



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXII - Број 1

НОВИ САД, 22. јануар 2002.

Примерак 64,00 динара

1

На основу члана 35. став 3. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 44/95, 23/96, 16/97 и 46/98) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001) Скупштина Града Новог Сада на XXI седници 28. децембра 2001. године, доноси

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН "ПЕТРОВАРАДИН - ЈУГ" У НОВОМ САДУ

1. УВОД

Регулационим планом "Петроварадин - југ" у Новом Саду (у даљем тексту - регулациони план) обухваћено је подручје које је Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000 и 18/2001) намењено породичном становању и становању у зонама мешовите намене и гробљу. Укупна површина подручја је 34,92 ха.

1.1. Граница подручја

Подручје које обухвата регулациони план "Петроварадин - југ" налази се у КО Петроварадин унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђена је укрсна тачка осовина улице Фрање Малина и Рачког. Идући у правцу југоистока граница се поклапа са осовином улице Рачког до укрштања са осовином улице Вука Исаковича, затим се ломи ка истоку по осовини поменуте улице, при чему пресеца Роков поток и Прерадовићеву улицу до пресека са осовином магистралног пута М-22 (осовинска тачка број 726). Од ове тачке граница се ломи ка југоистоку по осовини магистралног пута до пресека са осовином железничке пруге Петроварадин - Беочин и поклапа се са осовином поменуте железничке пруге у правцу запада и севера до укрштања са осовином улице Динка Шимуновића. Из ове тачке граница се пружа ка североистоку по осовини улице Динка Шимуновића до пресека са продуженим правцем међе парцела број 2211 и 2208, даље западном међом парцела 2212/2, 2214/1 и 2213 до пресека са осовином Транцаментске улице. Идући даље ка истоку граница се поклапа са осовином Транцаментске улице до укрштања са осовином Мажуранићеве улице и у правцу северозапада поклапа се са њом до укрштања са осовином улице Фрање Малина и затим се поклапа са том осовином до тачке која је одређена за почетну тачку описа границе подручја.

2. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ДЕЛОВИ УРБАНЕ ЦЕЛИНЕ (јавне површине, површине за друге намене)

На подручју "Петроварадин - југ" доминантна намена је породично становање, док су нестамбене зоне:

- локални центар - тржница са пијацом, парцеле број 2230/1, 2231, 2233, 2245 и 2246,
- црква Светог Рока са жупним двором, калваријом и активним гробљем парцеле број 2469, 2470, 2471, 2472/1 и 2472/2,
- магистрални пут М-22,
- зона пруге Петроварадин - Беочин,
- зона Роковог потока.

3. ПОДЕЛА ПОДРУЧЈА НА БЛОКОВЕ И ЊИХОВЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Подручје је издељено на 15 катастарских блокова, од којих су два, 78 и 94, само једним делом у овом подручју, остали блокови су 88, 89, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 и 121 са укупном бруто површином 34,92 ха (35 ха) и нето 27,44 ха.

Блок 78 (део), 89, 94 (део) - север (до јужне границе парцеле број 2424), као и блокови од броја 111 до броја 121 по Генералном плану Града Новог Сада до 2021. године имају намену породично становање са могућношћу 30% пословног простора - радних делатности које не угрожавају становање.

У блоку 94 (део)-југ (јужно од парцеле број 2424), до реализације магистралног пута М-22, зона је планирана за породично становање са могућношћу изградње 30% пословног простора. Након реализације М-22 зона се планира за радне делатности, које не угрожавају околно становање, са могућношћу укрупњавања парцела са Си 70% и максималне спратности П+1.

У блоку 115 сем становања налази се и црква Светог Рока са жупним двором, калваријом и активним гробљем - парцеле број 2469, 2470, 2471, 2472/1 и 2472/2.

Блок 88 по Генералном плану Града Новог Сада до 2021. године има у једном делу намену становања средњих густина, док се на парцелама број 2230/1, 2231, 2232, 2245 и 2246 планира локални центар - тржница са пијацом - степен искоришћености парцеле до 50% и коефицијент изграђености до 1,5 са максималном спратношћу до П+2.

4. НАМЕНА ПОВРШИНА И РЕГУЛАЦИЈА ЦЕЛИНА И НАМЕНА

4.1. Намена по блоковима

Блок 88	- становање средњих густина-нето од 100 до 300 ст/ха Си 50% спратност П до П+2, до четири стана на парцели - породично становање са Си до 40%, спратност од П до П+1+Пк - локални центар - тржница са пијацом нето површине 6.500m ² , Си 50%, спратност до П+2
Блок 111,112,118	- породично становање са нето густином становања до 100 ст/ха - зона пруге Петроварадин - Беочин
Блок 116	- породично становање - зона магистралног пута М-22 - зона пруге Петроварадин - Беочин - зелени сквер на делу парцеле број 2400
Блок 117	- сквер - парцеле број 2441 и 2442 - породично становање - зона пруге Петроварадин - Беочин
Блок 120	- зелени сквер, парцела број 2464/7 - породично становање - зона Роковог потока
Блок 113 и 121	- породично становање - зона Роковог потока - зона пруге Петроварадин - Беочин
Блок 114	- породично становање - зона Роковог потока
Блок 115	- породично становање - црква Светог Рока са жупним двором, калваријом и активним гробљем
Блок 89 и 119	- породично становање
Блок 78 (део)	- породично становање - озелењени сквер
Блок 94 (део) - север (до јужне границе парцеле број 2424)	- породично становање
Блок 94 (део) - југ (јужно од парцеле број 2424)	- I фаза - породично становање са Си до 40% - до реализације М-22 - II фаза - након реализације М-22 зона добија намену радних делатности (без становања) које не угрожавају околно становање са Си до 70% и спратности до П+1, Киз 1.

4.2. Зона Роковог потока

У појасу одржавања Роковог потока, 14 m од ивице усека са обе стране, није дозвољена градња објеката, као и у појасу одржавања пруге, 8 m од ножице насипа или ивице усека. У овим зонама уз постојеће стамбене објекте може се одобрити само доградња санитарног чвора.

Ако се ток Роковог потока зачеви или регулише у ширини постојеће зоне потока, ширина заштитног појаса од 14 m моћи ће се користити као и до сада, као део граничних грађевинских парцела.

5. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Подручје обухваћено регулационим планом налази се у јужном делу Петроварадина где постоје значајне друмске и железничке саобраћајнице. То су, пре свега, улице Рачког и Прерадовићева које су део магистралне путне мреже Југославије и међународна железничка пруга Београд - Нови Сад - Будимпешта, са станицом у непосредној близини комплекса.

Иако је подручје са саобраћајног аспекта изузетно атрактивно, структура возила и велико учешће транзитног саобраћаја знатно ремети услове живота и других активности становника који овде живе.

Пошто целокупно подручје (заједно са блоком 8) представља урбану целину, природни услови, пре свега конфигурација терена, утицали су, на одређен начин, на функционисање моторизованог саобраћаја. Тако је источни део оријентисан искључиво на Прерадовићеву улицу, а западни на улицу Рачког, које су међусобно повезане на раскрсници на почетку улице Рачког.

Иако је у свим улицама изграђен коловоз са савременим застором, нису достигнути одговарајући услови за одвијање аутомобилског саобраћаја. То се нарочито односи на западни део подручја - улицу Динка Шимуновића која својим техничким елементима не одговара безбедном одвијању саобраћаја. Поред тога, овај део насеља има неповољан положај у односу на трасу линија јавног превоза, што у лошим временским условима ствара изузетне проблеме становницима који користе јавни градски превоз.

Анализа стања указује на потребу значајних промена у постојећој мрежи и планирању нових саобраћајница

које ће побољшати функционисање свих видова путовања. У том смислу је дефинисан предлог саобраћајног решења у коме, према значају, треба истаћи:

- изградњу магистралног пута М-22 (обилазнице) од Рељковићеве улице до Карловачког друма (код "Навипа"), поред железничке пруге Нови Сад - Београд. Таквим решењем Прерадовићева улица има локални значај и служиће искључиво становницима у непосредном окружењу. Наведени пут, због значаја и структуре и обима саобраћаја захтева одговарајуће техничке карактеристике и регулационе ширине (путне појасе), који обезбеђују нормалне услове живота и рада смањењем штетних утицаја буке и загађења околине. У том смислу дефинисан је путни појас ширине 20 м у оквиру кога ће се дрворедима и другим растињем заштитити делови стамбених зона;

- улица Динка Шимуновића део је примарне саобраћајне мреже града, преко које ће се повезати Мишелук са Петроварадином и индустријском зоном. Да би се то омогућило, регулационим планом се предвиђа проширење постојеће улице на 25 м и изградња нове до Прерадовићеве улице и даље до радне зоне. Овакв предлог представља основу за дугорочан развој саобраћајног система града на десној обали Дунава и условљава рушење једног броја постојећих објеката. Због проширења регулације ове саобраћајнице утврђује се нова грађевинска линија планираних објеката. Проширењем улице Динка Шимуновића од Мажуранићеве до Прерадовићеве улице обезбедиће се несметано одвијање саобраћаја и формирање коридора комуналне инфраструктуре;

- продужетак улице Вука Исаковича (од Прерадовићеве улице до планираног магистралног пута), чиме се остварује веза овог дела Петроварадина са ванградским подручјем.

Овакве промене, односно предлози саобраћајне мреже у регулационом плану представљају надградњу постојећег система, који се у целини уклапа у просторно решење дефинисано регулационим планом у смислу оптималног повезивања појединих делова подручја на градску мрежу.

Постојеће улице задржавају се на садашњим трасама, а на неким од њих планирано је проширење попречних профила улица за потребе побољшања одвијања саобраћаја и комуналне инфраструктуре.

Поред Роковог потока (у јужном делу насеља) уводе се нови колско-пешачки пролази који су повезани са околним улицама и омогућавају прилазе постојећим и планираним објектима.

Значајне промене предвиђају се у Ливадској улици, тако да се предлаже задржавање постојеће трасе са проширењем на 12 м. Оваквим решењем обезбедиће се услови за задржавање великог броја постојећих објеката са њене источне стране.

У јавном превозу путника задржава се постојећа мрежа аутобуских линија, с тим да ће се поред Прерадовићеве улице, када се за то створе услови, увести линија улицом Рачког.

Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године предвиђено је увођење шинског превоза путника, а линија кроз Петроварадин ишла би Прерадовићевом улицом до аутобуске окретнице или железничке станице.

На графичком приказу "План саобраћајница, нивелационо и регулационо решење" у Р 1:1000 дати су попречни профили улица, а у њима дефинисан положај комуналних инсталација и саобраћајних површина.

6. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА

6.1. Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем.

Реконструкција постојеће водоводне мреже извршиће се на свим деоницама које не задовољавају квалитативно и квантитативно планиране потребе корисника или им постојећи положај није у потпуности усаглашен са планираним размештајем инсталација у профилу улице.

Изградња нове секундарне водоводне мреже предвиђа се у улицама где је нема.

Планирана секундарна водоводна мрежа биће профила \varnothing 100 mm и повезаће се на постојећу уличну мрежу.

Предвиђена водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних садржаја и дата је на графичком приказу "План водовода и канализације" у Р 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће преко постојећег заједничког и делом сепаратног канализационог система са планираним проширењем.

Оријентација највећег дела укупно прихваћених вода биће, као и до сада, према постојећој црпној станици "Роков поток", односно атмосферских вода према Роковом потоку.

Реконструкција постојеће канализационе мреже извршиће се на свим деоницама које не задовољавају квалитативно и квантитативно планиране потребе простора или им постојећи положај није у потпуности усаглашен са планираним размештајем инсталација у профилу улице.

Изградња нове секундарне канализационе мреже предвиђа се у улицама где је нема.

Планирана секундарна канализациона мрежа биће профила од \varnothing 250 до \varnothing 400 mm и повезаће се на постојећу уличну канализациону мрежу.

Реализација изградње канализације углавном је везана за реализацију планираних садржаја, као и за реконструкцију постојећих улица, у зависности од нивелационих карактеристика терена и карактеристика постојећег канализационог система.

Постојећа примарна канализациона мрежа заједничког и сепаратног система у потпуности се задржава. Посебно се наглашава потреба поштовања сепаратног одвођења укупних вода са простора блока вила и из правца зграде телевизије на Мишелуку с обзиром да је реципијент атмосферских вода Роков поток.

Примарна канализациона мрежа заједничког система реализована је дуж улице Рачког са профилем \varnothing 600 mm, а атмосферска дуж Транцаметске и Динка Шимуновића са профилем \varnothing 700 и \varnothing 1000 mm.

Успешно одвођење отпадних и атмосферских вода могуће је на укупном подручју. Отежано гравитационо прикључење планиране канализационе мреже на постојећу, према садашњим kotaма терена, може се очекивати на просторима (улица Ливадска) који су нижи од реализованих траса канализације и за овакве просторе могуће је повезивање преко пумпне станице.

Ради заштите и омогућавања регулационих радова на Роковом потоку дефинише се заштитни појас потока у ширини од 14 m мерено од ивице постојећег корита и то са обе стране потока. Регулационим планом се омогућава делимично или потпуно зацвљење Роковог потока према условима ЈВП "Србијаводе" - Београд, ВПЦ "Дунав" из Новог Сада.

Предвиђена канализациона мрежа у потпуности ће задовољити потребе одвођења укупних вода са планираног простора.

Канализациона мрежа дата је на графичком приказу "План водовода и канализације" у Р 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 86,50 до 78,00 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода од 81,50 до 76,00 m н.в.

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

6.2. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање електричном енергијом, а уједно и веза на електроенергетски систем града и шире је ТС 110/20 kV "Нови Сад 6 - Мишелук". Од ове трансформаторске станице полази 20 kV кабловска мрежа на коју су повезане постојеће 20/0,4 kV трансформаторске станице и на њу ће се повезивати планиране трансформаторске станице. Ове трансформаторске станице напајаће дистрибутивну нисконапонску мрежу. Будућа 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа, која ће се градити после експлоатационог века постојаће надземне мреже, градиће се каблирањем, на местима у профилима улица како је то и овим регулационим планом предвиђено.

Тренутно је у ТС 110/20 kV уграђен један трансформатор снаге 31,5 MW, чија максимална снага још није достигнута. Растом конзумног подручја ове трансформаторске станице јавиће се потреба за уградњом још једног оваквог трансформатора. Ова трансформаторска станица је тренутно повезана на електроенергетски систем путем 110 kV далековода који повезује ТС "Нови Сад 1" са ТС "Инђија", тако да имамо сигурно и квалитетно напајање ове трансформаторске станице електричном енергијом и при њеном максимално пројектованом оптерећењу, а тиме и подручја обухваћеног овим регулационим планом.

У односу на планирани број станова и величину пословног простора, за квалитетно снабдевање елек-

тричном енергијом потребне су укупно четири дистрибутивне трансформаторске станице, снаге 630 kVA. У овај број дистрибутивних трансформаторских станица нису ушле оне трансформаторске станице које ће се градити за потребе радних активности на основу електроенергетских услова.

Планира се измештање ТС 20/0,4 kV "Л. Саватића" која се налази у регулацији улице, а остале се задржавају. Положај свих планираних трансформаторских станица приказан је на графичком приказу "План енергетике" у Р 1:1000. Локације ових трансформаторских станица су дате оријентационо, док ће тачан положај бити одређен приликом издавања урбанистичко - техничких услова у складу са енергетским условима дистрибутивне електричне енергије.

Снабдевање топлотном енергијом

Основни систем за снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја биће постојећи гасификациони систем.

Сремска страна града где припада и део Петроварадина који је обухваћен овим регулационим планом гасом се снабдева са регионалног гасовода који допрема гас из магистралне гасоводне мреже до Беочинске фабрике цемента прелазећи преко Петроварадина. На овај гасовод је прикључена ГМРС "Победа" (главна мерно - регулациона станица) која се налази у кругу истоимене фабрике. Ова ГМРС гасом снабдева фабрику "Победа" путем разделне гасоводне мреже средњег притиска на коју су прикључене МРС (мерно - регулациона станица) топлана Петроварадин, МРС "Војна болница", МРС "Петроварадин 1", МРС "Петроварадин 2" и цело подручје Петроварадина. Ови објекти, као и изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа димензионисани су тако да омогуће квалитетно снабдевање гасом постојећих, али и будућих садржаја.

Примарна гасна мрежа приказана је на графичком приказу "План енергетике" у Р 1:1000.

7. РЕГУЛАЦИЈА ЗЕЛЕНИХ СЛОБODНИХ И РЕКРЕАТИВНИХ ПОВРШИНА

Поставка новопланираног линеарног зеленила (дрвеће, шибље, травњаци) треба да се спроведе у свим улицама, према садржајима њихових попречних профила. Постојеће дрвореде допунити садницама исте врсте, с тим да се вредна стабла старих дрвореда сачувају и заштите.

За сва планирана паркиралишта предвидети садњу квалитетног дрвећа високих крошњи (Platanus, Celtis, Tilia.), на растојању стабала од 8 до 10 m. Дрвореде треба да прате травњаци и ниска живица уз коловоз. При пројектовању уличног зеленила потребно је водити рачуна и о обезбеђењу колског приступа до објеката.

Уређење дворишта старих објеката уз Прерадовићеву улицу базира се на очувању постојећег уређења и начина коришћења уз специфичне и функционалне допуне уређења и озелењавања. Постојећу квалитетну вегетацију потребно је сачувати и уклопити у планирано решење. Озелењавање око објеката породичног становања засновано је на подизању кућних вртова, предбашти и скромније оформљених повртњака са по којом воћном садницом. У укупном фонду градског зеленила, индивидуално зеленило заузима одређену и све значајнију улогу.

Концепција озелењавања слободних површина, било да су оне у саставу платоа, тргова, скверова и прилаза одређеном делу блока становања или пословном објекту, треба да се заснива на композицијама декоративног листопадног и четинарског дрвећа и шибља. Уређење ових површина треба да прате травнати теписи отпорни на гажење, са циљем задржавања деце и одраслих на отвореном простору. Као потребне чиниоце уређења треба укључити и елементе партерне архитектуре (клупе, стазе, одморишта, канделабри, фонтане и сл.).

Посебан утисак оставља присуство воде - Роковог потока. Потез уз сам поток озеленити врстама које микроклиматски и амбијентално одговарају овом простору.

Квалитетно зеленило на простору гробља потребно је сачувати и допунити новим декоративним стаблима;

такође је потребно формирати заштитни појас ободом целокупне површине.

8. РЕГУЛАЦИЈА ГРОБЉА

На простору активног гробља потребно је приступити уређењу и потпуном комуналном опремању. Реалној процени о постојећем капацитету гробља за наредни период треба да допринесе вођење регистра и обезбеђење евиденције за новосахрањене. Око целокупне површине гробља треба обезбедити озелењавање како би се створио зелени заштитни појас.

9. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Најмања грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

Табела 1.

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (m ²)
Слободностојећи	300,00
Двојни	400,00 (2x200,00)
Полуатријумски	130,00
У непрекинутом низу	150,00
У прекинутом низу	200,00

На грађевинској парцели, чија је површина до 10% мања од најмање површине, може се урбанистичком дозволом утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1, са једним станом, коефицијента изграђености до 0,5 и степена изграђености до 30%.

Највећа грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

Табела 2.

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (m ²)
Слободностојећи	600,00
Двојни	800,00 (2x400,00)
Полуатријумски	200,00
У непрекинутом низу	250,00
У прекинутом низу	300,00

На грађевинској парцели, чија је површина до 10% већа од највеће површине, може се урбанистичком дозволом утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1+Пк, коефицијента изграђености до 0,3 и степена изграђености 20-30%.

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

Табела 3.

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална ширина уличног фронта
Слободностојећи	12,00
Двојни	16,00 (2x8,00)
У непрекинутом низу	5,00*
У прекинутом низу	12,00

* Само за постојеће парцеле

На грађевинској парцели чија је ширина до 10% мања од најмање ширине може се урбанистичком дозволом утврдити изградња објекта спратности до П+1, са једним станом, коефицијента изграђености до 0,5 и степена искоришћености до 30%.

На парцелама које имају величине дате у табелама степен искоришћености земљишта може бити до 40% са коефицијентом изграђености од 0,25 до 0,8.

На парцелама које због постојеће шеме улица и немогућности пробијања нових остају са површинама и ширинама фронта већим од дозвољених 10%, Си и Киз се израчунавају на величину парцеле од 600 m² у вредностима до 40% и 0,25 - 0,8.

Табела 1.

Врста породичног стамбеног објекта	Минимално растојање између регулационе и грађевинске линије (m)
Слободностојећи	0,00-3,00
Двојни	0,00-3,00
Полуатријумски	0,00-3,00
У непрекинутом низу	0,00-3,00
У прекинутом низу на бочној граници парцеле	0,00-3,00
Све врсте са гаражом у подземној или приземној етажи	5,00

У зони у којој постоји изграђени породични стамбени објекат растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

За породични стамбени објекат који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање се утврђује урбанистичком дозволом.

Табела 2.

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална удаљеност (m)
Слободностојећи	4,00
Двојни	5,00
Полуатријумски	0,00
У непрекинутом низу*	0,00
У прекинутом низу	4,00

* Ако се разделна линија грађевинске парцеле налази на дилатацији,

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3 m, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Удаљеност породичног стамбеног објекта, који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, од суседних објеката утврђује се урбанистичком дозволом и не може бити мања од 4 m.

Табела 3.

Врста породичног стамбеног објекта	Минимално растојање објекта од границе парцеле (m)
Слободностојећи	1,50 и 2,50
Двојни	2,50
Први или последњи у непрекинутом низу	1,50-4,00
У прекинутом низу на бочном делу дворишта	4,00

Код атријумских и полуатријумских објеката макс. Си 75% и Киз до 0,8 условљени су спратношћу објеката.

У зони вишепородичног становања средњих густина (блок 88) минимална површина парцела је 600 m², максимална површина се не условљава. Минимална ширина уличног фронта је 15 m за прекинути низ, 20 m за слободностојеће објекте, док је макс. 15 m за прекинути низ, а за слободностојеће објекте се не условљава.

10. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

Минимално растојање регулационе линије од грађевинске за породични стамбени објекат утврђује се према следећој табели:

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката утврђује се према следећој табели:

Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте, најмање је 4, односно 3 m ако суседни објекат нема отворе на стамбеним и пословним просторијама, као и на атељеима.

Растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле утврђује се према следећој табели:

За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених у табели 3, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Растојање породичног стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле, утврђује се урбанистичком дозволом према врсти изградње и применом претходно датих правила.

Спратност породичног стамбеног објекта, без обзира на врсту изградње, утврђује се од П до П+1+Пк.

Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12 м.

За паркирање возила за сопствене потребе власници породичних стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то по правилу - једно паркинг или - гаражно место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

За делатности које еколошки и функционално не угрожавају становање може се на парцели градити објекат максимално до 1/3 бруто стамбене површине.

На једној парцели може бити изграђен само један стамбени објекат.

Максимално развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 480 м².

Урбанистичком дозволом може се утврдити и изградња помоћног објекта површине до 30 м².

Вински подруми могу бити коришћени и за друге намене које не угрожавају околну становање.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 м.

Парцела се може ограђивати зиданом оградом од макс. 0,90 м од коте тротоара или транспарентном оградом до висине 1,40 м. Ограде угаоних парцела не могу бити више од 0,90 м због прегледности раскрснице.

У зони вишепородичног становања средњих густина (блок 88) спратност је П до П+2, са мин. 600 м² величине парцеле, максимална површина се не условљава, Си до 50%, Киз од 0,25 - 0,8 са макс. четири стана на парцели.

11. ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА (ПОВРШИНА) И КАПАЦИТЕТ ИЗГРАДЊЕ

1. За цело подручје

- бруто површина подручја34,92 ха
- нето површина подручја27,44 ха
- површина под стамбеним парцелама (зона дозвољене градње)19,03 ха

1.1. Површине за јавно коришћење

- локални центар - тржница са пијацом, парцеле број 2230/1, 2231, 2232, 2245 и 22460,65 ха

- црква Светог Рока са портом0,10 ха
- жупни двор и калварија0,26 ха

1.2. Објекти и површине од општег интереса

- зона Роковог потока2,03 ха
- зона пруге Петровардин - Беочин2,70 ха
- зона магистралног пута М-220,83 ха
- саобраћајнице8,00 ха
- скверови уз саобраћајнице0,25 ха
- гробље1,07 ха
- број станова510
- број становника1425
- густина становања - нето52 ст/ха
- густина становања - бруто41 ст/ха

12. ОЧУВАЊЕ КУЛТУРНИХ ВРЕДНОСТИ

Унутар граница регулационог плана у Прерадовићевој улици број 160 налази се римокатоличка црква Светог Рока са жупним двором, портом, калваријом и активним гробљем.

Црква Светог Рока подигнута је у стилу класицизма 1808. године на месту на коме је и пре тога постојао храм пошто се он помиње у једном спису из Срема из 1786. године; обновљена је 1848. и 1945/46. године. Жупни двор изграђен је 1848. године са одликама стила грађанске архитектуре средине XIX века, док је калварија пројектована и изграђена 1772. године.

Општински завод за заштиту споменика културе Нови Сад покренуо је код надлежних органа поступак за проглашење римокатоличке жупне цркве Светог Рока за културно добро од изузетног значаја. Црква се налази на парцели број 2470 КО Петроварадин. Према овом предлогу за заштићену околину одређују се катастарске парцеле број 2471, 2472/2 и 2469 КО Петроварадин.

Мере заштите објекта и околине прецизно су одређене предлогом за проглашење културним добром, те се, до окончања поступка стављања под заштиту, као такве утврђују овим планом. У случају римокатоличке жупне цркве Светог Рока, то су за објекат:

1. очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналног материјала и функционалних карактеристика,

2. редовно праћење стања и одржавања конструктивно-статичког система, кровног покривача, фасада, ентеријера и исправности инсталација у културном добру.

За заштићену околину:

1. забрана изградње нових сталних или привремених (киосци, тезге) објеката,
2. забрана постављања рекламе или других паноа,
3. забрана постављања надземних инсталација свих врста - електро, ТТ и гас.

2. По блоковима

Број блока	Површ. (ha)		Укупна изграђена површ. (m ²)	Пословна површ. (m ²)	Стамбе на површ. (m ²)	Број станова	Број становника	Густина станов. нето	Густина станов. бруто	Си*	Киз
	бруто	нето									
78 (део)	0,72	0,58	2.640	790	1.850	9	25	43	35	до 40%	0,25-0,8
88*	2,65	2,20	13.050	9.690	3.360	20	55	25	21	"	"
89	1,03	0,68	3.840	1.152	2.688	12	34	50	33	"	"
94 (део) - север	1,20	0,86	5.280	1.584	4.696	17	46	54	38	"	"
94 (део) - југ	0,86	0,48	3.840 6.720	1.152 6.720	2.688	18	50	104	58	I фаза-40% II фаза-70%	0,25-0,8 1,0
111	3,47	2,89	12.000	4.000	8.000	41	115	40	33	до 40%	"
112	8,63	6,77	46.080	13.824	32.256	144	403	60	47	"	"
113	2,98	1,98	8.640	1.300	7.340	27	77	38	26	"	"
114	2,64	1,95	11.520	3.456	8.064	45	126	65	48	"	"
115*	2,47 (1,58)	2,16 (1,43)	4.160	1.250	2.910	20	55	25	22	"	"
116	4,48	3,76	16.320	4.896	11.424	66	185	49	41	"	"
117	1,17	0,74	4.800	1.440	3.360	15	42	57	36	"	"
118	0,61	0,40	3.200	960	2.240	12	34	84	56	"	"
119	1,15	0,95	7.088	2.147	4.941	28	76	80	66	"	"
120	0,72	0,55	3.728	1.118	2.610	18	51	92	71	"	"
121	1,00	0,58	4.640	1.392	3.248	18	51	87	51	"	"
	34,92	27,44	150.826 I-фаза 15.426 II-фаза	50.941 I-фаза 56.510 II-фаза	101.675	510	1425	52	41	"	"
					-	-	-	-	-		

Блок 88* - Садржи тржни центар са пијациом на 0,65 ha са Си 50%, Киз 1,5, спратност П+2, укупне површине 9.750 m² и зону становања средњих густина од 100 до 300 ст/ha, Си 50% са објектима спратности П до П+2 са макс. четири стана на парцели.

Блок 115*

Си*

- Површина у загради је гробље, жупни двор, калварија и порта цркве Светог Рока.

- За атријумске и полуатријумске зграде Си је 75, Киз до 0,8.

- За мање парцеле 10% од најмањих дозвољених, као и веће 10% од макс. дозвољених, видети 9. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ.

По проглашењу објекта за културно добро са заштићеном околином, утврђени услови ће се примењивати директно.

У Прерадовићевој улици број 148 утврђено је постојање археолошког налазишта (Археолошки атлас Новог Сада, карта број 26), те се по члану 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94) утврђују обавезе инвеститора радова, на подручју "Петроварадин - југ", да обезбеде средства за археолошко истраживање терена, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које се открије приликом изградње објекта до предаје добра на чување овлашћеној установи.

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА

13.1. Мере заштите и унапређење животне средине

На простору обухваћеном регулационим планом нису регистроване конфликтне намене или значајни загађивачи животне средине. С обзиром на интензитет саобраћаја у Прерадовићевој улици, квалитет ваздуха и интензитет комуналне буке пратиће се на следећим мерним местима:

1. укупна количина седимента у улици Фрање Штефановића,
2. концентрација чађи и сумпор-диоксида код објекта Дома здравља,
3. концентрација азотних оксида, угљен-монооксида и олова на раскрсници путева у Петроварадину,
4. интензитет буке у Петроварадину код основне школе.

Према резултатима мерења, концентрација праћених параметара аерозагађења налазила се у границама прихватљивих вредности према важећим законским прописима, осим за просечну годишњу концентрацију сумпордиоксида на мерном месту - код Дома здравља у Петроварадину, која је прелазила вредности GVI од $\mu\text{g}/\text{m}^3$ и износила $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Меродавни ниво буке утврђен је на основу мерења током три дневна интервала уз истовремено мерење микроклиматских услова.

Просечна средња вредност дневног нивоа буке износила је 68 dB (A), што је за 3 dB (A) више од прописаног дозвољеног нивоа.

Ноћни ниво буке био је у границама дозвољеног нивоа и износио је 49 dB (A).

Фреквенција саобраћаја и у наредном периоду биће главни извор комуналне буке и аерозагађења, па је неопходно и даље континуирано пратити ниво меродавних параметара како би се на основу резултата мерења и предлога мера могло одређеним активностима утицати на смањење ове физичке штетности у урбаној средини.

У доминантној намени становања присутни су услужни сервиси - за одржавање возила, прање возила и мотора, који могу бити извор загађивања земљишта отпадним уљним и другим средствима за обраду метала. Потребно је спречавати дренажање зауљених и других

отпадних вода у подземље, а све објекте прикључити на градску канализацију.

13.2. Мере заштите од ратних разарања

Подручје "Петроварадин-југ" налази се у зони Iб степена угрожености, што за породично становање подразумева изградњу породичног склоништа, капацитета три особе, тј. 6 m^2 величине, као склоништа допунске заштите од механичких удара отпорности 50 kPa. Склоништа допунске заштите треба градити и за мањи пословни објекат, капацитета 2/3 од броја запослених у највећој смени или 50% од броја запослених.

Кота пода склоништа се поставља на мин. 30 см од максималног нивоа подземних вода.

Положај склоништа на парцели одређује се урбанистичко-техничким условима.

14. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

За локалитет тржног центра са пијацом, површине око 0,65 ha, потребно је донети урбанистички пројекат.

15. ПРИМЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Ступањем на снагу регулационог плана омогућава се издавање урбанистичке дозволе за парцелацију градског грађевинског земљишта и изградњу, доградњу, надоградњу и реконструкцију објеката.

Саставни део регулационог плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године са положајем простора обухваћеног регулационим планом дела насеља
2. Катастарска подлога са границом регулационог плана1:1000
3. Намена површина и режими коришћења земљишта, односно објеката, подела по блоковима1:1000
4. План саобраћајница, нивелационо и регулационо решење1:1000
5. План парцелације јавних површина и графички приказ правила парцелације1:1000
6. План водовода и канализације1:1000
7. План енергетике1:1000
8. План зеленила1:1000
9. Попречни профили улица.....1:100

Графички прикази елабората Регулационог плана "Петроварадин-југ" у Новом Саду 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 "Завод за урбанизам" Нови Сад.

Ступањем на снагу овог регулационог плана престаје да важи Одлука о детаљном урбанистичком плану стамбеног блока "Петроварадин-југ" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 14/86).

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: 35-58/2001-I-9
28. децембар 2001. године
НОВИ САД

Председник
Борислав Новаковић, с.р.

2

На основу члана 35. став 3. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 44/95, 23/96, 16/97 и 46/98) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001) Скупштина Града Новог Сада на XXI седници 28. децембра 2001. године, доноси

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ДЕТЕЛИНАРЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ХАЦИ РУВИМОВЕ, ИЛИЈЕ БИРЧАНИНА, БРАНКА БАЈИЋА И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ

У В О Д

Регулационим планом Детелинаре између улица Хаџи Рувимове, Илије Бирчанина, Бранка Бајића и Веселина Маслеше у Новом Саду (у даљем тексту - регулациони план) обухваћено је подручје које је Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000 и 18/2001) намењено становању и општеградском центру.

Становање дефинисано као вишепородично у зонама мешовите изградње подразумева становање на парцели спратности од П, П + 1 + Пк до П + 2, са средњим густинама становања. Простор представља наслеђено становање на ободу ужег градског подручја.

Општеградски центри су планирани дуж главних градских саобраћајница, Веселина Маслеше и Хаџи Рувимове као линијски секундарни центри, где се планира изградња пословно-стамбених објеката са учешћем пословног простора од 50 до 70%, а спратности је П + 2 до П + 3 + Пк.

1.0. ПОДРУЧЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ДОНОСИ РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН

Подручје које обухвата регулациони план налази се у КО Нови Сад I унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђена је осовинска тачка број 6505 која је укрсна тачка осовина улица Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше. Идући у правцу

североистока граница се поклапа са осовином улице Хаџи Рувимове до укрштања са осовином улице Илије Бирчанина, осовинска тачка број 6882, затим се ломи ка југоистоку по осовини улице Илије Бирчанина до укрштања са осовином улице Бранка Бајића. Од ове тачке граница се ломи ка југозападу по осовини улице Бранка Бајића до укрштања са осовином улице Веселина Маслеше, тачка број 6498, и скреће ка северозападу по осовини улице Веселина Маслеше до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе подручја.

1.1. Положај простора обухваћеног регулационим планом

Простор омеђен улицама Хаџи Рувимовом са севера, Илије Бирчанина са истока, Бранка Бајића са југа и Веселина Маслеше са запада налази се у зони "Сајам - Детелинара" и обухвата шест блокова, укупне бруто површине 14,35 ha. Овај простор се са југа граничи са комплексом Новосадског сајма, према северу су стамбени блокови, а према истоку и западу су планирани простори за општеградски центар. Простор овог дела Детелинаре је на око пола километра удаљен од центра града и наслања се на две градске саобраћајнице, улице Веселина Маслеше и Хаџи Рувимову, и налази се на подручју Месне заједнице "Детелинара".

Положај простора обухваћеног овим регулационим планом веома је повољан са аспекта саобраћаја и удаљености од центра града.

2.0. НАМЕНА ПРОСТОРА

Намене простора обухваћеног регулационим планом су следеће: становање у зонама мешовите изградње, општеградски центар дуж улица Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше и саобраћајне површине обухваћених улица, а све у складу са Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године.

Становање у зонама мешовите изградње подразумева перманентну реконструкцију постојећег породичног становања у вишепородично уз повећање спратности од П до П + 2 и процента изграђености до 50% и са умереним густинама насељености до 300 ст/ha. Ово становање подразумева породично и вишепородично становање. У приземљима је могућа изградња пословних простора, као и на самој парцели.

Општеградски линеарни центри подразумевају комбиновање пословног простора и становања у односу 50% према 50%, са умереном спратношћу од П + 2 до П + 4 и процентом изграђености од 50 до 75% (ако је постојећа).

Постојеће стамбене улице: Коперникова, Јанка Чмелика и Свете Касапиновића задржавају своју регулацију од 15 m. Ободне улице Бранка Бајића и Илије Бирчанина су нешто веће ширине, 18 m до осовине и 20 m. У улици Хаџи Рувимовој шири се регулација на 38 m, а улица Веселина Маслеше има 60 m до осовине главног коловоза, а око 10 m је део улице до границе овог регулационог плана, где је обухваћена прилазна саобраћајница објектима.

Постојеће регулације улица углавном се задржавају изузев улице Хаџи Рувимове где се регулација шири са 14 на 38 m, тако да се планира рушење постојећих стамбених објеката са обе стране ове улице. Улице су јавне површине.