи да је према Нацрту плана могућа израда урбанистичког пројекта РТВ за парцелу бр.2701 (блок 10) када буду познати конкретни садржаји поменутог блока на 50% расположивог простора, да је за РТВ већ израђен урбанистички пројекат. Он је власник парцеле број 2842/1, која према плану припада блоку бр.10 где је обавезан урбанистички пројекат. Скреће пажњу на сувишност израде урбанистичког пројекта за његову парцелу из горе наведених разлога.

У допуни примедбе предлаже да се избрише обавезна израда урбанистичког пројекта, да се у плану "утврде јасна правила и дефиниције уређења и грађења за блок 10, као и парцела бр.2842/1 и 2845/2, на којима су већ изграђене породичне куће и које припадају том блоку" јер је практично онемогућен било какав вид изградње на поменуте две парцеле.

У завршници предлаже изузеће наведених парцела из урбанистичког плана блока 10. Циљ примедбе је да се прилагоди и убрза прибављање потребне документације за изградњу.

Комисија прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду и Допуни извештаја од 09.03.2017.године.

Примедба број 2:

Зоран Ерцег, Београд, Димитрија Туцовића 28а

Примедба се односи на парцелу број 2577/9 на којој се планира изградња породичног стамбеног објекта и предлаже повећање заузетости парцела већих од 1000 m² од 30 % тако да 30% заузетости се планира на парцелама већим од 1200 m². Образлаже свој предлог остваривањем оптималне површине за потребе становања свих чланова његове породице у приземном објекту.

У образложењу примедбе се наводи да је Планом детаљне регулације дела Транцамента у Петроварадину ("Сл. лист Града Новог Сада", бр.27/2009) предвиђена максимална површина габарита свих објеката на парцели од 350 m², за парцеле веће од 1000 m², а предметним Нацртом плана 300 m² (30% на парцелама већим од 1000 m²).

Подносилац примедбе је купио две парцеле укупне површине 2068 m² и у поступку је њиховог обједињавања у једну грађевинску парцелу будући да су појединачно неповољних пропорција (ширина фронта 12,07 m и 14,88 m, а дубина парцеле око 78,7 m). Намера му је да на њој изгради породичну кућу за потребе становања три генерације своје породице. У приложеном идејном решењу породичног објекта спратности По+П и помоћног објекта (летња кухиња и остава за баштенски намештај) реализован је његов пројектни задатак да се због суживота са старијом генерацијом и планираног подмлатка пројектује приземни објекат без наглашене вертикалне комуникације, са сервисним просторијама у подруму. Остварена нето квадратура је 477,55 m² < 480 m² (планирана максимална нето развијена површина).

Уз примедбу су приложени:

- Подаци катастра непокретности,
- Информација о локацији – супраструктура (ЈП "Урбанизам" – бр.119 297/16 од 19.10.2016.),
- Информација о локацији – супраструктура за парцеле број 2577/1, 2577/4, 2577/9 и 2577/10 КО Петроварадин у Петроварадину (Град Нови Сад, Градска управа за урбанизам и стамбене послове – бр. V-353-565/16 од 16.10.2016.),
- Катастарско-топографски план и
- Идејно решење породичне куће са партерним уређењем, основом подрума и приземља у П 1:100.

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

Примедба број 3:

Становници Вуковарске улице

Примедба се односи на трасу и профил Вуковарске улице и образлаже се планираним индивидуалним становањем и проценом да фреквенција саобраћаја на оваквој улици, с обзиром на густину насељености и дужину саме Вуковарске улице, не захтева ширину улице од 12 m и да би ширина од 8 m била сасвим довољна.

Осим тога, стављају примедбу на неравноправност суседних парцела приликом трасирања пута и примећују да се "улази у посед 2 m ширине више" парцелама с јужне стране улице у односу на парцеле са северне стране. Предлажу да се планира ширина пута од укупно 8 m, тако да обе стране дају равноправно по 4 m ширине.

У прилогу примедбе су својеручни потписи са матичним бројевима становника Вуковарске улице од броја 18 до 29.

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

Примедба број 4:

Јовановић Данијела, Вуковарска 24а, Петроварадин

Примедба се односи на парцелу број 2683/2, КО Петроварадин, у Вуковарској улици и на регулацију Вуковарске улице "која је трасирана директно уз темељ мог породичног стамбеног објекта". Предлаже да се траса пута удаљи колико је могуће од темеља (најмање 1 m).

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

Примедба број 5:

Подносиоци: Гарић Предраг, Ковачев Жужана, Ковачев Александар, Топић Даница, Стевановић Свјетлана и Пурић Јелена из Петроварадина

Примедба се односи на предложену улицу између парцела број 2674 и 2676, КО Петроварадин, те се предлаже, ако постоје техничке и остале могућности:

"1. - да се уместо планираног предложеног пута (који је ширине 8 m) између парцеле 2674(власника подносиоца захтева) и парцеле 2676 учрта колско пешачки пролаз, који би користили власници три парцеле, јер је то слепи пут који излази на пругу, а употребљава се последњих 40 и више година, те да се узме у целости од парцеле 2676,

2. - односно, да се планирани учртани пут (ширине 8 m) у целости узме од парцеле 2676."

У прилогу су достављене фотографије о изграђеним породичним кућама, оградама и помоћним објектима, као и документација о легализацији и легализацији која је у току.

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

Примедба број 6:

Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д. Београд,
Таковска 2

Примедба се односи на текст плана у поглављу 3.5.5. Електронске комуникације, у делу који се односи на системе мобилне телефоније, а где је наведено:

"- изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме;".

Образлаже се да испуњење овог захтева може да утиче на безбедност ваздушног саобраћаја. Према Правилнику о аеродромима ("Службени гласник РС, број 23/12 и 60/12 исправка) стуб је потребно обележити као препреку за летење, за уочавање дању и то наизменичним пољима црвене и беле боје, тако да поље на врху стуба буде црвене боје. Висина поља мора износити 1/7 (једну седмину) укупне дужине стуба. И стуб је потребно обележити као препреку за летење, за уочавање ноћу и у условима смањене видљивости и то тако што на врху стуба треба поставити светиљку ниског интензитета "тип Б", за обележавање препрека у ваздушном саобраћају.

Због наведеног сматрају да овај део треба избрисати из текста Нацрта плана.

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

Примедба број 7:

Драшко Мацановић, Томе Маретића 107, Петроварадин

Примедба се односи на парцеле број 2121, 2120 и 2119 које су планом предвиђене да се међусобно спајају, а предлагач сматра да парцела 2119 може самостално егзистирати. Предлаже да она не буде обавезни део за спајање како је то предвиђено планом.

Пошто се ради о угаоним парцелама, предлаже заузетост парцела 75%.

Предлаже се повећање спратности са планираних П+4 на П+5 јер је то угаони део који треба нагласити када се улази у поменути блок.

Предлаже се да се на углу парцела дозволи једна кула спратности 8 спратова како би се нагласило подручје које је прамет плана.

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

Примедба број 8:

Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције

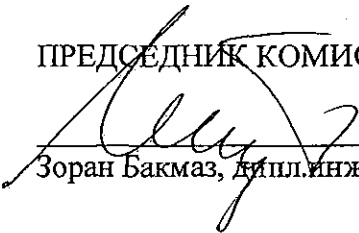
Подносилац примедбе предлаже да се у текст Нацрта плана унесу нови елементи у вези са техничком документацијом за линијске инфраструктурне објекте и предлажу корекцију текста Нацрта плана.

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

Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање.

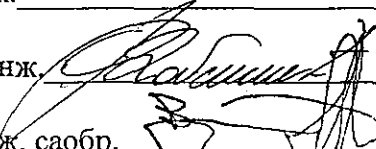
Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

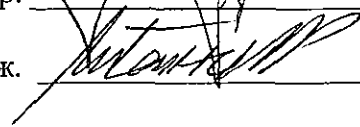

Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Арх. Васо Кресовић, дипл.инж. 

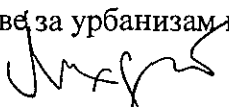
2. Арх. Радоња Дабетић, дипл.инж. 

3. Зоран Вукадиновић, дипл. инж. саобр. 

4. Арх. Радосав Шћепановић, дипл. инж. 

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

Број:

Дана: 22.12.2016.

ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном јавном увиду

о Нацрту плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у
Петроварадину

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 7. новембра 2016. године, закључак број 35-306/2016-П, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину, и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 10. новембра 2016. године до 09. децембра 2016. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама месне заједнице "Петроварадин", Чајковског 1а, у Петроварадину.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 6 (шест) примедби, које су доставили:

1. Миленко Шкрбић, Каменички пут 47а, Петроварадин,
2. Зсран Ерцег, Димитрија Туцовића 28а, Београд,
3. Становници Вуковарске улице,
4. Јовановић Данијела,
5. Гарић Предраг, Ковачев Жужана, Коважев Александар, Топић Даница, Стевановић Свјетлана и Пурић Јелена,
6. Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Таковска 2.

Након истека рока за излагање Нацрта плана на јавни увид доставио је примедбу:

7. Драшко Мацановић, Томе Маретића 107, Петроварадин.



Примедба број 1 и допуна примедбе:

(Подносилац: Миленко Шкрбић, Петроварадин, Каменички пут 47а)

Подносилац примедбе наводи да је према Нацрту плана могућа израда урбанистичког пројекта РТВ за парцелу бр.2701 (блок 10) када буду познати конкретни садржаји поменутог блока на 50% расположивог простора, да је за ртв већ израђен урбанистички пројекат. Он је власник парцеле број 2842/1, која према плану припада блоку бр.10 где је обавезан урбанистички пројекат. Скреће пажњу на сувишност израде урбанистичког пројекта за његову парцелу из горе наведених разлога.

У допуни примедбе предлаже да се избрише обавезна израда урбанистичког пројекта, да се у плану "утврде јасна правила и дефиниције уређења и грађења за блок 10, као и парцела бр.2842/1 и 2845/2, на којима су већ изграђене породичне куће и које припадају том блоку" јер је практично онемогућен било какав вид изградње на поменута две парцеле.

У завршници предлаже изузеће наведених парцела из урбанистичког плана блока 10. Циљ примедбе је да се прилагоди и убрза прибављање потребне документације за изградњу.

Примедба се прихвата.

Образложење

Нацртом предметног плана предложена је претходна израда урбанистичког пројекта за урбанистичке блокове бр. 10 и 11 и то "за сваки блок или за целину" (а не само за РТВ, као што је, наводно, цитирао подносилац примедбе у својој допуни). При томе је условљено да: "Простор где се налази разрушен објекат телевизије, односно парцелу број 2701 обавезно третирају као јединствену целину."

Овакво планско решење проистекло је из околности да је већина катастарских парцела у овим блоковима у власништву Града (изузев парцеле подносица примедбе и њој суседне, које су у приватном власништву) и да у току израде плана нису постојали програмски елементи у вези могућих намена будућих објеката, њиховој величини, заинтересованим корисницима и њиховим специфичним потребама.

У међувремену је опредељено да се на месту порушене телевизије обнови комплекс РТВ, спроведен је архитектонски конкурс и усвојено пројектно решење и на основу њега урађен и усвојен Урбанистички пројекат комплекса Радио-телевизије Војводине. На овај начин су испоштоване одредбе из плана да се комплекс телевизије обавезно третира као јединствена целина, а да се при томе нису промениле околности које би могле прецизније одредити начин организације изградње и коришћења преосталог простора у блоковима 10 и 11, па из горе наведених разлога сматрамо да обавеза израде урбанистичког пројекта (која је "могућа у тренутку када буду познати конкретни садржаји на бар 50% расположивог простора") треба да остане саставни део овог планског документа у коме у образложењу стоји: "Потребно је дефинисати структуру и просторни склоп објеката унутар комплекса, али и партерно уређење како

би се формирали што квалитетнији микроамбијенти, унутрашњи тргови, улице и пешачке везе са околином."

Предлаже се да се у текстуални део плана унесе могућност независне реализације на две постојеће парцеле у приватном власништву (парцеле број 2842/1 и 2845/2), без обавезе израде урбанистичког пројекта. У том случају индекс заузетости је 40% и спратност П+2.

Примедба број 2:

(Подносиоцилац: Зоран Ерцег, Београд, Димитрија Туцовића 28а)

Примедба се односи на парцелу број 2577/9 на којој се планира изградња породичног стамбеног објекта и предлаже повећање заузетости парцела већих од 1000 m² од 30 % тако да 30% заузетости се планира на парцелама већим од 1200 m². Образлаже свој предлог остваривањем оптималне површине за потребе становања свих чланова његове породице у приземном објекту.

У образложењу примедбе се наводи да је Планом детаљне регулације дела Транцамента у Петроварадину ("Сл. лист Града Новог Сада", бр.27/2009) предвиђена максимална површина габарита свих објеката на парцели од 350 m², за парцеле веће од 1000 m², а предметним Нацртом плана 300 m² (30% на парцелама већим од 1000 m²).

Подносилац примедбе је купио две парцеле укупне површине 2068 m² и у поступку је њиховог обједињавања у једну грађевинску парцелу будући да су појединачно неповољних пропорција (ширина фронта 12,07 m и 14,88 m, а дубина парцеле око 78,7 m). Намера му је да на њој изгради породичну кућу за потребе становања три генерације своје породице. У приложеном идејном решењу породичног објекта спратности По+П и помоћног објекта (летња кухиња и остава за баштенски намештај) реализован је његов пројектни задатак да се због суживота са старијом генерацијом и планираног подмлатка пројектује приземни објекат без наглашене вертикалне комуникације, са сервисним просторијама у подруму. Остварена нето квадратура је 477,55 m² < 480 m² (планирана максимална нето развијена површина).

Уз примедбу су приложени:

- Подаци катастра непокретности,
- Информација о локацији – супраструктура (ЈП "Урбанизам" – бр.119 297/16 од 19.10.2016.),
- Информација о локацији – супраструктура за парцеле број 2577/1, 2577/4, 2577/9 и 2577/10 КО Петроварадин у Петроварадину (Град Нови Сад, Градска управа за урбанизам и стамбене послове – бр. V-353-565/16 од 16.10.2016.),
- Катастарско-топографски план и
- Идејно решење породичне куће са партерним уређењем, основом подрума и приземља у П 1:100.

Примедба се прихвата.

Образложење

Предлаже се да се задржи индекс заузетости до 40% без обзира на величину парцеле, али да нето површина објекта не може бити већа од 480 m².

Примедба број 3:

(Подносиоци: становници Вуковарске улице)

Примедба се односи на трасу и профил Вуковарске улице и образлаже се планираним индивидуалним становањем и проценом да фреквенција саобраћаја на оваквој улици, с обзиром на густину насељености и дужину саме Вуковарске улице, не захтева ширину улице од 12 m и да би ширина од 8 m била сасвим довољна.

Осим тога, стављају примедбу на неравноправност суседних парцела приликом трасирања пута и примећују да се "улази у посед 2 m ширине више" парцелама с јужне стране улице у односу на парцеле са северне стране. Предлажу да се планира ширина пута од укупно 8 m, тако да обе стране дају равноправно по 4 m ширине.

У прилогу примедбе су својеручни потписи са матичним бројевима становника Вуковарске улице од броја 18 до 29.

Примедба се не прихвата

Образложење

Поред Каменичког пута који са северозападне стране тангира простор у обухвату плана и представља основну везу овог подручја с осталим деловима града, Вуковарска улица има улогу саобраћајне окоснице овог простора без обзира што непосредно опслужује парцеле са реализованим и планираним породичним становањем, како се истиче у примедби. Из тог разлога предложени профил ширине 12 m представља минималну меру за очекивану потребу одвијања колског и пешачког саобраћаја. Значајан допринос комфорним условима које ће пружати коришћење ове саобраћајнице даје и планиран обострани једноредни дрворед, како за пешачка кретања тако и као визуелна, микроклиматска и звучна заштита породичних објеката у непосредној околини. Осим тога, у планираном профили улице се обезбеђује потребан простор за подземну и надземну инфраструктуру, неопходну за функционисање планираних садржаја.

Што се тиче примедбе на неравноправност суседних парцела приликом трасирања пута, мања одступања су, осим техничких захтева, последица и врло неуједначене структуре и величине парцела које се граниче са постојећим атарским путем који је у највећој мери поштован као основ за трасирање саобраћајнице. Са југоисточне стране су парцеле значајно веће и веће дубине, па самим тим и већих просторних могућности за начин коришћења парцеле и лоцирање објеката, за разлику од одређеног броја парцела са северозападне стране. Осим тога, око 50% парцела уз Вуковарску улицу су већ формиране као грађевинске парцеле уз планирани профил.

Примедба број 4:

(Подносилац: Јовановић Данијела, Вуковарска 24а, Петроварадин)

Примедба се односи на парцелу број 2683/2, КО Петроварадин, у Вуковарској улици и на регулацију Вуковарске улице "која је трасирана директно уз темељ мог породичног стамбеног објекта". Предлаже да се траса пута удаљи колико је могуће од темеља (најмање 1 m).

Примедба се не прихвата

Образложење

Регулација Вуковарске улице уз предметну парцелу дефинисана је по постојећој граници те исте парцеле.

Поред наведеног важи и образложење дато уз претходну примедбу.

Примедба број 5:

(Подносиоци: Гарић Предраг, Ковачев Жужана, Коважев Александар, Топић Даница, Стевановић Свјетлана и Пурић Јелена из Петроварадина)

Примедба се односи на предложену улицу између парцела број 2674 и 2676, КО Петроварадин, те се предлаже, ако постоје теничке и остале могућности:

"1. - да се уместо планираног предложеног пута (који је ширине 8 m) између парцеле 2674(власника подносиоца захтева) и парцеле 2676 уцрта колско пешачки пролаз, који би користили власници три парцеле, јер је то слепи пут који излази на пругу, а употребљава се последњих 40 и више година, те да се узме у целости од парцеле 2676,

2. - односно, да се планирани уцртани пут (ширине 8 m) у целости узме од парцеле 2676."

У прилогу су достављене фотографије о изграђеним породичним кућама, оградама и помоћним објектима, као и документација о легализацији и легализацији која је у току.

Примедба се не прихвата.

Образложење

Планирана саобраћајница је димензионисана као саобраћајница са најмањом дозвољеном ширином регулације за стамбене улице према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. Гласник РС", бр.25/15) и она износи 8 m.

Колско пешачки пролази се у принципу планирају само у изузетним случајевима, по правилу за једну парцелу, када су искључене све друге могућности да се некој парцели обезбеди приступ на јавну површину. Ова стамбена улица ће опслуживати три грађевинске парцеле које ће се формирати на катастарској парцели бр.

2674 (како наводи подносилац примедбе), али и за сада непознат број грађевинских парцела које је могуће формирати на катастарској парцели бр. 2676, са јужне стране ове улице.

Сматрамо захтев да се саобраћајна површина у било којој предложеној варијанти планира на делу само једне од суседних парцела, парцеле бр. 2676, неоснованим и некоректним. Напомињемо да је у планираној ширини регулације ове улице део парцеле подносилаца примедбе учествује са 1/3, а део суседне парцеле бр. 2676 са 2/3.

Примедба број 6:

(Подносилац: Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Таковска 2)

Примедба се односи на текст плана у поглављу 3.5.5. Електронске комуникације, у делу који се односи на системе мобилне телефоније, а где је наведено:

"- изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме; "

Образлаже се да испуњење овог захтева може да утиче на безбедност ваздушног саобраћаја. Према Правилнику о аеродромима ("Службени гласник РС, број 23/12 и 60/12 исправка) стуб је потребно обележити као препреку за летење, за уочавање дању и то наизменичним пољимљ црвене и беле боје, тако да поље на врху стуба буде црвене боје. Висина поља мора износити 1/7 (једну седмину) укупне дужине стуба. И стуб је потребно обележити као препреку за летење, за уочавање ноћу и у условима смањене видљивости и то тако што на врху стуба треба поставити светиљку ниског интензитета "тип Б", за обележавање препрека у ваздушном саобраћају.

Због наведеног сматрају да овај део треба избрисати из текста Нацрта плана.

Примедба се прихвата.

Примедба број 7:

(Подносилац: Драшко Мацановић, Томе Маретића 107, Петроварадин)

Примедба се односи на парцеле број 2121, 2120 и 2119 које су планом предвиђене да се међусобно спајају, а предлагач сматра да парцела 2119 може самостално егзистирати. Предлаже да она не буде обавезни део за спајање како је то предвиђено планом.

Пошто се ради о угаоним парцелама, предлаже заузетост парцела 75%.

Предлаже се повећање спратности са планираних П+4 на П+5 јер је то угаони део који треба нагласити када се улази у поменути блок.

Предлаже се да се на углу парцела дозволи једна кула спратности 8 спратова како би се нагласило подручје које је претмет плана.

Примедба се не прихвата.

Образложење

Структура парцела у североисточном делу обухваћеног простора, начин решења саобраћаја и планиране намене условиле су предложено решење. Предметне парцеле по свом облику и димензијама, у намени линијског општеградског центра и вишепородичног становања, уз минималне услове за формирање грађевинских парцела (површина 600 m² и минимални улични фронт 15 m за објекте у прекинутом низу и 20 m за слободностојеће објекте) немају могућност да се парцелишу без потпуног или делимичног обједињавања са суседима. Те парцеле су површине између око 720 m² и 1152 m², дубина парцела је између 65 m и 69 m, ширина од 14 m до 16 m и не могу се делити тако да излазе на Каменички пут и на њему паралелну новопланирану улицу. Само једна од поменутих парцела уз новопланирану улицу има улични фронт већи од 15 m.

Предложеном парцелацијом је могуће од предметних парцела формирати четири грађевинске парцеле које би испоштовале планске услове по питању минималне површине и минималног уличног фронта (укупна површина све три парцеле је око 2700 m²). Сматрамо да то представља рационалну организацију расположивог простора и примерен распоред планираних садржаја.

Што се тиче повећања заузетости на угаоним парцелама и повећања спратности, Планом вишег реда (План генералне регулације Мишелука са Рибњаком) дефинисан је индекс заузетости и максимална спратност што је уграђено у предметни Нацрт плана.

Извештај припремила:

Руководилац изработом нацрта урбанистичког плана:

Меденица
Бурђица Меденица, дипл. инж. арх.



Директор:

Милорадиновић
Милорадиновић, дипл. инж. арх.

Дана: 09.03.2017. године

ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА
о спроведеном јавном увиду
Нацрта плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака)
у Петроварадину

Након истека рока за достављање примедби, предлога и сугестија пристигла је примедба од:

8. Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, Одсек за урбанистичко планирање и развој.

Примедба број 8:

(Подносиоц примедбе Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције)

Подносиоц примедбе предлаже да се у текст Нацрта плана унесу нови елементи везани за техничку документацију за линијске инфраструктурне објекте и предлажу корекцију текста Нацрта плана.

Примедба се прихвата

Неопходно је кориговати текст Нацрта плана и додати нови пододељак „Посебна правила за опремање простора инфраструктуром“ са следећим текстом:

"Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења датог у графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу предметну област.

Не условљава се формирање потпуне грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фаза реализација."



НАПОМЕНА: Допуна образложења везаног за Примедбу број 1 из основног Извештаја, подносиоца примедбе Миленка Шкрбића.

Неопходно је прецизније дефинисати правила уређења и правила грађења након прихваћене примедбе.

Предлаже се да се у текстуални делу Нацрта плана унесе могућност независне реализације на две постојеће парцеле у приватном власништву (парцеле број 2842/1 и 2845/2), без обавезе израде урбанистичког пројекта. У том случају планирана намена је стамбено-пословна, минимална величина парцеле је 1000 m² уз толеранцију од 10%. Планирана спратност објеката је П+2, а планирани индекс изграђености је 40%.

У приземљу објеката обавезна је пословна намена.

Обликовање завршне етаже се не условљава. Могуће је завршну етажу обликовати са равним, плитким косим кровом, косим кровом са или без назитка. Уколико се објекат изводи са косим кровним равнима не дозвољава се употреба кровних баца, већ се осветљење и проветравање поткровних просторија решава употребом кровних прозора у кровној равни.

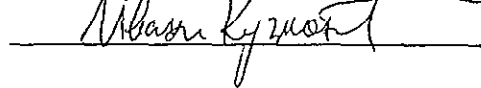
Препоручује се изградња подрумске (сутеренске) етаже за реализацију гаража или помоћних садржаја.

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

Извештај припремила:

Архитекта-урбаниста

Ивана Кузмановић-Јовановић, дипл.инж.арх.



Овера извештаја:

Правник за урбано право

Нада Винокић, дипл. правник





ДИРЕКТОР

Милош Милошевић, дипл.инж.арх.

