

На основу члана 52. став 1. тачка 14. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину, Скупштина Града Новог Сада на XXXIV седници од 13. априла 2018. године, доноси

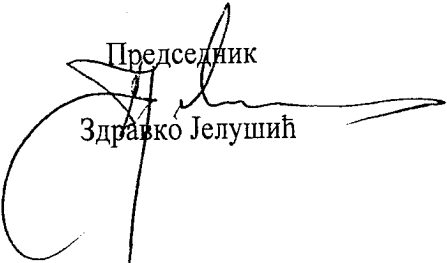
ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину пре излагања на јавни увид са 68. седнице од 3. јуна 2015. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину са 146. седнице Комисије за планове од 8. марта 2017. године, Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину пре излагања на поновни јавни увид са 164. седнице од 2. августа 2017. године, Извештај о обављеном поновном јавном увиду у део Нацрта плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину са 188. (јавне) седнице од 8. фебруара 2018. године.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-67/2015-I
13. април 2018. године
НОВИ САД

Председник
Здравко Јелушић



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), члана 130. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 132/14) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на XXXIV седници од 13. априла 2018. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕТРОВАРАДИН IX У ПЕТРОВАРАДИНУ

1. УВОД

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

Простор је ограничен са северне стране Улицом Марина Држића, са источне стране Златарићевом улицом и регулационом линијом магистралне једноколосечне електрифициране железничке пруге број 2: Београд – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – граница Мађарске (у даљем тексту: железничка пруга), са западне стране Прерадовићевом улицом и са јужне стране регулационом линијом Роковог потока.

Површина грађевинског подручја у обухвату плана износи 14,15 ha.

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план) подручје у обухвату плана је претежно намењено општестамбеној зони и општеградском центру.

Архитектонску структуру уз Прерадовићеву улицу углавном чине низови полуатријумских приземних стамбених објеката са краја 19. и почетка 20. века, који су, као специфична матрица градског ткива, од значаја за градитељско наслеђе.

Уз постојеће саобраћајнице нижег реда, између Прерадовићеве улице и железничке пруге, преовлађују објекти породичног становања, док се парцеле у унутрашњости урбанистичких блокова углавном користе као баште.

Постојећа морфологија уличних парцела је релативно уједначена: преовлађују парцеле ширине фронта од 18 до 25 m, што представља добар основ за постепену реконструкцију подручја из породичног у вишепородично становање.

Ванстамбени садржаји су слабо заступљени на терену: уз Прерадовићеву улицу приземља појединих објеката намења су трговини и угоститељству, док се на самом југу обухвата плана налазе „ауто-плац“ у функцији продаје половних аутомобила и комплекс топлане "Петроварадин".

1.1. Основ за израду плана

Одлуку о изради плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину, донела је Скупштина Града Новог Сада на XXIII седници, 28.11.2014. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада”, број 64/14.

План је израђен на основу смерница утврђених Генералним планом.

Документацију од значаја за израду плана чине: важећи генерални план, претходна планска документација, студије и анализе релевантне за обухваћени простор, као и достављени услови од надлежних институција.

1.2. Циљ доношења плана

Циљ израде и доношења плана је утврђивање правила уређења и грађења у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дефинисана Генералним планом. Овај 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

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

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на пресеку осовине Прерадовићеве улице и Улице Марина Држића. Даље, у правцу североистока граница прати осовину Улице Марина Држића и продуженим правцем долази до источне планиране регулационе линије Златарићеве улице. Од ове тачке границе скреће ка југу, прати источну планирану регулациону линију Златарићеве улице и западну регулациону линију железничке пруге до пресека са јужном границом парцеле број 1576, затим пресеца парцелу пруге до тремеће парцела бр. 2988 (Мостарска улица), 6660/1 (железничка пруга) и 1574. Даље, граница наставља да прати западну регулациону линију железничке пруге и долази до северозападне регулационе линије Роковог потока, затим скреће ка југозападу, прати северозападну регулациону линију Роковог потока до пресека са оловином Прерадовићеве улице. Даље, граница скреће ка североистоку, прати осовину Прерадовићеве улице и долази до почетне тачке описа границе грађевинског подручја.

Планом је обухваћена површина од 14,15 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 (услугне делатности, пословање, угоститељство, трговина, занатство...), мања парковска површина и комплекс топлане "Петроварадин".

Карактеристичне целине унутар простора плана 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 седам грађевинских блокова уоквирених постојећим саобраћајницама.

Урбанистички блокови 1, 2, 3 и 4 намењују се породичном и вишепородичном становању малих и средњих густина, урбанистички блокови 5 и 7 намењују се породичном становању, док су намене у урбанистичком блоку 6: породично становање, општеградски центар, парковска површина и комплекс топлане „Петроварадин“.

3.2. Концепција уређења простора

Просторна организација се заснива на очувању постојеће мреже саобраћајница, уз дефинисање режима очувања постојеће урбане матрице дела простора уз Прсрадовићеву и Златарићеву улицу и режима урбане реконструкције у блоковима уз Округићеву улицу.

Како највећи део подручја подлеже обнови и реконструкцији по смерницама дефинисаним Генералним планом, доминантна намена је становање: породично и вишепородично становање, средњих и малих густина.

Поред становања планирани су и комплементарни ванстамбени садржаји: општеградски центар, комунална површина (топлана) и јавне зелене површине.

Овако формираним концептом планског решења стварају се услови да се подручје, које је добро инфраструктурно опремљено, а недовољно изграђено, кроз реконструкцију и интензивнију изградњу, рационалније искористи.

3.3. Нумерички показатељи

Површине јавне намене:

- парковска површина.....	0,30 ha,
- комуналне површине - топлана.....	0,50 ha,
- заштитно зеленило.....	0,08 ha,
- саобраћајне површине.....	3,82 ha.

Површине осталих намена:

- породично становање.....3,08 ha,
- становање уз Прерадовићеву улицу (режим очувања постојеће урбане матрице).....1,97 ha,
- вишепородично становање (режим урбане реконструкције).....4,40 ha,
- општеградски центар.....0,22 ha.

Укупна површина обухвата плана.....14,15 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 Р 1 : 1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 1553/7, 1554/9, 1555/9, 1558/8, 1558/11, 1558/12, 1564/1, 1564/2, 1569/2, 1610/2, 1623/2, 1629/2, 1631, 1635, 1640/2, 1684, 1686/2, 1688/2, 1700/1, 2984, 2987, 2988 и делови парцела бр. 1496, 1497, 1549/1, 1549/4, 1549/6, 1550/1, 1551/1, 1552/1, 1552/3, 1552/4, 1553/1, 1553/2, 1553/3, 1553/6, 1553/8, 1553/9, 1554/1, 1554/3, 1554/8, 1555/1, 1555/2, 1555/3, 1555/4, 1555/8, 1555/10, 1556, 1557/1, 1558/1, 1558/7, 1558/9, 1573/2, 1573/3, 1574, 1575, 1577, 1579, 1583, 1585, 1588, 1589, 1590, 1596, 1597, 1598, 1603, 1605, 1607, 1612, 1614, 1617, 1619, 1621, 1625, 1627, 1633/1, 1638, 1642, 1644, 1646, 1648, 1649, 1655, 1656, 1657, 1658, 1663, 1665, 1673, 1675, 1677, 1683, 1690, 1693, 1695, 1697, 1699, 1703, 1706, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 2942, 2982, 2983, 2985;
- подручје железничке пруге: део парцеле број 2988, 6660/1;
- парковска површина: цела парцела број 1554/10 и делови парцела бр. 1554/1, 1555/1;
- топлана „Петроварадин“: целе парцеле бр. 1547, 1550/2, 1551/2, 1552/2, 1552/5, 1553/9, 1553/10 и делови парцела бр. 1549/4, 1549/6, 1550/1, 1551/1, 1552/1, 1552/3, 1552/4, 1553/1;
- заштитно зеленило: део парцеле број 1574;
- трансформаторске станице: делови парцела бр. 1558/1, 1574, 1613, 1632, 1653, 1625, 1694, 2985.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План регулације површина јавне намене", важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу

на границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

Изградња објеката на комплексу ТО „Петроварадин“, не условљава се обједињавањем свих парцела које ће чинити комплекс. Реализација ће се одвијати у фазама, према потребама корисника, да би се у крајњој фази формирала целина комплекса. На осталом грађевинском земљишту (становане и општеградски центар), постојеће парцеле породичног становања се задржавају са неопходним изменама где се мења регулација улица и где се предвиђа спајање две или више парцела у једну.

3.4.2. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 79,50 m до 80,00 m и генерално пада од запада према истоку и од југа према северу. Нагиби улица су минимални и износе испод 1%. Нивелете заштитних тротоара око објеката ускладиће се са нивелетом коловоза, уз рачунску вредност попречног пада од 2%.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајну мрежу на овом подручју чини мрежа постојећих и планираних улица које одликују регулације улица ширине од 8 до 24 m, а у оквиру попречних профила налазе се коловози, тротоари и зелене површине претежно са дрворедима. Највећи саобраћајни проблем обухваћеног простора је интезивни транзитни саобраћај у Прерадовићевој улици којом саобраћа велики број тешких теретних возила.

Примарну саобраћајну мрежу града чине Прерадовићева улица (део државног пута IIА-100) и Улица Божицара Ације (главна саобраћајница).

Секундарну мрежу чине:

- сабирне улице: Мостарска и Марина Држића и
- приступна улица: Округићева.

На овом подручју не постоје изграђене бициклистичке стазе, а јавни градски саобраћај одвија се Прерадовићевом улицом.

Најзначајније интервенције на постојећој саобраћајној мрежи преузете су из планова вишег реда. То се пре свега односи на изградњу обилазнице око Петроварадина чиме ће се изменити траса државног пута IIА-100, те ће бити измештена из Прерадовићеве улице. Након изградње ове обилазнице, категорија Прерадовићеве улице биће градска магистрала. Овом интервенцијом, изместиће се и теретни саобраћај.

Остале планиране саобраћајне интервенције на обухваћеном простору су:

- проширење попречног профила Округићеве улице, а у попречном профилу ове улице (од Мостарске улице до Улице Марина Држића), предлаже се изградња управних паркинга;
- саобраћајна веза Мостарске улице са Прерадовићевом улицом, где ће бити омогућено искључиво десна скретања;
- из Прерадовићеве улице планира се приступ планираној пијаци, односно паркингу за путничке аутомобиле. Са овог паркинга, омогућиће се приступ топлани, а до његове изградње, задржава се постојећи приступ топлани са Прерадовићеве улице;
- од североисточног краја Мостарске улице, планира се нова стамбена улица која ће омогућити формирање нових грађевинских парцела. Ова улица имаће јавне пешачке пролазе до Роковог потока и Мостарске улице, и
- јавни пешачки пролаз из Округићеве улице (уз Роков поток) до планиране парковске површине.

Мирујући саобраћај

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. У подруму планираног објекта у зони општеградског центра (на углу улица Прерадовићеве и Мостарске) планира се изградња гараже за путничке аутомобиле (приступ наведеној гаражи планиран је из Мостарске улице). У зонама вишепородичног становања, планирано је паркирање у оквиру парцеле објекта и то 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 (осим у Прерадовићевој улици) иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 2 "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације са парцелацијом и режимима изградње" 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.

Бициклически и пешачки саобраћај

Афирмација бициклическог саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза више популаризовао.

Бициклическе стазе планирају се у улицама Прерадовићевој и Божицара Ације. Приликом израде пројектне документације, могућа су блажа одступања од положаја бициклических стаза дефинисаних у графичком приказу број 2 "План намене

земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације са парцелацијом и режимима изградње" у размери 1:1000 и попречним профилима улица, а у циљу очувања постојећег растиња, отворених атмосферских канала и др.

У свим улицама планирају се тротоари, а приказани су у попречним профилима улица.

Јавни путнички саобраћај

Обухваћен простор добро је повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града јер се дуж Прерадовићеве улице пружају трасе великог броја градских и приградских линија. Релативна близина железничке станице Петроварадин омогућава путницима коришћење и шинског превоза.

3.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже насеља Петроварадин, а све у склопу водоводног система Града Новог Сада.

У Прерадовићевој улици постоји примарна водоводна мрежа профила Ø 200 mm, на коју је повезана секундарна водоводна мрежа из оближњих улица.

Секундарна водоводна мрежа изграђена је у свим постојећим улицама и профила је Ø 100 mm.

Планом се задржава сва постојећа примарна и секундарна водоводна мрежа уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, као и њиховог измештања у профилу улице, а према планираном распореду инсталација дефинисаном у попречним профилима улица.

Предвиђа се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у новопланираним улицама, са повезивањем на постојећу водоводну мрежу.

Евентуалне потребе за технолошком водом могуће је решити изградњом бушених бунара на сопственим парцелама.

Постојећа и планирана водоводна мрежа омогућиће несметано снабдевање водом планираних садржаја.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже насеља Петроварадин.

Канализациона мрежа је заједничког типа.

Укупно прикупљене отпадне и атмосферске воде одводе се на локалитет црпне станице "Роков поток" одакле се вода препумпава у реципијент, реку Дунав, без претходног пречишћавања.

Примарна канализациона мрежа реализована је у улицама Мостарској и Златарићевој са профилима од Ø 600 mm до Ø 900 mm.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у свим постојећим улицама са профилима Ø 250 mm и Ø 300 mm.

У блоку јужно од Мостарске улице постоји црпна станица, која препумпава отпадне воде из Блока VIII у канализациони систем Петроварадина.

Планом се задржава сва постојећа примарна и секундарна канализациона мрежа уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, као и њиховог измештања у профилу улице, а према планираном распореду инсталација дефинисаном у попречним профилима улица.

Постојећа црпна станица отпадних вода у блоку јужно од Мостарске улице задржава се уз могућност реконструкције.

Предвиђа се изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода у новопланираним улицама профила Ø 250 mm, са оријентацијом на постојећу канализациону мрежу.

За канализациону мрежу која се налази на осталом грађевинском земљишту планирају се заштитни појасеви ширине по 2 m, мерено од осовине цевовода, обострано.

Уз јужну границу обухваћеног простора налази се Роков поток.

У циљу заштите и одржавања Роковог потока планира се заштитни појас ширине 7 m, мерено од горње ивице потока. У овом појасу не могу се градити никакви надземни објекти, а појас мора остати слободан за пролазак грађевинске механизације која ради на одржавању потока.

Уколико се планира постављање подземне инфраструктуре на земљишту, изван зоне експропријационог појаса (када је зона експропријације поред потока мања од 5 m), по траси која је паралелна са потоком, инсталацију положити тако да међусобно (управно) растојање између трасе и ивице обале потока буде минимум 5 m.

Постојећа и планирана канализациона мрежа омогући ће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода планираних садржаја.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 77,80 до 78,80 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 73,20 до 74,10 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је запад-исток са смером пада према истоку.

3.5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање овог простора електричном енергијом биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 6-Мишелук" и будуће разводно постројење (РП) 20 kV "Петроварадин" које ће настати реконструкцијом постојеће ТС 35/10 kV. Из ових објеката ће полазити 20 kV мрежа до дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV. Од дистрибутивних ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до потрошача чиме ће се обезбедити квалитетно снабдевање електричном енергијом овог подручја.

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

Планиране 20 kV и 0,4 kV мрежа ће се градити подземно. У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Снабдевање топлотном енергијом

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

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

На подручју се налази и топлана (ТО) „Петроварадин“ која функционише као аутономан извор топлоте. Планира се реконструкција ТО "Петроварадин" у оквиру које ће бити инсталисана нови котлови укупне снаге 12,5 MW. То ће омогућити проширење мреже до нових објеката у зонама вишепородичног становања и општеградског центра.

Ови објекти ће имати могућност прикључења и на гасификациони и на топлификациони систем. Доводни гасовод средњег притиска за мерно-регулациону станицу у оквиру ТО "Петроварадин" је потребно изместити због преласка преко парцела намењених породичном становању.

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

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

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 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 општеградског центра и вишепородичног становања, – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима дозвољава се постављање соларних система на препустима у форми ограде 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 (у регулацијама улица и на комуналним површинама), за осветљење рекламних панoa и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела;

Енергија биомасе

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

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 коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

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

Сви 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.

3.5.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавременавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

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

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове уз обавезну сагласност власника парцеле; антенске стубове могуће је постављати на парцелама свих намена; 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.

3.6. План уређења зелених површина

План уређења зелених површина обухвата озелењавање слободног простора у оквиру породичног и вишепородичног становања, подизање дрвореда - линеарног зеленила у оквиру саобраћајница, као и озелењавање уз садржаје општеградског центра.

Постојећи дрвореди треба да задрже своје правце, потребно их је допунити на свим упражњеним местима и то садницама исте врсте, како би се задржао њихов континуитет.

Поставка новопланираних уличних дрвореда треба да се базира на садржајима попречних профила улица. У улицама ширине до 20 m, планира се двоструки дрворед високог листопадног дрвећа широке крошње, на растојању стабала 10 m. Целом дужином Округићеве улице планиран је паркинг простор, поставка стабала је предвиђена иза сваког четвртог паркинг места, где је остављен простор за дрво. При садњи дрвећа водити рачуна да растојање стабала од објеката не буде мање од 5 m.

У улицама ужих профила (ширине 12 m), планиран је једностранни дрворед, а треба га формирати од нижег дрвећа мање крошње на међусобном растојању од 8 m и на удаљености од објекта минимум 4 m.

Уређење парцела са старијим објектима уз Прерадовићеву улицу (породично и вишепородично становање) базира се на постојећем уређењу и начину коришћења уз специфичне и функционалне допуне уређења и озелењавања. Вртове атријумског типа са постојећом квалитетном вегетацијом, потребно је употпунити декоративним зеленилом уз елементе партерног уређења.

Простори око планираних објеката вишепородичног становања мањих и средњих густина, треба да су оплемењени зеленилом (минимално 30% површине парцеле). Декоративно листопадно и четинарско дрвеће и нисови шибља у појединачним вртовима чиниће заједнички уређен зелени фонд, а као пратећи садржај уређења на овим површинама треба додати елементе партерне архитектуре (поплочани платои, фонтане и сл.).

У оквиру уређења слободних простора унутар стамбених блокова, приликом постављања нових партерних елемената мора се водити рачуна о блоковском зеленилу, пешачким и колским приступима, као и паркинзима.

Озелењавање слободне површине у зони општеградског центра, треба да се заснива на композицијама декоративног листопадног и четинарског дрвећа и шибља, тако да они формирају препознатљив амбијент. Као потребне чиниоце уређења треба укључити и елементе партерне архитектуре (клупе, стазе, одморишта, канделабре, фонтане и сл.).

У делу простора намењеном за комплекс топлане, озелењавање треба да се базира претежно на подизању зеленог заштитног појаса ободом комплекса.

Заштитно зеленило у североисточном делу блока број 7, потребно је формирати од стабала високог листопадног дрвећа у више редова на травнатој подлози. Овај зелени тампон треба повезати са дрворедом Златарићеве улице, како би заједно чинили зелени појас у функцији заштите околних садржаја од железничке пруге.

Парковска површина

У западном делу урбанистичког блока 6 планира се парковска површина, коју треба, уређењем, повезати са осталим деловима зеленила овог подручја.

Ова парковска површина спада у категорију мањих паркова - парк суседства. Конципиран је као пејзажно уређена зелена површина, са већом слободом кретања, коришћења простора и ван стаза и непосредног контакта посетилаца са природним елементима.

Планиране саднице треба да буду аутохтоне сорте, а позиције биљака треба да буде комбинација жбунастих врста са дрвенастим врстама.

Концепт хортикултурне поставке треба да се заснива на формирању групација зеленила на мањим или већим травнатим површинама уоквиреним стазама. Ободом парковске површине потребна је поставка зеленог заштитног појаса. Такође је планирано формирање засене и одморишта за посетиоце, садњом групација високог дрвећа, дрвореда и различитих типова пергола. Избор дрвећа може да буде из сорти платана, јавора, храста, липе, кестена и других.

На целокупној парковској површини не планира се изградња објеката. Неопходни садржаји су парковски мобилијар, чесме, фонтане, одморишта, дечије игралиште, а могуће је постављање терена за боћање и теретане на отвореном.

Стазе у парку је потребно пројектовати у складу са одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/15).

3.7. Заштита градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе, објекат у Прерадовићевој улици број 87 и објекти у Округићевој улици на бројевима: 29-31, 37-39 и 38-40, евидентирани су као непокретна културна добра која уживају претходну заштиту. За било какву грађевинску интервенцију на овим објектима, обавезно је прибављање мера техничке заштите надлежног завода за заштиту споменика, у року од три године од датума евидентирања непокретности (17.09.2014. године).

3.8. Заштита природних добара

Према условима надлежног завода за заштиту природе, на подручју у обухвату плана, нема заштићених природних добара.

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

Носивост и погодност терена за изградњу

На основу инжењерско-геолошке карте, готово цео простор у обухвату плана чини терен средње погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи $1,0-2,0 \text{ kg/cm}^2$). На овом простору могућа је градња лаких објеката, уобичајених конструкција.

Међутим, граница обухвата плана захвата и мали део терена који је врло непогодан за градњу (оријентационог дозвољеног оптерећење од $0,5 \text{ kg/cm}^2$).

Литолошку класификацију на простору у обухвату плана чине:

- преталожен лес (уништена лесна структура са повећаним садржајем песковите фракције); у односу на лес, кохезија је смањена и
- седименти лесних долина; преталожен лес, обогаћен органским материјама, стишљив.

Педолошка структура

Земљишни покривач Новог Сада највећим делом представљен је земљиштима из аутоморфног реда која се карактеришу влажењем профила земљишта искључиво путем атмосферских падавина, а процеђивање воде кроз масу земљишта је такво да не долази до дужег задржавања прекомерне воде у профилу земљишта.

На простору у обухвату плана заступљени су следећи типови земљишта:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – еродирани,

- алувијално земљиште (флувисол) и делувијално земљиште (колувијум) – карбонатно и бескарбонатно и
- алувијално земљиште (флувисол)-иловасто.

Чернозем еродирани заузима површине нагнуте према Дунаву. Узрок настанка овог земљишта су алувијално-деалувијални утицаји процеса ерозије који су због честог одношења земљишног материјала смањивали хумусни слој. У односу на нормални чернозем, знатно је сувљи, а сви његови хоризонти претежно припадају глиновитој иловачи. Моћ задржавања воде највећа је у горњем делу профила. Од хемијских својстава најважнија је велика карбонатност и повољна реакција земљишта која се креће у границама неутралне и слабо алкалне. Количина хумуса услед ерозије са дубином опадају.

Карактеристика алувијалних и делувијалних земљишта је да су заступљени у нижим деловима у приобалјима водених токова. Флувисол је у већини случајева формиран на слојевитим наносима у приобалним деловима. Хумусни слој код флувисол земљишта се креће од 20-30 cm, а по текстури овај тип земљишта припада песковитој иловачи. Дебљи слојеви знатно варирају како по дебљини, тако и по саставу.

Сеизмичке карактеристике

Сеизмичке карактеристике условљене су инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дубином 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. Сеизмички интензитет се може разликовати за (+-) 1° MCS.

Климатске одлике

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

Заштита животне средине на подручју плана детаљне регулације обезбедиће се рационалним коришћењем природних ресурса према планираном развоју, као и спречавањем потенцијално штетних утицаја на све компоненте животне средине. На тај начин обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и деградирања животне средине – воде, ваздуха, земљишта.

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

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

Пословне објекте (који се планирају у зони породичног становања) планирати тако да њихова делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја и сл., односно делатности које немају негативне утицаје на квалитет животне средине.

Заштита ваздуха

Заштита ваздуха на посматраном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 10/13) и подзаконским актима из ове области.

Мере заштите ваздуха подразумевају следеће:

- с обзиром да је највећи загађивач ваздуха на овом простору ТО "Петроварадин", 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,
- иако ТО "Петроварадин" не спада у велике емитере (капацитета преко 50 MW) за које је законом предвиђено увођење система за континуирани мониторинг опасних и штетних материја, на простору у обухвату плана препоручује се успостављање мерних места за праћење квалитета ваздуха – нарочито у близини ТО "Петроварадин",
- задржати уличне дрвореде (нарочито уз Прерадовићеву улицу), који имају функцију побољшања квалитета ваздуха, снижавања температуре у летњем периоду, као и смањења буке од саобраћаја,
- парцеле на којима се планирају објекти вишепородичног становања озеленити у што већем проценту,

- изградити обилазницу око Петроварадина, чиме ће се смањити аерозагађење које потиче од интензивног теретног саобраћаја,
- афирмисати бициклически саобраћај изградњом бициклических стаза,
- за загревање објеката и припрему топле потрошне воде користити у што већој мери обновљиве изворе енергије.

Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања ("Службени гласник Републике Србије", број 23/94). Неопходно је примењивати следеће мере заштите:

- спречити нелегално одлагање отпада,
- приликом одржавање кућних вртова и башта, контролисано примењивати агротехничке и хемијске мере заштите биља да би се тло заштитило од потенцијалног загађења,
- задржати што већи проценат зелених површина,
- у току извођења радова инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта.

Заштита вода

Заштита вода обухвата бројне активности које утичу на очување квалитета подземних и површинских вода.

Неопходно је поштовати Закон о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10 и 93/12) и подзаконске акте из ове области.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања упуштати у отворене канале атмосферске канализације, околне површине и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (манипулативне површине, паркинзи и сл.), пре испуста у реципијент, предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник). Квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање II класе воде у реципијенту, а у складу са Уредбом о класификацији вода ("Службени гласник СРС", број 5/68) и Правилником о опасним материјама у водама ("Службени гласник СРС", број 31/82).

Ради заштите Роковог потока, у појасу од 7 m забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

Неопходно је успоставити мониторинг вода и пратити добијене резултате и у складу са тим примењивати одговарајуће мере заштите вода.

Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом треба ускладити са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10) 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).

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.

Мере заштите од отпадних материја обухватају следеће:

- контролу и превенцију непланског депоновања отпада,
- стимулисање разврставања комуналног отпада од стране становништва на месту одлагања,
- смањење количине отпада на извору,
- планирање постављања подземних посуда за сакупљање отпада (подземних контејнера) на локацијама где је то могуће и др.

Приликом постављања подземних посуда за одлагање отпада неопходно је водити рачуна о приступу возила за одношење отпада, али и микро-локацији која не би требала да угрози приступ подземно постављеној инфраструктури, корење високог зеленила или да на друге начине, функционално и визуелно угрози вредне и квалитетне јавне просторе.

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 техничке мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Једна од мере заштите од буке јесте задржавање постојећих уличних дрвореда који у одређеној мери смањују интензитет буке која потиче од саобраћаја (нарочито уз Прерадовићеву улицу). С обзиром да се у непосредној близини границе обухвата плана налази пруга, посебну пажњу треба обратити и на озелењавање дела простора према прузи.

Заштита од буке у животној средини 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,
- укључивати мере заштите од буке у фази пројектовања грађевинских објеката и др.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Потребно је :

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

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења,
- означавање извора нејонизујућих зрачења и зоне опасног зрачења на прописан начин,
- постављање нових система мобилне телефоније је могуће уз поштовање свих закона и правилника из ове области,
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења и др.

Ради заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења неопходно је поштовати следећу законску регулативу:

- Закон о заштити од јонизујућих зрачења и о нуклеарној сигурности ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 93/12),
- Закон о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", број 36/09), и
- Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Службени гласник РС", број 104/09).

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 – ТО „Петроварадин“

Подручје намењено за комплекс топлане налази се на крајњем југу обухвата плана, у делу урбанистичког блока бр. 6, на површини од 0,50 ha.

Планирана је реконструкција и проширење постојећег комплекса ТО „Петроварадин“ у складу са будућим потребама за топлификацијом на конзумном подручју ове топлане.

Планираним проширењем и реконструкцијом ТО „Петроварадин“ предвиђа се изградња:

- котлова на биомасу и природни гас;
- складишта биомасе (на нивоу недељне потрошње);
- објекта за хемијску припрему воде;
- постројења за одржавање притиска;
- отвореног експанзионог суда и
- циркулационе пумпне станице.

Приликом реконструкције, доградње и изградње нових објеката, могуће је повећати индекс заузетости комплекса топлане, у зависности од потреба технолошко-енергетског процеса.

Како се део комплекса топлане налази на терену веома непогодном за изградњу, за изградњу планираних објеката и постројења у овој зони, обавезна је израда геомеханичког елабората.

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.

4.1.2. Правила грађења за површине осталих намена

Планирано породично / вишепородично становање у објектима полуатријумског типа уз Прерадовићеву улицу (блокови 1 и 3 - режим очувања постојеће урбане матрице)

У деловима блокова 1 и 3, уз Прерадовићеву улицу, планирана је постепена реконструкција, надоградња, доградња или замена постојећих породичних објеката полуатријумског типа, породичним или вишепородичним стамбеним објектима исте типологије, спратности до П+1+Пк.

У циљу очување основних елемената наслеђене урбане матрице, регулације и парцелације, као и амбијенталних, обликовних и функционалних елемената који карактеришу простор, у овом режиму, могућа је реконструкција, као и замена постојећих објеката уз Прерадовићеву улицу, који нису валоризовани као објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа.

Становање уз Прерадовићеву улицу треба да подржава развој интегрисаног концепта у којем се прожимају становање и комплементарно пословање. Основни циљ је активирање уличног фронта као простора комуникације у сврху формирања линијског центра, као и осавремењивање и ревитализација наслеђене структуре.

Минимална површина парцеле износи 450 m^2 , уз максимални индекс заузетости до 50%, а на угаоним парцелама до 65%.

Постојећа ширина уличног фронта се задржава, као и типологија изградње полуатријумских објеката у низу.

Минимална ширина уличног фронта износи 15 m, уз дозвољено одступање од 10%.

Кровови на планираним објектима се обавезно изводе као коси, нагиба од 30° до 35° , без назитка, док се у случају реконструкције постојећих објеката задржава постојећи нагиб и висина слемена.

Висина коте венца се ограничава на 6,50 m од нивелете терена.

У поткровној етажи нових објеката може постојати само једна независна етажа, а није дозвољено формирање мансардних кровова

Осветљење поткровне етаже врши се искључиво полеглим кровним прозорима.

Габарити постојећих објеката су и могући габарити планираних полуатријумских објеката. Димензије предложеног габарита могу се мењати, уз поштовање задатих урбанистичких параметара и правила грађења.

Препоручена дубина габарита за део објекта уз Прерадовићеву улицу износи до 10 m, а за дворишна (атријумска) крила до 8 m.

Планом се не предвиђа изградња препуста на фасадама оријентисаним према улицама, а дозвољено је формирати препусте у атријуму за потребе хоризонталне комуникације унутар објекта.

Приликом надоградње, доградње или реконструкције дела објекта, потребно је да нови делови чине складну архитектонску целину са постојећим.

У приземљу објеката, уз Прерадовићеву улицу пожељна је реализација услужно-комерцијалне и угоститељске делатности које ће формирати садржаје линијског центра уз Прерадовићеву улицу.

Висина пода приземља за нестамбене садржаје је 20 cm изнад нивелете терена.

Могућа је реализација пословних делатности у оквиру саме парцеле, као и делатности из производног занатства које не угрожавају функције становања и околину.

Осим становања, намена објеката може бити и пословно стамбена, или чисто пословна.

Паркирање се обавезно врши на парцели, тако да је неопходно обезбедити колски приступ са Прерадовићеве улице неизграђеном делу парцеле.

Планирано вишепородично становање средњих и малих густина (блокови 1, 2, 3 и 4 - режим урбане реконструкције)

Нове зоне планиране за вишепородично становање обухватају грађевинске парцеле уз Округићеву улицу, као и један део парцела у њиховом залеђу. Ове зоне планиране се за постепену замену породичних стамбених објеката вишепородичним стамбеним или стамбено - пословним објектима у непрекинутом низу, на укупној површини од 4,40 ha.

Коначном реализацијом овог простора формираће се просторне целине вишепородичног становања малих и средњих густина у постојећој уличној мрежи.

За планиране објекте вишепородичног становања у зони урбане реконструкције важе следећа правила уређења и грађења:

- минимална површина парцеле за реализацију планиране намене износи 900 m^2 осим у посебном случају, дефинисаном у пододелу „4.1.2.1“;
- начин изградње објеката је у непрекинутом низу, осим у посебном случају, а грађевинска линија објеката поклапа се са планираним и постојећим регулационим линијама улица;
- висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа и креће се од П+2+Пк до П+3+Пк;
- максимална зона изградње планираних главних и помоћних објеката (гаража) дата је у графичком прилогу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације са парцелацијом и режимима изградње" у размери 1:1000;
- кровови објеката се изводе као коси са нагибом од 30° до 35° , са падом према улици и дворишном делу парцеле;
- максимална висина назитка поткровља износи до 1,60 m;
- у поткровној етажи нових објеката могуће је реализовати станове на два нивоа (дуплекс);
- није дозвољено формирање мансардних кровова;
- осветљење поткровне етаже врши се искључиво полеглим кровним прозорима;
- дозвољено је формирати архитектонску пластику до дубине 0,50 m на уличним фасадама планираних објеката, без могућности изградње функционалних препуста (тераса);
- са дворишне стране могуће је формирање препуста дубине 1,20 m, на 50% укупне површине дворишне фасаде.
- Минимална површина стамбене јединице износи $27,50 \text{ m}^2$, а просечна површина 60 m^2 нето;

- висина пода приземља за нестамбене садржаје је 20 cm изнад нивелете терена, односно максимум 120 cm за стамбене садржаје;
- могуће је огорађивање парцела комбинованом, зиданом и транспарентном оградом. Укупна висина ограде не може бити већа од 150 cm, а зидани део ограде је максимално висок 90 cm;
- приликом изградње објеката у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта;
- предуслов за изградњу нових објеката је рушење свих објеката на формираним парцелама.

У приземљима стамбених објеката могуће је реализовати површине намењене пословању и комерцијалним делатностима ка уличном делу, а гаражне просторе и бициклане ка дворишту.

Могућа је реализација сутерена уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. У сутеренској етажи није дозвољено реализовати стамбене јединице, а пожељно је смештање техничких просторија и станарских остава.

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати пасаж минималне ширине 3,5 m и висине 4,0 m.

Паркирање ће се решавати у оквиру регулације и на парцели, уз обавезну изградњу приземних гаража у дворишном делу парцеле, на граници са суседним парцелама.

Максимална дубина објеката за гаражирање возила износи до 6,0 m по целој ширини парцеле, а пожељно је под истим условима реализовати гараже на парцелама постојећих објеката вишепородичног становања уз Округићеву улицу.

Потребно је максимално ускладити број стамбених и пословних јединица са бројем паркинг места.

Породично становање

Породично становање, планирано је у следећим урбанистичким блоковима: целим блоковима бр. 5 и 7 и делу урбанистичког блока 6. У зони породичног становања дозвољена је изградња једног породичног стамбеног објекта спратности до П+I+Пк и једног помоћног или пословног објекта спратности П.

За објекте породичног становања утврђују се следећа правила изградње:

- за слободностojeће објекте минимална површина парцеле је 300 m², а минимална ширина уличног фронта је 12,0 m, уз дозвољену толеранцију до 10%;
- за двојне објекте минимална површина парцеле је 200 m², а минимална ширина уличног фронта је 10,0 m, уз дозвољену толеранцију до 10%;
- индекс заузетости парцеле је до 40 %;
- максималан број јединица у објекту је три, а максимална развијена нето површина објекта до 480 m²

Препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле износи 600 m^2 , а ширина уличног фронта $15,0 \text{ m}$.

Постојеће парцеле веће од 250 m^2 задржавају се као грађевинске парцеле у намени породичног становања.

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).

Спратност главних објеката је до П+1+Пк, а могућа је изградња сутеренске етаже уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода.

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

У породичном стамбеном објекту могу се обављати пословне делатности које не угрожавају становање, еколошки и функционално прихватљиве у зони породичног становања. Приземља објеката могу се користити као пословни простор.

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

Постојећи објекти се могу доградити или надоградити, уз поштовање планом дефинисане спратности и индекса заузетости.

У оквиру ове намене могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену. Пословни објекти се реализују по истим правилима као и објекти породичног становања.

Општеградски центар

Општеградски центар је урбанистичка целина у којој су планирани ванстамбени садржаји локалног карактера. Локални центар планира се уз Прерадовићеву улицу, у урбанистичком блоку бр. 6, на укупној површини од $0,22 \text{ ha}$.

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

Објекат центра конципиран је као компактна просторна композиција полуатријумског типа, како би на тај начин остварио обликовну повезаност са режимом изградње уз Прерадовићеву улицу.

За изградњу објекта центра утврђују се следећа правила:

- спратност објекта је По+П+2 са равним кровом или косим кровом благог нагиба (до 15°);
- максималан индекс заузетости парцеле износи до 50%;
- максимална зона изградње дефинисана је на графичком приказу број 2 "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације са парцелацијом и режимима изградње" у размери 1:1000.

На простору центра планира се изградња паркинг гараже у подруму објекта и то: у оквиру габарита планираног објекта или испод површине целе парцеле, у зависности од потреба корисника и броја реализованих јединица.

Прилаз гаражи треба пројектовати из Мостарске улице.

На планираном објекту дозвољена је изградња потпуних бочних фасада без препуста, ка парковској површини.

У намени општеградског центра, могуће је препарцелацијом формирати две грађевинске парцеле приближно исте површине или једну парцелу уз могућност фазне изградње објекта, где би прва фаза изградње била реализација подземне гараже испод парцеле.

У намени општеградског центра планирано је учешће становања до 30%, док пословању остаје намењено 70%.

На простору центра који се не налази под објектима, у атријумском партерном делу, потребно је уредити слободне површине, озеленити их, хортикултурно уредити поплочати и поставити одговарајући мобилијар.

4.1.2.1. Посебна правила грађења за површине осталих намена

Уз постојећи пословни објект на парцелама бр. 1603 и 1604 планира се доградња вишепородичног стамбеног објекта у Округићевој улици бр. 1, уз обавезно припајање парцела бр. 1601, 1602, 1603 и 1604, укупне површине од око 720 m². Задржава се постојећа ширина уличног фронта од 13,30 m, без обавезе формирања пасажа у приземљу објекта. Колски прилаз дворишном делу парцеле треба решити из Улице Марина Држића.

За планиране објекте на парцелама бр. 1646, 1648 и 1655, 1656 дозвољена је изградња пуних бочних фасада без препуста, ка неизграђеном делу парцеле број 1656. Потребе паркирања корисника планираног објекта на парцелама бр. 1655 и 1656 решити на неизграђеном делу парцеле.

За евентуалну реализацију објекта породичног становања на парцели број 1549/5, у зони терена веома непогодног за изградњу, условљава се израда геомеханичког елабората.

Парцеле број 1567 и 1568, КО Петроварадин, задржавају се као потпуне, засебне грађевинске парцеле уз могућност припајања. Због уског уличног фронта парцеле 1568,

зона изградње планирана је у средишњем (јужном) делу парцеле док ужи, улични део, треба искористити за колски прилаз до објекта.

За сва остала правила која нису дефинисана овим планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 22/15).

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, уз неопходна укупњавања грађевинских парцела ради формирања уједначених зона планираних намена.

Планиране промене парцелације су углавном последица промена регулација улица и услова дефинисаних за урбану реконструкцију овог подручја. Грађевинске парцеле се најчешће се формирају спајањем више постојећих парцела у једну, а према условима датим у овом плану. Неопходно је припајање парцела које немају излаз на јавну површину са парцелама које га имају.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја. Препоручује се припајање суседној парцели која је мање површине или мањег фронта.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења.

4.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање свих прописа који регулишу ову област.

Друмски саобраћај

Правила уређења и грађења дрumsке саобраћајне мреже су:

- минимална ширина тротоара за један смер кретања пешака је 1 m, а за двосмерно 1,6 m. Међутим ове димензије треба примењивати само изузетно и то у зонама породичног становања. У профилу Прерадовићеве улице, минимална ширина тротоара је 2 m;

- на местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су: аутобуска стајалишта, централне функције и слично, потребно је извршити проширење пешачких стаза. По правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће;
- препорука је да се тротоари и паркинзи изводе од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација);
- увек када је могуће, тежити да бицикличка стаза буде двосмерна, тј. минималне ширине 2 m и физички одвојена од осталих видова саобраћаја. Бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором;
- радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6m, изузетно у приступним улицама могу износити и 3 m. 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, а према SRPS U.C1. 280-285, 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 у графичком приказу није приказано;
- 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 1,5 m;
- 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

Услови су следећи:

- приступ корисника на примарну путну мрежу планира се само са једним приступом. У случају да се објектат може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу даје на секундарну мрежу;
- објекти у Прерадовићевој улици (до изградње обилазнице око Петроварадина), планирају се само са једним приступом, уколико се остварује могућност у складу са важећом законском и подзаконском регулативом која регулише материју саобраћаја, уз прибављене услове и сагласност управљача пута.

Услови за укрштање предметних инсталација са државним путевима:

- укрштање са путем предвидети искључиво механичким надбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећано за по 3,00 m са сваке стране;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 - 1,50 m;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног објекта за одводњавање (постојећег или планираног) од коте два канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00 - 1,20 m;
- укрштање планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација минимално 10,00 m;
- за све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) државног пута потребно је од Јавног предузећа "Путеви Србије" прибавити услове и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих, у складу са чланом 14. Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13).

Ограде, дрвеће и засаде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

4.3.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објекта на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- уколико је објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, планира се постављање водомера у одговарајући шахт;
- водомер сместити у адекватну просторију у оквиру објекта, а изузетно се омогућава смештај водомера у водомерном шахту;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објекта на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање;

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад .

Водни услови

Услови су следећи:

- условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без предtretмана, испуштати у атмосферску канализацију, на зелене површине и риголе;
- атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина и технолошке отпаде воде, могу се испуштати у реципијент само након пречишћавања. Третман оваквих вода мора бити на сепаратору и таложнику за издвајање минералних уља и брзоталоживих примеса;

- забрањено је у водотоке упуштати непречишћене отпадне воде. Воде које се упуштају у канале својим степеном пречишћености и режимом упуштања морају бити у оквиру II класе воде у складу са Уредбом о класификацији вода ("Службени гласник РС" број 5/68). Квалитет ефлуента мора задовољити и одредбе Правилника о опасним материјама у водама ("Службени гласник РС" број 31/82) и 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).

4.3.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

Прикључење објеката вишепородичног становања, пословних и стамбено-пословних објеката или комплекса извести са постојеће или планиране електроенергетске мреже, изградњом сопствене трансформаторске станице или директно напојним водом из постојеће трансформаторске станице, у зависности од потреба. Прикључак извести изградњом надземног или подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати 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 постојеће или планиране гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на вреловодну мрежу потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстанцију. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или

планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа "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.

4.4. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

За реконструкцију већег обима или промене технолошког процеса топлане "Петроварадин", у оквиру обухвата плана, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

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 Генералног плана града Новог Сада до 2021. године.....	A4
2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације са парцелацијом и режимима изградње.....	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. Попречни профили улица.....	P 1 : 200

План детаљне регулације Петроварадин IX 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.

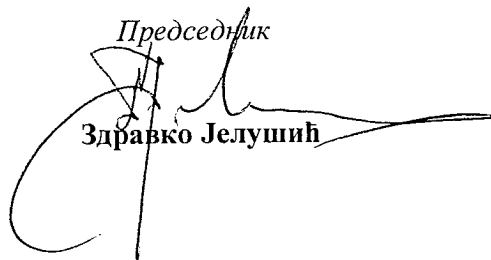
Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

План детаљне регулације Петроварадин IX 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 престају да важе Регулациони план блокова "Петроварадин IX" ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/97 и 17/03) и План детаљне регулације реконструкције, модернизације и изградње двоколосечне пруге Београд - Нови Сад - Суботица – граница Мађарске, деоница: Стара Пазова – Нови Сад на подручју Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/12), у делу за који се овај план доноси.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-67/2015-I
13. април 2018. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-67/15
Дана: 03.06.2015. године
НОВИ САД

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

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину обављена је на 68. седници Комисије за планове одржаној 03.06. 2015. године, са почетком у 08 часова, у згради ЈП „Урбанизам“, Булевар цара Лазара бр.3., у великој сали на трећем спрату.

Седници су присуствовали Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Зоран Вукадиновић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије за планове.

Седници нису присуствовали Милан Ковачевић и Марко Јовановић, чланови 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 Петроварадин IX у Петроварадину усвојена је на XXXIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 28. новембра 2014. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 64/14) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину на животну средину, број V-35-199/14 од 02.10.2014. године.

2. Стручна контрола Концепта плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину, обављена је на 56. седници Комисије за планове, одржаној 04.03.2015. године, када је Комисија дала позитивно мишљење на исти.

3. Нацрт плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину припремљен у складу са чланом 46. став 5 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 -

одлука УС, 50/13 – одлука УС и 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14) и са чланом 42. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник Републике Србије", број 31/10, 69/10 и 16/11).

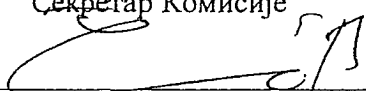
Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи.

Овај извештај је саставни део записника са 68. седнице Комисије за планове.

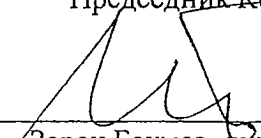
Извештај доставити:

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

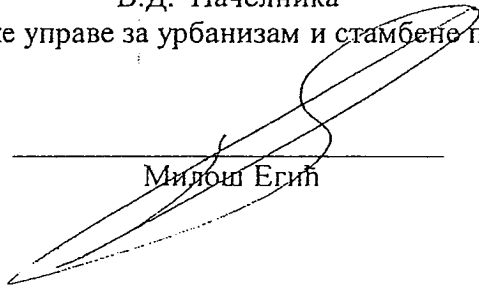
Секретар Комисије


Борислав Живковић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије


Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

В.Д. Начелника
Градске управе за урбанизам и стамбене послове


Милош Егић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-67/15
Дана: 08. 03. 2017. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕТРОВАРАДИН IX У ПЕТРОВАРАДИНУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 134. (јавној) седници која је одржана дана 22.11. 2016. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, на 139. седници која је одржана дана 30.12. 2016.године у згради ЈП „Урбанизам“, Булевар цара Лазара 3 у великој сали на III спрату, са почетком у 9,00 часова, на 141. седници која је одржана дана 23.01.2017. године у згради ЈП „Урбанизам“, Булевар цара Лазара 3 у великој сали на III спрату, са почетком у 9,00 часова и на 146. седници која је одржана 08.03.2017. године у згради ЈП „Урбанизам“, Бул. цара Лазара бр.3 у великој сали на III спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај и Допунске извештаје обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину.

134. седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Зоран Вукадиновић и Милан Ковачевић, чланови Комисије.
138. седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Зоран Вукадиновић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије.
141. седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Зоран Вукадиновић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије.
146. седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Зоран Вукадиновић, Радосав Шћепановић, Радоња Дабетић и Милан Ковачевић.

Одлука о изради плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину усвојена је на XXXIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 28. новембра 2014. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 64/14) са Решењем о изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину на животну средину.

Стручна контрола Концепта плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину, обављена је на 56. седници Комисије за планове, одржаној 04.03.2015. године, када је Комисија дала позитивно мишљење на исти.

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

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину, извршила је Комисија за планове на 68. седници одржаној 03.06. 2015. године.

Нацрт плана је изложен на јавни увид у периоду од 25. августа до 10. септембра 2016. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 24. августа 2016. године). У току јавног увида поднето је 10 (десет) примедби, а након јавног увида поднета је још једна примедба на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају и Допунским извештајим о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 134. (јавној) седници, одржаној 22.11. 2016. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 18.11. 2016. године), разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину.

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

У затвореном делу седнице Комисија је донела закључак којим одлаже закључивање по пристиглим примедбама, предлозима и сугестијама на Нацрт плана, са ставом да *„сматра да је неопходно поводом примедбе број 10, поднете од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, а у вези објекта који нису унети у план (који се налазе у границама плана - 5 објекта), а који уживају претходну заштиту, одржати посебну затворену седницу, којој обавезно треба да присуствују представници Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.“*

На 139. седници одржаној 30.12. 2016. године Комисија је разматрала и Допунски извештај обрађивача о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана, сачињен поводом накнадне примедбе ЕПС Дистрибуција-огранак Нови Сад, са ставом да ће исти бити предмет разматрања на једној од наредних седница, заједно са Извештајем, а након одржавања посебне затворене седнице *„којој обавезно треба да присуствују представници Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. На затвореној седници би се детаљно размотрили аргументи и стручни ставови оба завода у вези третмана објекта у Округићевој улици бр. 17 и објекта у Прерадовићевој улици под бројевима 77, 79, 89 и 99.“*

На 141. седници одржаној дана 25.01.2017. године, уз присуство Катарине Максимов, представника Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, детаљно су размотрени аргументи и стручни ставови оба завода у вези третмана објекта у Округићевој улици бр. 17 и објекта у Прерадовићевој улици под бројевима 77, 79, 89 и 99.

На 146. седници одржаној дана 08.03.2017. године, разматрана је Друга допуна Извештаја о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину.

Након тога, Комисија је закључила следеће :

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је укупно 11 примедби, и то од:

1. Леонора Драгић, ул. Шекспирова 46, Нови Сад;
2. Исту примедбу упутило је још 11 грађана :
 - Небојша Јакшић, ул. Златарићева 22, Петроварадин;
 - Предраг Антонић, ул. Златарићева 30, Петроварадин;
 - Сташа Оцић, ул. Марина Држића 6, Петроварадин;

- Немеш Јела, ул. Златарићева 24, Петроварадин;
 - Никола Нинков, ул. Златарићева 14, Петроварадин;
 - Весна Радовац и Биљана Лончар, ул. Златарићева 18, Петроварадин;
 - Југослав Илкић, ул. Златарићева 16, Петроварадин;
 - Петар Васић, ул. Златарићева 26, Петроварадин;
 - Горан Папић, ул. Марина Држића 8, Петроварадин и
 - Даниел Шандоров, ул. Златарићева 34, Петроварадин.
3. Предраг Рајић, ул. Златарићева 36а, Петроварадин;
 4. Славица Мркојевић, ул. Златарићева 20, Петроварадин;
 5. Јован Влаховић, Булевар Ослобођења 2, Нови Сад;
 6. Невенка Табаковић, ул. Вељка Петровића 14, Нови Сад;
 7. Ана Коледар, ул. Прерадовићева 105а, Петроварадин;
 8. Предузеће за телекомуникацију а.д. "Телеком Србија";
 9. ЈП „Завод за изградњу града“, Нови Сад и
 10. Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада,

а ван рока достављена је примедба од :

11. ЕПС Дистрибуција-огранак Нови Сад

Поводом поднетих примедби Комисија је заузела следеће ставове :

Примедба број 1

Леонора Драгић из Новог Сада

Примедба се односи на парцеле број 1657 и 1658, КО Петроварадин, у Округлићевој улици, које се планом намењује вишепородичном становању спратности П+2+Пк, у зони перманентне реконструкције из породичног у вишепородично становање. Наводи се да су парцеле у приватном, породичном власништву.

Подносилац је става да се: „на зградама, чија је изградња предвиђена у Округлићевој и Мостарској улици, подигне спратност за барем један спрат и да се не условљава откуп парцела или њихових делова у већој мери него што је то неопходно. Уколико из било којих разлога не буде могуће учинити ово, требало би размотрити давање дозволе за индивидуалну градњу у циљу обнављања и проширења постојећих објеката који ће у догледно време постати ризични за становање. „

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

Примедба број 2

Подносиоци: Небојша Јакшић, Предраг Антонић, Сташа Оцић, Немеш Јела, Никола Нинков, Весна Радовац, Биљана Лончар, Југослав Илкић, Петар Васић, Горан Папић и Даниел Шандоров из Петроварадина

Примедба се односи на парцеле број: 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1607, 1608, 1610/1, 1610/2, 1619, 1620, 1625, 1627, 1628, 1635 и 1636 КО Петроварадин, у улицама Марина Држића и Златарићевој, које се налазе у зони породичног становања.

Став подносиоца је: „...да се спратност подигне на пређашње стање које је предвиђало до П+3+Пк или да се спратност подигне и за етажу више. План који је на јавном увиду не даје више могућности за развој овог дела Петроварадина, нити у развоју станоградње, нити у развоју каснијих садржаја...“, као и

да: „Делови уз Прерадовићеву улицу П+2, Округлићеву улицу од П+2+Пк до П+3+Пк и остатак П+1+Пк чине шаролико и бесмислено архитектонско уређење.“

Комисија прихвата ову примедбу.

Примедба број 3

Предраг Рајић из Петроварадина

Примедба се односи на парцелу број 1649, КО Петроварадин, у Улици Златарићевој која се налази у зони планираног породичног становања.

Подносилац је става да се планирана спратност (П+1+Пк) „врати на пређашње стање П+3+Пк“ због „већ изграђених објеката у паралелној улици Округлићевој, несклада зграда чији ће прозори бити окренути ка дворишту кућа...“.

Комисија прихвата ову примедбу.

Примедба број 4

Славица Мркојевић из Петроварадина

Примедба се односи на парцеле број 1617 и 1618, КО Петроварадин, у Улици Златарићевој, које се налазе у зони планираног породичног становања.

Подносилац предлаже „изградњу стамбене зграде 3+1“.

Комисија прихвата ову примедбу.

Примедба број 5

Јован Влаховић из Новог Сада

Примедба се односи на парцелу број 1568, КО Петроварадин, у Улици Мостарска, чији је власник подносилац примедбе. Парцела се налази у зони планираног породичног становања.

Подносилац је става да обавезује обједињавање парцела 1568 (у његовом власништву - са уличним фронтом од око 8 m) и парцеле 1567 (суседне парцеле) које је дефинисано планом: „није неопходно, јер таква интервенција није могућа – власници парцеле број 1567 КО Петроварадин никада нису били заинтересовани да то спроведу“ и подноси молбу да се знак обавезног обједињавања парцела промени у знак могућег обједињавања парцела.

Даље се наводи да је „планом могуће појединачно дозволити мању ширину уличног фронта“ (од прописане) и да се прихвати постојећа ширина и омогући формирање грађевинске парцеле.

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

Примедба број 6

Невенка Табаковић, адвокат из Новог Сада за Милана Томића у својству инвеститора бесправно изграђеног објекта и Милену Говедарицу, правног следбеника

Примедба се односи на парцеле број: 1552/1, 1554/1 и 1555/1, КО Петроварадин, у Прерадовићевој улици. Парцела 1552/1 се налази у власништву Града Новог Сада и планирана је за проширење комплекса топлане „Петроварадин“. Парцеле 1554/1 и 1555/1 су у власништву Републике Србије (корисник је Министарство одбране) и планиране су за парковску површину.

На предметним парцелама је изграђено више бесправних објеката у функцији ауто-плаца (пословни, магацински, итд). Парцеле су, такође бесправно, ограђене.

Подносилац је става да се: „... усагласи намена предметних парцела са стањем на терену, односно да се угради решење из претходног регулационог плана из 2003. године, који је реалнији у односу на предложену намену у Плану.“

Подносилац наводи да се „Поступак легализације бесправног пословног објекта П+галерија, део П са наткривеном терасом и магацин П, водио се у Секретаријату под бројем V-351-763/2007, затим под бројем V-351-17632/10 и сада под бројем V-351-5942/14, на име Говедарица Милене...“, као и да „На основу Мишљења ЈП "Урбанизам" број 89053/2010 од 09.03.2010. године, на парц. број 1554/1, 1552/1, 1555/1 и 1554/3 КО Петроварадин, на којима је саграђен пословни објект и који се у Катастру непокретности води као државина ванкњижног власника, у складу са тада важећим Регулационим планом блокова Петроварадин IX ("Службени лист Града новог Сада", бр. 16/97, 13/2003), намена предметних парцела је била за вишепородично становање П+2+М и део централне функције П+3+П, па је донет Закључак да се може накнадно издати грађевинска дозвола.“

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

Примедба број 7

Ана Коледар из Петроварадина

Примедба се односи на парцеле број: 1556, 1557/1 и 1558/1, КО Петроварадин, у Прерадовићевој улици. Парцеле 1556 и 1557/1 су намењене опшетградском центру, док је планирана намена на парцели 1558/1 парковска површина.

Подносилац је става: „...да се у делу парцеле уз парцелу 1558/3 задржи породично становање спратности П+2 (типа урбане виле), са колским улазом на парцелу из Мостарске, преко парцела 1557/1 и 1556, а да се у делу парцеле који излази на Прерадовићеву планом предвиди стамбено-пословни објект спратности По+П+3+Пк, са гаражама у подруму и пословањем у приземљу“.

„Због тога што је то једина неизграђена грађевинска парцела у Петроварадину на овом потезу, спремна да се приведе намени веома брзо, за шта већ постоје идејна решења. Са планираним решењем оне би биле заробљене као што су биле заробљене више од 25 година претходним решењем, када је главна сметња за макар делимично привођење намени било отварање колског прилаза из Мостарске, а који је у пракси био условљен решавањем комплетног простора уз Прерадовићеву улицу (планиран пословно-тржни центар спратности П+3+М), што је било потпуно неизводљиво.

Друго, планираним решењем драстично се смањује вредност предметне парцеле и спречавају све могућности да власник исте слободно располаже са њом...“

Подносилац такође сугерише да је за реализацију парковске површине довољна површина суседних парцела 1554/1 и 1555/1 (које су у државном власништву), уз рационално искоришћење простора.

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

Примедба број 8

Предузеће за телекомуникацију а.д. "Телеком Србија"

Примедба се односи на текст плана детаљне регулације, поглавље 3.5.5. „Електронске комуникације“, у којем се наводи: „изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме;“.

Подносилац је мишљења да испуњење овог захтева може да утиче на безбедност ваздушног саобраћаја према Правилнику о аеродромима („Сл. Гласник РС, број 23/12 и 60/12 исправка), где су

дефинисани материјализација и обележавање антенских стубова и да овај део текста треба избрисати из текстуалног дела плана.

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

Примедба број 9

ЈП „Завод за изградњу Града“, Нови Сад (сада Градска хуправа за грађевинско земљиште и инвестиције

Примедба се односи на текст плана детаљне регулације, а подносилац предлаже да се у текстуалном делу нацрта плана, у пододељку "4.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина", део "Друмски саобраћај", у ставу 1 након последње алинеје дода нова алинеја, која гласи:

"Планом се омогућава корекција, односно модификација саобраћајног решења, као и садржаја планираног саобраћајног профила при изради пројектно-техничке документације у циљу изналажења најадекватнијег техничког коректног решења у случају настанка специфичних услова на локацији, а све у оквиру планиране регулације саобраћајнице. Не условљава се формирање потпуне грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализације појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација."

Подносилац образлаже овај предлог поједностављењем реализације планског подручја у оквиру технички коректних решења.

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

Примедба број 10

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада

Примедба се односи на Нацрт плана детаљне регулације који је изложен на јавни увид, а у којем су „...утврђени следећи недостаци у подацима који се тичу заштите градителског наслеђа :

1. Нису унети сви објекти који уживају претходну заштиту, а који се налазе у границама плана (5 објеката је изостављено).

2. У тескту се, осим општих одредаба, нигде не појављују утврђене мере заштите које је Завод доставио.“

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

Примедба број 11

"ЕПС Дистрибуција", Огранак Електродистрибуција Нови Сад

Примедба се односи на парцеле број 1675/1 и 1675/2 КО Петроварадин, у Округлићевој улици, које се планом намењују вишепородичном становању, у зони перманентне реконструкције из породичног у вишепородично становање.

Подносилац је става да се : „ТС која је уцртана по плану укине, а да се у текстуалном делу плана наведе могућност изградње ТС на некој другој парцели у оквиру урбанистичке целине 3.“

Примедба се образлаже тиме да је инвеститор објекта у Улици Округлићева бр.22 прибавио потребну документацију за изградњу објекта на основу важећег Плана у коме на предметној парцели није назначена ТС.

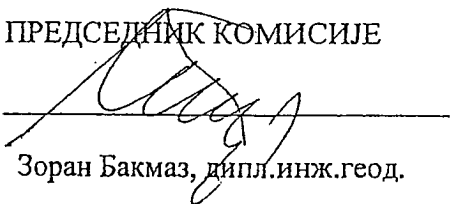
Комисија прихвата ову примедбу, уз образложење које је дато у Допунском извештају обрађивача плана о спроведеном јавном увиду.

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

Како је Комисија прихватила примедбе којима се плански документ значајније мења, сходно члану 67, став 3, Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 64/2015), потребно је део нацрта плана упутити на поновни јавни увид.

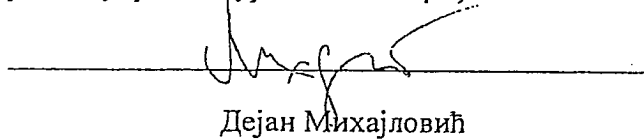
Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру поновног јавног увида.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

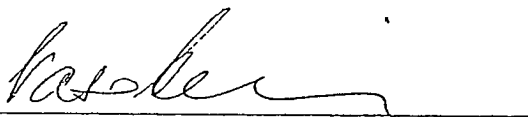
В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

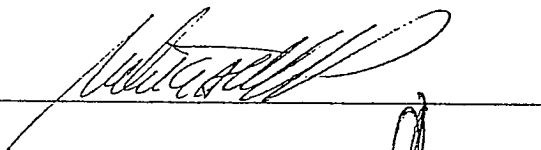

Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

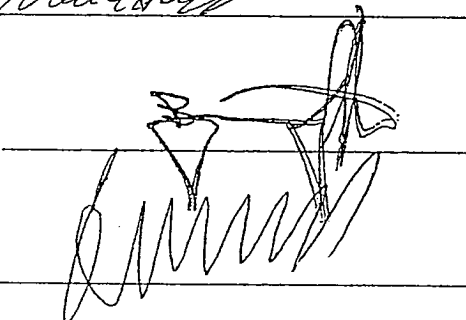
1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.



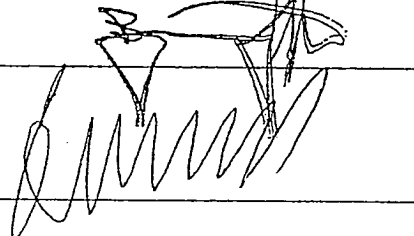
2. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.



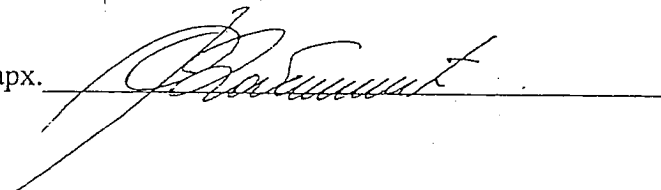
3. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобраћаја



4. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх.



5. Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-67/15
Дана: 02. 08. 2017. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕТРОВАРАДИН IX
У ПЕТРОВАРАДИНУ ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ПОНОВНИ ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола коригованог Нацрта плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину по Извештају Комисије за планове о обављеном јавном увиду, обављена је на 164. седници Комисије за планове одржаној 02. 08. 2017. године, са почетком у 09,00 часова, у згради ЈП „Урбанизам“, Булевар цара Лазара бр.3, у великој сали на трећем спрату.

Седници су присуствовали Зоран Бакмаз председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, Зоран Вукадиновић и Милан Ковачевић, чланови Комисије за планове. Седници није присуствовао Радоња Дабетић, члан Комисије за планове Скупштине Града Новог Сада.

Седници су присуствовали представници ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, Градске управе за заштиту животне средине и Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

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 Петроварадин IX у Петроварадину усвојена је на XXXIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 28. новембра 2014. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 64/14) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину на животну средину.

2. Стручна контрола Концепта плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину, обављена је на 56. седници Комисије за планове, одржаној 04.03.2015. године, када је Комисија дала позитивно мишљење на исти.

3. Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину, извршиле је Комисија за планове на 68. седници одржаној 03.06. 2015. године.

4. Нацрт плана је изложен на јавни увид у периоду од 25. августа до 10. септембра 2016. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 24. августа 2016. године). У току јавног увида поднет је 10 (десет) примедби, а након јавног увида поднета је још једна примедба на предложени

139. седници одржаној 30.12.2016. године, на 141. седници одржаној 23.01.2017. године и на 146. седници одржаној 08.03.2017. године, разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину. Ставови Комисије за планове по приспелим примедбама наведени су у Извештају о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину са 146. седнице Комисије за планове на којој је закључено да је потребно део Нацрта плана упутити на поновни јавни увид.

На 164. седници одржаној 02. 08. 2017. године, Комисија је разматрала коригован Нацрт плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину са издвојеним сегментима који се излажу на поновни јавни увид и том приликом Комисија за планове је закључила да је Нацрт плана коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину са 146. седнице.

Део Нацрта плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину изложен је на поновни јавни увид у периоду од 23. октобра до 06. новембра 2017. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 22. октобра 2017. године). У остављеном року за поновни јавни увид, достављено је 6 (шест) примедби, предлога и сугестија на Нацрт плана.

Након спроведеног поновног јавног увида, Комисија за планове је на 188. (јавној) седници, одржаној 08.02.2018. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 07.02.2018. године), разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у део Нацрта плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину. Комисија је том приликом констатовала да је у остављеном року за подношење примедби достављено 6 (шест) примедби, предлога и сугестија на предложено планско решење.

Примедбе су поднели:

1. Антун и Владимир Ференчек, Петроварадин;
2. Белобрк Дубравка, Траљић Стеван, Лончар Ева и Марић Жељка, ул. Округићева 41, Петроварадин;
3. Матић Драган, Младић Јелица и Ракић Манда, власници објеката на парцелама бр. 1633/1, 1633/2 и 1634, К.О. Петроварадин;
4. Миливој Ердељан, Буковачки пут 22, Петроварадин;
5. „DE-VAS PROJECT” ДОО, Саве Ковачевића 36, Турија и
6. Исту примедбу поднели су:
 - Ракић Жељко, плодуживалац објекта на парцели бр. 1634, К.О. Петроварадин и
 - „ЕПС Дистрибуција“, огранак Нови Сад

Примедба број 1:

(Подносиоци: Антун и Владимир Ференчек, Петроварадин)

Примедба се односи на парцеле број 1702 и 1708, КО Петроварадин, на углу улица Марина Држића и Округићеве, које се планом намењује вишепородичном становању спратности П+3+Пк, у зони перманентне реконструкције из породичног у вишепородично становање.

Подносиоци су става да се укине обавезе спајања предметних парцела, односно да се задрже изграђени објекти, а да се на углу улица Марина Држића и Округићеве формира нова грађевинска парцела површине око 500 m², на којој би била могућа изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пк, као завршетак низа.

Подносиоци то образлажу квалитетом изградње постојећих објеката породичног становања (око 400 m²) и сматрају да њихово рушење представља нерационално решење.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 2:

(Подносиоци: Белобрк Дубравка, Траљић Стеван, Лончар Ева и Марић Жељка, ул. Округићева 41, Петроварадин)

Примедба се односи на урбанистички блок број 7, који се налази у намени породичног становања.

Став подносиоца је да се на ободним парцелама блока 7, повећа планирана спратност на П+2+Пк.

Подносиоци примедбу образлажу следећим: „...ове парцеле су после одузимања заштитног појаса Роковог потока, значајно веће од планираних и пројектованих 450 до 600 m², те дозвољавају овај степен изграђености, али нису довољне за деобу и парцелацију. Оне би као почетне односно завршене амбијентално представљале блокове 6 и 7, као и најављивале високу спратност Блока 8.“

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 3:

(Подносиоци: Матић Драган, Младић Јелица и Ракић Манда из Петроварадина)

Примедба се односи на парцеле број 1633/1, 1633/2 и 1634, КО Петроварадин, у Улици Златарићевој која се налази у зони перманентне реконструкције из породичног у вишепородично становање.

„Подносиоци примедби сматрају да цео комплекс Улице Златарићева треба да буде у зони индивидуалне градње обзиром да се ради о мирној и једној од најлепших улица у Петроварадину.

Предлог је да цео комплекс иза Округићеве улице постане зона породичног – индивидуалног становања.

У случају да Комисија сматра да овај предлог није основан, те да треба задржати зону вишепородичног становања како је то изнето у предлогу регулационог плана подносиоци предлажу следеће:

- да се предвиди једнака изграђеност као и за парцеле 1631 и 1632 на углу Божицара Ације и Округићеве улице, односно на парцелама 1638 и 1639 на супротној угаоној страни улица Божицара Ације и Округићеве (угаони објекти),
- да се за парцеле 1633/1, 1633/2 и 1634 предвиди дизање спратности, односно изградња вишестамбеног објекта П+4+Пк с обзиром да се ради о угаоном објекту и

- да се на предметним парцелама не планирају гараже.

Комисија за планове делом прихвата ову примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 4:

(Подносилац: Миливој Ердељан из Петроварадина)

Примедба се односи на урбанистичке блокове 6 и 7, који се налазе у зони планираног породичног становања, општеградског центра, парковске површине и топлане.

Претпоставка је да подносилац предлаже промену намене ових блокова у вишепородично становање, а образлаже је кроз аргументе који произилазе из погрешног тумачења и неразумевања Нацрта плана.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 5:

(Подносилац: „DE-VAS PROJEKT” ДОО из Турије)

Примедба се односи на спратност планираних угаоних објеката на раскрсници улица Округићеве и Божицара Ације, тј. на парцеле 1638, 1639, 1631, 1632, 1683 и 1684 КО Петроварадин, које се налазе у зони перманентне реконструкције из породичног у вишепородично становање.

Подносилац је става да треба повећати планирану спратност на угаоним парцелама са П+3+Пк на П+4+Пк, ради лакше реализације подручја.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 6:

(Подносиоци: Жељко Ракић из Петроварадина и „ЕПС“ Електродистрибуција, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 1632, КО Петроварадин, у Улици Божицара Ације, која се налази у зони перманентне реконструкције из породичног у вишепородично становање.

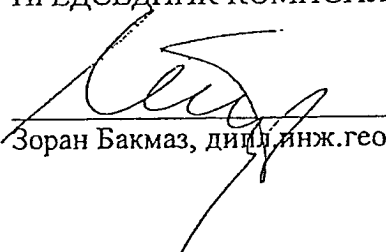
Подносиоци су става да је потребно да се „део парцеле 1632 у површини од 115 m² (у зони трафо станице) изузме као део на којем је могућа градња вишестамбеног објекта обзиром да овај део парцеле представља јавну својину.“

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

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

Овај Извештај је саставни део Записника са 188. седнице Комисије за планове.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Зоран Бакмаз, дипл. инж. геод.

В.Д. Начелника
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

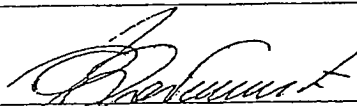


ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

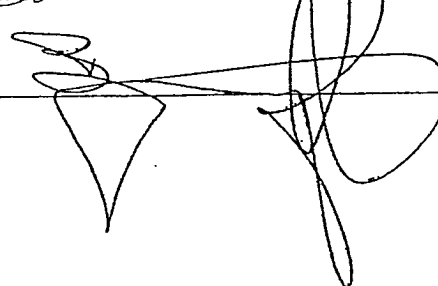
1. Васо Кресовић, дипл. инж. арх.



2. Радоња Дабетић, дипл. инж. арх.



3. Зоран Вукадиновић, дипл. инж. саоб.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-67/15
Дана: 08. 02. 2018. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У ДЕО НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕТРОВАРАДИН IX У ПЕТРОВАРАДИНУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 188. (јавној) седници која је одржана дана 08.02. 2018. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 10,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у део Нацрта плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину.

188. седници су присуствовали: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Зоран Вукадиновић и Радоња Дабетић, чланови Комисије.

Одлука о изради плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину усвојена је на XXXIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 28. новембра 2014. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 64/14) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину на животну средину.

Стручна контрола Концепта плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину, обављена је на 56. седници Комисије за планове, одржаној 04.03.2015. године, када је Комисија дала позитивно мишљење на исти.

Нацрт плана детаљне регулације радне зоне јужно од пруге у Футогу, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину, извршила је Комисија за планове на 68. седници одржаној 03.06. 2015. године.

Нацрт плана је изложен на јавни увид у периоду од 25. августа до 10. септембра 2016. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 24. августа 2016. године). У току јавног увида поднето је 10 (десет) примедби, а након јавног увида поднета је још једна примедба на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају и Допунским извештајим о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 134. (јавној) седници, одржаној 22.11. 2016. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 18.11. 2016. године), на

урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају и Допунским извештајим с спроведеном јавном увиду.

5. Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 134. (јавној) седници, одржаној 22.11.2016. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 18.11.2016. године), на 139. седници одржаној 30.12.2016. године, на 141. седници одржаној 23.01.2017. године и на 146. седници одржаној 08.03.2017. године, разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину. Ставови Комисије за планове по приспелим примедбама наведени су у Извештају о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину са 146. седнице Комисије за планове на којој је закључено да је потребно део Нацрта плана упутити на поновни јавни увид.

6. На 164. седници одржаној 02. 08. 2017. године, Комисија је разматрала коригован Нацрт плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину са издвојеним сегментима који се излажу на поновни јавни увид.

7. Комисија за планове констатује да је Нацрт плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину коригован у складу са Извештајем Комисије за планове о обављеном јавном увиду у Нацрт плана са 146. седнице.

8. Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације Петроварадин IX у Петроварадину може се упутити на поновни јавни увид и у даљи поступак у складу са чланом 50. став 2. Закона о планирању и изградњи и члану 67. став 3. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената.

Овај Извештај је саставни део Записника са 164. седнице Комисије за планове Скупштина Града Новог Сада.

Извештај доставити:

1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Секретар Комисије

Нада Милић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије

Зоран Бакмаз, дипл.инж.геодезије

В.Д. Начелника
Градске управе за урбанизам и
грађевинске послове

Дејан Михајловић