


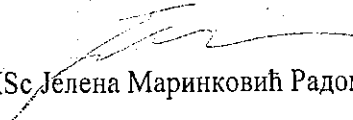
На основу члана 39. тачка 84. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину, Скупштина Града Новог Сада на XXXV седници од 28. децембра 2022. године, доноси

## ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину пре излагања на јавни увид са 180. седнице од 12.05.2022. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину са 10. седнице Комисије за планове од 29.09.2022. 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: 35-334/2022-I  
28. децембар 2022. године  
НОВИ САД

  
Председница  
  
MSc Јелена Маринковић Радомировић

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XXXV седници од 28. децембра 2022. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ МАЈУРА У ПЕТРОВАРАДИНУ**

### **УВОД**

План детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину (у даљем тексту: План) обухвата грађевинско подручје у Катастарској општини Петроварадин, укупне површине 32,88 ha. Планом је обухваћен део Старог Мајура или Људевит дола, који је део традиционалног језгра Петроварадина. Основна карактеристика овог простора је неправилна урбана матрица улица успостављена на почетку 18. века, дефинисана приземним објектима породичног становања, у блоковима ивичне изградње, објеката у прекинутом и непрекинутом низу, малог индекса изграђености и заузетости парцела. Поред породичног становања, заступљене су и намене вишепородичног становања, основна школа, управа (Месна заједница „Петроварадин“), верски објекти и друге.

Разлог за израду и доношење Плана је поступак утврђивања Старог Мајура у Петроварадину за просторно културно-историјску целину, који је повод за преиспитивање решења важеће планске документације, утврђивање нових намена, правила уређења и грађења, мрежа и начина прикључивања на комуналну инфраструктуру који се дефинишу, у циљу очувања и унапређивања услова живота и рада у овом делу Старог Мајура.

Простор обухваћен Планом се наслања на заштићену просторну културно-историјску целину Горње и Доње Петроварадинске тврђаве са подграђем. Истовремено, Стари Мајур је у процесу проглашења за посебну заштићену просторну културно-историјску целину. Обе целине заједно представљају значајне историјске, просторне и архитектонске целине од великог значаја за Град Нови Сад.

### **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**

#### **I. ОПШТИ ДЕО**

##### **1. Основ за израду Плана**

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 28/21), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XVI седници, 18. јуна 2021. године.

За израду Плана од посебног значаја је Одлука о заштити Старог Мајура у Петроварадину за просторно културно-историјску целину (у даљем тексту: предлог одлуке о заштити) која је у процесу утврђивања. Предлогом одлуке о заштити је извршена валоризација објеката и простора који су, поред два културна добра – споменик културе

(кућа са окућницом у Улици патријарха Рајачића број 14 и Шпилерова кућа у Улици Владимира Гортана број 8), валоризовани као објекти од посебне споменичке вредности, објекти од вредности, објекти од просторно-архитектонске вредности и објекти без споменичке вредности.

Основ за израду Плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план), којим је обухваћено подручје намењено за општестамбене зоне, општеградски центар и паркове. Генералним планом, део Старог Мајура се налази у Зони надзора (ограничења) или зона другог степена урбанистичке заштите.

Планско подручје се делом налази у обухвату важећег Плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/09), чија су решења узета у обзир приликом дефинисања правила Плана, а на основу кога су у претходном периоду реализовани објекти или су у процесу реализације.

Сагледани су и сви други подаци од значаја за израду Плана, посебно они које су прибављени од институција чије специфичне надлежности прописују посебан режим планирања простора.

## 2. Извод из Генералног плана

Генералним планом обухваћено подручје је намењено општестамбеним зонама, општеградском центру и парковима.

Опште стамбене зоне су намењене основним видовима становања, породичном и вишепородичном. Унутар опште стамбених зона издвајају се целине са очуваним карактеристикама наслеђа у центру града. Ове зоне карактеришу објекти, улице и блокови који представљају „посебно вредне делове Новог Сада и део његовог идентитета који не сме бити нарушен непримереном изградњом“.

Становање на подручјима која се ослањају на центре, у које спада и Људевит дол (Стари Мајур), имају заједничка обележја као што су очувана улична матрица, облик и величина парцела, заступљен карактеристичан развој на парцели (традиционална кућа), ограничена висина објекта. На укупном простору је велико учешће нестамбених намена, тако да подручје има карактер преовлађујуће намене центра или мешовите намене, са тежњом да коришћење буде подређено јавној употреби, уз одговарајуће учешће становања. „Реконструкцијама из најновијег доба се често постиже велики контраст по висини и архитектонском изразу, те сличне појаве разрадом генералног плана треба спречавати. Услови за даљи развој и трансформације се не могу утврдити за просторну целину, већ водећи рачуна о целини, за сваку хомогену потцелину понаособ.“

Општеградски центри својом функцијом, најзначајније утичу на стварање и очување идентитета и урбане слике града. Потреба за повезивањем центара у јединствен систем центара града, условљава формирање „зона повезивања“ које прерастају у линијске центре. Петроварадин ће преко Прерадовићеве улице бити повезан са центром Мишелука. Општеградски центар је планиран дуж Темеринске улице, као део система, међусобно спојених градских центара. Доминантан садржај општеградског центра су централне функције (трговина, пословање и друго), али и становање, које је његов обавезан садржај. Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима или блоковима креће се у распону од 0 до 100 %, с тим што је на ширем простору (у блоковима мешовите намене, деловима центра) минимум 30 %.

Паркови су део градског зеленила чији ће се развој оријентисати у првом реду на потпуно уређење постојећих паркова. Према положају, величини, намени и начину уређења, Генералним планом се утврђују и парковски уређени простори Тврђаве. У оквиру зеленог заштитног појаса око бедема Тврђаве планира се уређење са диференцираним садржајима као што су: парк скулптура, парк пријатељства, парк забаве, специфично уређени ботанички вртови.

## **ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

### Зона надзора (ограничења) или зона другог степена урбанистичке заштите

Циљ формирања зоне која обухвата и Стари Мајур „је очување матрице и ограничење висине објеката, стога се одређује следеће:

- очување карактеристичне уличне регулације и по могућности наслеђене парцелације;
- задржавање начина изградње на парцели и задржавање преовлађујуће спратности од П+1+Пк, изузетно макс. спратности може бити до П+2+Пк;
- очување преовлађујућих и за ту целину карактеристичних кровова;
- очување карактеристичних архитектонских детаља;
- чување и примена аутохтоних материјала у изградњи, адаптацији и реконструкцији објеката.“

### **3. Опис границе обухвата Плана**

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

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја Плана утврђена је тачка на тремећи парцела бр. 235, 243/1 и 2960/1 (Рељковићева улица). Од ове тачке у правцу југоистока граница се поклапа са јужном регулационом линијом Рељковићеве улице, затим скреће ка југу, прати западну регулациону линију Рељковићеве улице до пресека са осовином Улице Виктора Новака. Даље, граница скреће ка југозападу, прати осовину Улице Виктора Новака до осовинске тачке број 762, затим из поменуте осовинске тачке долази до тремеће парцела бр. 1223, 1224 и 2938/1 (Прерадовићева улица). Од ове тачке у правцу југозапада и северозапада обухвата и прати границу парцела бр. 1223, 1222 и 1221, пресеца парцелу број 2864/4 и долази до тремеће парцела бр. 2864/4, 2864/1 и 923. Даље, граница прати северну границу парцеле број 2864/1 и долази до тремеће парцела бр. 2864/1, 933 и 937/1, затим скреће ка североистоку, прати западну границу парцеле број 933 и њеним продуженим правцем долази до северне границе парцеле број 937/1, односно долази до јужне регулационе линије Прерадовићеве улице, затим скреће у правцу запада, прати јужну регулациону линију Прерадовићеве улице до пресека са управним правцем повученим из тремеће парцела бр. 2938/1 (Прерадовићева улица), 779 и 2965 (Улица Павла Јуришића Штурма). Од ове тачке у правцу севера граница прати западну регулациону линију Улице Павла Јуришића Штурма, пресеца Улицу Павла Јуришића Штурма (по огради), долази до границе парцела бр. 2965 и 235 и прати је у правцу југоистока до тремеће парцела бр. 2965 (Улица Павла Јуришића Штурма), 235 и 297.

Даље, граница скреће у правцу североистока, прати западну границу парцела бр. 297, 295, 296, 250, 2957/1 (Улица Александра Островског), 242 и 243/1 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку границе Плана.

Планом је обухваћено 32,88 ха.

#### 4. Опис постојећег стања

На подручју Плана постоје просторне целине, улични потеси и појединачни објекти историјски и архитектонски вредних објеката грађених од краја 17. до средине 20. века. Препознатљиви јавни простори су правилне и неправилне широке регулације улица Патријарха Рајачића, Арчибалда Рајса и Прерадовићеве (са дрворедом копривића Фијакер алеје), али и суседни Молинаријев парк на углу Прерадовићеве и Улице Павла Јуришића Штурма.

Постојеће стање простора карактерише релативно запуштена грађевинска структура, претежно приземних породичних стамбених објеката са малим индексом заузетости парцеле. Од овог правила постоје и изузеци по начину изградње објеката, индексу заузетости парцеле, спратности објеката и броју стамбених јединица, на појединачним већим парцелама, у зони дела непарне стране Прерадовићеве улице и њеног залеђа и уз Релковићеву улицу. Део непарне стране Прерадовићеве улице карактеришу изградња стамбено-пословних објеката у намени општеградског центра спратности П+2+Пк, а Релковићеву улицу процес замене приземних стамбених објеката новим, спратности до П+1+Пк, у појединачним случајевима у намени пословања и привреде.

Обим реализације досадашње планске документације је претежно у делу непарне стране Прерадовићеве улице и на појединачним парцелама у језгру Старог Мајура. Значајна последица изградње у језгру Старог Мајура је промена типологије изградње (вишепородично становање), повећање спратности (чак до П+2), начином обликовања објеката (равни и кровови малог нагиба, савремени материјали и друго) што збирно утиче на промену аутентичности историјског амбијента, и угрожавање супстанце урбанистичког и архитектонско наслеђе најстаријег дела Петроварадина. Највећи број интервенција обухвата мање измене, замене објеката и реконструкције, доградње и надоградње делова постојећих објеката, спонтано (нелегално) или у складу са важећим планом. У одређеном броју, заменом или реконструкцијом објеката, значајно су повећани индекси заузетости парцела, укупни урбанистички капацитети простора, али и умањена аутентична архитектонска вредност подручја.

Реализација планских решења, последично, није пратила уређење површина јавне намене улица и комуналне инфраструктуре.

## II. ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

Планом је обухваћен део Старог Мајура (Људевит до), традиционални део Петроварадина који се налази уз источну границу Петроварадинске тврђаве.

## 1.1. Концепт уређења простора

Концепт уређења Старог Мајура заснива се на смерницама Генералног плана и условима надлежне установе заштите – Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Генерални план за зону надзора, дефинише смернице којим ће се очувати наслеђена регулација простора (регулација улица, условно и парцелације), начин изградње објеката на парцели, преовлађујућа спратност и начин обликовања објеката (карактеристичних кровова, архитектонских детаља и очување и примена аутохтоних материјала у изградњи, адаптацији и реконструкцији објеката).

Услови заштите се базирају на идеји очувања просторне препознатљивости коју карактеришу мала заузетост појединачних парцела и са тим повезан, нижи ниво интензитета коришћења простора којим доминира намена породичног становања.

Концепт уређења простора Плана заснива се на: очувању начина изградње објеката укључујући и начин парцелације, очувању регулационе основе Старог Мајура (задржавају се постојеће регулационе и грађевинске линије), очувању постојећих вредних објеката (валоризовани као споменици културе, објекти од посебне споменичке вредности, од споменичке вредности и објекти од просторно-архитектонске вредности), могућности пажљиве замене и реконструкције објеката, и задржавању претежне намене породичног становања. Планирана изградња нових објеката је селективна и појединачна, претежно концентрисана у делу непарне стране Прерадовићеве улице и у зонама А и Б.

За све интервенције на објектима и простору обухваћеним Планом, а након проглашења Старог Мајура за просторно културно-историјску целину биће потребни услови и мишљење Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

## 1.2. Планирана претежна намена и подела простора на урбанистичке целине и зоне

У грађевинском подручју обухваћеном Планом издвајају се три урбанистичке целине и две зоне.

### Језгро Старог Мајура – урбанистичка целина 1

Урбанистичка целина Језгро Старог Мајура је намењена породичном становању, мешовитом становању (породично и вишепородично становање са компатибилним наменама), општеградском центру (са наменом становања, пословања, културе и друго), верским објектима, пословању, али и предшколским установама, култури и друго. Задржавају се постојећи објекти, а изградња нових и друге просторне интервенције могуће су према општим и посебним условима, и условима надлежних институција. Задржава се постојећа регулациона матрица са објектима спратности П+Пк, уз ретке појединачне и селективне промене. У овој урбанистичкој целини концентрисан је највећи број објеката од значаја за градитељско наслеђе, па се све интервенције планирају у циљу очувања, обнове, промоције и унапређења просторних вредности Мајура.

## Фијакер алеја у Прерадовићевој улици – урбанистичка целина 2

Урбанистичка целина Фијакер алеја у Прерадовићевој улици обухвата јавни зелени простор двоструког дрвореда копривића и обострани низ објеката на почетку Прерадовићеве улице. Целина је намењена за општеградски центар, породично становање, вишепородично становање, управу (МЗ „Петроварадин“), основну школу, спорт и рекреацију, и парковску површину. Посебно су историјски и архитектонски вредни објекти непарног (од броја 1 до броја 9) и целог парног низа. Посебна карактеристика зоне је интензивна изградња вишеспратних објеката у делу непарне стране, од Шеноине до Улице Виктора Новака.

## Релковићева улица – урбанистичка целина 3

Урбанистичка целина Релковићева улица обухвата део парне стране уличног низа, намењена за општеградски центар. Иако је у овој целини углавном очувана грађевинска структура приземних објеката породичног становања, процеси трансформације усмеравају развој ка наменама различитих видова пословања и услуга, што подразумева појединачну замену приземних, објектима спратности до П+1+Пк.

## Зона Старог забавишта – зона А

Зона Старог забавишта – зона А обухвата објекте старог забавишта на парцели број 306 и њено непосредно окружење, у намени мешовитог и породичног становања. Основна карактеристика ове зоне је изузетно велики број доградњи и дворишних објеката. Планом је неопходно дефинисати урбанистичка правила којима ће се регулисати простор, дефинисати начин повезивања објеката на мреже комуналне инфраструктуре и створити услови за реализацију планираних намена.

## Зона Шпилерове куће – зона Б

Зона Шпилерове куће – зона Б обухвата парцелу културног добра Шпилерова куће са непосредним окружењем у дворишту, који су некад чинили јединствену просторну и функционалну целину. Зона је намењена општеградском центру, култури и породичном становању. За просторне специфичности, које дефинише заштита културног добра, потребно је утврдити прецизна правила уређења и грађења простора и објеката.

### 1.3. Нумерички показатељи

#### Површине јавне намене:

– саобраћајне површине.....	7,62 ha
– предшколске установе.....	0,30 ha
– основна школа.....	1,03 ha
– управа (МЗ „Петроварадин“).....	0,07 ha
– култура.....	0,15 ha
– спорт и рекреација.....	0,22 ha

- парковске површине.....0,48 ha
- трансформаторске станице .....0,01 ha.

#### **Површине осталих намена:**

- општеградски центар.....3,48 ha
- мешовито становање (породично и вишепородично становање са компатибилним наменама).....2,28 ha
- вишепородично становање.....1,17 ha
- породично становање.....15,00 ha
- верски објекти.....1,07 ha.
- Укупна површина у обухвату Плана .....32,88 ha.**

## **2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ**

### **2.1. 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 број 5 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом“, у размери 1:1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 723, 733, 793/2, 855, 915, 2938/2, 2957/1, 2957/2, 2962, 2963, 2964, 2966, 2974/2 и делови парцела бр. 301, 302, 304, 306, 307, 398, 783, 784, 790/4, 790/6, 790/7, 793/1, 937/1, 1370, 1371, 2864/4, 2938/1, 2961, 2965;
- предшколска установа: целе парцеле бр. 339, 806, 807/1;
- основна школа: цела парцела број 933;
- управа: цела парцела број 797;
- култура: целе парцеле бр. 790/1, 791 и део парцеле број 790/8;
- спорт и рекреација: цела парцела број 824;
- зелене површине: целе парцеле бр. 811/2, 812, 814/2, 815, 822/1, 822/2;
- трансформаторска станица: цела парцела број 828/3.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу 5 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом“ у размери 1:1000 важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

### **2.2. План нивелације**

Простор обухваћен Планом налази се на надморској висини од 76,60 до 79,90 m.



Задржава се постојеће нивелационо решење улица, а нове улице се прилагођавају терену према графичком приказу број 4 „План саобраћаја, регулације, нивелације са режимима изградње“ у размери 1:1000.

На графичком приказу дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница;
- интерполоване коте;
- нагиб нивелете.

### 3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

#### Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

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

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

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

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

За изградњу инфраструктуре, у поступку обједињене процедуре, након проглашења Старог Мајура за просторно културно-историјску целину биће неопходно исходовање услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

#### 3.1. Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајну мрежу на овом подручју чини мрежа постојећих улица које су у највећем делу формиране до краја XIX века, а карактеришу их различите ширине појаса регулације (од приближно 8 до 45 m).

Саобраћајне површине дефинисане су осовинским тачкама и осовинским линијама, а приказане су на графичком прилогу број 4 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње“ у размери 1:1000.

##### Моторни саобраћај

Северну и источну границу Плана тангира Рељковићева улица, која чини деоницу Државног пута IIА реда ознаке 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд). Овом улицом одвија се интезивни теретни саобраћај, који има негативан утицај на саобраћај и

животну средину у окружењу. Решење овог проблема планирано је изградњом обилазнице око Петроварадина чија је траса планирана северно од Магистралне једноколосечне електрифициране пруге број 105 ((Београд Центар) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија)) (деоница Стара Пазова – Нови Сад). Изградњом обилазнице изместиће се теретни саобраћај са подручја Старог Мајура, односно Рељковићеве улице.

Постојећа саобраћајна мрежа у обухвату Плана се задржава, а две нове улице планирају се из Улице Павла Јуришића Штурма (Зоне А и Б).

У оквиру регулација улица, задржава се постојећи коловоз, а у планираним улицама предвиђени је коловоз ширине од 3,5 m до 5 m. У оквиру колског пролаза, планира се колско-пешачка саобраћајна површина минималне ширине 3 m.

#### Бициклички и пешачки саобраћај

Бицикличке стазе су планиране у оквиру североисточне регулације Прерадовићеве улице и у оквиру западне стране регулације Рељковићеве улице. У оквиру попречних профила планираних улица планирају се тротоари обострано или једнострано, у зависности од ширине улице. Постојећи тротоари планирани су за реконструкцију и проширење у складу са потребама и просторним могућностима.

Најзначајни пешачки коридор на обухваћеном простору чини пешачка стаза кроз Фијакер алеју у Прерадовићевој улици. Ова стаза се задржава, а оставља се могућност проширења и уређења специфичном материјализацијом и мобилијаром.

Афирмација бицикличког и пешачког саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза више популаризовао. У вези са тим, Планом се оставља могућност изградње тротоара и бицикличких стаза иако ове саобраћајне површине нису уцртане на графичким приказима или на карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, услова службе заштите и задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

#### Јавни превоз

Јавни градски и приградски превоз путника одвија се Прерадовићевом и Рељковићевом улицом. Могућа је изградња нових или проширење постојећих аутобуских ниша ако за то постоје потребе и ако нису уцртане на графичким приказима.

#### Паркирање

Паркирање и гаражирање путничких возила и бицикала, обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели. Улични паркинзи, планирани у Прерадовићевој и у Улици патријарха Рајачића (наспрам објекта број 30а), приказани су на графичком приказу број 4.

Саобраћајне површине дефинисане су осовинским тачкама и осовинским линијама, а приказане су на графичком приказу број 4.

### 3.2. Водна инфраструктура

#### Снабдевање водом

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

Примарна мрежа постоји у Прерадовићевој улици профила Ø 450 и Ø 350 mm, док је секундарна мрежа профила Ø 100 mm изграђена је у свим постојећим улицама.

У Шеноиној улици планира се изградња примарне водоводне мреже профила Ø 500 mm. Примарни водовод повезаће планирано постројење за прераду воде „Петроварадинска ада“ са постојећом примарном водоводном мрежом у Петроварадину.

У Прерадовићевој улици планира се изградња примарног водовода профила Ø 500 mm, чиме ће се ставити ван функције постојећи доводник профила Ø 450 mm.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у свим новопланираним улицама као и у постојећим где то околна намена простора захтева.

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

Планом се омогућава изградња заливних система за потребе одржавања зеленила. Воду за заливање обезбедити преко бушених бунара са захватањем из подземних водоносних слојева.

Постојећа и планирана мрежа задовољиће потребе за водом планираних садржаја.

#### Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Укупно прикупљене воде оријентисане су на црпну станицу „Роков поток“.

Примарна канализациона мрежа постоји у Улици патријарха Рајачића (профила Ø 900, Ø 1000 и Ø 1100 mm) и у Улици Арчибалда Рајса профила Ø 800 mm (на њу су оријентисане отпадне воде из Подграђа Тврђаве).

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у свим постојећим улицама.

Планира се изградња повезног колектора отпадних вода, профила Ø 1500 mm (Ø 1600 mm) којим ће се укупно прикупљене отпадне воде са бачке стране Града Новог Сада транспортовати на планирани пречистач отпадних вода на локалитету „Роков поток“. Траса дата Планом је оквирна, кроз израду пројектно-техничке документације могућа су мања одступања како у траси, тако и у профилу цевовода.

Планира се изградња канализационе мреже у новопланираним улицама, као и реконструкција дотрајалих деоница постојеће канализационе мреже, односно њено измештање у профилу улице, према планираном положају инсталација у профилу улице.

Планирана мрежа, у складу са нивелационим карактеристикама терена, биће оријентисана на постојећу мрежу у оближњим улицама.

У колико се укаже потреба за изградњом црпних станица исте је могуће реализовати у оквиру регулације улице, као објекте шахтног типа.

Постојећа и планирана канализациона мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода будућих садржаја.

### **Одбрана од поплава**

Обухваћени простор брани се од високих вода Дунава вероватноће појаве једном у сто година.

Одбрана од поплава врши се преко земљаног насипа „Пруга“ који се налази ван границе обухвата Плана, али његов заштитни појас захвата северни део Плана.

За лоцирање објеката у зони прве одбрамбене линије са брањене стране, важе следећи услови:

- у појасу ширине 10 m од ножице насипа мора се оставити слободан пролаз за радно инспекциону стазу, за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве; у том појасу није дозвољена градња никаквих подземних и надземних објекта нити постављање ограда, садња дрвећа и сл.;
- у заштитном појасу насипа на удаљености 10 m до 50 m од ножице насипа услови под којима се могу изводити објекти зависеће од елемената и стања одбрамбене линије.

У заштитном појасу насипа „Пруга“, на удаљености 10 m до 50 m са брањене стране, важе следећи услови:

- на делу од 10 m до 30 m удаљеном од ножице насипа могу се предвидети приступи парцели, паркинг-простор и слични објекти нискоградње, али није дозвољена изградња никаквих надземних и подземних објеката, ограда, садња дрвећа и сл., као ни постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре;
- на делу од 30 m до 50 m удаљеном од ножице насипа могућа је изградња саобраћајних површина, као и адаптација, доградња и реконструкција објеката плитко фундираних (дубина фундирања до максимално 1 m од постојеће коте терена); није дозвољена изградња сутерена (подрума) нити копање бунара, у овом појасу се може предвидети постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре (дубина рова за постављање инсталација до максимално 1 m од постојеће коте терена).

### **Подземне воде**

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 76,60 до 77,40 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 72,20 до 73,40 m н.в.

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

### 3.3. Енергетска инфраструктура

#### Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање овог простора електричном енергијом биће трансформаторска станица (у даљем тексту: 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 ТС 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.

Постојећа 20 (10) kV и 0,4 мрежа изграђене су комбиновано (подземно и надземно), тако да је потребно део електроенергетске мреже реконструисати и изградити подземно.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или планиране мреже, као и потребан број ТС. Осим планираних ТС које су приказане на графичком приказу број 7 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“ у размери 1:2500, нове ТС се могу градити као монтажано-бетонске, зидане или компактне (полуукопане) на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Компактне ТС ће се градити у регулацијама улица Рељковићеве, Патријарха Рајачића и на планираним скверовима у улицама Владимира Гортана и Арчибалда Рајса. Нове ТС се могу градити и у оквиру пословних објеката, у приземљу објекта. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена ТС. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу. Такође је потребно обезбедити право службености пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. На просторима планиране изградње потребна је изградња нове инсталације јавног осветљења.

Све електроенергетске објекте и инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

#### Снабдевање топлотном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система и обновљивих извора енергије.

Снабдевање из гасификационог система биће обезбеђено из мерно-регулационе гасне станице (МРС) „Петроварадин 1“ која се гасом снабдева преко гасовода средњег притиска из Главне мерно-регулационе станице (ГМРС) „Петроварадин–Победа“. Од МРС „Петроварадин 1“ је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа која је димензио-

нисана тако да омогући квалитетно снабдевање гасом свих постојећих и планираних садржаја. Планирани објекти ће се снабдевати топлотном енергијом изградњом прикључка од постојеће или планиране дистрибутивне мреже.

Оставља се могућност потрошачима који се не прикључе у гасификациони систем да се снабдевају из локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије.

### **Обновљиви извори енергије**

На обухваћеном подручју постоји могућност коришћења 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 објеката свих намена, на дворишним фасадама одговарајуће оријентације, поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система – ваздушних колектора и сл.

##### *Активни соларни системи*

Соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- објекти породичног становања – на кровним површинама са довришне стране дозвољава се постављање соларних система;
- објекти општеградског центра, вишепородичног становања, пословни објекти, објекти образовања – на кровним површинама, где просторно-технички услови то дозвољавају; на постојећим (уз сагласност пројектанта објекта или Друштва архитеката Новог Сада, и службе заштите) и планираним објектима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, у зеленој површини у Улици Чајковског), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела;
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге у оквиру парцела објеката тако да највише 50 % површине под паркинзима буде покривено соларним панелима, а остатак површине потребно је озеленити.

#### 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.

### (Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања и/или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора, удаљене од међе или суседног објекта најмање 3 m. У случају ископа бунара (осим за физичка лица), потребно је прибавити сагласност надлежног органа. Обавезно је извести упојне бунаре. Није дозвољено упуштање воде у канализациони систем или изливање на отворене површине.

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

#### **3.4. 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;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- обезбедити минималне услове топлотног, светлосног, ваздушног и звучног комфора;
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања зелених дворишних 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;
- постављати пуњаче за електрична возила на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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 потреба, план енергетске санације и

одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.)

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

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

### 3.5. Електронске комуникације

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима проласка телекомуникационих водова где постоје просторне и техничке могућности. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима). Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника. Планира се изградња приступног чвора на подручју између Улице патријарха Рајачића и пруге.

Да би се обезбедило прикључење планираних објеката у систем електронских комуникација потребно је у регулацијама саобраћајница и до објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити планирана телекомуникациона инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

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

У циљу заштите постојеће и планиране инфраструктуре електронских комуникација потребно је пре израде пројектне документације и било каквих радова прибавити сагласност власника или корисника ове инфраструктуре.

### Системи мобилне телефоније

Обухваћено подручје ће у потпуности бити покривено сигналом мобилне телефоније. Постављена су два антенска система мобилне телефоније на подручју Плана.

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



- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније могу се постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенски системи и базне станице мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објекта уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објекта;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- 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 надлежне управе.

Задржавају се постојећи системи мобилне телефоније уз обавезно периодично мерење јачине зрачења како је то важећим правилником дефинисано.

#### **4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА**

Разнородност заступљених елемената зеленила, по стилу уређења, старости, разноликости врста, облика и намена, доприноси укупним амбијенталним вредностима, које треба и даље да карактеришу овај део Петроварадина.

##### **Зеленило у оквиру површина јавне намене**

Постојеће квалитетне дрвореде, појединачна вредна стабала и другу декоративну микрофлору треба сачувати и проценити ради могуће заштите. То су дрвореди у улицама широких регулација: Прерадовићева, Патријарха Рајачића, део Владимира Гортана и део Улице Косте Нађа.

Постојеће дрвореде чини дрвеће различитих врста и старости, а често је континуитет прекинут садњом разнородног биљног материјала самих становника.

Линеарно зеленило, у свом израженом облику, знатно је заступљено у широкој регулацији Прерадовићеве улице. Ова наслеђена, позната и као „Фијакер-алеја“, једно је од просторних и урбаних обележја Петроварадина, као градског насеља и као такву неопходно ју је сачувати и обезбедити адекватну негу и допуну постојеће вегетације на местима где је то неопходно, као и урбаним мобилијаром и јавном расветом. Неједнака ширина Улице патријарха Рајачића сукцесивно је формирала линеарно зеленило са значајним потенцијалом.

Да би се очувао урбани карактер ове целине потребно је сачувати и уредити сва улична проширења која имају потенцијал мањих паркова (парк суседства).

У оквиру јавних површина, у регулацији улице задржати све постојеће линеарне зелене површине, на којима није дозвољена изградња нити поставка тенди, надстрешница и сл. Постојеће дрвореде треба сачувати и заштитити адекватним техничко-технолошким

мерама, приликом реализације планираних садржаја. Допуну постојећих дрвореда треба вршити квалитетном школованом високом вегетацијом старости минимум 15 година, на местима где је то неопходно, а у складу са садржајима попречних профила улица. Дрвеће садити на међусобном растојању од 8 до 10 m. При избору врста за дрвореде, водити рачуна да то буду врсте које ће се својим изгледом и карактером уклопити у постојећи зелени фонд.

Линијским зеленилом повезати све категорије зелених површина са окружењем Петроварадинске тврђаве (арборетум, Молиналијев парк, ботаничка башта) као централном градском парковском површином и даље, са вегетацијом приобаља Дунава.

Постојећи низ јаблана у оквиру заштитног појаса уз пругу делимично је реконструисан. Реконструкцију је неопходно спровести на целом потесу како би овај потес био у функцији.

Сви паркинзи треба да буду под крошњама високе лишћарске вегетације. Дрвеће треба садити у отворима предвиђеним за садњу, и то иза сваког четвртог паркинг-места код управног паркирања, иза сваког другог код подужног паркирања или у зеленој траци уз паркинге, на међусобном растојању 8 до 10 m.

Сквер у Улици Владимира Гортана представља аутентичан простор за овај део Петроварадина. У претходном периоду, извршено је додатно озелењавање сквера младим садницама лишћарске вегетације, које са постојећим зеленилом (одрасла стабла лишћарске вегетације и декоративно жбуње) чини јединствену и компактну зелену целину. Обезбедити минимум 60 % површине сквера под крошњама високе вегетације.

Скверови у улицама Арчибалда Рајса и Павла Јуришића Штурма (уз Молиналијев парк), и уређене зелене површине у регулацији Улице патријарха Рајачића представљају већ формиране зелене целине и као такве се задржавају уз могућност реконструкције. Под реконструкцијом се подразумева замена старих, неквалитетних стабала и допуна новом квалитетном вегетацијом у складу са потребама простора, као и опремање простора адекватним урбаним мобилијаром и садржајима, а све у складу са потребама корисника простора. Минимум 60 % ових површина треба да је под крошњама високе лишћарске и четинарске вегетације.

У двориштима основне школе и планираних предшколских установа планиран је ободни зелени заштитни појас, који ће бити у функцији изолације комплекса од околног саобраћаја и суседних намена. Зеленило треба да се састоји од високог четинарског и лишћарског дрвећа и жбуња. Минимум 40 % комплекса треба да буде под зеленилом, од чега 60 % треба бити под крошњама високе лишћарске и четинарске вегетације. Приликом избора биљног материјала за озелењавање ових комплекса, треба водити рачуна да то не буду алергене врсте и врсте са бодљама и отровним плодовима.

Зелене површине у оквиру комплекса јавне службе (управа – месна заједница) и културе озеленити у складу са просторним могућностима унутар комплекса. Прилазе и улазе у објекте нагласити декоративном вегетацијом. Зелене површине треба да заузимају минимум 20 % површине комплекса.

Зеленило у намени спорта и рекреације треба да задовољава потребе корисника простора. С обзиром на то да у оквиру ове намене нема нове изградње, постојеће зелене површине треба задржати у постојећим габаритима и хортикултурно уредити. Акцент ставити на високо зеленило, како би се обезбедили што бољи микроклиматски услови.

Квалитетно постојеће зеленило на простору планиране парковски уређене зелене површине у Улици Чајковског, обавезно задржати. Уређење ове зелене површине треба да

буде у пејзажном стилу. Пешачке комуникације треба да прожимају целу површину и обезбеде повезивање и лак приступ свим корисницима, уз услов да укупна површина под стазама не сме да пређе 10 % од укупне површине парка. Застор стаза треба да буде од ситног набијеног камена (туцаник) величине 3–5 mm, јер овакав вид поплочања обезбеђује добру дренажу, лак приступ подземним инсталацијама при евентуалним интервенцијама, као и удобност и леп визуелни ефекат корисницима простора. Све стазе треба да прате дрвореди или групације високе и средње високе декоративне вегетације. У оквиру ове површине могуће је организовати различите садржаје – простор за игру деце, теретана на отвореном и слично, под условом да не прелазе 10 % површине простора. Травни покривач формирати од квалитетних смеша трава, отпорних на гажење и сенку. Минимум 60 % ове зелене површине, треба да је под крошњама високе вегетације.

У непосредној близини ТС забрањена је садња високе вегетације. Око самог објекта могуће је садити ниско или средње високо декоративно жбуње уз услов да се обезбеди лак приступ објекту ради несметаног обављања редовних интервенција.

### **Зеленило у оквиру површина осталих намена**

Како би се очувао укупан идентитет старог урбаног насеља потребно је сачувати намену породичног становања са малим индексом заузетости објеката у прекинутом низу, односно постојећи концепт уређења парцеле са пространим двориштима. То подразумева пејзажно уређене окућнице у оквиру којих се могу наћи различите врсте биљака. Минимум 30 % површине парцела породичног становања треба да буде под зеленилом, од чега 60 % треба бити под крошњама високе лишћарске и четинарске вегетације. Исте параметри озелењавања се планирају и на парцелама намењеним мешовитом породичном и вишепородичном становању.

Слободна површина око цркве Светог крижа представља уједно и једну од ретко парковски уређених површина у овом делу града. Карактерише је приступна алеја од туја, коју треба задржати, а остале просторе потребно је хортикултурно уредити. Зелене површине треба да заузимају минимум 40 % површине комплекса, од чега 60 % треба бити под крошњама високе лишћарске и четинарске вегетације.

Зелене површине у оквиру намене вишепородичног становања треба да заузимају минимално 30 % површине парцеле. Ове површине треба оплеменили зеленилом и другим садржајима који ће бити у функцији корисника простора.

Простор намењен општеградском центру, треба адекватно озеленити у складу са наменом простора и изгледом планираног објекта, уз поштовање параметара везаних за квантитет зеленила. Минимум 30 % површина парцела намењених општеградском центру треба да буде под зеленилом, од чега 60 % треба бити под крошњама високе лишћарске и четинарске вегетације. Прилазе и улазе у објекте нагласити декоративном вегетацијом.

Постојеће зеленило на парцели намењеној пословању обавезно задржати и допунити у складу са просторним могућностима.

### **Уређене јавне површине**

Планира се очување свих постојећих микро тргова и уличних проширења као специфичности овог простора. Партерно и хортикултурно уређење свих слободних површина у оквиру регулације улица, односно на површинама јавне намене

саобраћајница, као посебних урбаних микроамбијената. Због тога је основни модел за њихово уређење интегрисана улица – улица са доминантним пешачким карактером, са колским површинама у режиму успореног нелинеарног кретања које усмеравају мали зелени и пешачки платои, мањи број паркинг-места и примена урбаног мобилијара и озелењавања у функцији усмеравања кретања.

Слободне површине, које се планирају за посебно уређење је целина коју чине део улице Косте Нађа и Владимира Гортана са сквером, и улице нова А и Б, према графичким приказима бр. 4 и 8, се намењују за доминантно пешачка кретања и одмор, а неопходне колске комуникације се планирају у истом нивоу улице, и применом модела интегрисаних улица. У оквиру целине Улице Косте Нађа – Владимира Гортана обавезно је партерно и хортикултурно уређење, могуће присуство воде (фонтане, чесме и друго), уметничке и споменичке скулптуре и друго, без формирања паркинг-простора. Осим наведених локација, могуће је формирање уређених платоа и другим деловима Старог Мајура, посебно у улицама широких регулације (улице Арчибалда Рајса, Патријарха Рајачића). Под одређеним условима, ове површине се могу планирати као пешачке зоне.

Уређење Прерадовићеве улице, у зони некадашње фијакер-алеје, планирано је у форми обостраног дрвореда (алеје) са озелењеним површинама и стазом за шетање, условно у форми линераног парка. Уређење подразумева задржавање и допуну дрвореда копривића и изградња шетне стазе чији је застор од камене ризле, између обостраног дрвореда, са местима за клупе. Други мобилијар подразумева постављање чесми, а уређење је могуће постављањем уметничких и споменичких скулптура. Уређење подразумева задржавање и текуће одржавање пешачке стазе уз непарни низ објеката и изградњу попречних приступних колских прикључака, где је то потребно (и како је приказано на графичком приказу број 4, чији застор мора бити од перфорираних типских елемената.

Уређење најстаријег дела Старог Мајура у обухвату Плана, део Улице Косте Нађа и Улица Владимира Гортана, треба да буде посебно детаљно разрађено у процесу пројектовања, према смерницама надлежне установе заштите. Застор саобраћајних површина би требало да буду од камене коцке.

Препоручује се да се у улицама, посебног уског профила за кретање возила и безбедно кретања пешака (улице Александра Островског, Чајковског, део Косте Нађа, Шеноина и Виктора Новака) буду у доминантном пешачком режиму са могућношћу приступа возила са свим елементима за успоравање кретања возила.

Све остале слободне површине, пешачки тротоари, мале зелене оазе и друге, уредиће се на начин који обезбеђује безбедно, приступачно и непрекинуто кретање пешака.

Колски застор се планира у складу са општим уређењем партера будуће просторно културно-историјске целине, задржавање и обнављање постојеће старе калдрме као застора свих пешачких и колских површина, према посебним условима и мерама Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Након проглашења подручја Плана за просторно културно-историјску целину, мере за партерно уређење и опремање простора биће дозвољено искључиво у складу са посебним мерама заштите које прописује надлежна установа заштите.

На графичким приказима бр. 4 и 8 су приказане локације за постављање уметничких и споменичких скулптура. Осим планираних локација, уметничке и споменичке скулптуре се могу постављати и на другим слободним површинама, посебно

у фијакер-алеји, на фасадама и на друге начине, према посебним правилима или прописима. Након проглашења заштите простора као просторно културно-историјске целине, за постављање споменик, спомен табли и обележја биће могуће само према условима надлежне установе заштите.

## **5. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

### **5.1. Услови и мере заштите градитељског наслеђа**

У обухвату Плана утврђена су два културна добра, а цело подручје је у процесу утврђивања Старог Мајура за просторно културно-историјску целину у току. Мере заштите се примењују само за утврђена непокретна културна добра – споменике културе, односно примењиваће се за све објекте и просторе након завршетка процеса утврђеним Законом о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон, 35/21 – др. закон и 129/21 – др. закон).

#### **Утврђена непокретна културна добра – споменик културе**

Појединачно су утврђена следећа непокретна културна добра – споменици културе:

- 1) Споменик културе „Кућа са окућницом у Улици патријарха Рајачића број 14 у Петроварадину“ (Одлука број 6-55/93-I-9 од 22. априла 1993. године, „Службени лист Града Новог Сада“, број 5/93), катастарске парцеле бр. 363, 364 и 365;
- 2) Споменик културе „Шпилерова кућа“ у Улици Владимира Гортана број 8 у Петроварадину (Одлука број 633-2829/2013 од 5. априла 2013. године „Службени гласник РС“, број 33/13) на планираној парцели коју чине целе парцеле бр. 790/1 и 791 и део парцеле број 790/8.

За утврђена непокретна културна добра – споменике културе спроводе се мере заштите утврђене одлукама о њиховом о утврђивању за споменик културе.

Објекат у поступку проглашења за културно добро је Комплекс Римокатоличке цркве Узвишења св. Крижа у Улици Косте Нађа број 21 (катастарске парцеле бр. 337, 338, 339, 340/1, 340/2, 341/2, 342 и 343/1).

За све радове (интервенције) на непокретним културним добрима, као и објектима који уживају претходну заштиту (у року који је законски утврђен), морају се прибавити мере заштите надлежне установе заштите.

#### **Археолошко наслеђе**

У зонама и локацијама рекогносцираних локалитета са археолошким садржајем и остацима некропола, обавезна су претходна заштитна археолошка ископавања.

На простору Плана забележени су подаци о постојању познатог локалитета са археолошким садржајем у Улици Владимира Гортана број 8 (парцеле бр. 790/1–790/8, 791, 792 и околне) и остатака материјалне културе из позносредњовековног периода.

Поред тога, читава зона у обухвату Плана представља зону потенцијалних археолошких налаза и локалитета, с обзором на то да се налази у непосредној близини Просторно културно-историјске целине Горња и Доња Петроварадинска тврђава са Подграђем.

При извођењу земљаних радова, у случају проналаска археолошких налаза, обавезан је археолошки надзор, на основу члана 109. Закона о културним добрима.

### **Спомен обележја**

Заветни крст у Улици патријарха Рајачића, постављен пре 1750. године. Данашњи крст од вештачког камена, дар госпође Катарине Пилер из 1926. године, реконструисан је током 2021. године. Функција му је била да штити житеље Петроварадина од временских непогода и зла.

Спомен-плоча Кири Колачеку (кројач, од ране младости у радничком покрету), од бронзе, рад непознатог аутора, постављена 1969. године, на згради у којој је живео и радио у Улици Арчибалда Рајса број 22 (уклоњена).

Спомен-плоча Фрањи Штефановићу (композитор и учитељ), од црвеног мермера, рад архитекте Слободана Јовановића из Новог Сада, постављена 1979. године, у ходнику Основне школе „Јован Дучић“ у Прерадовићевој улици број 6.

Спомен-плоча са рељефним ликом Косте Нађа (народни херој), од мермера, рад вајара Саве Филиповића из Сремских Карловаца, постављена 1989. године, на улазу у школу „Јован Дучић“ у Прерадовићевој улици број 6.

Спомен-плоча погинулим за ослобођење и уједињење Југословена, од белог мермера, рад каменоресца, постављена 1934. године, на згради Соколског дома (некадашњи ДТВ „Партизан“) у Улици Прерадовићевој број 9.

### **Просторно културно-историјска целина (у процесу проглашења)**

У поступку доношења је Одлука о утврђивању просторно културно-историјске целине Стари Мајур у Петроварадину за коју је Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада дефинисао мере заштите.

#### Опште мере заштите за објекте и просторе

- 1) Очување затечене урбане матрице.
- 2) Очување постојеће парцелације.
- 3) Очување постојећих регулационих и грађевинских линија.
- 4) Очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења.
- 5) Очување пропорцијских односа, профила улица, као и свих амбијенталних, обликовних и функционалних елемената који карактеришу обухваћени простор.
- 6) Очување оригиналног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката са споменичким вредностима.

7) Забрана изградње објеката трајног или привременог карактера који својим габаритом, волуменом и архитектуром могу угрозити наслеђени амбијент. Дозвољена је изградња нових објеката у складу са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања. Обликовање нових објеката може бити савременог архитектонског израза тако да чини складну целину са објектима у непосредном окружењу.

8) Дозвољена је реконструкција или замена објеката без споменичких вредности у складу са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања. Положај објекта на парцели је ивични, одређен регулационо-грађевинском линијом улице. Висина новог објекта одређена је висином суседних односно реперних објеката у уличном низу који поседују споменичка својства, силуетом и ритмом улице. Кровови морају бити коси, покривени црепом, а облик крова, као и нагиб кровних равни усклађен са крововима суседних, споменички вреднованих објеката. Обликовање нових објеката може бити савременог архитектонског израза тако да чини складну целину са објектима у непосредном окружењу.

9) Реконструкција или замена постојећих дворишних објеката не сме знатније повећавати већ постигнути степен изграђености на парцели. Висина дворишног објекта не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта са споменичким вредностима.

10) Дворишне објекте који не одговарају функционалним потребама, а уједно нарушавају културно-историјске и естетске вредности могуће је уклонити или реконструисати без промене габарита.

11) Очување оригиналног изгледа вреднованих економских објеката традиционалне окућнице (вински подруми, качаре, бунари, чардаци и сл.).

12) Задржавање постојеће намене обухваћеног простора са преовлађујућим породичним становањем. Намена објеката може бити у мањем обиму јавна, пословна или мешовита.

13) Очување постојећих микро тргова и уличних проширења као специфичности овог простора. Партерно уређење и опремање простора дозвољено је искључиво у складу са посебним мерама заштите које прописује надлежна установа заштите.

14) Неговање постојеће вредне декоративне флоре и редовно одржавање простора на јавним површинама улица, микро тргова, око јавних објеката, као и у порти сакралног објекта.

15) Приликом реконструкције постојећих и изградње нових објеката решити питање паркирања и гаражирања возила у оквиру парцеле. Код решавања подземних етажа, за сваку појединачну локацију извршити испитивање нивоа подземних вода и обезбедити израду елабората заштите суседних објеката.

16) Урбанистичко, партерно и хортикултурно уређење јавних простора мора бити у складу са утврђеним мерама заштите које прописује надлежна установа заштите.

17) Постављање спомен табли и обележја могуће је само према условима надлежне установе заштите.

18) Приликом реконструкције постојећих објеката, замене објеката или нове изградње, као и приликом радова на јавним површинама обавезна је пријава радова надлежној установи заштите и археолошки надзор. У зонама локалитета са археолошким садржајем и остацима некропола обавезна су претходна заштитна археолошка ископавања.

19) При реконструкцији постојећих и изградњи нових подземних инсталација и објеката на јавним површинама у оквиру регулација (уличних простора) обавезна је пријава радова надлежној установи заштите, а при извођењу земљаних грађевинских радова обавезан је археолошки надзор.

20) Изузетно се дозвољава промена валоризације објеката у случају нових сазнања о објектима у поступку који ће спроводити надлежна установа заштите.

21) Обезбеђивање приступачности простора јавних саобраћајних и пешачких површина и прилаза до објеката приликом градње нових или конзерваторско-рестаураторских радова на постојећим стамбеним или објектима за јавно коришћење.

#### Посебне мере заштите за објекте и просторе

Посебне мере заштите су дефинисане за утврђена културна добра – споменике културе и друге објекте према графичком приказу број 2 „Заштита културних добара са валоризацијом објеката“, у размери 1:2500.

#### *Објекти од посебне споменичке вредности*

Објекти од посебне споменичке вредности, назначени су на графичком приказу број 2, и за њих су утврђене следеће мере заштите:

1) очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита, основних вредности конструктивног склопа и примењених материјала;

2) очување и одржавање изворног изгледа, стилских одлика, декоративних елемената фасада и крова објекта, укупног ликовног израза;

3) дозвољено је осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, што подразумева следеће интервенције:

- увођење савремених инсталација, под условом да не наруше вредности ентеријера и екстеријера објекта;
- уређење, односно промена намене подрума могућа је уз обавезу претходног испитивања гла и конструктивног склопа објекта, као и обавезну израду елабората заштите суседних објеката; приступ подруму је могуће остварити из постојећег степенишног простора, из друге просторије или из дворишта, али само у случају да се тиме не нарушава стабилност и вредности објекта;
- уређење, односно промена намена поткровља могућа је искључиво у постојећем габариту крова; осветљење решити путем кровних прозора, с тим да је на уличној страни могуће отварање кровних прозора у равни крова, и то само ако се тиме не нарушава изворни изглед објекта и укупан ликовни израз; приступ поткровном простору је могућ са постојећег степенишног простора или из неке друге просторије уз услов да се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта;
- отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката који су били пословно-стамбени у доба изградње и то јединственим третирањем читаве фасаде тако да се не наруше основне вредности и стилске карактеристике објекта; изглед портала и излога дефинисати према условима



- надлежне установе заштите; портали и излози могу бити изграђени искључиво од дрвета;
- обезбеђивање енергетске ефикасности објекта без нарушавања његових оригиналних вредности могуће је према посебним условима надлежне установе заштите;
- 4) дворишна крила главног објекта изузетно је могуће доградити највише до висине уличног крила објекта, уколико се тиме не нарушава архитектонски склоп; дворишне доградње решити јединствено за целокупно двориште како би се остварила јединствена естетска целина;
- 5) промена намене могућа је уз услов да нова намена буде примерена постојећим архитектонско-конструктивном и функционалном склопу објекта;
- 6) у случају да остали објекти на парцели не подлежу режиму заштите главног објекта интервенције на њима дозвољавају се у складу са њиховом валоризацијом, под условом да не наруше вредности главног објекта, а према условима надлежне установе заштите;
- 7) постављање рекламних, информативних и сл. ознака, као и клима уређаја изводи се према мерама заштите надлежне установе заштите;
- 8) постављање декоративне расвете на фасадама могуће је само према условима надлежне установе заштите.

#### *Објекти од споменичке вредности*

Објекти од споменичке вредности, назначени су на графичком приказу број 2, и за њих су утврђене следеће мере заштите:

- 1) очување хоризонталног и вертикалног габарита објекта са уличне стране, осим за објекте у Улици Арчибалда Рајса број 21 (парцела број 277), Павла Јуришића Штурма број 17 (парцела број 776) и број 19 (парцела број 780/1), Прерадовићева број 9 (парцела број 824) и број 21 (парцела број 903), Чајковског број 1 (парцела број 796/1) где је могућа реконструкција са променом вертикалног габарита на дворишној страни објекта;
- 2) очување и/или рестаурација изворног изгледа уличне фасаде, стилских одлика, декоративних елемената и укупног ликовног израза;
- 3) дозвољено је осавремењивање објеката у циљу ревитализације објеката, што подразумева следеће интервенције:
  - увођење савремених инсталација, под условом да не наруше вредности ентеријера и екстеријера објекта;
  - уређење, односно промена намене подрума могућа је уз обавезу претходног испитивања тла и конструктивног склопа објекта, као и обавезну израду елабората заштите суседних објеката; приступ подруму могуће је остварити са постојећег степенишног простора, из друге просторије или из дворишта, али само у случају да се тиме не нарушава стабилност и споменичке вредности објекта;
  - уређење, односно промена намене поткровља могућа је у постојећем габариту крова са уличне стране а уз могућу промену висине назитка са дворишне стране; осветљење са уличне стране решити путем кровних прозора, у равни

- крова; приступ поткровном простору могућ је са постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже објекта;
- отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката који су били пословно-стамбени у доба изградње и то јединственим третирањем читаве фасаде, тако да се не наруше основне вредности и стилске карактеристике објекта; изглед портала и излога дефинисати према условима надлежне установе заштите; портали и излози могу бити израђени искључиво од дрвета;
  - обезбеђивање енергетске ефикасности објеката, без нарушавања његових оригиналних вредности према посебним условима надлежне установе заштите;
- 4) враћање изворног изгледа уличне фасаде за објекте у Улици Владимира Гортана број 6 (парцела број 789/2), Улици Косте Нађа број 3 (парцела број 319) и број 9 (парцела број 325), Прерадовићевој улици 30 (парцела број 1223) где је извршена потпуна или парцијална реконструкција фасаде, а према посебним условима надлежне установе заштите;
- 5) дворишни делови главног објекта изузетно могу бити дограђени, највише до висине уличног дела објекта, уколико се тиме не нарушавају његове споменичке вредности и архитектонски склоп; дворишне доградње решити јединствено за целокупно двориште како би се остварила јединствена естетска целина, а према условима надлежне установе заштите;
- 6) промена намене је могућа уз услов да нова намена буде примерена постојећем архитектонско-конструктивном и функционалном склопу објекта;
- 7) остали објекти на парцели не подлежу режиму заштите главног објекта и решавају се тако да не наруше вредности главног објекта, а према условима надлежне установе заштите;
- 8) постављање рекламних, информативних и сличних ознака, као и клима уређаја изводи се према условима надлежне установе заштите;
- 9) постављање декоративне расвете на фасадама могуће је само према условима надлежне установе заштите.

#### *Објекти од просторно-архитектонске вредности*

- 1) Очување или рестаурација изворног изгледа уличне фасаде, стилских одлика, декоративних елемената и укупног ликовног израза.
- 2) Могућа је реконструкција, адаптација и санација објекта са мањом променом хоризонталног и вертикалног габарита до висине венца реперног објекта уличног низа који поседује споменичка својства, а према условима надлежне установе заштите.
- 3) Дозвољено је осавремењивање објеката у циљу његове ревитализације, у свему према утврђеним мерама за објекте од споменичке вредности, дефинисаним у подтачки број 3.

#### *За објекте без споменичке вредности*

- 1) Реконструисане и нове објекте ускладити са вредностима архитектонског и урбаног наслеђа у непосредном окружењу, односно са суседним или реперним објектима

у погледу хоризонталних и вертикалних габарита, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања, а према условима надлежне установе заштите.

2) Положај објекта на парцели је ивични, одређен регулационо-грађевинском линијом улице, односно припадајућег блока.

3) Висина новог објекта одређена је висином суседних односно реперних објеката у уличном низу који поседују споменичка својства, силуетом и ритмом улице, без обавезног уклапања венаца.

4) Код интерполација појединачних објеката у формираним низовима који обликују амбијенталну целину улице или блока, предвидети нагиб крова приближан преовлађујућим у оквиру низа. У случајевима замене низа објеката предвидети нагиб крова приближан преовлађујућим у оквиру целине (30–45°). Положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта, нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних споменички вреднованих објеката.

5) За спољну обраду дозвољена је употреба традиционалних и савремених материјала који ће бити примерени непосредном окружењу, а посебну пажњу обратити колористичкој обради фасада.

6) Намена објеката треба да буде претежно породична стамбена; могућа је и пословна, стамбено-пословна или јавна, уз услов да се избегавају садржаји који доприносе погоршању општих услова коришћења простора.

7) Паркирање и гаражирање возила решити унутар парцеле. Предвидети колски улаз по угледу на наслеђена решења објеката од споменичке вредности.

Уколико се предложена просторно културно-историјска целина евидентира као непокретност која ужива претходну заштиту, три године од дана евидентирања, примењују се мере заштите.

## 5.2. Услови и мере заштите животне средине

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу постојећих урбаних вредности, процене могућности интервенција, унапређења и формирања система јавних простора кроз подизање атрактивности и приступачности простора, стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради побољшања квалитета и стандарда живота (становања и пословања), смањења проблема паркирања и стварања система јавног зеленила.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре на простору Плана усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а нарочито са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон).

У оквиру намене пословања дефинисаће се делатности које морају бити компатибилне са породичним становањем, односно делатности које треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно морају да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, складиштење сировина у складу са законским прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

У циљу спречавања аерозагађења и смањења нивоа буке, посебна пажња ће се усмерити на измештање теретног и транзитног саобраћаја из Релковићеве улице, афирмацију бицикличког саобраћаја, очување и допуњавање заштитног зеленог појаса уз Магистралну железничку пругу број 105 ((Београд Центар) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија)), као и уз прометне саобраћајнице.

Заштита од буке и аерозагађења за интензитете који прелазе максимално дозвољене границе обезбедиће се успостављеним и планираним системом саобраћаја и каналисањем саобраћаја према капацитету саобраћајница. У обезбеђивању квалитета ваздуха, концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора, дозвољена.

Праћење аерозагађења у наредном периоду треба реализовати према утврђеном програму и дефинисаним местима као и параметрима контроле (аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљенмоноксид и азотни оксиди), а према Закону о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон) и Уредби о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13).

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити мониторинг, који ће пратити емисију буке, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини спроводиће се мере заштите у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21).

Условно чисте атмосферске воде са надстрешница, кровних и чистих бетонских површина и технолошке воде (раскладне и сл.) које задовољавају квалитет II класе воде, могу се без пречишћавања одвести у отворени канал, путни јарак, зелене површине и ригол путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, према условима надлежног јавног комуналног предузећа.

За атмосферске воде са потенцијално зауљених и запрљаних површина предвиђа се претретман на сепаратору уља и таложнику пре упуштања у реципијенте.

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11 – исправка, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19 и 59/19) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

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

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

Приликом предузимања било каквих радова на постојећим објектима, као и приликом градње нових, посебно ће се водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите објекта на којем се изводе радови, суседних објеката и непосредне околине. Не сме доћи до угрожавања стабилности објекта на којима ће се изводити радови, као ни суседних објеката, у односу на техничке и сеизмичке карактеристике тла и статичке и конструктивне карактеристике објеката.

Сви радови и заштитне мере морају у свему бити у складу са прописима за изградњу објеката.

При изградњи објеката, инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона 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).

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

### **Заштита природних добара**

Увидом у Регистар заштићених добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да на подручју у обухвату Плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

### **Инжењерско-геолошки услови**

Према инжењерско-геолошкој карти, на обухваћеном подручју заступљене су следеће категорије терена према погодности за градњу:

- терен погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи  $2,5-2 \text{ kg/cm}^2$ ; могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција);
- терен средње погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење  $1-2 \text{ kg/cm}^2$ ; могућа градња лаких објеката, уобичајених конструкција).

Литолошку класификацију чине непромењен лес и преталожен лес, уништена лесна структура; повећан садржај песковите фракције; у односу на лес, кохезија смањена.

### **Педолошка структура**

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – еродирани и
- еутрично смеђе земљиште (еутрични комбисол).

### **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.

### **Климатске карактеристике**

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

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули  $72,8 \text{ mm/m}^2$  и децембар  $58,5 \text{ mm/m}^2$ , и два минимума: март  $35,3 \text{ mm/m}^2$  и септембар  $33,4 \text{ mm/m}^2$ , при чему је укупна сума воде од падавина  $593 \text{ mm/m}^2$ .

Релативна влажност ваздуха се креће у распону од 60 до 80 % током целе године.

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

## **6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ПОЖАРА, ТЕХНИЧКИХ НЕЗГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА**

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

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

### **Склањање људи, материјалних и културних добара**

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

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у зградама прилагођене за склањање људи и материјалних добара и друго.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката прилагоди те објекте за склањање људи, према важећим прописима.

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

### **Мере заштите од земљотреса**

Подручје Града 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 за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20).

### **Мере заштите од пожара**

Заштита од пожара обезбеђена је 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, Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара 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 према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96) и другим прописима.

### **Мере заштите од ратних дејстава**

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

## Услови за несметано кретање и приступ

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).

## 7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

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

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

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

## 8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### 8.1. Правила за реализацију планираних намена

#### 8.1.1. Општа правила

Општа правила су утврђена у складу са:

- основним циљем израде Плана – чување и унапређења амбијенталних, просторних и других вредности Старог Мајура и
- условима службе заштите, на основу извршене валоризације простора и објеката.

#### Парцелација и регулација

Основно правило је очување затечене урбане матрице, постојећих регулационих и грађевинских линија, ивичне блоковске изградње у непрекинутом и прекинутом низу, и очување парцелације. Регулациона линија је истовремено и грађевинска, осим у појединачним случајевима, према графичким приказима број 4 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње“, у размери 1:1000 и број 5 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом“, у размери 1:1000.

Општа правила парцелације подразумевају:

- задржава се постојећа парцелација, односно промене су могуће у складу са графичким приказима бр. 4 и 5, укључујући и изузетке од општих правила, који



су детаљније описани у подтачкама 8.1.2. „Посебна правила за површине јавних намена“ и 8.1.3. „Посебна правила за површине осталих намена“

- задржава се ивична блоковска изградња;
- задржава се преовлађујућа спратност приземних објеката, односно постојећи пропорцијски однос попречних профила улица (ширина улица и висина објеката);
- грађевинска парцела обавезно има приступ на површину јавне намене саобраћајницу, односно оне парцеле које немају или не могу да остваре овакав приступ, припајају се парцелама које га имају.

## Намена

Основна смерница је задржавање постојеће, преовлађујуће намене породичног становања, а друге намене, у мањем обиму, могу бити јавна, пословна или мешовита.

Намена објеката може бити у мањем обиму јавна, пословна или мешовита. Планирају се површине јавних и површине осталих намена.

Површине јавних намена обухватају грађевинске парцеле и објекте планиране за предшколске установе, основну школу, управу (Месну заједницу „Петроварадин“), културу, спорт и рекреацију, парковске површине и ТС.

Површине осталих намена обухватају породично становање, мешовито становање (породично и вишепородично становање са комплементарним наменама), вишепородично становање, општеградски центар, пословање и верски објекат.

Породично становање је преовлађујућа намена Урбанистичке целине број 1 – Језгро Старог Мајура, док је мање заступљено мешовито становање (породично и вишепородично становање са комплементарним наменама) малих густина са већим бројем стамбених јединица у постојећим објектима спратности П+Пк. Намене вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) и општеградски центар су доминантне намене Урбанистичке целине број 2 – Фијакер алеје у Прерадовићевој улици. Намена општеградског центра се планира у Урбанистичкој целини број 3 – Релковићева улица. Друге намене, на појединачним парцелама и потесима, су планиране у урбанистичким целинама 1 и 2.

Парцеле су намењене породичном становању, мешовитом становању, вишепородичном становању и општеградским центрима и планирају се као стамбене, стамбено-пословне (са учешћем пословања до 70 %), пословно-стамбене (са минималним учешћем становања до 30 %) и пословне намене.

На парцелама у намени породичног становања планирају се максимално до три јединице, а у намени вишепородичног становања четири јединице па навише. Површине просечне стамбене јединице су дефинисане по урбанистичким целинама и зонама, према посебним условима. У свим постојећим објектима намењеним становању не планира се даља подела постојећих стамбених јединица, а могуће је њихово укрупњавање спајањем.

Намена пословања је комплементарна доминантној намени становања на целој површини Старог Мајура. Комплементарне намене су превасходно у домену пословања терцијарних и кварталних делатности, пре свега услуга администрације (пословни канцеларијски простори), креативних и културних индустрија (стари занати, култура, дизајн и други), услуге из домена образовања (приватне школе, специјализоване школе језика и слично), услуге из домена збрињавања деце предшколског узраста, старих лица,

услуге здравства, туризам (мали хотели и хостели), угоститељство мањих капацитета и друго. Не планирају се оне пословне делатности услуга које генеришу велики промет возила (услугне делатности сервисирања аутомобила и других услуга, складишта и друге које захтевају веће капацитете за паркирање возила), загађење и буку. У намени пословања не планира се намена пословних апартмана.

У оквиру планираних намена општеградског центра планирају се различите услуге пословања, претежно терцијарног и кварталног сектора, а дозвољена је намена становања.

### Правила грађења објеката

Правила изградње се утврђују за све објекте у обухвату Плана.

Планира се очување објеката са споменичким вредностима (објекти од велике и споменичке вредности), њиховог оригиналног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита фасада.

Дозвољена је изградња нових објеката у складу са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања. Обликовање нових објеката може бити савременог архитектонског израза тако да чини складну целину са објектима у непосредном окружењу. Не планирају се објекти који својом спратношћу, габаритом, волуменом и архитектуром могу угрозити наслеђени амбијент.

Објекти се деле на главне (уличне), друге (дворишне) и помоћне. Планира се задржавање доминантног типа ивичне изградње на парцели главних (уличних) објеката, у прекинутом и непрекинутом низу, ако није другачије дефинисано у подтачкама 8.1.2. и 8.1.3.

Планира се задржавање, реконструкција, замена (потпуна реконструкција), доградња постојећих, и изградња нових уличних, дворишних и помоћних објеката, до максималног индекса заузетости парцеле и то до 50 % за парцеле површине до 500 m<sup>2</sup>, до 40 % за парцеле површине 501–800 m<sup>2</sup>, и до 35 % за парцеле површине од 801 m<sup>2</sup> до 1000 m<sup>2</sup>, с тим да се за парцеле веће површине од 1000 m<sup>2</sup> максимални индекс рачуна за површину до 1000 m<sup>2</sup>. На парцелама на којима је индекс заузетости већ прекорачен, не планира се нова изградња, али је могућа обнова, санација, адаптација, реконструкција и замена постојећих објеката, према општим и посебним правилима, или њихово уклањање.

Као корективни фактор, приликом нове изградње и доградње објеката, дефинисана је дворишна грађевинска линија која се налази на 25 m удаљења од регулационе линије, односно према графичком приказу број 4. За све постојеће објекте који се налазе ван ове зоне могућа је само текуће одржавање, реконструкција, адаптација, санација у постојећим габаритима.

На једној парцели може бити само један стамбени објекат, а други објекат се планира за комплементарне намене. Помоћни објекти су у функцији главног, односно дворишног објекта, и подразумевају мање оставе, техничке просторије, гараже и слично.

Дозвољена је реконструкција или замена објеката без споменичких вредности, у складу са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, пропорције, типа градње и обликовања. Обликовање нових објеката може бити савременог архитектонског израза тако да чини складну целину са објектима у непосредном окружењу.

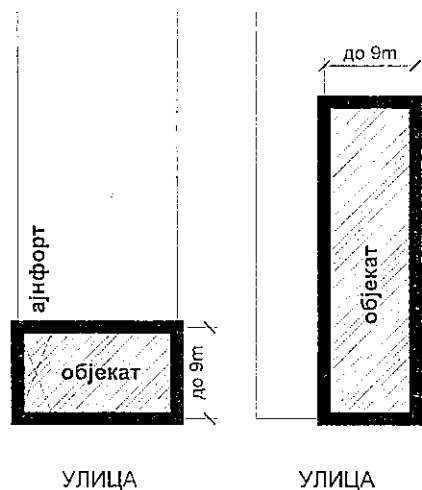
Не планирају се хале за производњу, рад и складиштење производа.

Сви објекти су планиране спратности до П+Пк изузев објеката у зонама намењеним општеградском центру и вишепородичном становању где је спратност уличних (главних) објеката до П+1+Пк, односно до П+2+Пк, према посебним условима дефинисаним у подтачкама 8.1.2. и 8.1.3, и на графичким приказима бр. 3 и 4. Дворишни објекти су спратности до П+Пк. Помоћни објекти су приземни, са кровом малог нагиба до 10°. Висина дворишног објекта не сме прелазити висину уличног тракта и дворишних крила главног објекта. Постојећи објекти више спратности од планираних се задржавају, уз могућност њиховог текућег одржавања, санација и адаптација, а планирају се за реконструкције и уклањања искључиво по условима дефинисаним овим планом. Дворишне објекте који не одговарају функционалним потребама, а уједно нарушавају културно-историјске и естетске вредности могуће је уклонити или реконструисати без промене габарита. Планира се очување оригиналног изгледа вредних дворишних економских објеката традиционалне окућнице (вински подруми, качаре, бунари, чардаци и сл.).

Објекти који су вредновани као *непокретна културна добра, објекти од посебне споменичке вредности, објекти од споменичке вредности* дефинисани на графичком приказу број 2 „Заштита културних добара са валоризацијом објеката“ у размери 1:2500, задржавају се у изворном хоризонталном и вертикалном габариту, конструктивном склопу и примењеним материјалима. Обавезно је задржавање изворног изгледа, стилских одлика и изворне декорације на фасади. Могућа је њихова реконструкција, адаптација, санација, односно осавремењивање уз задржавање оригиналног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката. Могућа је промена намена тавана у поткровље без промене габарита крова. Обезбеђење енергетске ефикасности објеката се спроводи без нарушавања оригиналних вредности објеката и фасада. Дворишна крила објеката се могу, изузетно, доградити до коте слемена уличног тракта и то једновремено и јединствено за цело дворишно крило. Уколико је објекат статички небезбедан и неуслован за живот и рад, грубо нарушио вредност амбијента или угрозио суседне објекте, могућа је његова реконструкција и/или замена у делу. Могућа је доградња уличних објеката са дворишне стране, изградња дворишних и помоћних објеката до планираног индекса заузетости парцеле и до дворишне грађевинске линије.

Задржавају се објекти *од просторно-архитектонске вредности* и *објекти без споменичке вредности*, дефинисани на графичком приказу број 2, а могућа је њихова санација, адаптација, реконструкција, доградња са дворишне стране, замена делимично и/или у целини (потпуна реконструкција) и изградња новог објеката према општим и посебним правилима утврђених Планом. Могућа је изградња дворишних и помоћних објеката до планираног индекса заузетости парцеле и до дворишне грађевинске линије.

Према постојећој традиционалној типологији, планира се изградња нових уличних објеката на два начина, према Скици број 1, Тип 1 – објекат на грађевинско-регулационој линији у ширини целе или дела уличног фронта парцеле (објекти у непрекинутом и прекинутом низу) и Тип 2 – „објекта на бразду“ чија се зона изградње формира уз једну од бочних граница парцеле са уличним фронтом на грађевинско-регулационој линији, према Скици број 1. Ширина тракта оба типа је до 9 m, односно дужине или ширине у складу са габаритима постојећих непосредно суседних објеката. Доградња са дворишне стране се планира у форми крила максималне ширине 7 m.



Скица број 1: Два могућа положаја нових објеката на парцели: Тип 1 – објекат на регулационо-грађевинској линији и Тип 2 – „објекат на бразду“

Приликом изградње нових објеката, замене (потпуна реконструкција) и доградње неопходно је усаглашавање габарита објеката, коте венца и слемена, изглед и нагиб крова са елементима реперног објекта од веће или исте споменичке вредности у истом уличном низу, непосредном окружењу, или суседног објекта исте спратности. Приликом усаглашавања габарита објекта, могућа су одступања до 5 % површине основе. У циљу уклапања коте венца и/или слемена објекта могућа су одступања до 0,5 m у односу на реперни или суседни објекат.

Код решавања подземних етажа, за сваку појединачну локацију извршити испитивање нивоа подземних вода и по потреби, обезбедити израду елабората заштите суседних објеката.

Приликом потпуне реконструкције или замене објеката примењују се сви плански параметри о величини стамбених јединица по урбанистичким целинама. Свака парцела обавезно има колским приступ, односно уколико га нема, приликом замене или реконструкције објеката обавезно формирање колског пасажа или колског приступа.

### Обликовање крова и поткровља

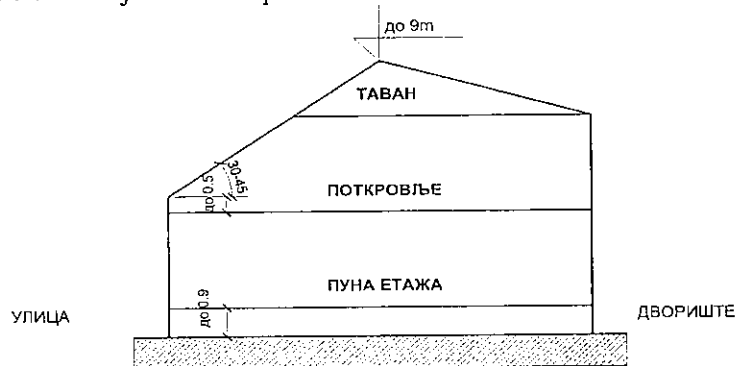
Планирају се искључиво коси кровови од 30 до 45° за уличне (главне) и друге (дворишне) објекте, а највише 10° за помоћне. Највиша кота слемена крова је 9 m, осим за објекте у намени вишепородичног становања, односно према посебним правилима дефинисаним у подтачки 8.1.3. Планира се усклађивање обликовања крова и нагиб кровних равни са крововима суседних, споменички вреднованих објеката.

Главни и дворишни објекти могу имати поткровље, односно нови објекти се формирају са поткровљем, а у постојећим објектима је могућа промена намена тавана у поткровље без промене волумена постојећег крова, односно према општим правилима и посебним условима. Кровови се покривају црепом.

Не планирају се равни, мансардни (уз одређене изузетке), нити лучни кровови.

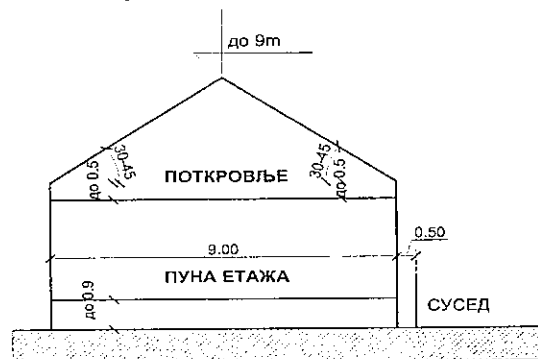
За објекте Типа 1 кров се формира са обавезним падом кровних равни према фасадама. Могуће је формирање различитих нагиба равни косог крова према уличној

фасади и косог, или крова малог нагиба око  $10^\circ$ , према дворишној фасади, према Скици број 2. У том случају, поткровље према дворишним фасадама може да се формира као етажа пуне висине. Ако се према дворишној фасади поткровље обликује према Скици број 2, не планирају се никакви фасадни препусти, а могуће је планирати лође и француске балконе на дворишној фасади. Поткровље нових објеката се формира са назитком максималне висине до 0,5 m. Осветљење поткровља је полеглим кровним прозорима према уличној фасади, а према дворишној може бити и појединачним вертикалним кровним прозорима, у збиру на максимално 50 % површине крова. Висинска кота пода приземља је максимално 20 cm ако објекат има пословни локал, односно максимално до 90 cm ако је намена приземља становање.



Скица број 2: Могући начин обликовања поткровља за објекте Типа 1 (који се формирају уз грађевинско-регулациону линију) – попречни пресек

За објекте типа 2 („објекат на бразду“) кров се формира на начин приказан на Скици број 3. Објекат је обавезно повучен у односу на ближег суседа за 0,5 m. Поткровље се формира са обостраним назитком максималне висине до 0,5 m. Осветљење поткровља је полеглим кровним прозорима према непосредном суседу (бочној граници парцеле), а према дворишној може бити и појединачним вертикалним кровним прозорима у збиру на максимално 50 % површине крова, уз сагласност надлежне установе заштите. Висинска кота пода приземља је максимално 20 cm у делу објекта где је улични пословни локал, односно максимално до 90 cm ако је намена приземља становање.



Скица број 3: Могући начин обликовања поткровља за објекте Типа 2 („на бразду“) – попречни пресек

## Обликовање фасаде

Обликовање фасаде објеката који су вредновани као *непокретна културна добра, објекти од посебне споменичке вредности, објекти од споменичке вредности и просторно-архитектонске вредности* се обавезно задржава или реконструише изворни изглед, односно приликом обнове, реконструкције и других интервенција, задржавају се сви елементи обликовања фасаде, укључујући и оригиналну фасадну декорацију, облик и величину прозора, употребу традиционалних материјала и друго, уз консултације са установом заштите. Обавезно је *Обликовање фасаде уличних објеката од просторно-архитектонске вредности и без споменичких вредности* који се реконструишу, замењују (потпуно реконструишу) и нових објеката мора бити са аутентичним елементима архитектуре (обавезно за објекте од просторно-архитектонске вредности) и у складу са свим карактеристикама амбијента и вредностима урбанистичког и архитектонског наслеђа Старог Мајура, што подразумева примену елемената архитектуре који већ постоје у Старом Мајуру, формирање уједначеног ритма отвора, сведену примену декорације и примену традиционалних материјала за све елементе обликовања. Приликом потпуне реконструкције постојећих објеката, неопходно је задржавање начина обликовања фасаде постојећег објекта који се замењује, односно неопходно је реконструисати изворни изглед фасаде објекта уколико је документација доступна или постоје релевантни извори, уз консултације са установом заштите. Планира се реконструкција фасада на свим објектима на којима је она измењена у целини и делу, ако је значајно нарушила архитектонске вредности и стилске елементе објекта, односно употребом нетрадиционалних материјала (камен, фасадна опека и друго), изградњом поткровног назитка и обликовања крова другачијег од оног утврђеног Планом, посебно за објекте у улицама Владимира Гортана број 6 (парцела број 789/2), Косте Нађа број 3 (парцела број 319), број 9 (парцела број 325), Прерадовићева број 30 (парцела број 1223) и друге.

Приликом изградње нових спратних објеката могуће је формирање препуста на спратним уличним фасадама до највише 0,5 m, у форми архитектонске пластике. На вишим етажама дворишних фасада је могуће формирање препуста (еркера и тераса), лођа и француских балкона, надстрешница и друго, до 1,2 m на 50 % површине фасаде. Препусти на дворишним фасадама морају бити одмакнути од границе суседне парцеле минимално 2,5 m, односно не могу бити ближе од 4 m на дворишном крилу објекта. На уличним фасадама свих објеката не планирају се лође.

Обликовање фасада других (дворишних) је у складу са обликовањем главног (уличног) објекта, а помоћних објеката се не условљава.

Не планира се коришћења фасадне опеке и декорације у форми опеке и опекарских производа, нити камена.

Доградња уличних објеката са дворишне стране се реализује у виду доградње главног (уличног објекта) у форми дворишног крила. Задржавају се постојећи објекти са дворишне стране, а могућа је њихова замена (потпуна реконструкција), реконструкција, санација, адаптација, доградња и изградња нових до планираног индекса заузетости парцеле односно дворишној грађевинској линији, а према Планом утврђеним општим и посебним правилима. Спратност доградње објеката је до П+Пк. Нове доградње се по правилу формирају уз границу парцеле, уз објекте на суседној парцели. Доградња се планира до дворишне грађевинске линије које је дефинисана максимално до 25 m од регулационе линије односно до дефинисане дворишне грађевинске линије према

графичком приказу број 4. Планирају се коси кровови нагиба од  $30^\circ$  до  $45^\circ$  са падом према дворишту, кровови малог нагиба до  $10^\circ$ , односно у складу са начином обликовања крова уличног објекта са дворишне стране. Од начина обликовања кровне равни уличног објекта са дворишне стране, зависи и начин формирања назитка дела објекта који се дограђује, који је од 0,5 m до пуне спратне висине у складу са Скицом број 2. Ако се према дворишној фасади поткровље обликује према Скици број 2, не планирају се никакви фасадни препусти. Кота слемена доградње не може бити виша од коте слемена уличног дела објекта. Осветљење поткровља је полеглим и/или појединачним вертикалним кровним прозорима у збиру, до 50 % површине крова. Ако је доградња објекта у форми дворишног крила уз бочну границу парцеле, кров је по правилу једноводни, са падом према дворишту. Ако се врши фазна или сегментна замена делова доградњи уличних објеката, нагиб, обликовање и осветљење кровних равни се изводи према општим правилима. Приликом замене уличног објекта, планира се и замена дворишних доградњи, тако да се архитектонски, просторно и функционално уклопе са уличним и/или другим суседним објектима са дворишне стране на истој парцели. У случају да су улични објекат и дворишне доградње подељене у више стамбених или пословних јединица, могуће је задржавање дела постојећих дворишних доградњи објеката.

#### **Други (дворишни) објекти**

Дворишни објекти нису вредновани са аспекта заштите градитељског наслеђа и нису приказани на графичким приказима, а правила уређења и грађења за њихову реализацију су утврђена овим планом. Дворишни објекти на парцелама се задржавају у зони до дворишне грађевинске линије до 25 m, а могућа је замена (потпуна реконструкција), реконструкција, санација, адаптација, доградња и изградња нових до планираног индекса заузетости парцеле и према правилима утврђеним општим и посебним правилима. Нови дворишни објекти су максималне спратности П+Пк, а начин обликовања крова и поткровља је утврђен Планом. Намена дворишних објеката је комплементарне намене, у складу са Планом. Уколико се замењује улични објекат, у целини или делимично, постојећи дворишни објекти се могу задржати, односно дозвољене су интервенције у складу са Планом. Максимална кота слемена дворишног објекта је 6 m, односно кота слемена дворишног не може бити виша од коте слемена уличног објекта.

#### **Помоћни објекти**

Задржавају се постојећи помоћни објекти а планирају се и нови, искључиво приземни објекти. Објекти су намењени гаражама, оставама и техничким просторијама, односно у функцији су намене главних и дворишних објеката на парцели. Нови помоћни објекти се планирају у зони дворишта као слободностојећи и/или у форми доградње постојећих дворишних објеката, по правилу уз објекте на суседној парцели. Максималне кота слемена је 3,5 m. На помоћним објектима планирају се кровови малог нагиба до  $10^\circ$ . Уколико се замењује улични објекат, обавезно је уклањање свих помоћних објеката на парцели.

## Остало

У случају замене (потпуне реконструкције) или изградње новог уличног објекта и доградње објекта, неопходна је примена свих мера којима се квалитетно унапређују услови за боравак и коришћење који укључују: обезбеђење паркинга и гаражних места за све кориснике у оквиру парцеле, могућност формирање колског ајнфорта за објекте у непрекинутом низу, могућност формирања сутерена или подрума, мере енергетске ефикасности, примена стандарда приступачности и друго.

Могућа је промена намене тавана у поткровље код свих постојећих уличних и дворишних објеката без промене габарита (облика и нагиба), односно према условима дефинисаним Планом.

Приликом примене неких мера енергетске ефикасности, није могуће постављања топлотне изолација на уличну фасаду *објекта од посебне споменичке вредности* и од *споменичке вредности*, односно уз консултацију са установом заштите.

Могућа је адаптација и санација свих постојећих објеката у циљу обезбеђивања већег степена енергетске ефикасности, без нарушавања његових оригиналних вредности.

Планира се могућност уклањања свих дограђених делова уличних објеката од *посебне споменичке вредности* и од *споменичке вредности*, који нису у складу са оригиналним изгледом објекта, односно карактеристикама Старог Мајура и то уклањање фасадних облога и елемената, поткровних назидака, кровних баца, мансардних кровова, дограђених делова објеката који физички и визуелно угрожавају објекат, замена неаутентичног типа кровног покривача (азбест-цементне плоче, тегола и друго) и друго. На реконструисаним објектима на којима су вршене делимичне преправке и надоградње планира се њихова реконструкција у циљу враћања изворног изгледа објекта, према доступним изворима. Приликом реконструкције поткровља објеката од *просторно-архитектонске вредности* и *објеката без споменичке вредности*, планира се уклањање накнадно надограђеног назитка вишег од Планом дефинисане висине 0,5 m, а реконструкција је могућа на начин како је дефинисано Скицом број 2.

Планира се могућност изградње подрумских и сутеренских етажа, преваходно за намену паркирања, у објектима мешовитог становања (за вишепородично становање), вишепородичног становања и општеградског центра. Поред намене паркирања, у подрумској и сутеренској етажи је могуће планирати, бициклане, техничке и помоћне просторије. Бициклане су обавезан садржај свих објеката вишепородичног становања. Приликом изградње подземних етажа обавезне су мере којима ће се обезбедити стабилност непосредно суседних објеката, утврђивања нивоа подземних вода и, по потреби, израде елабората заштите суседних објеката укључујући и решења за одвођење атмосферске воде у оквиру парцеле. У случају изградње подземних етажа, нивелете у односу на нивелете непосредно суседних парцела не могу бити више од 1 m.

Објекти и делови објеката који су прихваћени у процесу легализације и озакоњења се задржавају. Уколико су реализовани супротно правилима уређења и грађења могуће је само њихово текуће одржавање, а реконструкција, замена и нова изградња су могуће само према правилима утврђеним овим планом.

Планирају се радови на прилагођавање стандардима приступачности свих објеката на површинама јавних намена. Приступни степеници и рампе планирају се у оквиру грађевинске парцеле објекта.



Парцеле могу бити ограђене транспарентном или комбинованом оградом. Према улици је обавезна комбинована ограда, с тим да је зидани део ограде максималне висине 0,8 m. Према суседним парцелама може бити и нетранспарентна. Максимална висина ограде је до 1,8 m. Обавезно је задржавање постојећих ограда и капија на парцелама број 293 (Улица Арчибалда Рајса број 1), број 323 (Улици Косте Нађа број 7), Шпилеровој кући (на Улици Владимира Гортана) и на комплексу верског објекта (на Улици Арчибалда Рајса и Улици Косте Нађа).

Постављање декоративне расвете на фасадама се планира у консултацији са надлежном установом заштите, односно обавезно након проглашења подручја Плана за просторно културно-историјску целину.

Изузеци од општих правила и детаљнија разрада правила дефинисани су у посебним правилима у подтачкама 8.1.2. и 8.1.3.

Након проглашења обухваћеног подручја зоном или делом зоне просторно културно-историјске целине, обавезни су услови надлежне установе заштите за свако врсту грађевинске делатности.

### **Паркирање и гаражирање возила**

Обавезно је решавање паркирања и/или гаражирања возила на парцели, у делу приземне етаже са дворишне стране, у доградњи са дворишне стране (дворишном крилу), дворишном објекту, помоћним објектима, односно у једној или више подрумских етажа објекта, делимично или потпуно испод парцеле, без угрожавања стабилности суседних објеката. У том циљу, обавезно је формирање колског приступа парцели, изградњом објекта у прекинутом низу, а ако је објекат и непрекинутом низу, формирањем колског пасажа – ајнфорта, висине и ширине минимално 2,5 m. Капацитети за гаражирање возила се утврђују према нормативу једно паркинг-место – једна стамбена јединица, односно једно паркинг-место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора. За хотеле и хостеле број паркинг-места се одређује према посебним правилима категоризације, односно по једно паркинг-место за минимум 20 % соба. За угоститељске објекте (ресторане и друго) број паркинг-места се одређује према категоризацији објекта, или једно паркинг-место на четири столице.

Повећање индекса изграђености парцеле, заменом, доградњом или изградњом нових објеката мора пратити обезбеђења броја паркинг-места у оквиру парцеле, према условима и нормативу утврђеним Планом.

Приликом замене (тоталне реконструкције) објеката, уколико не постоји колски приступ, могуће је формирање колског приступа или ајнфорта и на објектима у прекинутом и непрекинутом низу који га нису имали, а који треба да се обликовно, пропорцијски и стилски уклопи у изглед објекта.

### **8.1.2. Посебна правила за површине јавних намена**

#### **Предшколске установе**

За ову намену планирају се две локације: Улици Арчибалда Рајса и Улици патријарха Рајачића број 24.

Предшколска установа у Улици Арчибалда Рајса (парцела број 339) се планира као објекат ивичне изградње на парцели, спратности до П+Пк. Зона изградње је дефинисана

дворишном грађевинском линијом. Индекс изграђености парцеле је до 30 %. У делу парцеле која није планирана за изградњу планира се партерно и хортикултурно уређење за потребе предшколске установе. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. Неопходно је обезбедити паркинг за запослене у оквиру парцеле.

Објекат у Улици патријарха Рајачића број 24 (парцела број 806), који је тренутно у намени управе, се планира за предшколску установу. Постојећи објекат се задржава у истим хоризонталним и вертикалним габаритима. Могуће је уклањање и/или замена постојећих приземних дворишних објеката у истим или приближним хоризонталним и вертикалним габаритима. Могућа је доградња објекта у форми дворишног крила уз југоисточну међу, спратности до П+Пк до максималног индекса заузетости парцеле до 50 %. Предуслов за реализацију доградње је уклањање свих дворишних објеката на парцели. Неопходно је обезбедити минимални број паркинг-места за запослене у оквиру парцеле. На неизграђеном делу парцеле планира се партерно и хортикултурно уређење.

Детаљнија правила озелењавања парцела планираних за предшколске установе су дефинисана у одељку 4 ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.

Табела број 1: Капацитети комплекса предшколских установа

Локација	површина комплекса (ha)	брuto развијена површина објекта (m <sup>2</sup> )	Индекс заузетости (%)	Планирани број деце	површина комплекса/ дете (ha)	брuto развијена површина објекта/ дете (ha)
Улица патријарха Рајачића	0,06	490	50	65	10	7,5
Улица Арчибалда Рајса	0,14	630	30	84	25	7,5

#### Основна школа

Задржава се постојећи објекат основне школе у Прерадовићевој улици број 6 (парцела број 933) који чине: стари објекат спратности П+1+Т, дограђени објекат спратности П+2 (раван кров) и приземни објекат физкултурне сале.

Према важећим нормативима, однос броја ученика и површине комплекса и објекта школе, али и нормираних радних услова, нема услова за веће проширење капацитета основне школе. Могуће је промена намена тавана у поткровље у старом објекту школе. Поткровље се формира без промене волумена крова (без повећања назитка), а осветљење је полеглим кровним прозорима. За све интервенције на објектима неопходни су услови надлежне установе заштите.

Табела број 2: Капацитети основне школе и планирани број ученика

Површина парцеле (ha)	брuto развијена површина објекта (m <sup>2</sup> )	Индекс изграђености	Индекс Заузетости (%)	Планирани број ученика	површина парцела (m <sup>2</sup> )/ ученик	брuto развијена површина објекта (m <sup>2</sup> )/ ученик
1,03	5314	0,51	24	530	30	10

На основу показатеља из табеле, просторна ограничења парцеле и објекта основне школе не обезбеђују услове за број ученика који данас похађају школу (око 950). Како просторно проширење школе није планирано, значајнији пораст броја ученика редистрибуираће се у постојећим и планираним школским објектима у другим деловима Петроварадина, ван обухвата Плана.

У оквиру комплекса школе потребно је реконструисати спортске терене и зелене површине, према потребама школе и у складу са узрастом ученика.

### **Култура**

У намени културе планира се Шпилерова кућа спратности По+П+М, на планираној парцели која се формира према графичким приказима бр. 4 и 5. Објекат је намењен превасходно делатностима и активностима које негују материјално и нематеријално културно наслеђе Петроварадина, али и друге културне традиције, као и традиционалну и савремену културну и уметничку продукцију. Задржава се постојећи објекат, капија у Улици Владимира Гортана и посебан улаз у подрум са југозападне стране објекта. Како је објекат заштићен као споменик културе, могућност доградње главног, изградња једног дворишног или помоћних објеката може се реализовати само према условима надлежне службе заштите. Индекс заузетости парцеле је максимално 50 %. Слободни део парцеле треба да буде хортикултурно и партерно уређен са минимално 30 % површине под зеленилом. За све грађевинске и друге делатности на објекту и на парцели неопходни су услови надлежне службе заштите.

У обухвату Плана, делатност културе подразумева и Библиотеку „Владимир Назор“, која је огранак Градске библиотеке у Новом Саду. Библиотека се налази у Улици Косте Нађа број 1а (парцела број 317). Постојећи објекат се задржава се у овој намени, а може се заменити новим објектом, спратности до П+1+Пк, према правилима дефинисаним Планом. Коте венца, слемена, нагиб крова и обликовање овог објекта треба да буде у складу са планираном заменом објекта на углу улица Павла Јуришћа Штурма и Косте Нађа, на истој парцели. Намена библиотеке се може планирати и на другим локацијама у обухвату Плана где је предвиђена могућност за делатности културе, услуга и пословања.

### **Спорт и рекреација (Соколски дом)**

Задржава се постојећи објекат некадашњег Соколског дома (некадашњи ДТВ „Партизан“) у Прерадовићевој улици број 9 (парцела број 824). Могуће је промена намена тавана у поткровље у делу и у целини, без промене намене волумена и нагиба крова. Осветљење је полеглим кровним прозорима према улици и/или вертикалним кровним прозорима према дворишту до 50 % површине крова. Могућа је нова изградња до дефинисаног индекса заузетости парцеле и дворишне грађевинске линије, и уколико су задовољени нормативи паркирања. Обавезно је решавање паркирања на парцели по нормативу једно паркинг-место на 70 m<sup>2</sup> нето површине објекта. Неизграђени, слободни део парцеле се може наменити за мање спортске терене на отвореном, али је неопходно минимално 15 % парцеле озеленити, пре свега травнатим површинама и високим растињем, пре свега по ободу.

## Управа – седиште Месне заједнице „Петроварадин“

Планира се изградња објекта, у намени управе, седишта Месне заједнице „Петроварадин“ у Улици Чајковског број 1а (парцела број 797). Објекат спратности П+Пк се формира уз цео улични фронт грађевинске парцеле. Обликовање је према општим правилима уз могућност да се поткровља према дворишној страни може извести према Скици број 2. Објекат има колски пасаж – ајнфорт, димензионисан према општим правилима. Предуслов за изградњу је уклањање свих постојећих објеката на парцели. Обавезно је решавање паркирања на парцели по нормативу једно паркинг-место на 70 m<sup>2</sup> нето површине објекта. Неизграђени, слободни део парцеле је неопходно озеленити, пре свега травнатим површинама и високим растињем.

### 8.1.3. Посебна правила за површине осталих намена

#### Језгро Старог Мајура (23,25 ha)

Језгро Старог Мајура – урбанистичка целина 1 обухвата блокове бр. 1, 2, 3, 5 и 6, и делове блокова бр. 4, 7, 8, 9, 10, 12 и 13. У делу ове урбанистичке целине дефинисане су и посебни просторни сегменти: Зона А „Стари вртић“ и део Зоне Б „Шпилерова кућа“.

Ова урбанистичка целина је планирана за породично становање, мешовито становање (породично и вишепородично становање са компатибилним наменама), општеградски центар и верски објекат. Компатибилне намене су делатности пословања у домену терцијарних и кварталних услуга (ИТ сектор, стари занати, делатности из области културе, услуга из домена образовања, збрињавања деце предшколског узраста, здравства, смештај старих, друштвени центри, хотелијерство и друго).

Како се Планом задржава постојећа хоризонтална и вертикална регулација простора, не планирају се грађевинске интервенције великих капацитета, па се разлика између намене породичног и вишепородичног становања у објектима претежне спратности П+Пк, утврђује искључиво бројем стамбених јединица – до три јединице за породично, а четири и више за вишепородично становање. За намену пословања се планира канцеларијски и други пословни простори. У домену хотелијерства могући су мањи хотели или хостели. Могуће су стамбене, стамбено-пословне, пословно-стамбене и чисто пословне намене. Минимална просечна стамбена јединица је 90 m<sup>2</sup>, а пословна 70 m<sup>2</sup> нето површине, осим у домену хотелијерства где се величина соба дефинише према категоризацији објекта.

Планира се задржавање постојећих објеката, доградња и замена објеката који су без споменичких вредности и објеката од просторно-архитектонске вредности под одређеним условима, према правилима дефинисаним Планом.

Намена, парцелација, начин изградње и начин обликовања свих објеката утврђен је у подтачки 8.1.1. и додатно на графичком приказу број 4 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње“.

Комплекс Римокатоличке цркве Узвишења светог Крижа, планиран на парцелама бр. 337, 338, 340/1, 340/2, 341/1, 341/2, 342, 343/1, 343/2 и делу парцеле број 314, је у намени верског објекта. Комплекс се планира као завршена целина, односно планирају се интервенције на санацији, адаптацији и реконструкцији постојећих објеката цркве, жупног уреда, веручитељске дворане и куће звонара, реконструкцији постојећег и

додатног партерног и хортикултурног уређења порте са свим припадајућим елементима (заветни крст, скулптуре светаца и друго) уз могућност изградње мање салетле, реализацијом декоративне расвете и друго. Како је комплекс у процесу проглашења за културно добро, за све интервенције неопходни су услови надлежне установе заштите.

Верски објекат – Назаренски дом је планиран у Улици патријарха Рајачића број 30 (парцела број 819). Задржава се постојећи објекат, са могућношћу промене намене тавана у поткровље), а могућа је доградња објекта до параметра предвиђених Планом.

Планира се изградња реконструкцијом објекта у Улици Александра Островског број 3 (парцела број 244/1). Објекат је спратности П+Пк се формира по Типу 1, у непрекинутом низу, у складу са уличним трактом постојећег суседног објекта у Улици Островског број 5 (парцела број 245), према графичком приказу број 4. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. Планира се колски пасаж. Предуслов за реализацију је рушење свих постојећих објеката на парцели.

Планира се изградња у Улици Александра Островског (парцела број 252). Објекат спратности П+Пк се формира по Типу 2, према графичким приказу број 4. Примењују се правила из подтачке 8.1.1. Вертикални прозори се планирају у зони удаљеној минимално 3 m од уличне фасаде. Предуслов за реализацију је рушење свих постојећих објеката на парцели.

Планира се изградња објекта у Улици Арчибалда Рајса број 9 (парцела број 289). Објекат је спратности П+Пк се формира по Типу 1, у непрекинутом низу, према графичком приказу број 4. Примењују се правила из подтачке 8.1.1. Планира се колски пасаж уз западну границу парцеле. Предуслов за изградњу је формирање планиране парцеле и рушење свих постојећих објеката на парцели.

Могућа је промена висине дворишног венца објекта у Улици Арчибалда Рајса број 21 (парцела број 277), према Скици број 2.

Планира се изградња објекта у Улици Арчибалда Рајса број 20 (парцела број 347). Објекат је спратности П+Пк се формира по Типу 1, у непрекинутом низу, према графичком приказу број 4. Примењују се правила из подтачке 8.1.1. Планира се колски пасаж уз источну границу парцеле. Предуслов за изградњу је рушење свих постојећих објеката на парцели, осим дворишних, у јужном делу парцеле.

Парцели број 317 (угао улица Павла Јуришића Штурма и Косте Нађа) је намењена становању, стамбено-пословној или пословној намени, и библиотеци у источном делу парцеле (Улица Косте Нађа број 1а). Задржавају се сви постојећи улични објекти, а могућа је замена објеката на углу улица Павла Јуришића Штурма и Косте Нађа и у Улици Косте Нађа број 1а (Библиотека „Владимир Назор“) новим, спратности П+1+Пк, по правилима дефинисаним у подтачки 8.1.1, без промене облика крова са обавезним падом кровних равни према обе улице, а кров према дворишту се формира према Скици број 2. За паркирање и гаражирање возила се користе паркинг-простори у оквиру парцеле, у приземљу објекта са дворишне стране или у подрумским етажама испод објекта који се замењује, целе или дела грађевинске парцеле. Колски приступ парцели је из Улице Павла Јуришића Штурма, и додатно, из Улице Косте Нађа, ако је неопходно. Планира се уклањање свих дворишних доградњи уличних објеката, дворишних и помоћних објеката како би се омогућио простор за паркирање возила и озелењавање парцеле, према Планом утврђеним нормативима.

Могућа је промена висине венца објекта у Улици Павла Јуришића Штурма број 17 (парцела број 776) и број 19 (парцела број 780/1).

Планира се могућност замене објекта у Улици Павла Јуришића Штурма број 19а (угао улица Павла Јуришића Штурма и Владимира Гортана) на делу парцеле број 780/1. Нови објекат, спратности П+1+Т, се обавезно усклађује висином венца и слемена са непосредно суседним објектом у Улици Павла Јуришића Штурма број 19.

Планира се изградња објекта на парцели број 375/2 (у Улици Косте Нађа). Објекат спратности П+Пк се формира по Типу 1, према графичком приказу број 4. Објекат се усклађује хоризонталним и вертикалним габаритом, kotaма венаца и слемена са непосредно суседним постојећим објектом на парцели број 375/1 (Улица патријарха Рајачића 25). Примењују правила дефинисана у подтачки 8.1.1. уз обавезно формирање колског пасажа како би се задовољио плански норматив обезбеђивања паркинг-места.

Планира се изградња објекта на парцели број 742 (у Улици Косте Нађа). Објекат спратности П+Пк, формира се по Типу 1, у прекинутом низу, према графичком приказу број 4. Објекат ширине тракта до 9 m, усклађује се котом венца са непосредно суседним постојећим објектом на парцели број 741 (Улица патријарха Рајачића број 27), уз могуће одступање до 1 m. Планира се повлачење објекта за минимум 4 m од западне границе парцеле у циљу формирања пролаза за колски приступ парцели. Примењују се сва остала правила дефинисана у подтачки 8.1.1. Предуслов за реализацију је уклањање свих објеката на парцели.

Планира се изградња објекта у Улици Владимира Гортана, на парцели број 765. Објекат спратности П+Пк се усклађује ширином тракта, котом венца и слемена, са непосредно суседним постојећим објектом у Улици Косте Нађа број 12 (парцела број 764/2), према графичком приказу број 4. Пад кровних равни је обавезно на обе уличне фасаде. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. Постојећи објекат, уз источну границу парцеле је могуће задржати, реконструисати према правилима утврђеним Планом или уклонити. Могућа је доградња планираног уличног тракта, до индекса заузетости утврђеног Планом, само уз северну границу парцеле под условом уклањања постојећег објекта. На јужној граници парцеле планира се ограда, обликована према општим правилима, са обавезним колским приступом парцели. На парцели је могуће планирати само један стамбени објекат, а други објекти на парцели могу бити у намени пословања, односно помоћни.

Планира се изградња објекта на јужном делу нове грађевинске парцеле у јужној зони парцеле која се формира од дела парцеле број 762 и парцеле број 763. Објекат спратности П+Пк, формира се по Типу 1, је планиран у непрекинутом низу према графичком приказу број 4. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. Обавезно је формирање колског пасажа како би се обезбедило решавање паркирања возила према Планом утврђеним нормативима. Предуслов за изградњу је рушење свих објеката на планираној парцели.

Планира се изградња новог објекта у Улици Владимира Гортана број 7 (парцела број 757). Објекат је спратности П+Пк, зоне изградње према графичком приказу број 4. Објекат је у стамбеној, стамбено-пословној, пословно-стамбеној или пословној намени. Објекат обавезно има пад кровних равни косог крова на обе уличне фасаде. Поткровље се обавезно формира према Скици број 2. Примењују се сва друга правила дефинисана у подтачки 8.1.1. уз обавезно формирање колског пасажа како би се обезбедило паркирање возила према Планом утврђеним нормативима. Предуслов за изградњу је рушење свих објеката на планираној парцели.

Планира се изградња два објеката у Улици Владимира Гортана, након планиране парцелација парцеле број 758 на две парцеле, према графичком приказу број 4. Објекти су спратности П+Пк, формира се по Типу 1, у непрекинутом низу. Поткровље се обавезно формира према Скици број 2. Примењују се сва друга правила дефинисана у подтачки 8.1.1. уз обавезно је формирање колских пасажа како би био задовољен плански норматив обавезног решавања паркирања по парцелама.

Планира се изградња објекта на грађевинској парцели у источном делу парцеле број 747 у Улици Владимира Гортана. Зона изградње објекта спратности П+Пк, Типа 2, се усклађује са постојећим објектом у Улици патријарха Рајачића број 20 (парцела број 746), према графичком приказу број 4. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. Вертикални прозори се планирају у зони удаљеној минимално 3 m од уличне фасаде. Предуслов за изградњу је уклањање свих објеката на парцели.

Планира се реконструкција и доградња објекта у Улици патријарха Рајачића број 2 (парцела број 354). Објекат је спратности П+Пк, Типа 1. Примењују се сва друга правила дефинисана у подтачки 8.1.1. уз обавезно формирање колског пасажа из Улице Арчибалда Рајса, како би био задовољен плански норматив обавезног решавања паркирања возила на парцели.

Планира се изградња објекта у Улици патријарха Рајачића бр. 10 (парцела број 360), 11 (парцела број 384), 47 (парцела број 834) и 59 (парцела се формира од парцела бр. 872 и 873). Објекти спратности П+Пк су Типа 2, према графичком приказу број 4. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. Вертикални прозори се планирају у зони удаљеној минимално 3 m од уличне фасаде. Могуће је задржавање постојећих дворишних објеката уз поштовање индекса заузетости, али се планира само један стамбени објекат на парцели.

Планира се изградња објеката у Улици патријарха Рајачића бр. 26 (парцела број 816), 28 (парцела број 817) и на источном делу планиране парцеле број 875. Објекти спратности П+Пк су Типа 1, у непрекинутом низу, према графичком приказу број 4. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. уз обавезно формирање колских пасажа на објектима, како би се обезбедило паркирање возила према Планом утврђеним нормативима. Предуслов за изградњу је рушење свих постојећих објеката на парцели.

Планира се могућност замене постојећег објекта у Улици Павла Јуришића Штурма бр. 19 и 19а, у зони планиране грађевинске парцеле, у постојећем или мањем габариту уз задржавање постојећег начина изградње, усаглашавање уличне ката венца и слемена, уз одступања око 1 m, са суседним објектом у Улици Павла Јуришића Штурма број 21 (део парцеле број 781). Обликовање крова према уличној фасади је идентично постојећем, уз осветљење полеглим кровним прозорима, а према дворишту се може обликовати према Скици број 2. Обликовање уличне фасаде је идентично постојећој, уз могућност формирања назитка вишег од Планом утврђеног. Примењују се и сва додатна правила уређења и грађења утврђена Планом.

Планира се изградња нових објеката у Улици Чајковског број 3б (парцела која се формира од парцеле бр. 798/1 и 799/2) спратности П+Пк, које се формира по Типу 1, у прекинутом низу, према графичком приказу број 4. Нови објекат се усклађује хоризонталним и вертикалним габаритом са непосредно суседним објектом у Улици Чајковског број 5 (парцела број 798/2), односно усклађују се коте венаца и слемена. Примењују се правила дефинисана у подтачки број 8.1.1, уз услове установе заштите. На

овој планираној парцели могуће је задржати постојећи дворишни објекат, уз обавезу да само један објекат може бити у намени становања, а други у компатибилној намени.

Планира се изградња новог објеката у Улици Чајковског на планираној грађевинској парцели која се формира од делова парцела бр. 732 и 734. Објекат спратности П+Пк се формира по Типу 1, у непрекинутом низу, према графичком приказу број 4. Примењују се правила дефинисана у подтачки број 8.1.1. уз обавезно формирање колског пасажа како би задовољили потребу обезбеђивања паркинг-места према нормативу утврђеним Планом. Предуслов за изградњу је рушење свих постојећих објеката на планираној парцели.

Планира се изградња нових објеката у Шеноиној улици бр. 2 (планирана парцела у источном делу парцеле број 916), 6 (парцела број 913) и парцелама бр. 833 и 860. Објекти спратности П+Пк се формирају по Типу 1, у непрекинутом низу, како је приказано на графичком приказу број 4. Примењују се правила дефинисана у подтачки број 8.1.1. Планирани објекат у Шеноиној улици број 6 се усклађује хоризонталним и вертикалним габаритом са непосредно суседним објектом у Шеноиној улици број 4 (парцела број 914), односно усклађују се коте венаца и слемена. Сви објекти обавезно имају колске пасаже како би задовољили потребу обезбеђивања паркинг-места према нормативу утврђеним Планом. Предуслов за изградњу је рушење свих постојећих објеката на парцели.

Планира се изградња објекта спратности П+Пк, Типа А, у Рељковићевој улици број 4, након формирања грађевинске парцеле спајањем делова парцела бр. 398 и 399, према графичком приказу број 4. Део северне међе парцеле се формира у складу са положајем постојећих дворишних објеката у процесу легализације. Примењују се правила дефинисана у подтачки број 8.1.1. уз обавезно формирање колског пасажа из Рељковићеве улице, како би био задовољен плански норматив обавезног решавања паркирања возила на парцели.

Планира се обавезно ограђивање парцела, посебно на делу граница парцела према улици, према општим правилима. Ограде према улици су комбиноване, а према суседима могу бити транспарентне, нетранспарентне и комбиноване. Обавезно је задржавање капије на парцели број 297 (Улица Арчибалда Рајса број 1/1а), ограда и капија на комплексу Римокатоличке цркве Узвишења св. Крижа (из улица Арчибалда Рајса и Косте Нађа), парцели број 323 (Улица Косте Нађа број 7) и на Шпилеровој кући (Улици Владимира Гортана број 8).

Могућа је замена свих објеката према правилима дефинисаним у подтачки 8.1.1. који су вредновани као објекти од просторно-архитектонске вредности под условом да се задржи тип изградње (према Скици број 1), у улицама Косте Нађа (до Улице патријарха Рајачића), Владимира Гортана, Арчибалда Рајса и Патријарха Рајачића (до Шеноине улице). У другим улицама ове урбанистичке целине могућа је замена оба нивоа вредновања према правилима дефинисаним у подтачки 8.1.1, без условљавања.

### **Фијакер алеја у Прерадовићевој улици (8,12 ha)**

Фијакер алеја у Прерадовићевој улици – урбанистичка целина 2 обухвата блокове бр. 11 и 14 и делове блокова бр. 10 и 12. У оквиру ове урбанистичке целине налази се делом и Зона Б „Шпилерова кућа“.

Ова урбанистичка целина је планирана за општеградски центар, породично становање и вишепородично становање. Објекти у намени вишепородичног становања



могу, а не морају имати уличне локале и пословни простор у приземљу. Намена општеградског центра, подразумева делатности пословања у домену терцијарних и кварталних услуга које обухватају и старе занате, делатности из области културе, услуга из домена образовања, збрињавања деце предшколског узраста, здравства, смештај старих, угоститељство и друго. Компатибилна намена општеградског центра је мешовито становање (породично и вишепородично). Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. уз допуну посебним правилима дефинисаним у овој подтачки, односно у овом делу.

Планира се изградња објеката на парцели број 796/2 у Улици Чајковског. Планира се објекат спратности П+Пк у форми Типа 1, у непрекинутом низу, према графичком приказу број 4. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. уз обавезно формирање колског пасажа како би се обезбедило паркирање возила према Планом утврђеним нормативима. Предуслов за изградњу је рушење свих објеката на планираној парцели.

Планира се реконструкција постојећег објекта у Прерадовићевој улици број 5/5а због историјске и архитектонске вредности. Како би му се вратио изворни изглед, планира се реконструкција фасаде, мансардног крова објекта и обнова колског улаза, према условима установе заштите. За могућност доградње са дворишне стране и изградње помоћних објеката на парцели примењују се у подтачки 8.1.1.

Планира се изградња објекта у Прерадовићевој улици број 11 (парцела број 826). Објекат спратности П+1+Пк се реализује према графичком приказу број 4. Ширина уличног тракта је условљена ширином постојећег непосредно суседног објекта на парцели број 827. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. уз обавезно формирање колског пасажа како би се обезбедило паркирање возила према Планом утврђеним нормативима. Предуслов за реализацију је рушење свих постојећих објеката на парцели.

Задржава се постојећи објекат у Прерадовићевој улици број 13 (део парцеле број 916) у намени вишепородичног становања. Парцела се формира према графичком приказу број 4. Обавезно је решавање паркирање возила према Планом утврђеним нормативима, са колским приступом из Шеноине улице. Обавезно је уклањање свих дворишних објеката на планираној парцели.

Планира се изградња новог објекта у Прерадовићевој број 15 (парцела број 917). Улични тракт објекта је спратности П+2+Пк са дворишним крилом спратности П+1+Пк, према графичком приказу број 4. Хоризонтална регулација објекта, ширина уличног тракта и дужина дворишног крила, се усклађује са непосредно суседним постојећим објектом у Прерадовићевој улици број 17 (парцела број 919). Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. уз обавезно формирање колског пасажа како би се обезбедило паркирање возила према Планом утврђеним нормативима. Паркирање возила се планира на парцели, а могуће је у приземљу дворишног крила или испод дела или целе парцеле како би се задовољили нормативи за обезбеђење паркинг-места утврђени Планом. Обавезно је озелењавање минимално 15 % површине парцеле. Предуслов за реализацију је рушење свих постојећих објеката на парцели.

Планира се делимична надоградња дела уличног тракта објекта у Прерадовићевој улици број 19 (парцела број 922). Планира се надоградња северозападног дела објекта до спратности П+1+Пк, до кота венца и слемена постојећег дела објекта исте спратности. Оба дела објекта морају имати исте кота венца, слемена, нагиб крова. Ако се реконструкцијом поткровље целог објекта формира у складу са Скицом број 2, обавезно

је уклањање вертикалних кровних прозора (кровних баци) на уличној кровној равни. Колски пасаж се формира приближно на позицији према графичком приказу број 4.

Задржава се улични објекат у Прерадовићевој број 21 (парцела број 903), а могуће су доградње објекта са дворишне стране, односно изградње помоћних објеката се планира само у зони уз Прерадовићеву улицу, до дворишне грађевинске линије дефинисане на графичком приказу број 4. Могуће је задржати колско-пешачки приступ парцели из Улице патријарха Рајачића.

Планира се изградња новог објекта у Прерадовићевој број 23а (парцела број 902). Ширина уличног тракта спратности Су+П+2+Пк је у складу са постојећим непосредно суседним, у Прерадовићевој број 23 (парцела број 901), а дужина дворишног крила спратности П+1+Пк је дужине до 22 m према графичком приказу број 4. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. уз обавезно формирање колског пасажа како би се обезбедило паркирање возила према Планом утврђеним нормативима. Паркирање се планира у оквиру парцеле, у приземљу дворишног крила испод дела или целе парцеле у подрумској гаражи. Обавезно је озелењавање минимално 15 % парцеле. Предуслов за реализацију је рушење свих постојећих објеката на парцели.

Планира се замена уличног објекта у Прерадовићевој број 25 (парцела број 897). Улични објекат спратности Су+П+2+Пк, планира се према графичком приказу број 4. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. Задржавају се постојећи дворишни објекти, уз могућност текућег одржавања. Њихова реконструкција или замена је могућа према условима дефинисаним Планом. Колски пасаж се формира приближно на позицији према графичком приказу број 4. Паркирање се планира у оквиру парцеле, у приземљу дворишног крила испод дела или целе парцеле у подрумској гаражи. Обавезно је озелењавање минимално 15 % парцеле. Предуслов за реализацију је рушење свих постојећих објеката на парцели.

Планира се изградња новог објекта у Прерадовићевој број 29 (парцела број 890), у намени вишепородичног становања. Ширина уличног тракта спратности П+2+Пк и дужина дворишног крила спратности П+1+Пк се формира у складу са постојећим на суседном објекту у Прерадовићевој број 29 (парцела број 890), према графичком приказу број 4. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1, уз обавезно формирање колског пасажа како би се обезбедило паркирање возила према Планом утврђеним нормативима. Паркирање се планира у оквиру парцеле, у приземљу дворишног крила испод дела или целе парцеле у подрумској гаражи. Обавезно је озелењавање минимално 15 % површине парцеле. Предуслов за реализацију је рушење свих постојећих објеката на парцели. Предуслов за реализацију је рушење свих постојећих објеката на парцели.

Планира се изградња новог угаоног објекта у Прерадовићевој број 31 (парцела број 889). Ширина оба улична тракта спратности Су+П+2+Пк се формира у складу са постојећим на суседним објектом у Улице Виктора Новака број 1 (парцела број 888) и постојећим објектом у Прерадовићевој улици број 27 (парцела број 895), односно са планираним у Прерадовићевој број 29 (парцела број 890), према графичком приказу број 4. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. уз обавезно формирање колског пасажа из Улице Виктора Новака како би се обезбедило паркирање возила према Планом утврђеним нормативима. Паркирање се планира у оквиру парцеле, у приземљу уличних крила, испод дела или целе парцеле у подрумској гаражи. Обавезно је озелењавање минимално 10 % парцеле. Предуслов за реализацију је рушење свих постојећих објеката на парцели. Предуслов за реализацију је рушење свих постојећих објеката на парцели.

Планира се изградња новог објекта спратности П+Пк у Шеноиној улици број 2 (планирана грађевинска парцела, у североисточном делу парцеле број 916). Ширина уличног тракта је 9 m. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. уз обавезно формирање колског пасажа на новом објекту како би се обезбедио потребан број паркинг-места на основу Плана. Препоручује се намена пословања.

Планира се изградња новог објекта спратности П+Пк у Шеноиној улици број 6 (парцела број 913). Ширина уличног тракта, ката венца и слемена је у складу са непосредно суседним објектом у Шеноиној број 4 (парцела број 914). Планира се колски пасаж на новом објекту како би се обезбедио потребан број паркинг-места на основу Плана. Препоручује се намена пословања.

Задржава се постојећи комплекс пословно-стамбеног објект и некадашњег Биоскопа „Дунав“, на парцели број 820. Могуће је текуће одржавање и адаптације постојећег стамбено-пословног објекат спратности П+2+Пк и пословног анекса биоскопа спратности ВП+Г. Раван кров се може санирати или покрити кровом малог нагиба до 10°. Могуће су доградње у намени пословања уз северну фасаду објекта биоскопа, према графичком приказу број 4. Доградње су у функцији намене овог објекта, спратности до П+1, до максималне постојеће коте венца објекта биоскопа. Кров се обавезно формира као једноводни, са малим нагибом (до око 10°). Доградња се реализује истовремено. Како би се задовољили нормативи решавања паркинг-места а парцели за намене становања и пословања потребно је обезбедити 35 паркинг или гаражна места. Могућа је реконструкција постојећих и изградња нових дворишних приземних објеката у намени гаража, уз југоисточни обод парцеле.

Могућа је замена свих објеката који су вредновани као објекти без споменичких вредности и објекти од просторно-архитектонске вредности, према правилима дефинисаним у подтачки 8.1.1, под условом да се задржи тип изградње (према Скици број 1) за објекте од просторно-архитектонске вредности.

### **Релковићева улица (1,51 ha)**

Релковићева улица – урбанистичка целина 3 обухвата делове блокова бр. 7, 9 и 13.

Ова урбанистичка целина планира се за општеградски центар за делатности пословања у домену терцијарних и кварталних услуга, компатибилне намене су породично и мешовито становање (породично и вишепородично становање са компатибилним наменама). Пословање обухвата оне делатности чији се процеси и технологија рада обавља у затвореном простору, односно не генерише загађења ваздуха и буком, не повећава фреквенцију возила, не нарушава услове паркирања и сл.

Задржавају се сви објекти вредновани као објекти од *просторно-архитектонске вредности*, а грађевинске интервенције се спровode како су дефинисани у подтачки 8.1.1. Могућа је и замена, под условом да се задржи тип изградње (према Скици број 1). *Објекти без споменичке вредности*, могу се заменити новим, спратности до П+1+Пк, уз примену свих општих правила.

Планира се подела парцеле број 730 (Релковићева број 30) на северну и јужну.

Планира се изградња новог уличног објекта спратности П+Пк у Релковићевој број 42а (парцела број 852). Објекат је спратности П+Пк, Типа 1, планира се у непрекинутом низу, према графичком приказу број 4. Објекат обавезно има колски пасаж како би се омогућило паркирање на парцели, према нормативима и на начин дефинисаним Планом.

Уколико се задржава постојећи дворишни објекат (Рељковићеве број 42а) уз северну границу парцеле, улични објекат је обавезно пословне намене. Ако се дворишни објекат уклони, планира се исправљање дела међе парцеле бр. 852 и 853, према графичком приказу број 4.

Планира се изградња новог објекта на планираној грађевинској парцели на јужном делу парцеле број 865/2. Објекат спратности П+Пк, Типа 1 планира се у непрекинутом низу, према графичком приказу број 4. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. уз допуну посебним правилима дефинисаним у овој подтачки, односно у овом делу. Објекат обавезно има колски пасаж како би се омогућило паркирање на парцели, према нормативима и на начин дефинисаним Планом.

Планира се изградња пословног објекта спратности П+1 у северном делу грађевинске парцеле које се формира од парцела бр. 870, 871 и 874, према графичком приказу број 4. Објекат је намењен пословању. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1.

Могућа је замена свих објеката правилима дефинисаним у подтачки 8.1.1. који су вредновани као објекти без споменичких вредности и објекти од просторно-архитектонске вредности за објекте од просторно-архитектонске вредности.

Могућа је замена свих објеката који су вредновани као објекти без споменичких вредности и објекти од просторно-архитектонске вредности, према правилима дефинисаним у подтачки 8.1.1. под условом да се задржи тип изградње (према Скици број 1) за објекте од просторно-архитектонске вредности.

#### **Зона А („Стари вртић“)**

Зона А се налази у оквиру просторне целине број 1. Зона је намењена мешовитом становању (породично и вишепородично становање са компатибилним наменама) и породичном становању. Намена објеката је стамбена, стамбено-пословна, пословно-стамбена или пословна. Нову регулацију простора дефинише планирана саобраћајница, Улица Нова „А“ са везом из Улице Павла Јуришића Штурма, уз које се планира неколико нових парцеле површине осталих намена, према графичким приказима бр. 4 и 5. Задржавају се објекти на парцелама бр. 301 (Улица Павла Јуришића Штурма број 5а), 306 (Улица Арчибалда Рајса број 8) и 309, а могућа је њихова доградња до индекса заузетости према подтачки 8.1.1.

Постојећи објекти на парцелама бр. 301 и 309 се задржавају, односно интервенције су могуће према подтачки 8.1.1. Планира се реконструкција постојећег уличног објекта у Улици Арчибалда Рајса број 8 (парцела број 306) и доградња дворишног крила уз западну границу парцеле, према графичком приказу број 4. Формирање двоводног крова ове доградње се висински и технички усклађује са уличним објектом. За све интервенције препоручују се услови установе заштите. Предуслов за доградњу дворишног крила је рушење свих дворишних објеката на планираној парцели.

На новим грађевинским парцелама се планира изградња објеката спратности П+Пк Типа 1 у непрекинутом низу, према графичком приказу број 4. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.1.1. Објекти обавезно имају колске пасаже како би задовољили потребу обезбеђивања паркинг-места према нормативу утврђеним Планом. На парцелама на којима је планирана нова изградња, задржавају се постојећи објекти док се не створе услови за реализацију планираних објеката. Предуслов за изградњу нових објеката је

рушење свих постојећих објеката на планираним парцелама. Могуће је задржавање постојећих објеката уз текуће одржавање, односно без могућности доградње, надоградње и изградње дворишних објеката.

Приликом изградње Улице Нове „А“ неопходно је заштити подрумску просторију објекта у Улици Павла Јуришића Штурма (парцела број 302), која се налази ван габарита постојећег објекта, а која се налази на траси улице. Потребна су таква техничка решења при пројектовању саобраћајнице којим ће се сачувати подрумска просторија.

### **Зона Б („Шпилерова кућа“)**

Зона Б се налази, већим делом у оквиру просторне целине 1 а мањим делом, у оквиру просторне целине број 2. Зона обухвата просторно-функционалну целину некадашњег мајура продице Шпилер.

Зона је намењена за општеградски центар, културу и породично становање, а нову регулацију простора дефинише планирана површина јавне намене Улица Нова „Б“ са везом из Улице Павла Јуришића Штурма. Планира се нова парцелација зоне за намене културе (Шпилерова кућа), породичног становања у северном делу и општеградског центра у јужном делу зоне.

Задржава се Шпилерова кућа у Улици Владимира Гортана 8, која је непокретно културно добро, на планираној грађевинској парцели, у намени културе. Све интервенције на објекту и парцели се спроводе према условима установе заштите.

На парцели број 787 и планираној грађевинској парцели који чини североисточни део парцеле број 781 и део парцеле број 784, планираним за породично становање задржавају се постојећи објекти спратности П+Пк а могућа је замена, реконструкција и доградња, према правилима дефинисаним у подтачки 8.1.1. уз допуну посебних правила дефинисаних у овој подтачки, односно у овом делу.

На планираним целим парцелама бр. 790/3 и 790/5, и деловима парцела бр. 790/4 и 790/6, планира се задржавање постојећих објеката са доградњама на основу којих је дефинисана и регулациона линија, на графичком приказу број 4. Планира се текуће одржавање и/или реконструкција целог или дела објеката како би им се вратио изворни изглед објеката спратности П+Пк са једноводним косим кровом са падом кровне равни према унутрашњости парцеле и према другим условима из Плана. Могућа је доградња спратности П+Пк уз југозападну фасаду објекта, према графичком приказу број 4. Због непосредне близине заштићеног културног добра, препоручују се услови установе заштите. Могућа је замена свих објеката новим, у делу или у потпуности, спратности П+Пк, са једноводним косим кровом са падом према дворишту. Обликовање објеката је према правилима из подтачке 8.1.1. са назитком до 0,5 m, а осветљење поткровља је полеглим и/или вертикалним кровним прозорима на максимално 50 % површине кровне равни.

На планираној грађевинској парцели у југоисточном делу зоне планира се изградња новог објекта спратности Су+П+1+М. Парцела је намењена општеградском центру. Објекат може бити у потпуности намењен вишепородичном становању. Просечна минимална површина стана је дефинисана у подтачки 8.1.1. Висина приземља је највише 1,2 m изнад нивоа терена. Од додатних фасадних елемената, на северозападној, југозападној и североисточној фасади, објекат може имати само француске балконе, а на југоисточној су могуће и лође. Препусти на првом спрату су до 1,2 m на северозападној и

југозападној фасади, а максимално 0,5 m на североисточној и југоисточној фасади. Мансардна, односно поткровна етажа се обликује на начин као на Шпилеровој кући, односно кота прелома кровне равни мора бити увучена у односу на кровни венац, под условом да највиша кота слемена не може бити виша од 12 m. Просечна минимална површина стана је 60 m<sup>2</sup>. Неопходно је обезбедити паркинг или гаражно места на парцели према параметрима утврђеним Планом.

## 8.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

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

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

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

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

Након проглашења подручја Плана за просторно културно-историјску целину, при реконструкцији постојећих и изградњи нових подземних инсталација и објеката на јавним површинама у оквиру регулација (уличних простора) биће обавезна пријава радова надлежној установи заштите, а при извођењу земљаних грађевинских радова биће обавезан археолошки надзор.

### 8.2.1. Правила за реализацију саобраћајних површина

Приликом изградње нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање одредби законских и подзаконских докумената:

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),
- 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, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон),
- Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), и осталим законима и правилницима које регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама,

- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са правилницима и Законом о безбедности саобраћаја на путевима, иако то на графичком приказу број 4 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње“ није приказано.

На прелазу тротоара преко коловоза (минималне ширине 3 m) и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Тротоаре израђивати од камених, монтажних бетонских елемената или плоча, 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). Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором. Паркинзи треба да буду уређени у тзв. „перфорираним плочама“, или сличним елементима типа бехатон – растер са травом који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицања воде.

Коловоз најстаријег дела Старог Мајура (део Улице Косте Нађа и Владимира Гортана пројектовати са застором од камене коцке.

Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника (Прерадовићева и Рељковићева улица) радијуси кривина треба да су минимално 8 m.

Тротоари за двосмерно кретање пешака морају бити минималне ширине 1,6 m, а за једносмерно кретање 1 m.

Ширина бицикличких стаза мора бити минимално 2 m.

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели**

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати прикључак на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен на графичком приказу број 4. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m.

Једна грађевинска парцела намењена пословању или општеградском центру у Рељковићевој улици може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга. Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално један колски приступ по парцели.

Приступ парцелама из Прерадовићева улице планира се само са једним колским приступом. У оквиру ове улице, колски прилази не смеју угрозити постојеће дрвеће, а посебну пажњу потребно је обратити на материјализацију коловозне конструкције прилаза (гранитне коцке, перфориране коцке и сл.). Уз колске прилазе потребно је предвидети заштитне стубиће, који ће онемогућити паркирање уз прилазе на: зеленило,

бициклическу стазу, тротоар и шеталиште. На графичком приказу број 4, оријентационо су приказани колски приступи парцелама у Прерадовићевој улици, а прецизно ће се утврдити приликом израде пројектне документације. Начин формирања колског приступа овим парцелама који нису графички приказани, одредиће се приликом израде пројектне документације, а до тада ће користити постојећи.

Приликом изградње приступног пута свим парцелама, постојеће дрвеће се задржава и штити у мери која је неопходна за очување кореновог система на целом обухваћеном простору.

Положај колског приступа парцели зависи од диспозиције објеката на парцели, али тако да је он могућ само у зони улазно-излазних кракова раскрснице уз поштовање услова да он није ближи од 10 m од почетка лепезе коловоза улазно-излазног крака раскрснице и правила безбедности саобраћаја дефинисане важећом законском регулативом.

Колски пролази кроз објекте (пасажи) морају бити минималне ширине 3,5 m и висине 4 m.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклическе стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклическа стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом или на други начин, у истом нивоу или благој денивелацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

### **Паркирање и гаражирање возила**

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то минимално једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг-места одређује се на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место у односу на нето површину објекта – корисног простора, на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно паркинг-место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- пошта – једно паркинг-место на 150 m<sup>2</sup> нето површине;
- трговина на мало – једно паркинг-место на 50 m<sup>2</sup> нето површине;
- угоститељски објекат – једно паркинг-место на минимално осам столица;
- хотелијерска установа – једно паркинг-место на 10 кревета, односно по правилима категоризације;
- позориште или биоскоп – једно паркинг-место на 30 гледалаца.

По истим нормативима потребно је обезбедити паркинге за бицикле.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Реализација подземних етажа је по правила утврђеним Планом, односно према техничким и законом дефинисаним нормама и правилима.



У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида.

Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05). Овим правилником дефинисан је и број улаза и излаза у гараже, тако да је могућа изградња приступа гаражама иако то није учртано на графичком приказу број 5.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234:2020 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања.

Приликом изградње нових паркинг-места постојеће дрвеће се задржава и штити у површини која је неопходна за очување стабла и кореновог система.

Приликом пројектовања улице Нове „А“ неопходно је дефинисати такво решење којим ће се очувати и заштити подрумска просторија објекта у Улици Павла Јуришића Штурма (парцела број 302), која се налази ван габарита постојећег објекта на траси улице Нова „А“.

У складу са просторним условима и наменом простора дефинисани су садржаји ситуационог плана и карактеристичног попречног профила који су саставни део овог плана. Димензије су дате оријентационо, а коначне димензије ће се дефинисати пројектном документацијом.

## **8.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре**

### **Услови за изградњу водоводне мреже**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 бара за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски систем, ...).

За потребе санитарне воде у нормалним условима водоснабдевања Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује притисак на месту прикључења од 2,5 бара.

#### Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 60/10, 8/11– исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

Потребан пречник и положај прикључка треба бити дефинисан пројектом унутрашњих инсталација објекта који се прикључује.

Извођење прикључка водовода, као и његова реконструкција су у надлежности Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

#### **Услови за изградњу канализационе мреже**

##### Канализациони прикључци

Трасу мреже опште канализације полагаати у зони јавне површине између две регулационе линије у уличном фронту једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 m.

Минимални пречник опште канализације 250 mm.

Трасе опште канализације се постављају тако да се задовоље прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање од других инсталација и објеката инфра-структуре је 0,7–1 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објекта износи 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

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

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

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахова на прописаном растојању од 160 до 200 DN, а максимално 50 m.

Канализација атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина пре упуштања у атмосферску канализацију или канализацију општег типа Града Новог Сада мора проћи третман на сепаратору лаких нафтних деривата и песколону.

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 30 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода две године – усвојити 120 l/s/ha.

Све количине изнад наведених вредности морају се прихватити ретензијом и поступно упуштати у планирану атмосферску канализацију.

Ретензија за прихват атмосферских вода се мора пројектовати унутар парцеле корисника.

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

Отпадне воде морају задовољити услове дефинисане Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука). Уколико исте не задовољавају наведене услове, морају имати одговарајући предтретман.

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

Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна у складу са типом објекта, техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације.

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

Прикључење индивидуалних стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm, а колективних стамбених и већих пословних минималним пречником DN200 mm.

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

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материје, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

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

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

Код решавања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

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

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

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

### **8.2.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре**

#### **Услови прикључења на електроенергетску мрежу**

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из ТС. Прикључење надограђених делова објеката решити са постојећег прикључног вода или, у случају недостатка капацитета, изградњом новог вода у траси постојећег. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „Електродистрибуције Нови Сад“.

#### **Услови прикључења 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 прикључења на мрежу електронских комуникација**

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

### 8.3. Услови озелењавања

Општа правила за уређење зелених површина на простору у обухвату Плана:

- у оквиру свих зелених површина на простору у обухвату Плана обавезна је поставка адекватног урбаног мобилијара (клупе, канте за смеће, чесме и сл.) и јавне расвете;

- избор биљних таксона за озелењавање простора у обухвату Плана треба да буде прилагођен педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом, како би се остварио максималан ефекат озелењавања; удео једне врсте не сме бити већи од 10 % од укупног садног потенцијала, односно приликом садње дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа;

- при избору врста за озелењавање простора у обухвату Плана, избегавати алергене, астмогене и инвазивне врсте, а у близини дечијих игралишта, поред наведених, избегавати и врсте са бодљама и отровним плодовима.

## 9. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола.

За изградњу свих планираних инетрвенција на постојећим објектима и за изградњу нових, укључујући и објекте инфраструктуре, у поступку обједињене процедуре, након проглашења простора обухваћеног Планом за просторно културно-историјску целину, неопходно је исходовање услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Закони и подзаконски акти наведени у Плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

1.1. Извод из Генералног плана – Намена површина.....	A4
1.2. Извод из Генералног плана – Заштита урбаног наслеђа.....	A4
2. Заштита културних добара са валоризацијом објеката .....	1:2500
3. План намене површина.....	1:2500
4. План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње .....	1:1000
5. План регулације површина јавне намене са парцелацијом .....	1:1000
6. План водне инфраструктуре .....	1:2500
7. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....	1:2500
8. Синхрон план инфраструктуре са планом озелењавања.....	1:1000
9. Попречни профили улица .....	1:100.

План детаљне регулације Старог Мајура 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 Старог Мајура у Петроварадину доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет страна [www.skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs).

Ступањем на снагу овог плана престају да важе План детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада”, број 43/09) и План детаљне регулације простора између улица Прерадовићеве и Мажуранићеве у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада”, број 37/08) у деловима који су обухваћени овим планом.

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: 35-334/2022-I  
28. децембар 2022. године  
НОВИ САД

Председница

MSc Јелена Маринковић Радомировић



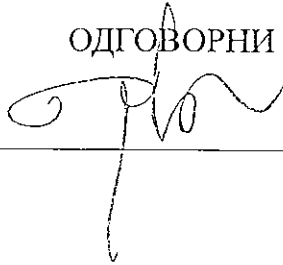
На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ МАЈУРА У ПЕТРОВАРАДИНУ:

- ПРИПРЕМЉЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА, КАО И ДА ЈЕ

- ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



У Новом Саду, 16.11.2022. године



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ  
Број: V-35-334/22  
Дана: 12.05.2022. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА**  
**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ МАЈУРА У ПЕТРОВАРАДИНУ ПРЕ**  
**ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД**

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину, обављена је на 180. седници која је одржана дана 12.05.2022. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, у великој сали на трећем спрату са почетком у 9,00 часова.

180. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић и Иван Браќочевевић, чланови Комисије.

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, Градске управе за заштиту животне средине и Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

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

Да је Одлука о изради нацрта плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину, усвојена на XVI седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 18. јуна 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 28/21) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину био је на раном јавном увиду у периоду од 13. јула 2021. године до 27. јула 2021. године.

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

На 178. седници одржаној 28.04.2022. године Комисија започела је разматрање Нацрта плана и том приликом донела Закључак број V-35-334/22 од 28.04.2022. године.

На 180. седници одржаној 12.05.2022. године Комисија за планове поново је разматрала Нацрт плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20 и 52/21), уз потребну корекцију.

Комисија сматра да је текст Нацрта плана на 37. страни потребно допунити условом да је могућа изградња помоћних објеката до планом предвиђеног индекса заузетости.

Након корекције и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину, може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.Закон, 09/20 и 52/21).

Овај Извештај је саставни део Записника са 180. седнице Комисије за планове од 12.05.2022. године.

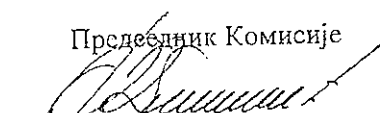
Извештај доставити:

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 за управу, прописе и урбанизам
5. Архиви

Секретар Комисије

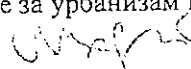
\_\_\_\_\_  
Јасмина Лазић, маг.инж.арх.

Председник Комисије

  
\_\_\_\_\_  
Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

  
\_\_\_\_\_  
Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ  
Број: V-35-334/22  
Дана: 29.09.2022. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**СТАРОГ МАЈУРА У ПЕТРОВАРАДИНУ**

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 10. (јавној) седници која је одржана дана 29.09.2022. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину.

10. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Иван Бракочевић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину, усвојена на XVI седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 18. јуна 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 28/21) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину био је на раном јавном увиду у периоду од 13. јула 2021. године до 27. јула 2021. године.

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

На 178. седници одржаној 28.04.2022. године Комисија је започела разматрање Нацрта плана и том приликом донела Закључак број V-35-334/22 од 28.04.2022. године.

На 180. седници одржаној 12.05.2022. године Комисија за планове поново је разматрала Нацрт плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.Закон, 09/20 и 52/21), уз потребну корекцију.

Комисија сматра да је текст Нацрта плана на 37. страни потребно допунити условом да је могућа изградња помоћних објеката до планом предвиђеног индекса заузетости.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину, изложен је на јавни увид (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 12.08.2022.године) у периоду од 12.08.2022. до 10.09.2022. године.

У току јавног увида достављено је 7 (седам) примедби на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 10. (јавној) седници, одржаној 29.09.2022. године (чије оглашавање је објављено 12.08.2022. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину. Након изношења ставова обрађивача плана на јавној седници омогућено је подносиоцима да додатно образложе своје примедбе, након чега је закључен јавни део седнице.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 7 (седам) примедби на Нацрт плана детаљне регулације Старог Мајура у Петроварадину а да је након рока предвиђеног за јавни увид достављена још једна примедба.

Примедбе су доставили:

1. Александар Ивић, Павла Јуришића Штурма 21а, Петроварадин;
2. Даниел Лeko и др., Исе Бајића 8, Нови Сад;
3. Томислав Радовић, Улица патријарха Рајачића 2, Петроварадин;
4. Љубомир Салатић, адвокат, Булевар ослобођења 94/V, Нови Сад;
5. Драган Трифуновић, Улица патријарха Рајачића 9, Петроварадин;
6. Роман Влашкалић и Јасмина Паниан, Улица патријарха Рајачића 27, Петроварадин;
7. SWEETLIFE GRADNJA DOO, Балзакова 41, Нови Сад,
8. Александар Лалић, Улица Чајковског број 13, Петроварадин.

#### Примедба број 1

Примедбу је поднео Александар Ивић, Улица Павла Јуришића Штурма 21а, Петроварадин.

Примедба се односи на парцелу број 787 у Улици Павла Јуришића Штурма. Примедбом се предлаже да се предвиђена саобраћајница помери даље од предметне парцеле јер се "планирани коловоз налази на непуна 3 m од моје породичне куће". У примедби се напомиње такође да нису планирана паркинг места у регулацији јавне саобраћајне површине "што ће додатно утицати да се погорша квалитета стационарног саобраћаја на овом простору".

Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

#### Примедба број 2

Примедбу су поднели: Даниел Лeko, Јасна Лeko, Лидија Лeko и Фрањo Лeko. Примедба се односи на парцеле бр. 780/1 и 780/3 (Улица Павла Јуришића Штурма бр. 19 и 19а). Примедбом се указује да су на парцели број 780/3 већ издати услови за објекат спратности П+1 (Локацијски услови бр. ROP-NSD-37743-LOCH-4/2022 од 25.05.2022. и захтев за грађевинску дозволу бр. ROP-NSD-37743-CPi-5/2022 од 24.06.2022.). Примедбом се предлаже да се и на непосредно суседној парцели број 780/1 планира изградња новог објекта исте спратности, П+1 како би се у будућности, ови објекти изједначили по висини.

Комисија за планове прихвата примедбу.

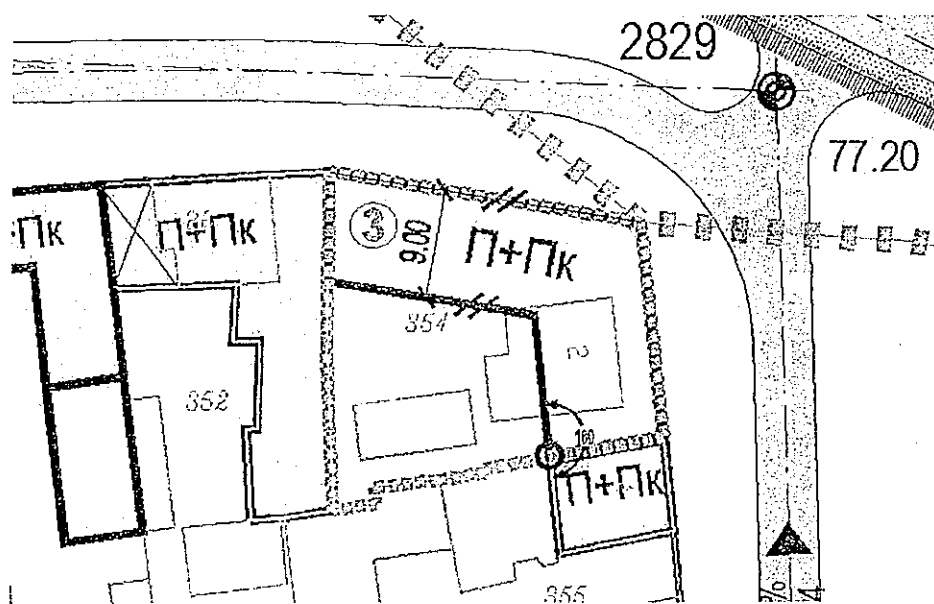
### Примедба број 3

Примедбу је поднео Томислав Радовић, Примедба се односи на парцелу број 354 (Улица патријарха Рајачића 2). Примедбом се констатује да је постојећи објекат, спратности П+Т саграђен 1950-их година, задржава у постојећем стању а да легализовани дворишни објекат није приказан.

Примедбом се предлаже да се дозволи изградња објекта П+1+Пк и заузетост парцеле у складу са површином, "будући да објекат није грађен у духу Старог Мајура".

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Комисија за планове сматра да је пожељно допунити графички прилог плана саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње (прилог број 4) са зонама заштите насипа, које су означене на графичком приказу водне инфраструктуре.



Скица број 1: Могућност формирања габарита објекта у непрекинутом низу.

### Примедба број 4

Примедбу је поднео адвокат Љубомир Салатић у име породица Љубанић, Босић, Марковић, Бошњак, Кордић и Лукић у стамбеним зградама у Улици Владимира Гортана 8а (парцела број 790/3) и 8б (парцела број 790/5) из Петроварадина.

У примедби се констатује да су наведене породице власници стамбених јединица које су својевремено купили од Града Новог Сада и у, тада неусловне објекте, уложили у њихову реконструкцију, доградњу, надоградњу, увођење мокрих чворова и друго. У овом процесу, неки делови објекта су дограђени и надограђени ван граница постојећих парцела. Вишак корисних простора станова, ове породице су покушавале да легализују, што није било могуће због специфичних имовинско-правних односа, јер је градско грађевинско земљиште реституцијом враћено наследницима у натуралном облику. Како је парцела више пута препродавана, жеља власника за откупом дела парцеле коју би користили није никад нашао на адекватан одговор власника.

Примедбом се констатује да је фактичко стање на терену другачије и да су објекти у деловима шири и виши, што се разликује од графичког приказа Плана који је био на јавном увиду, због чега је урађен и приложен оверени геодетски снимак. Такође се констатује да је планирана јавна површина, повучена према њиховим објектима у односу на важећи план, трасирана преко помоћних објеката, а коловоз је у једном делу на 1 m од габарита од једне од постојећих доградњи објеката. Положај регулационе линије и планиране улице је другачије него што је у важећем плану. Поставља се и питање где ће станари ових објеката паркирати своје аутомобиле, пошто је планиран објекат преко пута, спратности Су+П+1+М чији ће станари такође имати потребе за паркирањем.

Коначно, примедбом се предлаже да се уместо постојећих приземних објеката (са делимично надограђеним деловима) планира нови објекат П+1+Пк. "Тим пре што су у стварности делови зграде већ изграђени у овим димензијама и поднети су захтеви за озакоњење ових делова. На овај начин само би се верификовало фактичко стање, а то ником не смета, нити угрожава туђа права".

**Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.**

### Примедба број 5

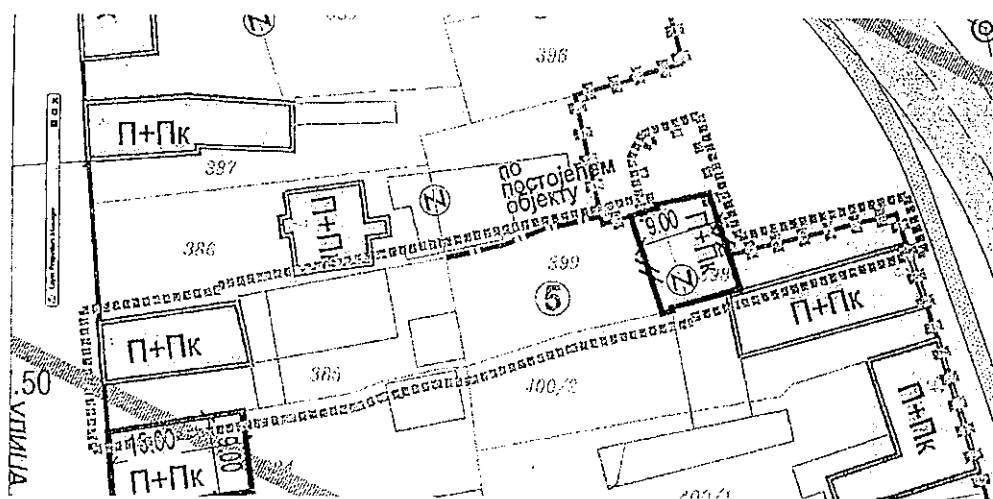
Примедбу је поднео Драган Трифуновић, Улица патријарха Рајачића број 9 из Петроварадина. Примедба се односи на парцеле бр. 385, 398 и 399.

Примедбом се констатују да је предвиђено спајање парцеле број 385 и 399 у једну грађевинску парцелу, да је предвиђена парцелација парцеле број 399 на северну и јужну, од које се северни део припада парцели број 386 (Улица патријарха Рајачића број 7) а јужни предметној парцели број 385. Парцела број 399 је планирана за површину јавне намене. Оваква парцелација није у складу са стварним стањем што је документовано ажурним катастарско топографским планом.

Примедбом се предлаже да се: не планира спајање парцела број 385 са делом парцеле број 399, да се граница поделе парцеле број 399 формира према положају постојећих објеката (према приложеном плану) а део парцеле број 398, на којој постоји ограда са капијом и колским приступом из Рељковићеве улице, припоји делу парцеле број 399 и тако формира грађевинска парцела. Такође се предлаже да се највећи део парцеле број 385 такође планира за припајање новој парцели.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Комисија за планове сматра да је пожељно допунити графички прилог плана саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње (прилог број 4) са зонама заштите насипа, које су означене на графичком приказу водне инфраструктуре.



### Примедба број 6

Примедбу су поднели Роман Влашкалић и Јасмина Паниан, власници објекта у Улици патријарха Рајачића 27, Петроварадин. Примедба се односи на парцеле бр. 741 и 742 које су планиране за једну грађевинску парцелу.

Примедбом се констатује да су објекти на предметним парцелама "конструктивно угрожавајући по околину, немогући за коришћење за живот због лошег стања у коме се налазе и ликовно и естетски не доприносе очувању културног наслеђа". Такође се констатује да је на планираној парцели смањена спратност у односу на важећи план, са П+1+Пк на П+Пк.

Примедбом се предлаже изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности П+1+Пк.

Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Комисија за планове сматра да је потребно котирати зону изградње планираног објекта.

### Примедба број 7

Примедбу је поднело предузеће SWEETLIFE DOO, Балзакова улица број 41, Нови Сад. Примедбом се предлаже да се за објекат који је планиран на парцелама бр. 790/9, 790/10 и 790/12 утврди просечна минимална површина стана до 60 m<sup>2</sup>, а не 90 m<sup>2</sup> како је Планом било утврђено. Примедбом се указује да ће за сваку стамбену јединицу бити обезбеђено паркинг место, како је то приказано у пратећем графичком приказу основе гараже где постоји 41 гаражно место.

Комисија за планове прихвата примедбу.

### Примедба број 8

Примедбу је поднео Александар Лалић, Улица Чајковског број 13, Петроварадин. Примедба се односи на парцелу број 734/2 у Улици Чајковског број 13 у Петроварадину. Примедбом се констатује да је "на њој изграђен породични стамбени објекат спратности приземље и поткровље који је у целости изграђен у складу са тада постојећим урбанистичким планом и као такав редовно укњижен у катастар непокретности (...)". "Вашим новим решењем соратност објеката у том подручју је ограничена тако да предметни објекат више не испуњава услове ограничене спратности". Примедбом се предлаже да се "замени предметни план утолико да исти не дира у спратност већ постојећих легализованих објеката уредно уписаних у катастар непокретности".

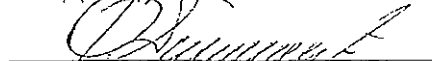
Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

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

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

Овај Извештај је саставни део Записника са 10. седнице Комисије за планове од 29.09.2022. године.

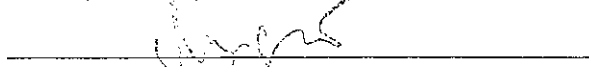
ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

ВД Начелника


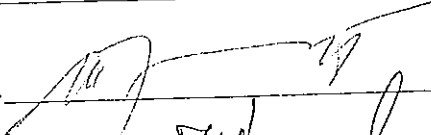
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић



ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх. 
2. Иван Браковчевић, дипл.инж.арх. 
3. Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер 