

**464**

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на IV седници 12. септембра 2008. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПРЕРАДОВИЋЕВЕ И МАЖУРАНИЋЕВЕ У ПЕТРОВАРАДИНУ**

### **1. УВОД**

План детаљне регулације простора између улица Прерадовићеве и Мажуранићеве у Петроварадину (у даљем тексту: план) обухвата простор који је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – прецишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) намењен за општеградски центар и општестамбене зоне. Општеградски центар се планира уз Прерадовићеву улицу, док је преостали део простора намењен за општестамбене зоне.

Планом се утврђују правила уређења и правила грађења у складу са основном наменом простора, мрежа саобраћајница и инфраструктуре, техничка и нивелациона решења, правила регулације и парцелације, издваја се јавно грађевинско земљиште од осталог грађевинског земљишта, и даје се средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта.

Циљ израде плана је стварање услова за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско унапређење простора, подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

#### **1.1. Правни основ за израду плана**

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора између улица Прерадовићеве и Мажуранићеве у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 28/2007) чији саставни део је Програм за израду плана детаљне регулације простора између улица Прерадовићеве и Мажуранићеве у Петроварадину.

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

#### **1.2. Положај, место и карактеристике простора који је обухваћен планом**

Простор који је обухваћен планом, налази се између улица: Прерадовићеве, Дунавске дивизије, Мажуранићеве, Нове улице и Улице Рачког, и има бруто површину 23,48 ha. Простор је подељен на 11 блокова различите структуре, који су оивичени постојећом мрежом саобраћајница. Простор припада централном делу Петроварадина, а карактерише га добар положај у односу на саобраћајну мрежу града и непосредна близина Петроварадинске тврђаве.

Генералним плановима који су се радили у другој половини XX века, утврђена је основна намена овог простора и систем примарних саобраћајница и комуналне инфраструктуре, а у складу са њима, рађено је и неколико планова детаљне разраде, у оквиру којих су се разрађивали и поједини сегменти простора. Детаљнија разрада за овај простор у целини, није рађена.

Урбана обнова, која је важећим регулационим планом блокова "Петроварадин IX" ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/97 и 17/2003) подразумевала промену намене уз део Прерадовићеве улице (кућни бројеви од 52 до 68), северозападно од Улице Марка Орешковића, и изградњу вишепородичних стамбених објеката, спратности П+2+М до П+3+М, није реализована. На парцелама, уз Прерадовићеву улицу, је простор, поред намене становања, ангажован и за радне активности (пословне, услужне и трговинске делатности), а поред већине приземних објеката, евидентирано је неколико нових објеката, спратности П+1+ПК.

Простор који је обухваћен планом је просторна целина која обухвата изграђене и формиране просторе, организоване на принципима блокова различитих облика, са преовлађујућом наменом породичног становања. Типологија објеката се разликује по томе што су на неким парцелама објекти породичног становања грађени у низу, док је за већину карактеристична изградња слободностојећих објеката на парцелама. Уз Прерадовићеву улицу, овај простор је изграђен полуатријумским објектима у низу, на регулационој линији, са капијама и улазима у унутрашњост дворишта.

Од ванстамбених садржаја на овом простору издвајају се: Основна школа (објекат подручне школе "Јован Дучић"), станица СУП-а, објекат аутоматске телефонске централе на углу улица Далибора Францистија и Божицара Аџије, комплекс здравствене установе и пословни комплекс "Навиг" уз Прерадовићеву улицу.

#### **2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ**

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Петроварадин, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 1457, на пресеку осовина улица Дунавске дивизије и Прерадовићеве. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Дунавске дивизије до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 923 и 2864/1(насип), затим скреће у правцу југоистока претходно описаним правцем до југоисточне регулације Улице Дунавске дивизије. Идући у правцу југа и југозапада граница се поклапа са источном и југоисточном регулацијом поменуте улице до тремеђе парцела бр. 2974/1, 2976 и 1956/1. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати јужну границу парцеле број 2976, затим западну регулацију Мажуранићеве улице до тачке на пресеку са осовином планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са осовином Улице Рачког, затим скреће у правцу северозапада, прати осовину Улице Рачког и осовину Прерадовићеве улице, скреће у правцу југозапада осовином Улице Марка Орешковића, у правцу северозапада прати осовину Качићеве улице до пресека са продуженим правцем јужне границе пар-

целе број 1323/1. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 1323/1, јужну границу Улице Вере Радишић, јужну границу парцела бр. 1325/1, 1325/2, и продуженим правцем јужне границе парцеле број 1325/2 долази до осовине Улице Јоже Влаховића. Затим у правцу северозапада прати осовину Улице Јоже Влаховића и поклапа се са њом до продуженог правца северне фасаде објекта, кућни број 30. Затим се ломи ка истоку поклапајући се са северном фасадом објекта, кућни број 30. У том правцу пресеца Прерадовићеву улицу, скреће ка северозападу пратећи њену осовину и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 23,48 ха.

### 3. ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

План просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом.

Постојећа саобраћајна мрежа улица се задржава, с тим да се део Улице Фрање Малина трансформише у пешачку комуникацију, а уз северну границу плана се уводи нова саобраћајница.

План просторне организације је израђен на основу анализе свих елемената постојећег стања, анализе елемената из важећих планова, у оквиру којих су се разрађивали поједини сегменти простора који је обухваћен планом, затим могућности и потенцијала простора у односу на нове трендове и потребе.

Примарни елемент морфолошке структуре овог простора је урбана породична кућа, те је у дефинисању њеног концепта и правила уређења и грађења основа унапређења обухваћеног простора, али и интеграција наслеђеног амбијента у савремене токове живота.

Основни циљ израде плана је да се већи део простора задржи као породично становање, да се преиспита намена површина уз Прерадовићеву улицу, као и расподела простора ванстамбених намена.

#### 3.1. Подела простора на потцелине

Простор који је обухваћен планом подељен је на 11 грађевинских целина – блокова, различитих структура и потенцијала.

Преовлађујућа намена, породично становање у оквиру сопствене парцеле, заступљена је у блоковима 2 до 11, као:

- постојеће породично становање у свим наведеним блоковима, на површинама где су изграђени објекти присутни у већој мери, и где се планира постепена реконструкција до спратности П+1+Пк;
- планирано породично становање у објектима типа урбана вила до спратности П+1+Пк, на неизграђеним површинама, у блоку 10.

У деловима блокова 6 и 10, заступљено је породично становање у објектима полуатријумског типа уз Прерадовићеву улицу, у којима се постепеном реконструкцијом планира изградња породичних и вишепородичних објеката (више од четири стана на парцели), спратности П+1+Пк, исте типологије, са комерцијално – услужним делатностима уз Прерадовићеву улицу, као и могућно-

шћу обављања пословних делатности, које не угрожавају становање, у оквиру парцеле.

У делу блока 10, на углу Прерадовићеве улице и Улице Божидара Аџије, заступљено је вишепородично становање, спратности део П+2+Пк и део П+1+Пк.

У блоку 1, задржава се објекат станице СУП-а, док се преостали простор планира за заједничку блоковску површину и регулацију саобраћајнице.

У блоку 2, задржава се објекат Дома здравља, уз проширење комплекса на суседне парцеле, као што је приказано на графичким приказима. На углу улица Дунавске дивизије и Јоже Влаховића, простор се планира за намене културе или образовања уз пословне, трговинске и услужне, као пратеће делатности.

У блоку 7, задржава се објекат аутоматске телефонске централе на углу улица Далибора Францистија и Божидара Аџије.

У блоку 10 се, поред намене постојећег и планираног породичног становања у објектима типа урбана вила, као и породичног и вишепородичног становања у објектима полуатријумског типа уз Прерадовићеву улицу, планира проширење простора за основну школу. Проширење се планира на слободне површине северозападно од постојећег објекта, на постојеће парцеле породичног становања уз Улицу Фрање Малина (блок 10) и југоисточно од Улице Фрање Малина, на парцеле које у највећем делу припадају пословном комплексу "НА-ВИП" Петроварадин (блок 11).

#### 3.2. Јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице: целе парцеле бр. 1249/1, 1251/1, 1253, 1256/1, 1258/1, 1260/1, 1309, 1311, 1313, 1319/1, 1322/2, 1324/1, 1760/2, 1760/3, 1793, 1854, 1855/1, 2231, 2247, 2976, 2977/2, 2979, 2986, и делови парцела бр. 1221, 1222, 1223, 1224, 1262, 1320, 1796, 1805, 1809, 1811, 2222, 2223, 2224, 2228, 2229/2, 2230/1, 2230/2, 2232, 2248, 2249, 2250/1, 2864/4, 2938/1, 2942, 2974/2, 2977/1, 2978/2, 2980, 2992, 2998/1;
- заједничка блоковска површина: делови парцела бр. 1221, 1222, 1223, 1224, 2864/4;
- комплекс здравствене установе: целе парцеле бр. 1232, 1235, 1236, и делови парцела бр. 1264, 1266/1;
- комплекс основне школе: целе парцеле бр. 1815, 1817, 1820, 1825/1, 1825/2, 2229/1, 2231, 2244, 2245, 2246, и делови парцела бр. 1813, 1826, 1829, 1832, 2229/2, 2232, 2234, 2236, 2239;
- станица СУП-а: део парцеле број 2864/4;
- аутоматска телефонска централа: целе парцеле бр. 1795/1, 1795/2;
- трансформаторске станице: делови парцела бр. 1262, 1303, 1761, 1762/1, 1832, 2864/4, 2977/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 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 чији је списак дат на графичком приказу.

На осталом грађевинском земљишту постојећа парцелација се у највећем обиму задржава. Промене су настале, углавном услед промене регулације улице. Од дате парцелације може се одступити приликом реализације плана, али под условима датим у овом плану.

### 3.3. Мрежа инфраструктуре

#### 3.3.1. Саобраћај

Простор обухваћен планом ограничен је улицама: Дунавске дивизије, Прерадовићевом, планираним продужетком Улице Динка Шимуновића, које су делови планиране основне саобраћајне мреже града, и Мажуранићевом улицом, која је део секундарне уличне мреже. Прерадовићева улица је део државног пута првог реда (М – 22/1) Суботица – Нови Сад – Београд и дуж ње се одвија интензиван транзитни, теретни и локални саобраћај. Улица Дунавске дивизије повезује Петроварадин са Сремском Каменицом, а продужетак Улице Динка Шимуновића је планирана веза Петроварадина са Мишелуком. Генералним планом планира се саобраћајница од раскрснице улица Прерадовићеве и Дунавске дивизије, трасом бивше железничке пруге, кроз железнички тунел испод Петроварадинске тврђаве и планираним мостом преко Дунава ка Булевару цара Лазара, чиме се растеређује подграђе Петроварадинске тврђаве од саобраћаја. Ова раскрсница се планира као кружна. Улице унутар планираног простора су стамбене, њихови профили се задржавају, а планира се и реализација нове стамбене улице у блоку 10.

Паркирање се планира у складу са планираним садржајима и просторним могућностима, поред постојећих гаража. Улични паркинг се планира у Улици Јоже Влаховића и у новопланираној улици у блоку 10. Паркирање у осталим деловима простора се реализује у оквиру парцеле, паркинзима и гаражама.

Дуж Прерадовићеве улице се одвија јавни градски и приградски саобраћај, тако да је овај простор добро опслужен овим видом саобраћаја. Дуж свих улица планирају се одговарајуће пешачке стазе.

#### 3.3.2. Хидротехника

##### Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојећег водоводног система Града Новог Сада, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна мрежа изграђена је у Прерадовићевој улици, профила  $\varnothing$  200 mm, и на њу је повезана секундарна мрежа из околних улица.

У Улици Дунавске дивизије постоји примарна мрежа, односно доводник воде за резервоар Транцамент, профила  $\varnothing$  450 mm.

Секундарна мрежа изграђена је у свим постојећим улицама, профила  $\varnothing$  100 mm, и задовољава потребе за водом постојећих корисника.

Планира се реконструкција постојеће мреже у Мажуранићевој улици, као и у делу Прерадовићеве улице. Планирани цевовод биће профила  $\varnothing$  100 mm.

У делу Качићеве улице планира се изградња секундарног водовода профила  $\varnothing$  100 mm.

У делу Улице Дунавске дивизије планира се изградња секундарног водовода профила  $\varnothing$  100 mm, односно измештање постојећег водовода са осталог грађевинског земљишта на јавно грађевинско земљиште у оквиру планиране регулације улице.

Постојећа мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано снабдевање водом свих планираних садржаја.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

##### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојећег канализационог система Петроварадина заједничког типа, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Укупно прикупљене воде оријентисане су на колектор у Улици Јураја Крижанића, попречног профила 200/150 cm.

Примарна мрежа изграђена је у делу Прерадовићеве улице, профила  $\varnothing$  500 mm, као и у пролазу између улица Качићеве и Прерадовићеве, профила  $\varnothing$  700 mm и  $\varnothing$  800 mm.

Секундарна мрежа изграђена је у свим осталим улицама и углавном је профила  $\varnothing$  250 mm и  $\varnothing$  300 mm.

Планира се реконструкција постојеће канализације у Качићевој улици. Планирани профили су  $\varnothing$  400 mm и  $\varnothing$  500 mm.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже профила  $\varnothing$  250 mm и  $\varnothing$  300 mm у новопланираним улицама.

Планирана канализациона мрежа, заједно са постојећом, омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

##### Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 77,30 до 79,20 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 73,90 до 75,10 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземне воде је југозапад-североисток, са смером пада према североистоку.

### 3.3.3. Енергетика

#### Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом биће из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације извршиће се реконструкција ТС “Петроварадин” која ће постати разводно постројење (РП) 20 kV, а основни објекат за напајање биће ТС 110/20 kV “Мишелук”. Од ове ТС полазиће 20 kV мрежа која ће напајати све постојеће и планиране дистрибутивне трансформаторске станице 20/0.4 kV. Од дистрибутивних ТС ће полазити дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја овог подручја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја потребно је изградити најмање две нове трансформаторске станице (ТС) монтажано-бетонског типа. Поред планираних, могућа је изградња нових ТС на парцелама намењеним централним функцијама (у оквиру пословних објеката), образовању, као и на парцелама потенцијалних инвеститора вишепородичних објеката, у зависности од потреба. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службености пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3.5 x 4.0 m).

Како су постојеће 20(10) kV и 0,4 мрежа изграђене комбиновано (и каблирањем и надземно), потребно је целокупну електроенергетску мрежу реконструисати и изградити каблирањем.

Све планиране трансформаторске станице градиће се за 20 kV ниво и радиће привремено под 10 kV напоном до преласка на рад под 20 kV напоном. Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица као што је планом одређено.

#### Снабдевање топлотном енергијом

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

Како се већи део потрошача са овог подручја снабдева из гасификационог система, са мерно-регулационе гасне станице (МРС) “Петроварадин”, ова мрежа ће представљати основно решење за снабдевање свих планираних садржаја топлотном енергијом.

Основни објекат за снабдевање из топлификационог система биће топлана (ТО) “Петроварадин”. Из ове топлане потребно је изградити вреловодну мрежу до планираних објеката вишепородичног становања који ће користити овакав вид снабдевања топлотном енергијом.

Оставља се могућност будућим потрошачима да се снабдевају топлотном енергијом из локалних топлотних и алтернативних извора енергије (дрво, угаљ, лож-уље, сунчева енергија, енергија био-маса итд.).

Планирана термоенергетска и електроенергетска мрежа приказане су на графичком приказу “План енергетске инфраструктуре” у Р 1:1000.

### 3.3.4. Телекомуникације

Ово подручје биће комплетно прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора

биће повезани на аутоматску телефонску централу у Улици Далибора Францистија. Да би се то омогућило, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

### 3.4. Заштита градитељског наслеђа

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада (у даљем тексту: Завод) је дописом број: 92/4-2006 од 06.06.2006. године, навео да су објекти на адресама: Прерадовићева улица бр.70, 80, 86 и 88; Мажуранићева улица бр. 51 и 55 и Качићева улица бр. 26, на списку претходне заштите. С обзиром да су објекти на списку претходне заштите стављени 1991. године, а иста је важила до 1997. године, планом се, у складу са посебним мерама заштите достављеним од стране Завода, као и анализом постојећег стања и концептом просторног уређења, утврђују правила уређења и грађења за наведене објекте.

На објектима у Прерадовићевој улици бр. 70, 80, 86 и 88, као и у Мажуранићевој улици број 51 нису дозвољене интервенције у смислу надоградње, осим претварања таванског простора у корисни. Доградња се дозвољава у оквиру предложеног габарита у Прерадовићевој улици бр. 80 и 86. За објекат у Мажуранићевој улици број 51 доградња се дозвољава у дворишном делу парцеле, уз услов да максимални степен заузетости не буде већи од 40%, а висина дограђеног објекта не прелази висину објекта, који је од значаја за заштиту градитељског наслеђа.

Приликом доградње, водити рачуна о објектима који су од значаја за заштиту градитељског наслеђа. Дограђени део треба да са постојећим објектом чини складну архитектонску композицију.

На постојећим дворишним крилима дозвољава се реконструкција, надоградња до спратности П+Пк (уколико је постојећи објекат приземан) или изградња нових, с тим да се новом изградњом не сме повећати постојећи степен заузетости, а надограђени објекат не сме прелазити висину уличног објекта.

Објекти не смеју имати калкане као ни “кровне баце” према улици. Осветљење је могуће решавати преко кровних прозора (прозори у равни крова).

Обавезно је очување уличних фасада, аутентичне орнаментике, оригиналних отвора, капија, кровних равни и других архитектонских детаља.

Фасадне обраде морају бити трајне, бојене у два или више тонова изведених из исте боје, са трајно обрађеним соклама (племенити малтери, облоге од природног материјала).

Објекат народног градитељства у Мажуранићевој улици број 55 и Качићевој улици број 26 интегрално чувати.

Дозвољене су све врсте осавремењавања и бољег коришћења објекта у смислу унутрашње адаптације и реконструкције (уз очување конструктивног система), увођење савремених инсталација, промена намене (објекта или делова објекта) из стамбеног у пословни



(које не угрожава становање) и супротно. Етажа сутерена, уколико постоји, се не може користити за становање.

#### Археологија

На овом простору, у Прерадовићевој улици, утврђено је постојање покретних археолошких налаза у ископима ровова за постављање подземних инсталација, који сведоче о дугом континуитету насељавања на овим просторима, што је одређено кроз мере заштите археолошких налазишта дате од стране Завода.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен

### **4. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА**

#### **4.1. Услови грађења и уређења простора**

##### **4.1.1. Општи услови**

На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1: 1000, дефинисани су могући габарити који представљају максималну зону изградње објеката у Прерадовићевој улици, у случају да се постојећи објекти замењују новим, породичним или вишепородичним, као и у новој улици у блоку 10, за нове породичне стамбене објекте типа урбана вила.

Нови улични објекти уз Прерадовићеву улицу се постављају на постојећу регулациону линију, која је истовремено и грађевинска, у оквиру предложене зоне изградње која је назначена на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000. Нови породични стамбени објекти у Новој улици у блоку 10 се постављају повучено 5-7 m од регулације, с тим да код објеката, који се једном бочном страном наслањају један на други, оба објекта морају бити на једнаком растојању. Код осталих објеката у оквиру намене постојећег породичног становања, у случају замене постојећег објекта, удаљеност грађевинске линије од регулационе износи максимално 7 m, у зависности од карактеристика парцеле и положаја суседних објеката.

Висина нових објеката дефинисана је бројем надземних етажа.

Максимална бруто развијена површина породичних стамбених објеката је 480 m<sup>2</sup>.

Максималан број јединица (стамбених и пословних) у породичном стамбеном објекту је четири.

Максимална висина назитка код изградње породичног објекта је 1,20 m. Максимална висина назитка код изградње вишепородичног објекта је 1,60 m.

Максималан нагиб кровних равни је 30°. У поткровној етажи нових објеката може постојати само једна независна етажа.

Изградња дворишних крила могућа је у оквиру могућег габарита, који је дефинисан на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000, или у складу са дефинисаним урбанистичким параметрима и условима грађења, уколико габарит није дефинисан. У случају да суседни објекат има изградњено дворишно крило, посебно водити рачуна о њиховој усклађености. Дворишна крила не могу имати већу висину од главног објекта.

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати пасаж минималне ширине 3,5 m и висине 4,0 m. Позиција пасажа није дефинисана на графичком приказу већ се формира у складу са решењем уласка на слободан део парцеле.

Висина пода приземља нестамбених садржаја је максимално 20 cm изнад коте терена, а ката пода приземља стамбене намене може бити максимално за 0,90 m виша од коте уличног тротоара. Савладавање висинске разлике се решава денивелацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, особама са смањеним могућностима кретања.

Код реализације стамбених објеката просечна величина стана је нето 50 m<sup>2</sup>, а тежи се остваривању просечне површине 60 m<sup>2</sup>. Минимална стамбена јединица је 24 m<sup>2</sup> (нето).

Препоручује се да намена дела приземља објеката дуж Прерадовићеве улице буде у оквиру пословних и/или услужних делатности са пратећим техничким и помоћним просторијама. У приземљу стамбених објеката дуж осталих саобраћајница, поред стамбених просторија могу да се налазе и површине намењене пословању и комерцијалним делатностима као уличном делу и гараже и техничке просторије као дворишту.

Прозорски отвори стамбених просторија на бочним фасадама дозвољени су уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле, која припада осталом грађевинском земљишту, минимално 2,50 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4,00 m.

Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима.

У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и помоћних простора у пословни простор. Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композиционо и у примени материјала усклађено са свим елементима на фасади или у складу са условима које прописује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада (ако је објекат од значаја за градитељско наслеђе). Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

Паркирање се решава у оквиру регулације или на парцели, слободно или изградњом приземних гаража, у дворишном делу парцеле, уз максимално могуће усклађивање броја стамбених и пословних јединица са бројем паркинг места. Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња приземних гаража, кров мора бити благо нагиба до 10°, са падом према парцели корисника. Уз Прерадовићеву улицу, у објектима вишепородичног становања, не планирају се гараже као посебни објекти.

Не препоручује се изградња сутеренских и подрумских просторија због високих подземних вода. У случају изградње подрумске или сутеренске етаже у новим објектима, или испод целе површине парцеле, обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. Ове етаже намењују се за гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и сл.

#### 4.1.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (грађеном и природном средином), као и временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење трајних материјала.

У објектима у којима се планира обављање делатности у приземљу, портали, излози и други карактеристични елементи, могу бити наглашени посебном обрадом (претежно у дрвету), са испустима из фасадне равни за максимално 0,30 m. Надстрешнице могу бити са испустом конзоле до 1,20 m, а на висини већој од 2,50 m. Рекламе могу бити постављене на фасадном зиду, изнад или поред портала, или на конзоли са испустом до 1,20 m.

Нови објекти, који се граде и дограђују интерполацијом са објектима који се чувају, морају поштовати постојећу просторну концепцију и размеру, а габарити и волумени морају бити у складу са габаритима околних објеката, од значаја за градитељско наслеђе, и наслеђеним, дефинисаним профилем улице.

Препоручује се, да се у обради фасада, примењују светле пастелне боје.

Надограђене етаже могу бити неутралне тако да уздржаном фасадом наглашавају изворни волумен и архитектуру, могу бити урађене коришћењем истоветне архитектонике и материјализације, затим могу у свом обликовању користити принципе и елементе композиционог плана постојећег објекта у савременом изразу, или могу допринети осавремењивању целокупног волумена зграде преобликовањем фасаде. У свим случајевима, надограђене етаже са постојећим делом објекта морају чинити складну архитектонску композицију. Надоградња објеката се врши увек над целим објектом. Фазна надоградња није могућа. Уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ, посебно водити рачуна да нагиби (и уличних и дворишних) кровних равни постојећих објеката који се реконструишу и надограђују, буду усклађени са суседним објектима, што ће условити његове димензије и облик.

Објекти треба да обликовањем интегришу следеће квалитете: синтеза са функционалним процесима, идентитет, јединственост форме, складност, континуитет, квалитет детаља. Елементи и композиција која се примењује приликом обликовања фасаде, треба да допринесу побољшању градске слике.

#### 4.1.3. Специфични услови дефинисани за просторне целине (урбане блокове)

##### Планирано породично или вишепородично становање у објектима полуатријумског типа

У деловима блокова 6 и 10, уз Прерадовићеву улицу, планира се постепена реконструкција, надоградња,

доградња или замена постојећих породичних објеката полуатријумског типа, породичним или вишепородичним стамбеним објектима исте типологије, спратности до П+1+Пк. На парцелама у Прерадовићевој улици 90 и 90а, планира се изградња вишепородичних стамбених објеката спратности П+2+Пк, уз Прерадовићеву улицу и П+1+Пк у делу парцеле уз улицу Божићара Аџије и у дворишном делу парцеле бр. 1802/4, како је то приказано на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000. Поткровна етажа код планирања вишепородичних стамбених објеката, спратности П+2+Пк, може бити пројектована као повучена у односу на вертикалну пројекцију грађевинске линије приземља. У том случају, могуће је у поткровној етажи планирати вертикалне прозоре.

Становање уз Прерадовићеву улицу треба да подржава развој интегрисаног концепта у коме су радне активности и активности породичног живота сажете и међусобно прожете. Основни циљ је иницирање уличног фронта као простора комуникације, као продужена активност становања, као и осавремењивање и ревитализација наслеђене структуре.

Максимални степен заузетости је 50%, на угаоним парцелама 75%.

Од значаја за заштиту градитељског наслеђа су објекти у Прерадовићевој улици бр. 70, 80, 86 и 88, и услови за њихово одржавање и уређење су дефинисани у пододелу "3.4."

Постојећа ширина уличног фронта се задржава (уз могућност препарцелације парцеле број 1812), односно планира се изградња полуатријумских објеката у низу. На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000 предложени су могући габарити полуатријумских објеката спратности П+1+Пк, који представљају максималну зону изградње објеката у случају замене постојећих објеката. Димензије предложеног габарита могу се мењати, уз поштовање задатих урбанистичких параметара и правила грађења.

Планом се ограничава изградња препуста на фасадама оријентисаним према улицама, у случају изградње новог објекта који се поставља на регулациону линију.

Приликом надоградње, доградње, затварања и отварања нових делова, мењања крова и сл. потребно је да нови делови чине складну архитектонску целину са постојећим.

У приземљу објеката, уз Прерадовићеву улицу треба да се налазе услужно-комерцијалне делатности (трговина производа широке потрошње, специјализованих производа из области здравства, школства, уметничких и дизајнерских производа итд, услужно занатство, угоститељство, туризам, агенцијски послови, пројектни атељеи, апотеке и сличне делатности), а могуће је планирање пословних делатности у оквиру саме парцеле, могуће су делатности из терцијарног сектора, као и одређене делатности из производног занатства (прехранбени производи, кожна галантерија, текстилна конфекција, графичка обрада – књиговезнице, мини штампарије и сличне делатности, које се заснивају на примени технолошких иновација које не угрожавају функције становања и околину).

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

#### Постојеће породично становање

У деловима блокова 2 до 11 задржава се постојеће породично становање, уз постепено реконструкцију до максималне спратности П+1+Пк. Максимални степен заузетости парцеле је 40%. Уколико је постојећи степен заузетости већи од планираног, постојећи се задржава.

Од значаја за градитељско наслеђе су објекти у улицама Мажуранићевој бр. 51 и 55 и Качићевој бр. 26, и услови за њихово одржавање и уређење су дефинисани у пододељку "3.4."

Поред стамбеног објекта, на парцели је могућа изградња слободностојећих приземних помоћних и пратећих објеката (остава, котларнице и сл.) и гаража, као и објеката за делатности које не угрожавају становање.

Постојећи објекти се могу реконструисати, дограђивати, надограђивати или заменити новим, у складу са задатим урбанистичким параметрима, као и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", број 75/2003).

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као слободностојећи, у прекинутом низу, или као полуатријумски, што зависи од постојећег стања на парцели, али и начина изградње на суседним парцелама. Учешће пословања у односу на становање се не условљава, с тим да уколико се на парцели гради чисто пословни објекат, степен заузетости може бити 50%.

На парцелама већим од 600 м<sup>2</sup> могуће је у оквиру објекта планирати више од четири стамбене (и пословне) јединице, с тим да максимални број не буде већи од осам.

Постојеће парцеле је могуће парцелисати и препарцелисати, а све у складу са правилима парцелације датим у пододељку "4.2."

#### Планирано породично становање у објекту типа урбана вила

У блоку 10, у новој улици, планира се изградња породичних стамбених објеката – урбаних вила, спратности П+1+Пк. Максимални степен заузетости парцеле је 40%. Поред стамбеног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних објеката, гаража и објеката за делатности која не угрожавају становање. Положај и димензија габарита дати су у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000. Одстојање објекта од регулационе линије може бити 5-7 м. Минимална удаљеност од суседног стамбеног објекта износи око 8м, а од границе суседне парцеле око 4 м. Приликом пројектовања објеката, који се једном бочном страном наслањају један на други, неопходно је тежити успостављању складног односа основних волумена прислоњених објеката, при уклапању кровова као и вертикалном смицању габарита.

Реализацији ових објеката може се приступити само уз претходну реализацију инфраструктуре односно планиране нове улице.

#### Комплекс здравствене установе

Северозападни део блока 2, уз Улицу Јоже Влаховића, остаје намењен за комплекс здравствене установе уз проширење за око 1300 м<sup>2</sup> (на суседне парцеле у улицама Јоже Влаховића број 10 и Вере Радишић бб). Планира се надоградња постојећег објекта Дома здравља са П+1 на П+2 и задржавање приземног анекса објекта, који служи за снабдевање топлотном енергијом. Приликом реализације надоградње посебну пажњу посветити обликовању надограђене етаже, која са постојећим делом објекта мора чинити складну архитектонску композицију.

Слободне површине у оквиру комплекса се реализују у складу са условима дефинисаним у пододељку "4.5.". У оквиру комплекса се планира отворени паркинг простор у складу са расположивим простором и потребама. Колски приступ омогућен је из улица Јоже Влаховића и Вере Радишић. Паркинг треба да буде озелењен и да буде изграђен према условима дефинисаним у подтачки "4.4.1.". Оваквим уређењем ствара се хуманија атмосфера, а тиме се, уједно, веће површине намењују зеленилу.

#### Станица СУП-а

У блоку 1, у Улици Јоже Влаховића, задржава се постојећи објекат станице СУП-а. Уколико постоји потреба, објекат се може реконструисати, надоградити, или заменити новим (у границама постојећег габарита) до спратности П+2.

#### Комплекс основне школе

Проширење комплекса основне школе планира се у блоковима 10 и 11. Проширени комплекс основне школе обухвата површину од 1,73 ха и Улицом Фрање Малина је подељен на два неједнака дела: северозападни (део А) површине 0,72 ха и југоисточни (део Б) површине 1,01 ха.

Изградња новог објекта планира се у југоисточном делу комплекса (део Б), а постојећи објекат основне школе, који припада подручној Основној школи "Јован Дучић" односно, који се користи као четворогодишња школа, се задржава у делу А. Због конфигурације терена, нови објекат треба да каскадно прати нагиб терена. Главни улаз у објекат се планира из Улице Фрање Малина. Положај фискултурне сале треба да буде у делу оријентисаном ка Улици Рачког, док положај кабинета и учионица треба да буде повучен у односу на прометну саобраћајницу, у складу са тереном и датим параметрима. Веза са економским објектом, као и улаз на паркинг треба да буде обезбеђен из нове улице, планиране уз део Б. Колски и пешачки приступ комплексу основне школе, у део А, могућ је из нове улице у блоку 10.

Нови објекат се планира са спратношћу од П до П+1, максимални степен заузетости је 30%. При детаљној разради комплекса и изради пројектне документације потребно је водити рачуна о следећим критеријумима: површина објекта треба да буде минимум 7,5 м<sup>2</sup>/учени-



ку, површина учионице треба да буде 2,0 m<sup>2</sup>/ученику, удаљеност дела школске зграде, где су учионице и просторије за рад, треба да буде минимум 35 m удаљена од саобраћајнице, а минимум 50 m, ако су учионице оријентисане ка тој улици, неизграђени простор треба да буде организован тако да 50% чине простори за одмор (мин 5,0 m<sup>2</sup>/ученику), кретање и спорт, а 30% озелењене травнате површине (школски врт, заштитно зеленило и сл.), 20% економски део и паркинг. Учионице треба да буду оријентисане у правцу југ или југоисток, а за школске радионице и лабораторије одговара и северна оријентација.

Постојећи објекат се задржава и наменом прилагођава потребама школе (могуће је да објекат буде намењен предшколској установи, посебно због чињенице да су важећим прописима деца у обавези да пре уписа у основну школу похађају обавезни припремни предшколски програм).

Отворени спортски терени се планирају у северозападном делу комплекса (део А), иза постојећег школског објекта, а отворени простори за одмор ученика у делу између постојећег и планираног објекта. Спортски терени служе за физичко васпитање ученика (кошарка, одбојка, рукомет, трчање, скок у вис и у даљ, бацање кугле и сл). Положај игралишта (терен за рукомет са трибинама и терени за кошарку и одбојку) мора бити таква да игре и вежбе не ометају школски рад. Игралишта треба да буду оријентисана у правцу север-југ.

Планирани број учионица је од 16 до 24, а оптималан капацитет нове школе је 700-800 ученика односно максимално 400 ученика по једној смени. Намена постојећег школског објекта треба да буде прилагођена потребама.

Улица Фрање Малина се у делу између парцела које се намењују за комплекс основне школе, трансформише у пешачку комуникацију. Пешачком комуникацијом планира се функционално повезивање садржаја у оквиру комплекса основне школе, а партерно уређење ове пешачке комуникације треба лоцирати тако да се сви елементи који се користе за уређење, третирају јединствено и целовито са уређењем комплекса.

Имајући у виду да се проширење планира на парцеле на којима се налазе породични објекти, а у циљу лакше реализације, уређење комплекса је могуће радити у фазама. То подразумева могућност почетка изградње објекта и уређења дела комплекса у првој фази, без рушења објеката породичног становања у Улици Фрање Малина бр.1, 1А и 2, док би се у првој фази морали уклонити сви остали објекти у југоисточном делу (делу Б). Сви објекти би били уклоњени у коначној фази.

#### Планирани центар

У северозападном делу блока 2, на углу улица Дунавске дивизије и Јоже Влаховића, планира се изградња центра чија намена може бити у оквиру културних, образовних, услужних и сличних делатности. У оквиру центра могу да се налазе и садржаји пословања и комерцијалних делатности, као пратеће делатности, које ће допринети афирмацији и одржавању центра. Делатности не смеју да угрожавају суседне намене и животну средину. Препоручује се да приземље објекта, оријентисаног према Улици Јоже Влаховића, буде урба-

но афирмативно, односно да се у њему налазе садржаји који ће бити у служби спољних корисника (продавнице, шалтер сала, кафе, ресторан или сл.).

Спратност објекта је П+3, максимални степен заузетости је 50%, а максимални индекс изграђености је 2.

Зона изградње није планом дефинисана, али се условљава да објекат буде на минималном растојању од 2,5 m од регулационе линије комплекса здравствене установе, као и минималном растојању од 5 m од регулационе линије Улице Дунавске дивизије. Објекат може бити постављен на регулациону линију Улице Јоже Влаховића, или одмакнут максимално 5 m.

Објекат може бити компактне структуре или формиран од две или три различите структуре, које би чиниле функционалну и обликовну целину. Основна идеја, концепт, просторна организација, дистрибуција садржаја и однос отворених и изграђених простора дефинисаће се у складу са датим урбанистичким параметрима, односно правилима уређења и грађења.

Слободне површине у оквиру комплекса се реализују у складу са условима дефинисаним у пододељку "4.5".

У оквиру комплекса се планира отворени паркинг простор, у складу са расположивим простором и потребама. Колски приступ омогућен је из улице Јоже Влаховића. Паркинг треба да буде озелењен и да буде изграђен према условима дефинисаним у подтачки "4.4.1.". Оваквим уређењем ствара се хуманија атмосфера, а тиме се, уједно, веће површине намењују зеленилу.

## **4.2 Правила парцелације за остало грађевинско земљиште**

На простору обухваћеном планом извршена је подела грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште. Јавно грађевинско земљиште прецизно је дефинисано у пододељку "3.2."

На осталом грађевинском земљишту, постојећа парцелација се у највећем обиму задржава у зонама где се не мења намена. У складу са планираном наменом утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница катастарских парцела. Грађевинске парцеле се формирају на следеће начине:

- задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан правилима грађења;

- обавезна је парцелација и препарцелација издвајањем дела парцеле за јавну површину, која се спроводи у случају успостављања планиране регулационе ширине улица и формирања грађевинске парцеле за проширење комплекса здравствене установе, комплекса основне школе и трансформаторске станице;

- обавезно је обједињавање парцела када су две катастарске парцеле у власништву једног корисника, а једна од њих је у дубини блока (башта) на којој је, због неприступачности или незадовољавања услова у погледу величине и облике, онемогућена изградња самосталног објекта;



- могућа је подела грађевинског земљишта на независне грађевинске целине искључиво у оквиру намене породичног становања, под условом да новоформиране парцеле задовољавају услове за планирани тип изградње;

- парцеле које се задржавају без промене могу се објединити са суседном ако се она налази у оквиру исте намене и ако се тиме стварају повољнији услови за реализацију;

- у случају формирања нове парцеле, морају се поштовати услови да минимална површина парцеле износи 300 m<sup>2</sup>, а ширина уличног фронта 12,0 m.

#### 4.3 План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 93,80 до 77,50m. Терен генерално пада од запада према истоку и од југа према северу. Уздужни падови су од 0,2 до 9,58%, а најчешће испод 1%. Нивелете заштитних тротоара око објеката ускладити са нивелетом планиране саобраћајнице, а рачунати са попречним падом од 2%.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

#### 4.4. Услови за опремање простора инфраструктуром

##### 4.4.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Најмања планирана ширина коловоза је 5m. Уже су само понеке саобраћајнице унутар комплекса, које су минималне ширине 3m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m.

Тротоаре и паркинге потребно је израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Паркинзи могу бити уређени и тзв. перфорираним плочама - префабрикованим танкостеним пластичним (или сл.) елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара, извршити типско партерно уређење тротоара, у складу са графичким приказом који се налази у прилогу овог плана, а све у складу са ЈУС У.А9.202 који се односи на просторне потребе особа са посебним потребама у простору.

Изградњу паркинга извршити у складу са ЈУС У.С4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где год за тим има потребе, резервсаће се простор за дрвореде по моделу да се на четири

паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са ЈУС У.А9.204 који се односи на просторне потребе особа са посебним потребама у простору.

У зони пословних објеката паркирање се решава на сопственој парцели, у складу са нормативима за поједине врсте делатности. Дуж основне саобраћајне мреже (као и на секундарној уличној мрежи), приликом реализације појединачних пословних објеката, неопходно је обезбедити одговарајући паркинг-простор, у складу са нормативима паркирања за поједину врсту делатности и просторним могућностима.

Ако у оквиру регулације улице постоји простор за организовање паркинга, а паркинг није уцртан у графичком приказу, могуће га је дефинисати у складу са већ горе наведеним техничким нормативима.

Изградња гаража могућа је у оквиру сутерена или приземља стамбених и пословних објеката, чији капацитет је у складу са потребама и просторним могућностима.

Дуж саобраћајница којима се одвија јавни градски превоз планира се изградња аутобуских стајалишта, у складу са просторним могућностима микролокације.

##### Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Положај саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, бицикличке стазе, паркинг-простори) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела.

Приступи појединачним парцелама градиће се у складу са решењем саобраћаја сваког појединачног комплекса.

На прелазу колског прилаза парцелама преко планираног тротоара, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да је тротоар у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака у односу на возила која се крећу колским прилазом.

##### 4.4.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

##### Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком.

Објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.

За мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се планирати постављање водомера у одговарајући шахт.

Водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

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

#### Услови за прикључење на канализациону мрежу

Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком.

Прикључни канализациони шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем.

Прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

#### **4.4.3. Услови за прикључење на енергетску мрежу**

##### Објекти породичног становања

Снабдевање електричном енергијом објеката породичног становања решити прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима Електродистрибуције "Нови Сад" тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

##### Пословни и стамбено-пословни објекти

Прикључење пословних и стамбено-пословних објеката или комплекса извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

##### Објекти вишепородичног становања

Прикључење објеката вишепородичног становања на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану дистрибутивну трансформаторску станицу или уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

#### **Услови за прикључење на гасоводну мрежу**

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај мерно-регулационог сета испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

#### **Услови за прикључење на топоводну мрежу**

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

прикључка од планираног вреловода до подстанције на најпогоднији начин, а све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

#### **4.4.4. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу**

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта. Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

#### **4.5 Уређење слободних и зелених површина**

Постојећу квалитетну вегетацију потребно је задржати и допунити на местима где су уклоњена стабла. Такође је потребно сачувати старе карактеристичне амбијенте. Посебно су интересантне улице са широким регулацијама и богатим уличним зеленилом. Постојеће стрме пролазе и косине треба озеленити одговарајућом полеглом и високом вегетацијом која има дубок и разгранат коренов систем. Пешачка улица према комплексу школе, такође треба да садржи дрворедне саднице и декоративну вегетацију, уз неопходне елементе партерне архитектуре.

Поставку дрвореда треба ускладити са садржајима попречних профила улица, тако да ће бити заступљени једностранни или двострани дрвореди, а поједине узане улице неће садржати дрвореде. Врсте дрвећа заступљене у дрворедима разликоваће се по величини, ширини крошње и боји асимилационих органа и тако ће чинити препознатљиве амбијенте. У узаним улицама где није могућа поставка дрвећа, дрворед могу да чине саднице шибља формираног као високостаблашице. При подизању дрвореда потребно је ускладити поставку стабала са колским прилазима објектима.

Дрворед уз Прерадовићеву улицу потребно је сачувати и допунити празна места садницама исте врсте.

У комплексу основне школе озелењавање слободних површина треба да се заснива на подизању заштитног појаса ободом комплекса и садњи декоративне вегетације на површинама за одмор и на улазима у школске објекте. Зеленило уз постојећи објекат основне школе садржи квалитетну вегетацију коју је потребно сачувати.

Озелењену слободну површину Дома здравља треба задржати и допунити декоративном вегетацијом. Уз станицу СУП-а налази се слободна зелена површина која својом функцијом и уређењем треба да је повезана са зеленилом Дома здравља како би чинила јединствен уређен простор. Поред декоративне вегетације и партерног уређења, овако уређен простор потребно је да садржи и урбани мобилијар.

Испред објеката пословања и централних функција, поред постојеће и планиране високе вегетације, као елемент уређења треба да се налазе декоративне озелењене и цветне жардинијере.

Заједничка блоковска површина представља концентрисан простор у непосредној околини станице СУП-а и околних вишепородичних објеката, који се не налазе у обухвату плана. Ова слободна површина ре-

лизоваће се у комбинацији са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клубе, осветљење и сл.) који ће бити у хармоничном односу са изграђеним структурама које их окружују, тако да се створи пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења. Овај простор потребно је озеленити и партерно уредити, тако да са заједничком блоковском површином која није обухваћена овим планом чини јединствену целину.

#### 4.6. Заштита животне средине

Задовољавајући степен заштите животне средине на простору плана обезбеђује се у складу са захтевним нормама квалитета према одговарајућим стандардима и критеријумима прописаним законом.

У оквиру постојећих и планираних намена, ради оптималног функционисања целокупног простора, сагледани су утицаји и промене и утврђене мере за обезбеђивање оптималног функционисања садржаја у простору. На простору обухвата плана нису лоцирани и не планирају се објекти који својим радом негативно утичу на животну средину.

Праћење аерозагађења у наредном периоду треба реализовати на утврђеном мерном месту (Прерадовићева улица – код основне школе) према параметрима контроле (аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљенмоноксид, и азотни оксиди), а према Правилнику о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података ("Службени гласник РС", бр. 54/92, 30/99 и 19/2006).

У обезбеђивању квалитета ваздуха, концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора дозвољена. Потребно је одређивање загађености ваздуха (имисија) од саобраћаја (линијских извора загађивања ваздуха). Активности за обезбеђивање задовољавајућег квалитета ваздуха у наредном периоду одвијаће се побољшањем услова паркирања, проширењем гасификационе мреже и озелењавањем простора.

На утврђеном мерном месту (Прерадовићева улица – код основне школе) треба мерити интензитет буке. На просторима становања треба обезбедити услове да највиши ниво буке не прелази вредност од 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању.

На простору комплекса школе обезбеђује се слободан простор тј. школско двориште према нормативу који омогућава расположиви простор за формирање отворених терена и подизање зеленила.

Дуж саобраћајница и паркинг простора потребно је да се обезбеде зелене површине, а у оквиру планираних намена треба да се обезбеде простори за контејнере за комунални чврст отпад, са задовољавајућим приступом за возила комуналне службе. Величина и положај ових простора зависи од броја корисника и саме намене. Могу се лоцирати дуж саобраћајница, у посебним боксовима или у објектима становања ако је предвиђен посебан простор за ову намену.

У контактном подручју плана (у Прерадовићевој улици), налази се станица за снабдевање горивом мотор-

них возила, у оквиру које, према техничким прописима посебну пажњу треба посветити зонама опасности због присуства резервоара за подземно складиштење и претакање запаљивих течности.

#### 4.7. Услови заштите од елементарних и других опасности у рату и миру

##### 4.7.1. Услови заштите у случају ратне опасности

На овом простору нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Према прописима о изградњи склоништа, утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите становништва и материјалних добара, односно изградње склоништа.

У вишепородичним стамбеним објектима, пословним објектима и уз објекте јавних служби планира се изградња склоништа основне заштите обима заштите 200 кПа. У објектима за које капацитет склоништа не би прелазио 25 особа, а са мање од 20 станова, могуће је градити склоништа допунске заштите, обима заштите 50- 100 кПа. Инвеститори могу радити и заједничко склониште за више објеката. У случају да инвеститор увећа припадајући капацитет склоништа најмање за 20%, може му се омогућити изградња склоништа обима заштите 100 уместо 200 кПа.

Код породичне стамбене изградње граде се породична склоништа допунске заштите отпорности до 30 кПа.

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

- сва склоништа су двоенаменска; мирнодопска намена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта;
- капацитет склоништа у објектима стамбене и пословне намене утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту, тако да се на 50 m<sup>2</sup> развијене грађевинске (брutto) површине стамбеног или пословног објекта обезбеди простор у склоништу најмање за 50% од планираног броја станара, односно (ако је намена објекта или простора пословна) за 2/3 од укупног броја запослених;
- капацитет склоништа за јавне службе утврдити на основу броја запослених и броја корисника тако да се обезбеди простор у склоништу за 1/5 запослених и 1/5 корисника;
- ката пода склоништа мора бити минимално 30 см изнад максималног нивоа подземних вода;
- димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према Правилнику о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", број 55/83);
- положај склонишне јединице у оквиру објекта, односно парцеле утврдиће се условима за изградњу, поштујући наведене услове за изградњу склоништа.

##### 4.7.2. Услови заштите од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору обухваћеном планом, потребно је

при њиховом пројектовању и извођењу 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.), у складу са законским прописима.

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

#### **Услови заштите од земљотреса**

Подручје Града налази се у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале и изложено је опасностима од елементарних и других непогода.

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.

#### **Услови заштите од пожара**

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС" бр. 37/88 и "Службени лист РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005), Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе" број 31/2005) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" број 30/91).

#### **Услови заштите од удара грома**

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на територији обухваћеној планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити - заменити.

#### **4.8. Услови за кретање особа са посебним потребама у простору**

У складу са правилима и условима урбанистичке заштите, у случају потпуне реконструкције (замене) објекта или изградње новог објекта, морају бити обезбеђени, у складу са важећим прописима из ове области, услови за несметано кретање особа са посебним потребама у простору, тако што ће се:

- на свим пешачким прелазима висинска разлика између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- у вишепородичним стамбеним и пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним пот-

ребама на коту приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 см и нагиба 1 : 20 (5%) до 1 : 12 (8%),

- уколико објекат има лифт, кабину лифта и излазни подест, димензионисати тако да омогући несметано кретање особа са посебним потребама у простору.

#### **4.9. Услови за евакуацију отпада**

Потребан број судова за смеће – контејнера поставити у складу са нормативима ЈКП "Чистоћа" Нови Сад.

За вишепородично становање, на сваких 10 стамбених јединица инвеститор треба да обезбеди типску посуду – контејнер запремине 900-1100 л или запремински еквивалент у типским кантама. Инвеститор има обавезу да, у складу са наведеним, обезбеди посуде за комунални отпад из стамбених и пословних јединица које је изградио, као и места за постављање посуда.

За породично становање планира се опремање типским кантама за сакупљање и чување отпада, запремине 120 – 360 л, зависно од броја чланова домаћинства.

За планиране централне функције, Дом здравља, основну школу и станицу СУП-а, број и врста посуда одређује се у зависности од предвиђене количине генерисаног отпада који настаје за седам дана. За ове намене потребно је планирати по 3 м<sup>2</sup> површине за држање типских посуда за сакупљање и чување комуналног чврстог отпада на сваких 1000 м<sup>2</sup> корисне површине. Одлагање или елиминација санитарног отпада из здравствених установа се мора решити у складу са законским прописима за овакву врсту отпада.

Површина за држање типских посуда мора бити носива и глатка, у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 м од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа.

Прилазни путеви до места за држање посуда за чување отпада морају омогућити двосмерни саобраћај специјалних возила за одвоз отпада максималног осовинског оптерећења до 10 т, ширине 2,5 м, висине до 4 м, и дужине до 12 м.

Корпе за отпатке постављају се на аутобуским стајалиштима и на тротоарима дуж улице на сваких 100 м као као и на угловима Прерадовићеве улице са улицама: Дунавске дивизије, Марка Орешковића, Божицара Аџије, Фрање Малина и нове улице.

#### **4.10. Посебна правила грађења која се примењују у поступку прибављања накнадног одобрења за бесправно изграђене објекте или изведене друге грађевинске радове унутар грађевинског рејона плана**

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се за легализацију бесправно изграђених пословних, помоћних и других сличних објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана, а који су:



- пријављени органу градске управе Града Новог Сада надлежном за издавање одобрења за изградњу објеката,
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од стране Комисије за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе,
- пописани до 13. маја 2003. године по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објеката изграђених без грађевинске односно употребне дозволе.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене) која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле,
- планирану спратност објекта и
- друге мање радове на постојећим објектима (промена, намене и сл.).

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планиране, прихватиће се постојећа парцелација тј. фактичко стање на терену, осим ако би се тиме угрозиле јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.).

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат прихватиће се одступање до 20% у односу на планирани проценат изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и друге јавне градске функције.

Одступање од спратности објекта прихватиће се за једну етажу у односу на планирану спратност.

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у свим случајевима када се по намени и архитектури могу уклопити у припадајући суседни простор.

Посебна правила се не могу применити на објекте изграђене у коридорима постојеће или планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као и на површинама планом намењеним за друго јавно грађевинско земљиште и у целинама планираним за чување као просторно-културно историјске целине.

## 5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Табела: Површина грађевинског рејона

Површина грађевинског рејона бруто	<b>23.48 ha</b>
Површина грађевинског рејона нето	
Блок 1	0.60 ha
Блок 2	1.53 ha
Блок 3	0.79 ha
Блок 4	1.67 ha
Блок 5	0.56 ha
Блок 6	3.34 ha
Блок 7	2.53 ha
Блок 8	0.98 ha
Блок 9	0.50 ha
Блок 10	3.38 ha
Блок 11	1.46 ha
<b>Укупно</b>	<b>17.34 ha</b>

Табела: Површина јавног грађевинског земљишта

Саобраћајнице и скверови (зелене површине)	6.12 ha
Инфраструктурни објекти (ТС)	0.02 ha
Заједничке блоковске површине	0,20 ha
Комплекс здравствене установе	0,40 ha
Станица СУП-а	0.08 ha
Аутоматска телефонска централа	0.10 ha
Комплекс основне школе	1.73 ha
<b>Укупно:</b>	<b>8.65 ha</b>

Табела: Површина осталог грађевинског земљишта

Планирано породично или вишепородично становање у објектима полуатријумског типа	3.18 ha
Постојеће породично становање	10.97 ha
Планирано породично становање у објекту типа урбана вила	0.51 ha
Планирани центар	0,17 ha
<b>Укупно:</b>	<b>14,83 ha</b>

Табела: Урбанистички показатељи по блоковима

<b>Блок 1</b>	
Број станова	0
Број становника	0
Нето густина становања	0 ст/ha
<b>Блок 2</b>	
Број станова	40
Број становника	120
Нето густина становања	78 ст/ha
<b>Блок 3</b>	
Број станова	37
Број становника	111
Нето густина становања	140 ст/ha
<b>Блок 4</b>	
Број станова	52
Број становника	156
Нето густина становања	93 ст/ha
<b>Блок 5</b>	
Број станова	24
Број становника	72
Нето густина становања	128 ст/ha
<b>Блок 6</b>	
Број станова	123
Број становника	369
Нето густина становања	110 ст/ha
<b>Блок 7</b>	
Број станова	92
Број становника	276
Нето густина становања	109 ст/ha
<b>Блок 8</b>	
Број станова	38
Број становника	114
Нето густина становања	116 ст/ha

<b>Блок 9</b>	
Број станова	18
Број становника	54
Нето густина становања	108 ст/ха
<b>Блок 10</b>	
Број станова	90
Број становника	270
Нето густина становања	80 ст/ха

<b>Блок 11</b>	
Број станова	12
Број становника	36
Нето густина становања	25 ст/ха
<b>УКУПНО</b>	
<b>Број станова</b>	<b>526</b>
<b>Број становника</b>	<b>1578</b>
<b>Нето густина становања</b>	<b>91 ст/ха</b>

## 6. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Табела: Потребна средстава за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
<b>1.</b>	<b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b>				<b>12.000.000</b>
1.1.	Реконструкција коловоза	м <sup>2</sup>	5.000	2.400	12.000.000
<b>2.</b>	<b>ХИДРОТЕХНИКА</b>				<b>11.032.000</b>
2.1.	Канализациони вод Ø 500 mm	м	390	16.000	6.240.000
2.2.	Канализациони вод Ø 400 mm	м	195	12.000	2.340.000
2.3.	Канализациони вод Ø 250 mm	м	115	8.800	1.012.000
2.4.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	м	500	2.880	1.440.000
<b>3.</b>	<b>УКУПНО</b>				<b>23.032.000</b>

Процена средстава урађена по ценама на дан 11. децембра 2006. године

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са Законом.

## 7. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- |   | Размера    |
|---|------------|
| 1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године                                       |            |
| 2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом                           | Р 1 : 1000 |
| 3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације  | Р 1 : 1000 |
| 4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела | Р 1 : 1000 |
| 5. План водне инфраструктуре  | Р 1 : 1000 |
| 6. План енергетске инфраструктуре   | Р 1 : 1000 |
| 7. План зеленила (и слободних површина)   | Р 1 : 1000 |
| 8. Попречни профили улицица   | Р 1 : 200  |

9. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

План детаљне регулације простора између улица Прерадовићево и Мажуранићево у Петроварадину израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Детаљни урбанистички план Основне школе у Малиновој улици у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 4/87 и 12/2003), а Регулациони план "Петроварадин – југ" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 1/2002 и 17/2003) и Регулациони план блокова "Петроварадин IX" ("Службени лист Града Новог Сада", бр.16/97 и 17/2003) престају да важе у делу за који се овај план доноси.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-643/2007-1  
12. септембар 2008. године  
НОВИ САД

Председник  
Александар Јовановић, с.р.