

На основу члана 35. став 2. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник РС", број 44/95 и 16/97) и члана 23. тачка 3. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 9/93) Скупштина града Новог Сада на XIV седници 19. новембра 1997. године, доноси

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН БЛОКОВА "ПЕТРОВАРАДИН IX"

1. УВОД

Регулационим планом блокова "Петроварадин IX" (у даљем тексту - регулациони план) разрађује се Генерални урбанистички план Новог Сада до 2005. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 16/85 и 15/94), којим је ово подручје намењено за мешовито становање. Режим изградње је перманентна реконструкција, а основ за приступање изградњи је регулациони план.

Подручје је ограничено на северу улицом Марина Држића, на истоку осовином планираног пута Нови Сад - Београд, на западу границама парцела уз Прерадовићеву улицу и на југу Роковим потоком.

Бруто површина блокова је 18,81 ха.

2. ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ЗА КОЈЕ СЕ РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ДОНОСИ

Подручје обухваћено овим регулационим планом обухвата простор у КО Петроварадин унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђена је укрсна тачка осовина улица Марка Орешковића и Прерадовићеве. Из ове укрсне тачке граница се пружа ка југу по осовини улице Прерадовићеве до укрсне тачке са осовином улице Марина Држића, затим скреће ка истоку по осовини улице Марина Држића до укрштања са осовином пројектованог пута уз Железничку пругу Београд - Суботица. Идући даље ка југу граница се поклапа са осовином пројектованог пута при чему пресеца парцеле број 1497, 1597, 1596, 1595, 1594, 1593, 1592, 1590, улицу Божицара Аџије и даље пресеца парцеле број 1586, 1584, 1582, 1580, 1578, 1576, улицу Мостарску па опет парцеле број 1574, 2864/1 до осовине Роковог потока. У правцу југозапада граница се поклапа са осовином Роковог потока до осовине улице Прерадовићеве, затим се ломи ка северу по осовини улице Прерадовићеве у дужини 35,0 м и поново скреће ка западу до осовине улице Рачког. Идући ка северу по осовини улице Рачког граница се поклапа са њом до укрштања са осовином улице Малинове и поклапа се са њом у дужини 40,0 м. Са западне стране граница се поклапа са границом школе тако да пресеца парцеле број 1818, 1816, 1814, 1813, поклапа се са међом парцела број 1810 и 1811, 1808 и 1809, 1806 и 1807, пресеца парцелу 1803 и поклапа се са међом парцела број 1901 и 1802/3, те у том правцу пресеца улицу Божицара Аџије и даље се поклапа са западним међама парцела број 1719/1, 1721, 1722, 1724, 1725, 1729, 1731, 1733, 1735, 1739, 1741, 1743, 1745, 1747, 1749, 1751, 1754, 1755/1, 1755/2 до осовине улице Марка

Орешковића, ту се ломи ка истоку до укрсне тачке са осовином Прерадовићеве улице која је узета за почетну тачку описа границе.

3. ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Основна концепција регулационог плана је задржавање постојећих саобраћајница, које су диктирале просторне димензије блокова.

Уз Прерадовићеву улицу задржан је карактер постојећих објеката, који су стављени под урбанистичку заштиту. Задржане су у већем делу постојеће парцеле, на којима је предвиђена изградња стамбено-пословних ламела спратности од П+1+М до П+3+М.

3.1. Намена површина у блоковима

Блокови 1, 2, 3, 4, 5 и 7 намењени су становању, у низу на парцелама (са локалима и пословним простором).

Уз Прерадовићеву улицу (блок 1, део блока 2 и 4) примениће се режим амбијенталне и урбанистичке заштите.

Блок 7 је намењен мешовитој намени: становању у ванстамбеним садржајима (становање, центар, заштитно зеленило око Топлане). Уз Прерадовићеву улицу (у блоку 7) предвиђен је центар за потребе становника блока и ближег суседства.

Блок 8 намењен је малој привреди и становању, а блок 6 заштитном зеленилу уз појас пута Нови Сад - Београд. Блок 9 намењен је ванстамбеним садржајима.

3.2. План организације и уређење простора по блоковима

У обликованом погледу решење чини девет блокова мешовите намене (оивичених постојећом мрежом саобраћајница).

У стамбеним блоковима уз Прерадовићеву улицу су постојећи приземни атријумски објекти, са косим крововима на које се у правцу истока надовезује стамбено-пословни склоп објеката спратности П+1+М. Идући ка истоку су склопови стамбено-пословних низова, формираних према постојећој матрици до граничне спратности П+3+М. Блок 7 чини седам урбаних вила у комбинацији са слободностојећим и двојним објектима, који чине композициону целину. Урбане виле су на појединачним парцелама спратности П+2 и П+2+М. Свака од ових вила има сопствену парцелу. У истом блоку уз улицу Прерадовићеву је предвиђен центар компактне структуре спратности П+3+М, који треба да буде пандан објекту самопослуге лоциране са друге стране Прерадовићеве улице.

Блок 8 је посебна композициона целина, јер то су парцеле на којима је мала привреда комбинована са становањем.

3.3. Елементи обликовања

Укупан простор је подељен у девет блокова, од тога четири урбана блока компактне структуре.

Разрађене блокове карактерише неколико типова изградње:

- постојећи атријумски објекти уз Прерадовићеву улицу;
- низови на појединачним парцелама у блоковима постојеће уличне матрице. Спратност ових стамбено-пословних низова је до макс. П+3+М;
- стамбене виле на појединачним парцелама, спратности П+2 и П+2+М;
- слободностојећи и двојни објекти на парцели спратности до П+1+М;
- ванстамбени садржаји уз Прерадовићеву улицу.

Код атријумских објеката уз Прерадовићеву улицу потребно је задржати просторни склоп, како се не би губио значај амбијента. Елементи на замењеним објектима треба да буду усаглашени са елементима на објектима који се трајно задржавају.

Код стамбених низова на појединачним парцелама предлаже се различитост у архитектонском смислу, у новој интерпретацији код сваке етапе.

Изградња нових објеката одвијаће се по постојећим парцелама. Елементи обликовања ће имати утицај и на целокупан изглед блокова 2, 3, 4 и 5. Сви објекти у овим блоковима морају остварити међусобно обликовно повезивање, што значи, праћење нагиба косих кровних равни (коси кровови су обавезни), примена сродних обликовних елемената (не истих) и квалитетних грађевинских материјала.

Стамбене виле морају остварити обликовну повезаност, а различитост у пројектима и обради грађевинских материјала. Сваки објект треба да буде нова интерпретација. Уређење сваке парцеле треба да буде различито.

Центар (културно, трговинско, административни) је лоциран уз Прерадовићеву улицу, делимично постављен на регулациону линију, конципиран као компактна структура спратности П+3+М и треба да оствари обликовну повезаност са вилама у истом блоку.

3.4. Услови за изградњу и уређење простора

Становање је примарна функција блока. Простор који је обухваћен регулационим планом садржи индивидуално становање на парцели, лошијег квалитета, са одређеним бројем неконфорних станова, који се замењују перманентно. За овај простор уводе се следећи режими изградње:

- урбанистичка заштита уз Прерадовићеву улицу
- објекти под предходном заштитом
- перманентна реконструкција
- потпуна реконструкција
- изградња на слободним теренима.

3.4.1. Режим урбанистичке заштите уз Прерадовићеву улицу

Режим урбанистичке заштите спроводи се у сегменту уз Прерадовићеву улицу од броја 70 до броја 106 и од броја 75 до броја 105. Код овог сегмента утврђен је режим II степена урбанистичке заштите и то:

- задржати просторни склоп формиран уз улицу,
- потпуно задржати архитектонски важне објекте,

- делимично задржати поједине објекте односно могућност доградње и надоградње и то у случајевима и на начин када интервенција не нарушава просторни склоп низа објеката,

- могућност замене дотрајалих објеката враћањем на изворно стање, или тако да савремено архитектонско обликовање чини јединство са постојећим суседним објектима,

- категоризација и третман објеката су различити од случаја до случаја,

- пожељно је и могуће коришћење таванског простора за пословни и стамбени простор уз услов да се спољни облик објекта не мења,

- задржати изградњу на парцели,

- задржати ивичну изградњу објеката,

- ограничава се спратност објеката (приземље+поткровље или приземље+мансарда),

- обавезна употреба косих кровова,

- пожељна је промена намене уз улични део из становања у пословни простор.

За начин коришћења простора предлаже се мешовита намена, односно промена намене из становања у пословни простор како би се оживела Прерадовићева улица. Становање се предвиђа у мирнијем делу дворишта.

Ови објекти су углавном атријумски, на парцелама изграђени са три стране, значајни су по облику и времену грађења, настали у временском периоду од 1700. год. до Другог светског рата.

Оријентација ових објеката је двострана односно излази на две улице. С обзиром на облик објеката предвиђена је улица паралелна Прерадовићевој како би се објекти што боље користили и развијали равноправно уз обе улице. Због атријумског облика дозвољава се изграђеност до 75%. Дозвољена је препарцелација парцела чији је улични фронт шири од 25 м.

3.4.2. Објекти под предходном заштитом

Општински завод за заштиту споменика културе Нови Сад ставио је на списак предходне заштите објекте уз Прерадовићеву улицу број 70, 71, 77, 79, 80, 86, 88, 89 и 99.

Сви ови објекти, према мишљењу Завода за заштиту споменика културе су Б категорије, и поступак према истима треба да буде онакав, какав је за те категорије одређен у Основама заштите градитељског наслеђа у градском језгру Новог Сада, који чине саставни део елабората измена и допуна Генералног урбанистичког плана Новог Саа до 2005. год. ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 15/94).

Режими (услови) за објекте Б категорије

Категорију Б - чине објекти који се могу задржати онакви какви јесу, могу се доградити и надоградити. Изузетно, уколико су грађевински лошег квалитета могу се потпуно реконструисати (заменити). Условљава се, међутим, у свим овим случајевима: очување фасаде уколико је квалитетна, или реконструкција изворне фасаде, или коришћење само неких елемената

старе (или сличне) фасаде. Код реконструкције, потребно је очување основних елемената конструкционог система.

Висина надоградње лимитирана је котом венца првог објекта који је дефинисан као репер. Уколико се објекат који се надограђује (или замењује) налази између два вредна објекта, користе се коте вишег објекта. Улична грађевинска линија се не може мењати или се може мењати само изузетно ако су суседни објекти већ померени на нову грађевинску линију. Кров и кровни покривач се усаглашавају са реперним објектом.

Обликовање мора бити такво да објекат чини складну целину. Дограђени и надограђени делови треба да буду подређени, односно одговарајуће усаглашени са основним објектом који се надограђује.

Склониште се мора градити уколико је у питању тотална реконструкција (замена). Уколико је у питању само доградња или (и) надоградња, склониште се не предвиђа, користи се ојачање дела подрума.

Парцела се користи по ширини у целини. Пожељни су колски пасажима, а уколико су постојали, обавезни су.

Дозвољене су (и пожељне) све врсте осавремењавања и бољег коришћења објекта, а то подразумева унутрашње адаптације и реконструкције (уз очување конструкционог система), увођење савремених инсталација, активно коришћење тавана и подрума (тамо где је то могуће) и промене намене (објекта или делова објекта). Етажа сутерена се не може користити за становање. Приземље и више етаже могу бити стамбени или пословни простор, с тим да врста пословног простора мора бити таква да не угрожава суседе.

Дворишни простор мора бити у свему усклађен са објектом. Могуће је наткривање (застакљивање) атријумских дворишних простора.

Код објеката мешовите намене у приземним дворишним етажама није пожељно становање.

Остали објекти на парцели (ако их има) не подлежу режиму главног објекта, решавају се слободно у складу са својом валоризацијом или тако да не угрозе главни објекат. Препарцелација се не предвиђа, али је (изузетно) могућа код парцела чији је улични фронт шири од 25 м.

3.4.3. Режим перманентне реконструкције

- Стамбено пословне ламеле

Режим перманентне реконструкције примењује се за блокове 3 и 5 и за делове блока 2 и 4 и део блока 1. На постојећим парцелама се етапно граде стамбено пословни нивои, чија спратност идући према путу Нови Сад - Београд расте од П+1+М до П+3+М. Коначном изградњом добијају се завршене просторне целине у постојећој саобраћајној мрежи.

Реализација ће се вршити етапно, у зависности од жеље и могућности власника.

Објекти су на регулационим линијама или повучени од њих на растојању од 2 - 5 м.

Код изградње нових објеката користи се цела ширина парцеле са обавезним сувим улазом односно пасажом. Хоризонтални габарити објекта нису коначни већ оријентациони и одредиће се кроз израду урбанистичко и

техничких услова. Приземља објеката намењена су локалима, пословном простору, заједничким и техничким просторијама.

Приземља се делимично могу користити и за гараже (уколико се за њих укаже потреба). Паркинг места предвиђена су у регулацијама улица (један стан једно паркинг место) и на парцелама.

Сутеренске просторије се не дозвољавају на овом делу због високих подземних вода. Обавезна је примена косих кровова или мансардних кровова. Манардни кровови са једном етажом и висином надзетка граде се према важећим техничким нормативима.

До привођења парцела коначној намени постојећи објекти могу се реконструисати у постојећим габаритима уз доградњу санитарног чвора уколико га објекат не поседује. Дозвољава се и промена намене (стамбеног у пословни простор).

- Стамбене виле, слободностојећи и двојни објекти

Режим перманентне реконструкције примењује се у делу блока 7. Уз улицу Мостарску и нову улицу предвиђено је седам урбаних вила са оптимум пет станова. Виле ће се перманентно заменити на четири постојеће и три новопланиране парцеле (на четири постојеће парцеле сада су слободностојећи стамбени објекти).

Спратност урбаних вила је П+2 и П+2+М, величина хоризонталних габарита 12x16 м до 16x16 м. Дати габарити нису обавезни, већ представљају оријентацију. Габарити ће се утврдити кроз израду урбанистичко-техничких услова уз поштовање процента изграђености до 40%.

Свака од седам предвиђених вила има сопствену парцелу.

Величина парцела је различита, а максимална је 882 м². Ширине парцела су од 20-21 м. Објекти су увучени 5-7 м од регулационе линије.

Приземља су намењена за ванстамбене садржаје. У дну парцеле могућа је изградња гаража (у зависности од потребе корисника). На спратовима се предвиђају станови. Сутерени се не могу користити због високих подземних вода.

Свака парцела ће имати сопствену ограду од лаких жичаних елемената ојачану зеленилом.

Режим перманентне реконструкције, за индивидуалне и двојне објекте на парцели у делу Округлићеве улице, дозвољава доградњу, надоградњу или изградњу нових објеката до граничне спратности П+1+М. Дозвољава се изградња помоћних објеката, са процентом изграђености до 50%.

- Мала привреда и становање

У режиму перманентне реконструкције, а у блоку 8, предвиђено је на четири парцеле становање са малом привредом, са делатностима које неће угрожавати становање.

Величина стамбеног објекта одредиће се према жељи и могућности инвеститора, спратности П+1+М. Величина пословног простора заједно са стамбеним не сме прећи изграђеност од 50%.

- Централне функције и зеленило

Блок 9 намењен је трговачком простору. За део који се налази у режиму перманентне реконструкције предлаже се надоградња постојеће самопослуге или изградња нове до спратности П+2. Остали део овог блока намењен је зеленилу око објекта (зелени сквер). На овом делу вршиће се потпуна реконструкција, јер је потребно да се уклоне постојећи објекти.

3.4.4. Режим потпуне реконструкције

Изградња центра уз Прерадовићеву улицу

Изградња дела новог објекта за ванстамбене садржаје подлеже режиму потпуне реконструкције. Потребно је уклонити стамбене објекте на парцелама број 1557 и 1556, како би се могао изградити центар за потребе становника спратности П+3+М (уз могућност етапне реализације).

У троуглу планираних саобраћајница, а у блоку 8а предвиђена је мала привреда (уместо дела постојећих објеката који морају бити уклоњени због изградње планираних саобраћајница).

Заштитно зеленило уз пут Нови Сад - Београд

У делу блока 6 потребно је извршити потпуну реконструкцију, односно уклонити шест слободностојећих објеката на парцели да би се формирала траса пута Нови Сад - Београд.

Због близине пута и железничке пруге и заштитних инфраструктурних појасева ови објекти се не могу трајно задржати.

3.4.5. Режим изградње на слободним теренима

На слободном простору уз Прерадовићеву улицу предвиђен је центар. Објекат је постављен на регулациону линију, спратности је П+3+М, са пасажима, који спајају улични и дворишни део поплочаног и озелењеног простора. Габарит објекта је оквиран, а димензионисаће се прецизно у урбанистичко-техничким условима.

Центар је димензионисан за 4500 становника, а за потребе блока 8 и 9.

а) Друштвени део

- универзална сала	200 м ²
- мала сала	30 м ²
- клуб за омладину	40 м ²
- клуб за пензионере	30 м ²
- канцеларије и друге потребе месне заједнице	58 м ²
<u>- библиотека</u>	<u>37 м²</u>
У к у п н о:	390 м ²

б) Снабдевање и трговина

- самопослуга и магацин	800 м ²
- продавница меса и рибе	30 м ²

- продавница мешовите робе	30 м ²
- продавница воћа и поврћа	30 м ²
- продавница дувана	5 м ²
- продавница новина	5 м ²
- продавница лутрије	5 м ²
- продавница цвећа	10 м ²
- јавна тел. говорница (3 кабине)	2 м ²
- дрогерија са приручном апотеком	33 м ²
<u>- бутик, 2-3 радње за продају и сл.</u>	
У к у п н о:	950 м ²

в) Занати и услуге

- фризер мушки	30 м ²
- фризер женски	30 м ²
- пункт хемијског чишћења	20 м ²
- стаклорезац или неке друге услуге	30 м ²
- сервис кућних апарата	60 м ²
- фотограф, обућар, кројач, часовничар, <u>дугметар, чарапара, златар, крзнар, ташнар</u>	
У к у п н о:	290 м ²

г) Пословни административни простор са представништвима

- пошта	
- еспозитура банке	
<u>- административно-пословни простор са представништвима</u>	
У к у п н о:	700 м ²

д) Угоститељски објекти

- кафе посластичарница	100 м ²
<u>- угоститељски објекти</u>	200 м ²
У к у п н о:	300 м ²

ђ) Здравство

	450 м ²
<u>- апотека</u>	45 м ²
Укупно свега:	3.095 м ²

Укупна површина центра за потребе овог броја становника износи 3.095м².

Потенцијал предложеног центра износи 8.388 м² (брuto развијеног простора).

Укупан табеларни приказ планираних садржаја у склопу центра

Ред. број	Назив садржаја центра	Планиране површине у м ²
1.	Култура и друштвени простор	390
2.	Малопродајна трговина	950
3.	Услужно занатство	290
4.	Угоститељство	300
5.	Администрација и управа	700
6.	Здравство	450
7.	Апотеке	45
	Укупно:	3.095

3.5. Биланс површина

Бруто површина блока (у осовинама ободних саобраћајница)

18,81 ха

Нето површина блока (у регулацијама ободних саобраћајница) 11,77 ха

Si - Процент изграђености је бруто површина објекта у односу на бруто развијену површину комплекса и износи 25%.

Ki - Коефицијент искоришћености је укупна бруто развијена површина објекта у односу на бруто површину комплекса и износи 0,61%.

Бруто и нето површине, густине насељености по блоковима

Број блока	Бруто ха	Нето ха	Број станова	Број становника	Бруто густина насељености ст/ха	Нето густина насељености ст/ха	Преовлађујућа намена блокова
БЛОК 1	4,10	2,86	114	342	83	119	становање
БЛОК 2	2,78	1,83	174	522	187	285	становање
БЛОК 3	2,23	1,63	184	552	247	338	становање
БЛОК 4	2,05	1,20	102	306	149	255	становање
БЛОК 5	1,40	1,00	100	300	212	300	становање
БЛОК 6	1,40	0,45	-	-	-	-	заш. зеленило
БЛОК 7	3,02	2,01	62	186	61	92	станов, цент.функц. и
БЛОК 8	0,88	0,47	6	12	-	-	мала прив. и станов.
БЛОК 8а	0,46	0,16	-	-	-	-	мала привреда
БЛОК 9	0,49	0,15	-	-	-	-	централне функције
УКУПНО	18,81	11,77	742	2220	157	232 просечна	

					просечна		
--	--	--	--	--	----------	--	--

Блокови	Блок 1	Блок 2	Блок 3	Блок 4	Блок 5	Блок 6	Блок 7	Блок 8	Блок 8а	Блок 9
Si	27%	27%	26%	27%	26%	-	17%	50%	30%	10%
Ki	0,45	0,73	1,14	0,66	1,04	-	0,52	0,34	0,34	0,32

Бруто развијена површина по блоковима у м²

Блокови	Стамбено-пословни објекти код којих се врши замена	Објекти под урбанистичком заштитом	Ванстамбени садржаји	Мала привреда и становање	Мала приведа
БЛОК 1	6305 м ²	11186 м ²	1320 м ²	-	-
БЛОК 2	15976 м ²	4329 м ²	-	-	-
БЛОК 3	25308 м ²	-	-	-	-
БЛОК 4	10242 м ²	3211 м ²	-	-	-

БЛОК 5	13667 м ²	-	975 м ²	-	-
БЛОК 6	-	-	-	-	-
БЛОК 7	7306 м ²	-	8568 м ²	-	-
БЛОК 8	-	-	-	2350 м ²	-
БЛОК 8а	-	-	-	-	1600 м ²
БЛОК 9	-	-	1614 м ²	-	-
УКУПНО	78804 м ²	18626 м ²	12477 м ²	2350 м ²	1600 м ²

3.6. Заштита од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава предвиђена су склоништа цивилне заштите, односно склоништа основне заштите 100 кПа, са капацитетом 50%, укупног броја становника и 2/3 од броја запослених.

У блоку 7, а у склопу предвиђеног центра уз Прерадовићеву улицу, предвиђено је двонаменско склониште у приземљу објекта, због високих подземних вода. Капацитет двонаменског склоништа биће решен на основу коначног програма са познатим бројем запослених особа.

Код стамбених и стамбено пословних објеката двонаменско склониште решаваће се за сваку етапу и сваки стамбени објекат у зависности од намене и броја станова. Ова склоништа предвиђена су као двонаменска у приземљима објеката због високих подземних вода.

4. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Подручје које је обухваћено овим регулационим планом је изграђено градско грађевинско земљиште. Регулационим планом се задржава изградња објеката на постојећим парцелама тако да се повежу у грађевински низ као целину. Планом парцелације разграничене су јавне површине од површина друге намене.

5. НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН

Подручје Петроварадина источно од Прерадовићеве улице има надморску висину 78,0 м на северу до 83,0 м на југу, а идући ка истоку терен се спушта до коте 77,0 м н.в. уз железничку пругу. Коловози постојећих улица су изграђени тако да се могу одводити атмосферске воде, а нивелете тротоара око објеката пројектоване су у односу на тротоар улице.

6. САОБРАЋАЈНА МРЕЖА

Основни концепт саобраћајног решења базира се на мрежи утврђеној Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године и условима и могућностима прилагођавања постојеће уличне мреже предвиђеном решењу. У том смислу се и предлаже формирање система блоковских улица које ће се повезати са примарним градским саобраћајницама а преко њих са градским подручјем, на начин који обезбеђује етапну реализацију блокова и максимално задржавање постојећих уличних профила.

Примарне градске саобраћајнице које ограничавају блок су: постојећа улица Прерадовићева, нова градска магистрала поред железничке пруге и индустријска саобраћајница (продужетак улице Динка Шимуновића). Улица Прерадовићева задржава садашњи профил, у оквиру кога се предвиђа изградња бициклистичких стаза и реконструкција тротоара. Након изградње градске магистрале поред пруге, овом улицом одвијаће се унутар градски саобраћај, а највећим делом са подручја Петроварадина. Градска магистрала поред железничке пруге представља део магистралних путева М-22 и М-21 Нови Сад - Београд и Нови Сад - Рума, а прихвата циљно-изворни и транзитни саобраћај из правца југа и југозапада и усмерава га у правцу друмско-железничког моста на градску мрежу. Саобраћајница је високог ранга и на њу су ограничени прикључци градске мреже. У оквиру попречног профила је предвиђена изградња два коловоза од по две саобраћајне траке (2 x 7,0 м) и бициклистичка стаза са западне стране саобраћајнице.

Продужетак улице Динка Шимуновића повезује Мишелук и делове Петроварадина са радном зоном источно од железничке пруге Нови Сад - Београд. Предвиђено је да се у улици изгради коловоз ширине 12 м, две бициклистичке стазе 2 x 1,5 м и тротоар 2 x 1,5 м. Са железничком пругом се укршта ван нивоа, а са магистралом поред пруге формира петљу, која је делимично денивелисана.

Унутарблоковска саобраћајна мрежа највећим делом је прилагођена постојећим улицама, с тим да су промене у попречним профилима проистекле из потреба за решавањем стационарног саобраћаја и попуном реконструкцијом постојећих стамбених објеката. Регулационим планом се предвиђа проширење улица Марина Држића и Мостарске, задржавање ширина осталих улица и изградња нових улица између улица Прерадовићеве, Округлићеве и Златарићеве. У свим улицама су предвиђени коловози за двосмеран саобраћај, а предвиђено је и потпуно комунално опремање блокова.

Да би се задовољио услов да за сваки стан треба обезбедити једно паркинг место, као оптимално решење предвиђено је улично паркирање. На тај начин значајно се штеди простор и омогућава етапна реализација, а и смањују растојања од објеката до паркиралишта.

Саобраћајно техничке карактеристике уличне мреже условљене су захтевима саобраћаја, комуналног опремања и могућностима повезивања са примарном градском мрежом. У том смислу се регулационим планом предвиђају ширине улица од 15,0 м, 20 м и 24 м, коловози ширине 6,0 м, тротоари ширине 1,5 м и паркиралишта ширине 4,6 м (5,0 м).

У оквиру попречних профила улица делом су изграђени, а делом планирани комунални водови: електрике, телекомуникације, водовода, канализације, топловода, јавне расвете и дрвореди, а сваки од наведених водова има у улицама резервисане независне коридоре.

Телекомуникације

За потребе корисника простора треба обезбедити око 850 телефонских прикључака, што ће захтевати изградњу кабловске уличне мреже и њено повезивање са аутоматском телефонском централом у улици Божицара Аџије. На трасама телефонских инсталација предвиђено је полагање каблова и за потребе кабловске телевизије. У том смислу је након усвајања регулационог плана неопходна израда пројектне документације и за овај систем комуникација.

7.0. ПЛАН МРЕЖЕ КОМУНАЛНИХ ИНСТАЛАЦИЈА

7.1. Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојећег водоводног система који капацитетом одговара планираним потребама корисника.

Проширење постојеће водоводне мреже предвиђа се на правцима отварања нових улица или где то захтева планирана намена простора.

Водоводна мрежа је капацитета \varnothing 100 мм са повезивањем на постојећу водоводну мрежу.

Пуштањем у рад новог резервоара прве висинске зоне "Институт" минимални улични притисак од садашњих 3,0 бара порашће на око 4,0 бара, што ће дати нов, бољи квалитет снабдевања водом.

Положај и елементи водоводне мреже дати су у графичком приказу, "План водовода и канализације" у Р 1 : 1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојећег заједничког канализационог система. Постојећи канализациони систем капацитетом одговара потребама предвиђене изградње.

Проширење канализационог система предвиђа се на правцима новоформираних (планираних) улица као и у оним деловима где је предвиђена значајнија изградња. Капацитет планираних деоница је углавном \varnothing 250 мм и задовољиће планиране потребе.

Положај и основни елементи канализационе мреже дати су у графичком приказу.

7.2. План енергетике

7.2.1. Снабдевање топлотном енергијом

Планираном изградњом на простору обухваћеном овим регулационим планом доћи ће до повећања топлотног конзума. Коришћењем усвојених урбанистичких критеријума за одређивање величине топлотних конзума, величина истог ће износити 5,4 MW. Ова величина топлотног конзума у односу на укупну нето површину блока даје густину топлотног оптерећења од 28,8 MW/км².

Овакав топлотни конзум се налази на граници оправданости увођења топлификационог система у смислу снабдевања топлотном енергијом. У прилог овом одређењу за снабдевање топлотном енергијом је чињеница да је постојећа топлана "Петроварадин" лоцирана на подручју овог блока.

Супротно овом одређењу је чињеница да се предвиђена изградња решава на парцели по принципу перманентне реконструкције што отежава почетак изградње планиране топлификационе мреже (веома висок ниво почетних улагања). Уколико би изградња кренула од Истока према Западу овај проблем би био превазиђен с обзиром да се постојећа топлана налази на источном делу овог блока.

Имајући у виду наведене проблеме које би пратили реализацију топлификационе мреже, као алтернатива оставља се могућност снабдевања топлотном енергијом из гасификационог система. Реална је могућност снабдевања топлотном енергијом из гасификационог система за делове обрађиваног блока са нижим густинама становања (индивидуално становање уз Прерадовићеву улицу). Уколико би се гасификација Петроварадина одвијала пре планиране изградње у овом блоку, реално је очекивати да се у том случају, у улицама обухваћеним овим регулационим планом, изврши

гасификација, па је стога у профилима улица неопходно предвидети могућност за изградњу и гасификационе и топлификационе мреже.

Положај топлификационе и гасне мреже је приказан на графичком приказу "План енергетике" у Р 1 : 1000.

7.2.2. Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом ће бити из јединственог система посредством ТС 110/20 кV "Мишелук".

Електро конзум планираних садржаја ће бити рачунат за случај 10% грејања електричном енергијом с обзиром на велики број индивидуалних објеката за које је економски неисплативо прикључење на топлански систем. Овако израчунат електро конзум износи 1500 кV. За квалитетно снабдевање енергијом свих предвиђених садржаја биће потребно инсталирати три дистрибутивне трансформаторске станице снаге 1 x 630 кVа за вод на напонима 20/0,4 кV, тако да је поред две постојеће трансформаторске станице потребно изградити још једну. Пошто се постојећа ТС "Божидара Аџије" налази у регулацији улице потребно ју је изместити на нову локацију.

Сва планирана високонапонска 20 кV и нисконапонска 0,4 кV мрежа биће изграђена каблирањем.

Распоред трансформаторских станица и положај електро енергетске мреже је дат на графичком приказу "План енергетике".

Положај трансформаторских станица је дат само оријентационо. Тачан положај ће бити одређен издавањем урбанистичко-техничких услова за њихову изградњу.

8. ЗЕЛЕНИЛО

Шароликост намена предметног простора намеће и различита хортикултурна решења.

Специфично је уређење слободних површина стамбено-пословних низова, где због немогућности формирања већег дворишног простора долази до стварања повезаних мањих вртова. Преко "зелених ограда" формирају се групације и низови зеленила чинећи на тај начин изузетно вредан зелени фонд. Јужне фасаде заштитити пирамидалним листопадним дрвећем, а ограде према суседним парцелама формирати од групација декоративног дрвећа, четинара и цветајућег шибља.

Озелењавање слободног простора око новопланираних вила треба да се базира на принципу формирања предбаште и кућног врта.

Предбашта, мада малих димензија, треба да садржи декоративно парковско растиње, украсно зимзелено и четинарско шибље, руже, цвеће и пузавице, нарочито уз уличне ограде. У оквиру простора уз објекат формира се најчешће травњак са једним већим стаблом које обезбеђује засенчење у летњем периоду (липа, орах и сл.). На ивичним деловима засадити четинаре, ниже дрвеће или низове шибља.

На делу предвиђеном за малу привреду и становање зеленило има важну улогу при истицању улаза и прилаза пословним објектима, обележавању манипулативних површина, паркинга и усмеравању пешачких

кретања. Зеленим заштитним појасом овај простор треба издвојити од околних садржаја.

Све слободне површине озеленити декоративним асортиманом биљака, групацијама ниског дрвећа, четинара и шибља. Осим високог зеленила на травнатим површинама, потребно је предвидети садњу дрвећа на већим поплочаним платоима, као и поставку жардињера.

Паркинг просторе треба покрити крошњама робусног листопадног дрвећа. Дрвеће садити у предвиђене травнате траке на растојању стабала 8-10 м, или у отворе у самом паркинг простору пречника 1,5 м.

Поставка новопланираних уличних дрвореда треба да се базира на садржајима попречних профила улица.

Зелени заштитни појас уз пругу Нови Сад - Београд треба формирати од неколико редова високог листопадног дрвећа или комбиновано од дрвећа различите спратности који ће у слободном склопу чинити "пејсажни облик" заштитног појаса. Овакав заштитни појас представљаће тампон зону према околним површинама (становању и осталим наменама).

Овакви простори могу да се користе и као одморишта односно игралишта за децу, уз могућност допуне са елементима парковске архитектуре: клупе, одморишта, клацкалице, љуљашке и сл.

Уређење старих објеката уз Прерадовићеву улицу базира се на постојећим уређењима и начину коришћења уз специфичне и функционалне допуне уређења и озлењавања. Постојећу квалитетну вегетацију потребно је уклопити у планирано решење. Вртни делови су у регулационом плану смањени и потребно их је уредити као кућне вртове атријумског типа. Ограде и дворишта према улици треба да су озлењени живицом, низовима шибља и пузавицама.

9.0. ЕКОНОМСКИ КРИТЕРИЈУМИ

Овим регулационим планом обухваћен је простор укупне бруто површине 18,81 ха, односно 11,77 ха нето површине. Обзиром да је ово подручје у значајној мери опремљено инфраструктуром, а да се услед мале изграђености недовољно рационално користи, овим регулационим планом се стварају просторно-плански услови да се оствари знатно већа изграђеност па тиме и искоришћеност простора.

Реализацијом регулационог плана на овом подручју остварили би се следећи урбанистички параметри:

- бруто густина насељености 157 ст/ха
- нето густина насељености 232 ст/ха
- проценат изграђености (бруто) 25%

Регулационим планом стварају се услови да се део градског простора, који се до сада недовољно интензивно користи, изградњом и реконструкцијом рационалније користи и тиме повећа укупна ефикасност функционисања града.

10. ПРИМЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Доношењем овог регулационог плана омогућено је издавање урбанистичке дозволе и реализација изградње.

Саставни део овог регулационог плана су следећи графички прикази:

- Генерални урбанистички план Новог Сада до 2005. године	
- Постојеће стање са границом блока и густина насељености	P 1 : 1000
- Постојеће стање	P 1 : 1000
- План намене површина	P 1 : 2500
- План регулације и нивелације	P 1 : 1000
- Режији изградње	P 1 : 1000
- План парцелације	P 1 : 1000
- План зеленила	P 1 : 1000
- План водовода и канализације	P 1 : 1000
- План енергетике	P 1 : 1000
- Попречни профили улица	P 1 : 1000

Графички прикази Регулационог плана блокова "Петровардин IX" израђени су у пет примерака оригинала и по овери ће се чувати у Скупштини града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине и Секретаријату за инспекцијске послове, Јавном предузећу "Завод за изградњу града" у Новом Саду и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог регулационог плана престаје да важи Детаљни урбанистички план стамбених блокова 8 и 9 у Петроварадину који је саставни део Одлуке о Детаљном урбанистичком плану стамбених блокова 8 и 9 у Петроварадину ("Службени лист Општине Нови Сад", број 10/77) у делу подручја за које се овај регулациони план доноси.

Регулациони 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: 35-111/96-I-9
19. новембар 1997. године
НОВИ САД
Председник
Др Стеван Врбашки, с.р.