



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVII - Број 36

НОВИ САД, 6. октобар 2008.

примерак 200,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

452

На основу члана 46. 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", бр. 11/2002), Скупштина Града Новог Сада на IV седници 12. септембра 2008. године, доноси

ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "ВЕТЕРНИЧКА РАМПА"

Члан 1.

Приступа се изради измена и допуна Регулационог плана "Ветерничка рампа" ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 6/96 и 17/2003) (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Изменама и допунама Плана измениће се врста плана од "регулационог плана" у "план детаљне регулације", извршиће се делимичне измене намене површина, саобраћајне мреже, система одвођења атмосферских вода, преиспитаће се правила уређења и правила грађења, извршиће се подела на јавно и остало грађевинско земљиште и даће се средњорочни програм уређивања грађевинског земљишта са радовима на изградњи саобраћајница и јавне комуналне инфраструктуре, у складу са смерницама Генералног плана града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006).

Члан 3.

Грађевински рејон који ће се обухватити изменама и допунама Плана налази се у КО Ветерник и КО Нови Сад IV, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је најзападнија тачка простора, осовинска тачка број 690 у осовини Новосадског пута. Из ове тачке граница се у правцу североистока поклапа са осовином Улице Арона Загорице до пресека са осовином Улице Драгослава Срејовића, у осовинској тачки број 691, затим скреће у правцу истока по осовини Улице Драгослава Срејовића до пресека са продуженим правцем западне границе парцела бр. 3072/2 и 3078/1 где скреће на север по западним границама парцела бр. 3072/2, 3078/1, 3079/8, 3079/7, 3079/6, 3079/5, 3079/1, 3079/3 и 3079/4 до јужне регулације планиране заоби-

лазнице око Ветерника. Овде граница скреће на исток и поклапа се са том планираном регулацијом, прелази границу КО Ветерник и КО Нови Сад IV до осовине Улице сомборска рампа. У овој тачки граница скреће на југ осовином Улице сомборска рампа до осовинске тачке број 327 у осовини Новосадског пута у којој скреће на запад и осовином Новосадског пута долази до почетне тачке описа грађевинског рејона.

Површина која ће се обухватити изменама и допунама плана је 31,36 ха.

Члан 4.

Рок за израду измена и допуна Плана је 30 дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 5.

Средства за израду измена и допуна Плана обезбедио је инвеститор ДОО "Алимент" из Ветерника.

Члан 6.

Саставни део ове одлуке је Програм за израду измена и допуна Регулационог плана "Ветерничка рампа" и Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја измена и допуна Регулационог плана "Ветерничка рампа" на животну средину.

Члан 7.

Ова одлука 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: 35-1013/2007-1
12. септембар 2008. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНА И ДОПУНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "ВЕТЕРНИЧКА РАМПА"

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА

У складу са одредбом члана 55. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) (у даљем тексту: Закон), измене и допуне урбанистичког плана врше се на начин и по поступку прописаним за његово доношење.

На основу члана 45. став 1. Закона, приступа се изради Програма за израду измена и допуна Регулационог плана "Ветерничка рампа" ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 6/96 и 17/2003) (у даљем тексту: План), који је, у складу са чланом 46. став 3. Закона, саставни део одлуке о изради измена и допуна урбанистичког плана.

2. РАЗЛОЗИ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Повод за израду измена и допуна Плана је иницијатива инвеститора за циљаним изменама важећег регулационог плана.

Осим тога, План ће се ускладити са одредбама Закона, будући да је донет пре његовог доношења. План је потребно усагласити са одредбама Закона, и допунити га поглављима која не садржи, а која су обавезни елементи плана детаљне регулације. У циљу усаглашавања са Законом извршиће се допуна:

- поделом на јавно и остало грађевинско земљиште,
- дефинисањем услова за прикључење нових објеката на мрежу јавне комуналне инфраструктуре, и
- проценом потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре.

Поред усклађивања са одредбама Закона, извршиће се и усаглашавање са Генералним планом града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план), с обзиром да је важећи план рађен на основу предложених измена Генералног урбанистичког плана Новог Сада до 2005. године.

У току израде измена и допуна Плана преиспитаће се и по потреби кориговати планирана решења, размотриће се иницијативе потенцијалних инвеститора за измене Плана, и провериће се могућност уклапања објеката изведених без адекватне документације, који су у поступку легализације.

3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА НА ГРАЂЕВИНСКЕ ЦЕЛИНЕ ПРЕМА НАМЕНИ И ФУНКЦИЈИ

Грађевински рејон има бруто површину од 31,36 ха, односно око 23,12 ха нето, и може да се подели у просторне целине које се разликују по намени и функцији:

- породично становање,
- комерцијално-услугне делатности са становањем (уз Новосадски пут),
- станица за снабдевање горивом,
- мелиоративни канал,
- озелењени сквер, и
- саобраћајне површине.

4. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ КОНЦЕПТА ПЛАНА

4.1. Намена простора

Изменама и допунама Плана задржава се његов основни концепт. У складу са наменом из Генералног плана предвиђају се следећи садржаји:

Породично становање

Површина намењена за становање је око 22,60 ха.

Постојећи објекти се задржавају, уз могућност доградње, до максималне заузетости парцеле 30-40%, и надоградње, до максималне спратности Су+П+1 или П+1+Пк.

Предвиђени објекти могу заузимати, такође, највише 30-40% површине парцеле, а максимална дозвољена спратност је Су+П+1 (у делу где је могућа изградња су-терена) или П+1+Пк.

У објекте је могуће увођење пратећих садржаја и садржаја који нису у супротности са основном наменом.

Уз главни објекат, на парцели се могу градити помоћни објекти са наменом оставе, и гараже, удаљени 7,0 m од главног стамбеног објекта, максималне површине 30 m².

Комерцијално-услугне делатности са становањем уз Новосадски пут

Површина намењена за комерцијално-услугне делатности са становањем је око 4,90 ха.

Уз Новосадски пут, ово је искључива намена, осим у западном делу где се задржавају постојећи стамбени објекти. Такође, у појасу уз улицу паралелну Новосадском путу, на дубини од 40 m, намена је породично становање, а алтернатива су комерцијално-услугне делатности. Могуће је и лоцирање одређених производних активности, уз услов да се задовоље строги еколошки критеријуми, с обзиром да се простор непосредно на-слања на породично становање.

Спратност пословних објеката је П (могуће до П+2 за веће парцеле и специфичне намене) и кос кров. Изградњеност парцела је максимално 50%, ако су други критеријуми задовољени.

Спратност стамбених објеката је: П, П+М, П+1, П+1+М, а максимална изградњеност парцеле је 30-40%.

Станица за снабдевање горивом моторних возила

Постојећа станица за снабдевање горивом ће се задржати.

4.2. Предложене измене и допуне

Изменама и допунама Плана задржаће се основни концепт планиране намене простора и планирани садржаји. Измене решења у важећем плану предлажу се у следећим тачкама:

1. Граница грађевинског рејона обухваћеног Програмом биће усклађена са границама утврђеним плановима околних простора, као и са границом грађевинског рејона Града Новог Сада која је утврђена Генералним планом, а која се разликује од оне из важећег плана.

2. Саобраћајне површине ће се издвојити као јавно грађевинско земљиште.

3. Озелењени сквер ће се издвојити као јавно грађевинско земљиште.

4. Мелиоративни канали ће се издвојити као јавно грађевинско земљиште.

5. Трансформаторске станице ће се издвојити као јавно грађевинско земљиште.

6. Део планиране регулационе линије дуж Улице сомборска рампа је промењен, тако да као регулациона линија по постојећој граници парцеле иде границом катастарских општина Нови Сад IV и Ветерник.

7. Предвиђа се могућност укидања отвореног канала за одвођење атмосферских вода на парцели број 3717, уз услов да је то могуће тек након што се спроведе зацењвање дуж Улице сомборска рампа.

8. Уместо планираног канала уз Улицу Александра Поповића, предлаже се одвођење атмосферских вода преко зацењвене мреже са оријентацијом на мелиорациони канал северно.

9. Улица Александра Поповића повезаће се са Улицом Борислава Пекића саобраћајном површином (пешачким пролазом), у оквиру које ће се спровести и зацењвена мрежа за одвођење атмосферских вода до постојећег канала северно.

10. Предвиђа се продужетак Улице Борислава Пекића до Улице Арона Загорице, односно до границе грађевинског рејона обухваћеног Програмом.

11. Улица Боре Ханауске у свом источном делу скратиће се за око 28 m, односно завршиће се на источној граници парцеле број 3711/12 КО Ветерник.

12. Део простора који је био намењен за породично становање, на коме се налази део радног комплекса "Алимент" ДОО, предвиђа се за комерцијално-услугне делатности са становањем.

13. У западном делу простора, уз Улицу Арона Загорице, предвиђа се породично становање уместо зеленила, као и проширење зоне породичног становања, с обзиром да је Генералним планом проширен грађевински рејон Града Новог Сада у односу на Генерални урбанистички план Новог Сада до 2005. године ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/85 и 15/94) у складу са којим је урађен важећи регулациони план. Приступ планираном породичном становању оствариће се преко Улице Арона Загорице.

14. Степен заузетости парцеле за намену породичног становања повећаће се са 30%, колико је у важећем плану, на 30-40%, с тим да се индекс изграђености креће у распону од 0,25 до 0,80, чиме ће се извршити усклађивање са Генералним планом.

15. Степен заузетости парцеле за пословање на улазним правцима (комерцијално-услугне делатности) повећаће се са 30% (максимално 40%), колико је у важећем плану, на 50%, чиме ће се извршити усклађивање са Генералним планом.

16. Дефинисаће се минимална површина за зелене површине у радним комплексима на минимално 25%, у складу са условима за спровођење Генералног плана.

17. Концепт одвођења отпадних вода промениће се у потпуности - уместо оријентисања на колектор на Новосадском путу, предлаже се оријентација отпадних вода на планирану примарну канализацију у Улици Драгослава Срејовића.

18. Концепт одвођења атмосферских вода делимично ће се променити.

4.3. Јавно и остало грађевинско земљиште

У грађевинском рејону обухваћеном Програмом јавно грађевинско земљиште намењено је за саобраћајни-

це, озелењени сквер, мелиоративне канале и трансформаторске станице.

Остало земљиште је у функцији породичног становања, комерцијално-услугних делатности са становањем и станице за снабдевање горивом.

4.4. Саобраћај

Програмом се задржава концепт саобраћаја који је дефинисан важећим планом на обухваћеном простору, уз предложене корекције следећих саобраћајница:

Улица Боре Ханауске се у свом источном делу скраћује за око 28 m, односно завршава се на источној граници парцеле број 3711/12 КО Ветерник;

Улица Борислава Пекића се продужује ка западу и улива у планирану улицу која је дефинисана Регулационим планом насеља Ветерник ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 3/2001, 3/2003 и 17/2003);

Регулација Улице Александра Поповића помера се за један метар у правцу истока и повезује се са Улицом Борислава Пекића пешачким пролазом.

4.5. Хидротехника

Снабдевање водом

Програмом се задржава постојећи концепт снабдевања водом. Измена у односу на важећи план била би у Улици Арона Загорице, где се уместо планираног примарног водовода профила Ø 250 mm предложе изградња водовода профила Ø 150 mm.

Положај постојећих и предложених инсталација водоводне мреже дат је у графичком приказу "Концепт водне инфраструктуре" у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Концепт одвођења отпадних вода мења се у потпуности. У важећем плану отпадне воде су биле оријентисане на колектор на Новосадском путу. Програмом се предлаже оријентација отпадних вода на планирану примарну канализацију профила Ø 400 mm у Улици Драгослава Срејовића. У складу са примарном мрежом предложена је и секундарна мрежа која би била профила Ø 250 mm и изградила би се у свим постојећим и планираним улицама. Због савладавања просторних препрека предлаже се изградња црпне станице отпадних вода.

Концепт одвођења атмосферских вода делимично се мења. Важећим планом је превиђена изградња мелиорационог канала између улица Павла Вујисића и Александра Поповића са оријентацијом на постојећи канал Т-800. Програмом се предлаже одвођење атмосферских вода преко отворене или зацењвене уличне канализационе мреже атмосферских вода са оријентацијом на мелиорациони канал Т-800. Оваквим решењем омогућило би се укидање планираног канала.

Програмом се предлаже укидање дела мелиорационог канала Т-800 у делу од Улице сомборска рампа до Новосадског пута, уз услов да се претходно изгради атмосферска канализација у Улици сомборска рампа, профила Ø 1000 mm.

Програмом се предлаже заштитни појас уз постојећи мелиорациони канал Т-800 ширине 7 м, мерно од горње ивице канала.

Положај постојећих и предложених инсталација канализационе мреже дат је у графичком приказу “Концепт водне инфраструктуре” у размери 1:1000.

4.6. Енергетика

Не мења се основни концепт енергетске инфраструктуре у погледу снабдевања електричном и топлотном енергијом. Мање измене састоје се у дефинисању простора и коридора за нове, у међувремену изграђене трансформаторске станице и средњенапонске водове.

4.7. Телекомуникације

Не мења се основни концепт телекомуникација дефинисан важећим планом. Мања измена се састоји у тачном дефинисању телефонске централе са које ће се корисници снабдевати телекомуникационим сигналом. То је централа у Улици Милеве Марић.

5. ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ИЗГРАДЊУ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У табели која следи даје се оквирни приказ предвиђених радова и трошкова за изградњу саобраћајница и јавне комуналне инфраструктуре.

Табела: Процена потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупно у дин.
1.	САОБРАЋАЈНИЦЕ				154.560.000
1.1.	Коловоз 2-ств	м ²	10.000	4.800	48.000.000
1.2.	Реконструкција коловоза	м ²	22.000	2.400	52.800.000
1.3.	Тротоари са ивичњацима	м ²	19.200	2.000	57.760.000
2.	ЕНЕРГЕТИКА				4.400.000
2.1.	Трафостаница 30/0.4 kV	ком.	1	3.500.000	3.500.000
2.2.	Електроенергетска мр 20kV	м	300	3.000	900.000
3.	ХИДРОТЕХНИКА				76.336.000
3.1.	Водовод Ø 100	м	5.200	2880	14.976.000
3.2.	Водовод Ø 150	м	600	3.600	2.160.000
3.3.	Канализација Ø 250	м	4.850	8.800	42.680.000
3.4.	Канализација Ø 400	м	340	12.000	4.080.000
3.5.	Канализација Ø 1000	м	190	36.000	6.840.000
3.6.	Црп. стан. отпадних вода	ком	1	5.600.000	5.600.000

Процена средстава дата је по ценама за октобар 2007. године.

6. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Генерални план представља основ за израду и уређење простора, на основу кога је за ово подручје планирана израда плана детаљне регулације.

За обухваћени простор на снази је Регулациони план “Ветерничка рампа” у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 6/96 и 17/2003).

Наведени план рађен је у складу са предложеним изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Новог Сада до 2005. године (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 24/2000, 18/2001 и 12/2003), према којима је простор намењен за индивидуално становање и терцијарне делатности.

Намена простора према Генералном плану је породично становање и пословање на улазним правцима уз Новосадски пут.

7. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ КОМУНАЛНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ДРУГИХ ИНСТИТУЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ КОНЦЕПТА ПЛАНА

За израду овог програма затражени су посебни услови надлежних комуналних организација и других јав-

них институција од утицаја на реализацију концепта плана, а то су:

- Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Нови Сад;
- ЈП “Србијагас”, Нови Сад;
- ДП “Нови Сад-Гас”, Нови Сад;
- ЈП “Електромрежа Србије”, Погон “Нови Сад”, Нови Сад;
- Електропривреда Србије, Електровојводина, Електродистрибуција “Нови Сад”;
- “Телеком Србија” А.Д. Нови Сад;
- ЈКП “Водовод и канализација”, Нови Сад;
- ЈКП “Чистоћа”, Нови Сад;
- ЈВП “Воде Војводине”, Нови Сад;
- ЈП “Путеви Србије”, Регионални центар “Север”, Нови Сад;
- Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду;
- Република Србија, Министарство одбране, Управа за инфраструктуру.

До завршетка израде Програма посебне услове су доставили:

- Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Нови Сад;
- ЈП “Србијагас”, Нови Сад;
- ЈП “Електро mreжа Србије”, Погон “Нови Сад”, Нови Сад;
- “Телеком Србија” А.Д. Нови Сад;
- ЈКП “Чистоћа”, Нови Сад;
- ЈП “Путеви Србије”, Регионални центар “Север”, Нови Сад;
- Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду;
- Република Србија, Министарство одбране, Управа за инфраструктуру.

Градска управа за урбанизам и стамбене послове, на основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину (“Службени гласник Републике Србије”, број 135/2004), по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број 501-1/2008-38-VI од 21. фебруара 2008. године, доноси

РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ИЗМЕНА И ДОПУНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА “ВЕТЕРНИЧКА РАМПА” НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину измена и допуна Регулационог плана “Ветерничка рампа”, којим ће бити обухваћен простор у границама одређеним одлуком о изради измена и допуна Регулационог плана “Ветерничка рампа”, који је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст (“Службени лист Града Новог Сада”, број 39/2006) намењен породичном становању и пословању на улазним правцима.

Образложење

Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину (“Службени гласник Републике Србије”, број 135/2004) утврђено је да се стратешка процена врши за планове, програме и основе у области просторног и урбанистичког планирања. Одлуку о изради стратешке процене доноси орган надлежан за припрему плана и програма, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација. Одлука о изради стратешке процене утицаја на животну средину саставни је део одлуке о припреми плана и програма, и објављује се.

Одлуком о одређивању врсте планова за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 54/2005 и 18/2006), утврђено је за које се врсте планова израђује стратешка процена утицаја на животну средину.

Простор који ће се обухватити изменама и допунама Плана је, Генералним планом града Новог Сада до 2021. године, намењен породичном становању и пословању на улазним правцима. За ово подручје је донет

Регулациони план “Ветерничка рампа” (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 6/96 и 17/2003), по коме је текла реализација изградње и уређења простора. Како је овај план донет пре више од десет година, а у међувремену су донети Закон о планирању и изградњи и Генерални план града Новог Сада до 2021. године, имајући при томе у виду да се и на овом простору одвијала бесправна изградња, приступило се изменама и допунама Плана.

Овим изменама и допунама Плана, осим измене врсте плана прихватиће се иницијатива за измену дела саобраћајне мреже и намене простора, кориговаће се граница грађевинског рејона, поделиће се грађевинско земљиште на јавно и остало грађевинско земљиште, даће се средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта са потребним средствима за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњу комуналне инфраструктуре и извршиће се садржинско и термилошко усклађивање са Законом.

Изменама и допунама Регулационог плана “Ветерничка рампа” неће се обухватити простори за које постоји обавеза израде стратешке процене утицаја плана на животну средину.

Зависно од намене и услова за изградњу, за пројекте који буду реализовани на основу овог плана, услови заштите животне средине, односно потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину биће утврђени у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (“Службени гласник Републике Србије”, број 135/2004) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (“Службени гласник Републике Србије”, број 84/2005).

На основу свега наведеног, а по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број 501-1/2008-38-VI од 21. фебруара 2008. године, одлучено је као у диспозитиву.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ
Број: 35-1013/2007-V
29. фебруар 2008. године
НОВИ САД

Начелник
Златибор Паунов, с.р.

453

На основу члана 46. 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

ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЛОША БАЈИЋА, БЕОГРАДСКОГ КЕЈА, МАРКА МИЉАНОВА И БЛОКОВА ЗАПАДНО ОД КОСОВСКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

Члан 1.

Приступа се изради плана детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду (у даљем тексту: план).

Члан 2.

Планом ће се утврдити намена површина, подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште, правила уређења и правила грађења, у складу са основном наменом и правилима утврђеним Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006).

Члан 3.

Грађевински рејон који ће се обухватити планом, налази се у КО Нови Сад I унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка на пресеку осовине улица Земљане Ђуприје и Марка Миљанова. Идући у правцу истока граница се поклапа са осовином Улице Марка Миљанова до пресека са границом парцела бр. 9344 и 10423/2, затим прати северну границу парцеле број 9344 до тремеће парцела бр. 9344, 4156/1 и 10539/1 (Београдски кеј). Даље, граница скреће у правцу југа, прати западну регулациону линију Београдског кеја до пресека са осовином Улице Милоша Бајића, скреће у правцу запада, прати осовине улица Милоша Бајића, Трга Републике, Даничићеве и Милована Видаковића до пресека са осовином Скерлићеве улице. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати осовину Скерлићеве улице до пресека са осовином Улице Саве Вуковића, затим скреће у правцу северозапада, прати осовину Улице Саве Вуковића до пресека са осовином Улице земљане Ђуприје. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати осовину Улице земљане Ђуприје и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која ће се обухватити планом је 24,61 ha.

Члан 4.

Рок за израду плана је 60 дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 5.

Средства за израду плана обезбеђена су Програмом уређивања грађевинског земљишта за 2007. годину ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 47/2006, 7/2007, 9/2007, 24/2007, 37/2007 и 46/2007).

Члан 6.

Саставни део ове одлуке су Програм за израду плана детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду и Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду, на животну средину.

Члан 7.

Ова одлука 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: 35-792/2007-I
12. септембар 2008. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

**ПРОГРАМ
ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЛОША
БАЈИЋА, БЕОГРАДСКОГ КЕЈА, МАРКА
МИЉАНОВА И БЛОКОВА ЗАПАДНО ОД
КОСОВСКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ**

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА

На основу члана 45. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) (у даљем тексту: Закон) приступа се изради Програма за израду плана детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду (у даљем тексту: програм), који је, према одредби члана 46. став 3. Закона, саставни део одлуке о изради урбанистичког плана.

**2. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА
ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

Основна стратешка опредељења концепта организације и уређења простора, као и преовлађујуће намене, дефинисани су Генералним планом града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план).

За простор који ће се обухватити планом основна намена је вишепородично становање. Мањим делом дефинисана је намена општестамбених зона, а најмањи део је стари центар.

Такође, планом намене површина дефинисан је и комплекс средње школе и радна зона на простору садашње топлане "Исток".

Мрежом јавних служби дефинисан је и потребан број дечијих установа, школа, и један средњошколски дом.

Поред Генералног плана, за ово подручје је на снази више регулационих планова и урбанистички пројекат блока "Свилара", који је реализован у целости.

Концепт важећих планова садржан је у Програму, а планом ће се преиспитати детаљи везани за стање изграђености на терену, и извршити усклађивање са Законом.

3. ОСНОВНЕ ОДЛИКЕ ПРОСТОРА

Обухваћени простор, својим западним делом, налази се у намени старог градског центра и општестамбених зона, а преостали део припада намени вишепородичног становања.

У северозападном делу простора, потпуно је реализован блок вишепородичног становања “Свилара”. Такође се могу сматрати готово потпуно завршеном целином простори уз источну и јужну границу простора који ће се обухватити планом. У јужном делу, спорадично су присутне неусаглашености вертикалне регулације објеката, те се у таквим случајевима јавља могућност надограђивања, ради висинског усаглашавања.

Средишњи делови простора и појас уз Улицу Марка Миљанова је у процесу интензивне реконструкције и замене постојећих породичних објеката новим вишепородичним различитих спратности П+2+Пк до П+4(5)+Пк.

У средишњем делу простора налази се производни комплекс “Нива” који се својим одликама не уклапа у карактер окружења, те је предвиђен за исељење.

Новом изградњом, која је нарочито интензивна у овој декади, веома се мења карактер простора, и суштински се граница градског центра помера ка северу.

4. ПРЕДВИЂЕНИ ГРАЂЕВИНСКИ РЕЈОН И ЊЕГОВА ПОДЕЛА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Грађевински рејон одликује велика разноликост функција.

У оквиру постојећих и планираних намена јавно грађевинско земљиште предвиђа се за:

- саобраћајнице,
- заједничке блоковске површине,
- двонаменско склониште,
- школе,
- средњошколски дом,
- дечије установе,
- топлану “Исток”,
- трансформаторске станице.

Остало грађевинско земљиште биће планирано за намену становања и пословања.

5. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА НА ПОТЦЕЛИНЕ У СКЛАДУ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ

Упркос шароликој намени у оквиру простора за који се дефинише програм уређивања, основне карактеристике које би определиле специфичности подцелине, проистичу из концепта просторне организације.

У том смислу могу се дефинисати три основне целине: простор западно од Косовске улице, средишњи део и простор уз Београдски кеј.

Прву целину (западно од Косовске улице) одликује традиционални начин градње, великих густина, малих спратности, са наслеђеном урбаном матрицом. Од овог концепта, у првој подцелини, одступа само најсевернији

блок који је у потпуности замењен и изграђен вишепородичним објектима спратности П+3+Пк до П+5+Пк.

Средишњи део простора између улица Косовске и Жарка Васиљевића одликује највећа разнородност. На његовим јужним деловима задржана је изградња на парцелама објектима умерене спратности, где се углавном предвиђа реконструкција и изградња у складу са затеченим стањем. У северном делу ове целине предвиђен је блок школа и реконструкција комплекса топлане “Исток”. Уз саму Улицу Марка Миљанова готово је завршена изградња вишепородичних објеката на парцелама, спратности П+4 до П+5+Пк.

Ову целину одликује најинтензивнији процес реконструкције и реализације планираних садржаја.

Целину уз Београдски кеј одликује велики степен завршености, велике густине и спратности објеката вишепородичног становања, по правилу на јавним блоковским површинама.

6. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ КОНЦЕПТА ПЛАНА

6.1. Просторна организација

Концепт просторне организације (развоја) почива на следећим принципима:

- поштовање затечених вредности и начина изградње у затеченим целинама;
- дефинисање услова за реконструкцију чији обим не угрожава део фонда који није предмет реконструкције;
- уређење слободних простора озелењавањем, где год то услови допуштају,
- адекватно опремање свим капацитетима инфраструктуре, са посебно концентрисаном пажњом на обезбеђење адекватног решавања мирујућег саобраћаја.

У складу са утврђеним принципима концепт просторне организације предвиђа очување постојећих објеката и урбане матрице уз улице Златне греде и Скерлићеву, изузев на појединачним парцелама где то налаже карактер и стање постојећих објеката.

У простору између улица Косовске и Златне греде, предвиђа се реконструкција по парцелама, уз минималну корекцију регулације Скерлићеве улице. Спратност објеката изван саме Косовске улице креће се у распону од П+Пк до П+1(+Пк). Уз саму Косовску улицу предвиђа се спратност П+3 до П+4+Пк.

У средишњем делу простора предвиђа се изградња по парцелама, односно надоградња до планираних спратности П+3+Пк, максимум П+4+Пк, изузев уз Улицу Марка Миљанова, где су већ реализовани објекти максималне спратности до П+5+Пк.

У овој целини предвиђа се и увећање постојећих школских и комплекса интерната за ученике средњих школа.

Целина уз Београдски кеј може се сматрати завршеном, изузев уз јужни блок где се предвиђа надоградња на појединачним објектима ради уклапања вертикалне регулације.

Поред наведеног, предвиђа се и уређење јавних блоковских простора и изградња блоковских гаража.

6.2. Концепт саобраћајне инфраструктуре

Концепт саобраћајне инфраструктуре се заснива, пре свега, на задржавању постојеће урбане матрице. Постојећа улична мрежа, формирана у блиској прошлости, у којој су (готово у целини) изграђени стамбени и јавни објекти опредељује избор саобраћајног решења и могућности коришћења простора. Програмом се предлаже задржавање регулационих линија улица, са незначитним корекцијама у улицама Шумадијској и Косовској, у деловима где се предвиђа замена постојећих објеката, што ће обезбедити значајна побољшања услова за организовање саобраћајних површина. Поред описаног, посебна пажња је усмерена на обезбеђење адекватног решења мирујућег саобраћаја. Предвиђа се и уређење јавних блоковских простора и изградња блоковских гаража на осталом грађевинском земљишту, које ће бити првенствено у функцији гаражирања возила становника блока у оквиру којег се гаража налази. Предлаже се остављање могућност изградње подземних гаража.

Програмом се решавање паркирања предлаже површинским паркирањем у улицама, где за то има простора и потребе, али у принципу паркирање и гаражирање треба обавезно условљавати на парцелама према нормативима у зависности од намене.

У улицама Милоша Бајића, Даничићевој и Тргу Републике предлаже се изградња (реконструкција) коловоза и тротоара уз задржавање "клинкер" опеке, а у осталим улицама реконструкција свих саобраћајних површина, с обзиром на дотрајалост и саобраћајно-техничке елементе који не задовољавају захтеве моторизованог и пешачког саобраћаја. То подразумева изградњу (реконструкцију) коловоза за једносмерне саобраћајнице ширине 3,5 m, а за двосмерне од 5 m до 7 m. Предлаже се да тротоари буду минималне ширине 2 x 1,6 m, а да се улична паркиралишта (где то просторни и саобраћајни услови омогућавају) оформе на тај начин што ће се постојећи режим саобраћаја (једносмерност, паркирање на коловозу) и физички дефинисати уређењем саобраћајних површина.

Генералним планом и саобраћајним студијама предвиђено је да се дуж ободних саобраћајница (Београдским кејом, улицама Косовском, Марка Миљанова и Милоша Бајића) пружају линије јавног градског превоза путника, што ће значајно утицати на испуњење захтева становника овог подручја.

Такође се предлаже реконструкција раскрснице улица Марка Миљанова, везе са друмско-железничким мостом и будуће саобраћајне везе која је, Генералним планом, планирана у продужетку улица Алмашке и Павла Стаматовића.

6.3. Концепт водне инфраструктуре

Снабдевање водом

Снабдевање водом обухваћеног простора, врши се преко постојеће водоводне мреже, у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Постојећа водоводна мрежа је профила од Ø 100 mm до Ø 200 mm, и изграђена је у свим улицама.

Уколико се изузму повремена хаваријска општећења, до којих долази услед старости материјала од кога су сачињене цеви, постојећа водоводна мрежа задовољава потребе снабдевања водом постојећих корисника на обухваћеном простору.

Програмом се омогућава снабдевање водом преко постојеће водоводне мреже са предвиђеним проширењем, односно, реконструкцијом дотрајалих деоница.

Предвиђа се изградња водоводне мреже профила Ø 100 mm, у улицама: Златне греде, Александра Тишме, Стевана Милованова и Епископа Висариона, са повезивањем на постојећу водоводну мрежу.

Реконструкција постојеће водоводне мреже омогућава се дуж постојећих траса и деоница водовода, чије квалитативне и квантитативне карактеристике не одговарају планским потребама.

Програмом се предвиђа и измештање дела постојеће водоводне мреже према положају инсталација дефинисаним у попречним профилима улица.

Постојећа мрежа и предвиђена проширења у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних корисника на предметном простору. Њен просторни размештај је дефинисан на графичком приказу "Концепт водне инфраструктуре" Р 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода са обухваћеног простора, врши се преко постојеће заједничке канализационе мреже, у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Примарна, колекторска, канализациона мрежа реализована је дуж улица: Марка Миљанова (2x180/20 cm), Косовске (135/90 cm), делу Шумадијске (135/90 cm) и у делу Улице епископ Висариона (110/60 cm).

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у свим улицама и профила је од Ø 250 mm до Ø 400 mm.

Проблеми функционисања постојећег канализационог система проистичу из разлога дотрајалости материјала старе канализационе мреже.

Програм предвиђа одвођење отпадних и атмосферских вода преко постојеће канализационе мреже са потребним проширењем, односно, реконструкцијом дотрајалих деоница.

Оријентација укупних вода је према постојећој колекторској канализационој мрежи која се у потпуности задржава.

Реализација нове канализационе мреже предвиђа се у улицама: Даничићевој (Ø 300mm), Марка Миљанова (од Ø 250 до Ø 300 mm), Душана Васиљевића (Ø 300 mm), Александра Тишме (од Ø 250 до Ø 400 mm), Шумадијској (од Ø 400 до Ø 600 mm), Златне греде (Ø 700 mm) и Саве Вуковића (Ø 800 mm).

Програмом се предвиђа и измештање дела постојеће канализационе мреже према положају инсталација дефинисаним у попречним профилима улица.

Планирана канализациона мрежа ће у потпуности задовољити потребе одвођења укупних вода са предметног простора.

Положај планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу “Концепт водне инфраструктуре” Р 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде на обухваћеном простору су:

- максимални ниво подземне воде је око 76,65 m н.в.,
- минимални ниво подземне воде је око 73,00 m н.в.

Правац водног огледала просечног нивоа подземне воде је северозапад-југоисток, са смером пада према југоистоку.

6.4. Концепт енергетске инфраструктуре

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја врши се из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање је трансформаторска станица (ТС) 110/35 kV “Нови Сад 4”, која је кабловским водовима повезана са ТС 35/20(10) kV “Подбара” која се налази у близини овог подручја. Ова ТС напаја дистрибутивне трансформаторске станице 20(10)/0,4 kV од којих полази дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме је омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих постојећих садржаја.

Постојећа 35 kV, 20 kV и 10 kV мрежа је изграђена углавном кабловски, док је дистрибутивна 0,4 kV мрежа једним делом каблирана, а у појединим улицама је изграђена надземно.

За снабдевање електричном енергијом будућих садржаја потребно је изградити одговарајући број нових дистрибутивних трансформаторских станица. Овај број зависиће од потреба за електричном енергијом појединих просторних целина. Основни објекат за снабдевање биће ТС “Нови Сад” 4, пошто ће због потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије ова ТС прећи на 110/20 kV напонски ниво, док ће ТС 35/10 kV “Подбара” постати разводно постројење (РП) 20 kV. Целокупну електроенергетску мрежу потребно је изградити каблирањем, на местима у профилима улица која ће планом бити одређена.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом постојећих садржаја врши се из градског топлификационог система и градског гасификационог система.

На подручју обухваћеном планом налази се топлана (ТО) “Исток”, која се снабдева топлотном енергијом из Главне разделне станице (ГРС) градског топлификационог система, која се налази у близини овог подручја. Из ГРС се одвајају два крака топловода, један према ТО “Исток” и други према ТО “Југ”. Из ТО “Исток” полази разделна вреловодна мрежа до објеката.

Из гасификационог система, са гасоводне мреже Подбаре, се снабдева један део објеката породичног становања. Комплекс “Нива” се снабдева топлотном енергијом са гасовода средњег притиска који полази из ТО “Исток”.

Да би се будући садржаји снабдели топлотном енергијом потребно је до њих изградити разделну вреловодну, односно дистрибутивну гасоводну мрежу, у завис-

ности од тога за који се вид снабдевања одреде. Сви будући термоенергетски водови ће се градити на местима у профилима улица која ће планом бити одређена.

6.5. Телекомуникације

Ово подручје је повезано на аутоматску телефонску централу у Улици Милована Глишића преко подземне мреже телефонских каблова у ободним улицама. Капацитет ове централе је довољно велики да омогући коришћење телефонског сигнала свим будућим корисницима. Да би се то обезбедило потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

6.6. Концепт уређења зелених површина

На обухваћеном простору заступљена је вегетација у неколико категорија. Најзаступљеније је линијско зеленило-дрвореди уз саобраћајнице, затим блоковско зеленило, док има врло мало зеленила у оквиру парцела породичног становања и парцела других намена.

Постојеће квалитетно дрвеће треба задржати. Дрвећу је потребно обезбедити негу, а у случају нове изградње и потребну заштиту.

Предвиђа се допуна вегетације унутар реализованих стамбених блокова, озелењавање нових простора и озелењавање паркинга. Такође је неопходна и допуна дрвореда.

Пословни простори, школски комплекси и дечије установе треба да су опемењени зеленим површинама према потребним нормативима (20-40% површине комплекса).

7. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКЕ БАШТИНЕ

У циљу очувања градитељске баштине Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада доставио је услове за израду плана детаљне регулације.

Овим условима утврђено је да на подручју унутар граница грађевинског рејона нема непокретних културних добара.

Такође је утврђен широк списак објеката под претходном заштитом који нема правну снагу, будући да је време за дефинисање статуса истекло, јер је установљено да су објекти, по правилу, на овим списковима још од 1991. године.

Уважавајући, међутим, стварне вредности на простору, изван дефинисаног статуса заштите, концептом просторног уређења се предвиђа очување највећег броја објеката, односно целина, које су дефинисане и условима заштите.

8. ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ИЗГРАДЊУ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У табели која следи дат је оквирни приказ радова и трошкова уређивања јавног грађевинског земљишта на простору који је обухваћен Програмом.

Табела: Процена потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				78.400.000
1.1.	Коловоз 2-ТТВ	m2	2.500	5.600	14.000.000
1.2.	Реконструкција коловоза	m2	12.000	2.400	28.800.000
1.3.	Тротоари са ивичњацима	m2	7.000	2.800	19.600.000
1.4.	Паркинзи	m2	5.000	3.200	16.000.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				41.846.000
2.1.	Канализациони вод Ø 1000 mm	m	145	44.000	6.380.000
2.2.	Канализациони вод Ø 900 mm	m	100	32.000	3.200.000
2.3.	Канализациони вод Ø 800 mm	m	85	24.000	2.040.000
2.4.	Канализациони вод Ø 700 mm	m	310	20.000	6.200.000
2.5.	Канализациони вод Ø 500 mm	m	150	16.000	2.400.000
2.6.	Канализациони вод Ø 400 mm	m	420	12.000	5.040.000
2.7.	Канализациони вод Ø 300 mm	m	1.080	10.000	10.800.000
2.8.	Канализациони вод Ø 250 mm	m	165	8.800	1.452.000
2.9.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	m	985	4.400	4.334.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				13.600.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV/ kV	kom.	3	4.000.000	12.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20kV	m	200	8.000	1.600.000
4.	УКУПНО				133.846.000

Процена средстава дата је по ценама за август 2007. године.

9. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ КОМУНАЛНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ДРУГИХ ИНСТИТУЦИЈА

За израду Програма затражени су претходни услови од:

- ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад,
- ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад,
- ЈКП "Чистоћа" Нови Сад,
- "Телеком Србија" Предузеће за телекомуникације АД,
- ДП "Нови Сад - Гас",
- Електродистрибуција "Нови Сад",
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду,
- Министарства одбране, Сектор за инфраструктуру,
- Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

До завршетка Програма услове су доставили:

- Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада,
- ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад,
- ЈКП "Чистоћа" Нови Сад,
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду,
- Министарство одбране, Управа за инфраструктуру,
- ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

Градска управа за урбанизам и стамбене послове, на основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004), по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број 501-1/2007-230-VI од 26. октобра 2007. године, доноси

РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЛОША БАЈИЋА, БЕОГРАДСКОГ КЕЈА, МАРКА МИЉАНОВА И БЛОКОВА ЗАПАДНО ОД КОСОВСКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду, којим ће бити обухваћен простор у границама одређеним одлуком о изради Плана детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду, који је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) намењен за вишепородично становање, општестамбене зоне, стари градски центар, радну зону и комплекс средњих школа, пошто је оцењено да реализација планираних садржаја неће имати значајнији негативан утицај на животну средину

Образложење

Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004) утврђено је да се стратешка процена врши за планове, програме и основе у области просторног и урбанистичког планирања. Одлуку о изради стратешке процене доноси орган надлежан за припрему плана и програма по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација. Одлука о изради стратешке процене утицаја на животну средину саставни је део одлуке о припреми плана и програма, и објављује се.

Одлуком о одређивању врсте планова за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 54/2005 и 18/2006), утврђено је за које се врсте планова израђује стратешка процена утицаја на животну средину. Поред тога прописано је да, у одређеним случајевима, ако се оцени да не постоји могућност значајнијег утицаја на животну средину, орган надлежан за припрему плана може одлучити, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација, да се не израђује стратешка процена.

За простор који ће бити обухваћен планом основна намена је вишепородично становање, мањим делом је дефинисана намена општестамбених зона, а најмањи део је предвиђен за стари градски центар. Такође, планом намене површина дефинисан је и комплекс средње школе и задржавање радне зоне на простору садашње топлане "Исток".

Иако је за објекте топлана, као енергетске и комуналне објекте, прописана обавеза израде стратешке процене утицаја на животну средину, оцењено је да, у конкретном случају, не постоји могућност значајнијег негативног утицаја на животну средину, из разлога што је комплекс топлане "Исток" у ранијем периоду наменски дефинисан и урађен, према развојним програмима ЈКП "Новосадска топлана", које управља овим објектима, те је одлучено као у диспозитиву овог решења.

Зависно од намене и услова за изградњу, за пројекте који буду реализовани на основу овог плана, услови заштите животне средине, односно потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину биће утврђени у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 84/2005).

На основу свега наведеног, а по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број 501-1/2007-230-VI од 26. октобра 2007. године, одлучено је као у диспозитиву.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ
Број: 35-792/2007-V
1. новембар 2007. године
НОВИ САД

Начелник
Златибор Паунов, с.р.

454

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 ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БРАЋЕ ПОПОВИЋ, БРАНКА БАЈИЋА И ИЛИЈЕ БИРЧАНИНА У НОВОМ САДУ

1. УВОД

1.1. Основ за израду плана

План детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XIX седници од 17. априла 2006. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2006).

Плански основ за израду плана је Генерални план плана Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: 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, бруто површине 4,04 ha, према Генералном плану намењен је општеградском центру.

Обухваћено подручје до сада није детаљније урбанистички разрађивано, изузев дела простора уз Улицу браће Поповић, за који је усвојен Урбанистички пројекат комплекса бензинске пумпе уз Улицу браће Поповић у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 2/2003 и 17/2003), а Генерални план прописује обавезу разраде кроз план детаљне регулације.

Основне карактеристике обухваћеног подручја су непосредна близина изузетно атрактивних садржаја Новосадског сајма, као и зоне мешовите стамбене изградње на тзв. Новој Детелинари. Ова велика просторна целина ће, након завршетка процеса урбане реконструкције и претварања у зону вишепородичног становања, имати велики број становника и евидентан мањак централних функција, пословања, трговине и културе, пре свега.

На подручју обухваћеном планом извршена је диспозиција и размештај оних функција, објеката и садржаја који би допринели подизању нивоа квалитета живота шире просторне целине.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ

Грађевински рејон обухваћен планом налази се у КО Нови Сад I, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 6882, на пресеку осовина улица Браће Поповић и Илије Бирчанина. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати осовину Улице браће Поповић до осовинске тачке број 7877, на пресеку са осовином Улице Бранка Бајића. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Бранка Бајића и долази до осовинске тачке број 9865 на пресеку са осовином Улице Илије Бирчанина. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Улице Илије Бирчанина и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 4.04 ha.

3. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

Концепт просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом, као и на започетој реализацији постојећих планских докумената подручја у непосредном окружењу. Основни концепт подразумева потпуну реконструкцију постојећих приземних стамбених објеката и дотрајалих индустријских хала и магацина, уз задржавање основне уличне мреже на ободима подручја обухваћеног планом.

Планира се велики пословно-трговачки центар у североисточном делу простора, ка новоизграђеном комплексу Мастер центра Новосадског сајма. Уз Улицу Бранка Бајића планирају се четири стамбено-пословна објекта, а дуж Улице Илије Бирчанина стамбено-пословни објекат и велика спратна гаража са пословним простором. Уз Улицу браће Поповић налази се постојећа бензинска пумпа. Унутар блока, на јавној површини планира се адекватна партерна обрада и одговарајући урбани мобилијар, да би се створила пријатна микро целина. Овај простор би требало да надомести недостатак слободних јавних простора и тргова у ширем окружењу, и допринесе подизању квалитета живљења.

3.1. План поделе на 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.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, делови парцела број 6429/1, 6429/2, 9372, 10462, 10466/1, 10466/4;
- трг, целе парцеле број , целе парцеле број 6427/1, 6427/2, 6428, делови парцела број 6390/1, 6390/2, 6426, 6429/1, 6429/2;
- заједничка блоковска површина, цела парцела број 6394, делови парцела бр. 6374, 6376, 6378, 6379, 6381, 6383, 6384, 6387, 6388, 6389, 6390/1, 6391, 6392, 6393, 6395, 6398, 6399, 6400, 6402;
- мерно-регулациона станица, део парцеле број 6390/1;
- трансформаторска станица, делови парцела бр. 6387 и 6388.

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.

За комплекс пословно-трговачког центра планирана је максимална зона изградње, односно планира се формирање парцеле под објектом. Уколико се габарит изграђеног објекта не поклапа са зоном изградње, коначну парцелу под објектом формирати након изградње, а преостали део зоне припојити јавном грађевинском земљишту(трг или заједничка блоковска површина).

3.2. Мрежа инфраструктуре

3.2.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре са условима за њено уређење

Подручје обухваћено планом окружено је следећим улицама:

- са севера, Улицом браће Поповић,
- са истока, Улицом Илије Бирчанина,
- са југоистока, улицом Бранка Бајића.

Улица браће Поповић је део основне саобраћајне мреже града, док су Улице Илије Бирчанина (део улице који је у граници плана) и Бранка Бајића део секундарне саобраћајне мреже.

У оквиру овог простора постојећа улична мрежа задовољава захтеве савременог моторизованог саобраћаја и не планирају се велике интервенције на мрежи.

Стационарни саобраћај решиће се у оквиру регулација постојећих улица, на парцелама стамбено-пословних објеката и изградњом спратне гараже у Улици Илије Бирчанина.

3.2.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем.

Постојећа водоводна мрежа у улицама Илије Бирчанина и Бранка Бајића реконструисана је и у добром је стању и планом се задржава у потпуности.

У Улици браће Поповић планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm.

Планирана водоводна мрежа, заједно са постојећом, омогућиће несметано снабдевање водом свих планираних садржаја.

Положај постојећих и планираних инсталација водоводне система дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода решено је преко постојеће канализационе мреже заједничког типа, са планираним проширењем.

Планом се постојећа канализациона мрежа у улицама Илије Бирчанина и Бранка Бајића задржава у потпуности.

На делу Улице браће Поповић, планира се изградња секундарне канализационе мреже профила \varnothing 250 mm са оријентацијом на примарну канализацију у Улици Илије Бирчанина.

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

Положај постојећих и планираних инсталација канализационог система дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода око 77,80 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода око 75,30 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземне воде је северозапад-југоисток, са смером пада према југоистоку.

3.2.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом вршиће се из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије извршиће се реконструкција трансформаторске станице (ТС) "Телеп" која ће постати разводно постројење (РП) 20 kV, а основни објекат за напајање биће ТС 110/20 kV "Нови Сад 5", са могућношћу резервног напајања из РП 20 kV "Телеп".

У односу на планирану изградњу на овом подручју, потребно је изградити две нове дистрибутивне трансформаторске станице, од којих ће се једна налазити у оквиру планиране гараже. Постојећа ТС 10/0.4 kV ће се демонтирати, а на оближњој парцели ће се изградити нова дистрибутивна ТС 20/0.4 kV која ће снабдевати планиране објекте вишепородичног становања. На парцели планираног пословног центра градиће се ТС према потребама за снабдевањем електричном енергијом овог објекта. Из свих планираних ТС полазиће дистрибутивна 0.4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја на овом подручју.

Будућа 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица као што је планом одређено. Целокупну постојећу надземну електроенергетску мрежу потребно је реконструисати и изградити каблирањем.

Све будуће трансформаторске станице повезаће се на нову 20 kV мрежу.

Снабдевање топлотном енергијом

Предметно подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог и гасификационог система.

Снабдевање са топлификационог система биће из топлане "Запад", од које је изграђена магистрална вре-

ловодна мрежа до Улице Илије Бирчанина. Са ове мреже је потребно изградити вреловодни прикључак у улицама Бранка Бајића и Браће Поповић, до будућих објеката на предметно подручју.

Као алтернативно решење у снабдевању топлотном енергијом користиће се гасификациони систем. Основни објекат за снабдевање биће мерно-регулациона гасна станица (МРС) која ће из Улице браће Поповић бити премештена на оближњу локацију у Улици Бранка Бајића. Од ове МРС полазиће дистрибутивна гасоводна мрежа до објеката који неће бити прикључени на топлификациони систем. Не планира се веће проширење гасоводне мреже.

Планирана мрежа енергетске инфраструктуре приказана је на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у размери 1 : 1000.

Телекомуникације

Посматрано подручје биће комплетно прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу "Детелинара", преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама. Да би се омогућило прикључење планираних садржаја у телекомуникациони систем, потребно је у појединим улицама изградити, односно реконструисати телефонску мрежу. Капацитет централе је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката. Број нових телефонских прикључака зависиће и од намене планираних садржаја на овом подручју.

У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

3.3. Уређење зелених површина

Саобраћајнице треба да садрже дрвореде. Положај и распоред стабала треба да је усклађен са садржајима попречних профила. Пошто су паркинг простори у оквиру саобраћајница, оставити иза сваког четвртог паркинг места простор за дрво.

У оквиру слободних простора на парцели стамбено пословних објеката, планирано је најмање 20% зелених површина. Због скромних површина зеленило ће овде бити формирано у виду малих декоративних вртова, док ће ограда према планираном тргу бити транспарентне и обрасле шибљем или декоративним пузавицама.

Средишњи простор иза стамбено пословних објеката, према гаражи, представља трг који, уз декоративно поплочање и елементе савремене архитектуре, треба да је обogaћен зеленилом. Зеленило у композицији са водом (фонтана) даје живост централном платоу. При озелењавању користити пирамидално дрвеће наглашавајући на тај начин пешачке правце, према фонтани користити партерну вегетацију (ниско полегло шибље, пузавице и цвеће). Осим овог вида озелењавања на поплочаним површинама могу се користити озелењене жардињере, а уз зидове (гаража) могуће је и вертикално озелењавање.

За део простора према раскрсници улица Браће Поповић и Руменачке спровешће се урбанистичко - архи-

тектонски конкурс којим ће бити обухваћено и хортикултурно уређење.

Слободне површине на простору бензинске пумпе и уз саму њену границу, треба да садрже декоративно и заштитно зеленило као тампон зону у односу на околне садржаје.

3.4. Нивелација и регулација простора

Грађевински рејон налази се на надморској висини од 78.00 m до 79.50 m, са падом од Улице Бранка Бајића према Улици браће Поповић. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 1.00 %, а најчешће око 0.25 %. Нивелете заштитних тротоара око објеката ускладити са нивелетом саобраћајнице, а рачунати са попречним падом од око 2.00 %, што значи да средишњи део блока треба насути до нивелете од 79.00m.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

3.5. Правила парцелације

Обухваћени простор одликује доминантно учешће осталог грађевинског земљишта, будући да су преовлађујуће намене на овом простору становање и пословање.

Јавне површине прецизно су дефинисане у пододелу "3.1. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште" те ће у оквиру овог поглавља бити објашњена основна правила парцелације, која се заснивају на следећем:

- постојећа парцелација задржава се у зонама где се не мења намена и не проширује регулација;
- обједињавање парцела планира се најчешће на парцелама на којима се мења намена (из породичног у вишепородично становање), када су постојеће парцеле недовољне величине;
- парцеле гараже са пословним простором и стамбено-пословног објекта у улици Илије Бирчанина, као и у оквиру пословно-трговачког центра формирају се у габаритима објеката, док се за низ стамбено-пословних објеката уз Улицу Бранка Бајића планира изградња на сопственој парцели;
- планира се издвајање делова парцела и њихово припајање јавној површини ради реализације планиране регулационе ширине улице, јавних површина унутар блока, као и ради реализације трга у североисточном делу простора.

3.6. Заштита градитељског наслеђа

Услови за заштиту градитељског наслеђа дефинисани су од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Према подацима о условима чувања, одржавања и коришћења културних добара, као и добара која уживају претходну заштиту, на овом подручју нема објеката који су на списку претходне заштите, нити у Регистру заштићених културних добара.

Извођач радова је обавезан да, као меру заштите, изврши претходно сондажно и археолошко ископавање терена, а ако наиђе на археолошка налазишта или предмете, да у свему поступи према члану 109. и 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94).

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Укупна бруто површина простора обухваћеног планом	4,04 ha
Укупно под објектима (сви)	12.436 m ²
Просечан степен заузетости	30,78% *
Укупна развијена површина – бруто (сви објекти)	59.136,39 m ² *
- вишепородично становање	12.193,21 m ²
- пословна приземља	3.270,12 m ²
- гараже у приземљима	1.336,36 m ²
- гаража са пословним простором	11.280,00 m ²
- пословно-трговачки центар*	30.000,00 m ²
- комплекс бензинске пумпе	1.056,70 m ²
Просечан индекс изграђености	1,46*

У оквиру простора јавне површине заузимају следећи простор:	25.371,50 m ²
- саобраћајнице	13.200,00 m ²
- слободне површине*	11.988,00 m ²
- гасна мерно регулациона станица	134,50 m ²
- трансформаторске станице	49,00 m ²

* нумерички показатељи који су у директној вези са будућим, усвојеним, конкурсним решењем пословно – трговачког центра. Представљени нумерички показатељи су максималне вредности дозвољене планом.

5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Правила грађења и правила уређења простора

5.1.1. Општа правила

На графичком приказу "План намене површина" у Р 1:1000 дате су зоне изградње објеката са планираном спратношћу, удаљеношћу грађевинске од регулационе линије и границе суседне парцеле.

Утврђују се следећа општа правила пројектовања и изградње објеката:

- Оквирна зона изградње објеката дефинисана је графичким приказима, изузев за простор пословно-трговачког центра на углу улица Браће Поповић и Бранка Бајића, чија разрада је предмет архитектонског конкурса.
- Коначно дефинисани габарити могу одступити до 10 %.
- Код уличних објеката грађевинска и постојећа или планирана регулациона линија се поклапају.
- Планира се изградња објеката у прекинутом и непрекинутом низу.

- Намена нових објеката је пословна или стамбено-пословна где планом није стриктно дефинисано. Могућа је промена намене објеката тако да се повећа проценат простора намењених пословању до 100 %.
- На неизграђеним деловима парцела стамбено-пословних објеката у Улици Бранка Бајића планирају се отворени паркинзи и озелењене површине.
- Висина нових објеката дефинисана је бројем корисних надземних етажа.
- Приземне етаже у објектима пројектују се са повећаном спратном висином, чиме се омогућава формирање галерије у оквиру пословног простора.
- Кота пода приземља пословне намене може бити максимално за 0,20 m виша од коте тротоара.
- Планирају се плитки коси кровови, са максималним нагибом до 10°, или равне кровне површине.
- Код реализације стамбених објеката просечна величина стана је 60 m² у свим видовима становања. Минимална стамбена јединица је 24 m² нето.
- У зонама општеградских центара степен заузетости је до 60%, на нивоу блока.

5.1.2. Специфични услови дефинисани за просторне целине

Простор будућег пословно-трговачког центра

У североисточном делу простора обухваћеног планом, у захвату улица Браће Поповић и Бранка Бајића, планира се градња комплекса пословно-трговачког центра.

Комплекс је у потпуности предмет јавног архитектонског конкурса, којим ће се дефинисати будући габарити објекта или групе објеката, висине, као и просторно-функционална диспозиција.

Конкурс, пре свега, има за циљ да оплемени већ формирану целину Мастер центра Новосадског сајма, на адекватан начин, те да својом формом, материјализацијом и функцијом буде елемент подизања квалитета ширег простора. Неопходно је користити савремене материјале у поступку грађења, пре свега камен, челик и стакло, уз препоруку колоритске усклађености са Мастер центром. Уз Улицу Бранка Бајића, будући пословно-трговачки центар треба има смирену форму и функционалну организацију која ће испоштовати постојање евангелистичко-реформаторског гробља са друге стране улице.

Планирана спратност објеката креће се у распону од П+4 до П+7.

Из Улице Бранка Бајића предвиђени су сви улази у подземну гаражу пословно-трговачког центра. Њихово тачно позиционирање ће бити дефинисано конкурсним решењем, уз обавезно поштовање важећих прописа и стандарда за велике, подземне гараже.

У централном делу пословно-трговачког центра препоручује се формирање атријума или неког другог облика јавне пешачке површине, као наткривеног трга са којег је могуће остварити функционалне везе са свим деловима центра, уз остваривање неопходних социјалних релација.

Испод целог простора пословно-трговачког центра (као и испод наткривеног трга) предвиђена је сутеренска паркинг гаража. Уколико будући инвеститор покаже интерес, дозвољава се и градња више подземних етажа које би служиле искључиво као паркинг простор. Два улаза у подземну гаражу предвиђена су из Улице Бранка Бајића.

На графичким приказима су тачно назначене регулације максималне парцеле у којој ће се изградити објекат, а према конкурсном решењу. У односу на површину максималне парцеле будући пословно-трговачки центар у основи може имати максималну бруто површину од 4500 m² (под објектом), а укупно све развијене основе не смеју имати више од 30.000 m². Главни улази у пословно-трговачки центар морају бити позиционирани тако да омогуће слободан ток кретања кроз комплекс, и то један главни улаз са трга из правца Мастер центра, а други из унутрашњости блока са јавне површине дефинисане графичким приказима.

Конкурсним решењем обухваћено је и решење јавне површине, трга, испред самог пословно-трговачког центра. Решење мора да садржи предлог партерног уређења, са подним украсним осветљењем, одговарајућим ниским зеленилом, као и обавезном воденом површином.

Тема конкурса је, такође, и захват јавне површине од самог објекта па до коловоза улица Браће Поповић и Бранка Бајића. Потребно је предвидети и дефинисати решење партерне обраде пешачких, бициклических стаза, паркинг површина, предлог зеленила и урбаног мобилијара. Сви ови елементи треба да допринесу да јавна површина има један исти дух, материјализацију и визуелну обраду као и сам пословно-трговачки центар и трг испред њега.

Стамбено пословни објекти уз Улицу Бранка Бајића

Дуж Улице Бранка Бајића и на углу са Улицом Илије Бирчанина, планирају се четири стамбено-пословна објекта. Спратност уличних трактова објеката је П+Г+3* (повучена завршна етажа), дворишних крила П+3, а анекса који су оријентисани ка тргу П+3* (повучена завршна етажа). Завршна етажа уличних објеката планира се као повучена, покривена плитким косим кровом, тако да се и са уличне и са дворишне стране планира повлачење за 1,50 m од грађевинске линије основног габарита; повлачење се не планира једино на углу улица Бранка Бајића и Илије Бирчанина. Код анекса, повлачење последње етаже планира се само у деловима објекта оријентисаним ка тргу.

Простор који се добија испред повучене етаже предвиђа се за отворене терасе станова на тој етажи. Могуће је пројектовати надстрешнице од лаких и транспарентних, савремених материјала, које ће служити као заштита од атмосферских утицаја, али истовремено могу представљати и обликовни мотив на фасади. Линија надстрешнице не може прећи грађевинску линију основног габарита објекта. Не планира се затварање и застакљивање простора који су добијени повлачењем завршне етаже ка унутрашњости објекта.

Обавезна је пословна намена простора у приземљу објеката, а за анексе спратности П+3* препоручује се пословање на свим етажама.

Објекти ће се реализовати као што је назначено у графичком приказу "План намене површина" Р 1:1000. Дозвољава се промена намене објекта у пословну до 100% укупне површине. Приземље се пројектује са повећаном спратном висином, чиме се омогућава формирање галерија у оквиру пословних простора. Простор изнад гаража (са дворишне сране) користити у склопу галерија пословних простора.

Паркирање решавати гаражама у приземљима објекта са дворишне стране и отвореним паркинзима на неизграђеном делу парцеле, као на графичком приказу "План намене површина" Р 1:1000.

У приземљима објекта са дворишне стране обавезно је извођење гаража, како би се, заједно са отвореним паркинзима на парцели, обезбедио довољан број паркинг места. Гараже се не смеју уопавати или издизати изнад нивоа терена, а ниво слободног простора дворишта не може се мењати. Осим гаражних места у приземљима, паркирање ће се решити и извођењем отвореним паркинга на парцели, према графичком приказу "План намене површина" Р 1:1000, чиме ће остати и довољно слободног простора на парцели за озелењене површине које би биле оријентисане ка тргу са фонтаном.

Обавезан садржај приземља су колски пасажи, преко којих се планира прикључење објекта на саобраћајну мрежу. Планира се један колски пасаж по свакој грађевинској парцели. Минималне димензије пасажа су 3,5 m (ширина)×4,0 m (висина). Положај колских пасажа на графичком приказу број 3.1. "План намене површина" у Р 1:1000 је оријентацион. Тачан положај пасажа биће дефинисан приликом издавања извода из плана за изградњу објекта, што ће условити укидање паркинг места у регулацијама улица, која се налазе на правцима пасажа, ради формирања колских прилаза објектима.

На контакту две различите намене, вишепородичног становања и јавне поплочане пешачке површине у унутрашњости блока, могуће је ограда парцела како би се те намене одвојиле, али уз поштовање одређених услова. Условљава се да ограда буде транспарентна, најбоље од кованог гвожђа или слично, и пажљиво обликована, без подзида или са подзидом највише 0,50 m висине. Максимална висина ограде износи 1,40 m. Жива ограда (зеленило), сама или у комбинацији са транспарентним оградама, такође се препоручује. Предвиђа се и постављање капија у огради, како би свака појединачна парцела имала везу са поплочаном пешачком површином.

Стамбено-пословни објекат П+3 у Улици Илије Бирчанина

Основна намена објекта је стамбено-пословна, планирана спратности приземље+3 спрата (П+3). Пословна намена обавезна је у приземљу и на првом спрату, а преостала два спрата се намењују за становање. У приземљу објекта планиран је пешачки пасаж укупне ширине 15 метара као почетак јавне пешачке површине. У средини пасажа оставити чист пролаз за интервентна возила и снабдевање, висине 3,5 и ширине 4,0 m. Остатак пасажа може бити са колонадама или неким другим архитектонским елементима. Није дозвољено затварање пасажа, или дела пасажа и привођење некој дру-

гој намени. Планира се плитак коси кров, са максималним нагибом до 10°.

Пословни објекат са гаражом у Улици Илије Бирчанина

Основна намена објекта је гаража, али се у делу уз Улицу Илије Бирчанина планира пословна намена. Планиран је објекат спратности приземље+3 спрата (П+3). Објекат ће се реализовати у свему како је назначено на графичком приказу "План намене површина" Р 1:1000 и према важећим прописима за пројектовање и градњу паркинг гаража. Кров се предвиђа као равни и препоручује се коришћење последње, кровне, етажне као паркинг простора односно дела јавне гараже. На равном крову, уместо планираног паркирања и гаражирања возила, могуће је предвидети извођење тениских терена уз одговарајуће техничке мере, као што је постављање сигурносне мреже, око и изнад терена. Уколико се на равном крову изведу тениски терени, пословни простор у уличном делу објекта на последњој етажи може бити у њиховој функцији. Два улаза, која су истовремено и излази из јавне гараже налазе се у Улици Илије Бирчанина, а њихова тачна локација је дефинисана у графичким приказима "План намене површина" Р 1:1000 и "План саобраћаја, нивелације и регулације" Р 1:1000.

Посебну пажњу треба посветити обликовању фасада, а нарочито код дела објекта раскрсници улица Илије Бирчанина и Браће Поповић. Објекат треба, својом архитектуром, да повеже архитектуру бензинске станице и јавне гараже у залеђу. На северозападној и североисточној страни дела објекта који је најближе раскрсници улица Илије Бирчанина и Браће Поповић, који је 2,50 m одмакнут од границе комплекса бензинске станице, не дозвољава се извођење препуста на фасадама.

Бензинска станица у Улици браће Поповић

Бензинска станица представља завршену целину, која је реализована према Урбанистичком пројекту пумпе уз Улицу браће Поповић у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 2/2003 и 17/2003).

5.2. Услови за опремање простора инфраструктуром

5.2.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Приликом пројектовања објекта, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже, обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

Тротоаре и паркинге 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). Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,30 m, а дужина од 4,60 m до 5,00 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати 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.

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора.

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг место на 70m² корисне површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у и испод објекта у габариту, подземно изван габарита објеката или надземно на грађевинској парцели.

Прикључење објеката на саобраћајну уличну мрежу предвиђа се једним колским пролазом по катастарској парцели. Колски пролази кроз објекте (пасажи) морају бити минималне ширине 3,5 m и висине 4 m. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу или благој денivelацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

Положај колских пасажа на графичком приказу број 3.1. "План намене површина" у Р 1:1000 је оријентацион. Тачан положај пасажа биће дефинисан приликом издавања извода из плана за изградњу објеката, што ће условити укидање паркинг места у регулацијама улица, која се налазе на правцима пасажа, ради формирања колских прилаза објектима.

На графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору.

Услови за паркинг гараже

Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/2005).

Планирани колски прилази гаражи испод планираног објекта на углу улица Браће Поповић и Бранка Бајића, дати су на графичком приказу, али њихов положај није обавезујући. То значи да је положај колских прилаза гаражи, у односу на Улицу Бранка Бајића, могуће планирати по жељи инвеститора.

5.2.2. 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 0,50 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 0,50 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем.

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

5.2.3. Услови за прикључење на енергетску мрежу

5.2.3.1. Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Пословни објекти

Прикључење 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 кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, 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. Положај прикључног ормара прилагодити условима Електродистрибуције "Нови Сад" тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

5.2.3.2. Услови прикључења на гасоводну мрежу

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

5.2.3.3. Услови прикључења на топлводну мрежу

Овај начин снабдевања топлотном енергијом се у највећој мери користи за снабдевање стамбених (стамбено-пословних) објеката планираних за вишепородично становање, као и пословних објеката. Да би објекти овог типа имали решено снабдевање топлотном енергијом потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити подстаницу, у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

5.3. Заштита животне средине

Планирани развој активности на простору обухвата плана обезбеђује спречавање настајања неповољних услова животне средине. Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана потребно је да се прате квантитативни и квалитативни показатељи од утицаја на стање средине, као и да се обезбеди контрола свих захвата и активности у оквиру појединих комплекса.

Између планираних комплекса, дуж саобраћајница и паркинг простора обезбедиће се зелене површине. Посебна пажња посветиће се уређењу зелених површина како са аспекта еколошких и других особености, тако и у односу на обезбеђивање потреба основне намене (комплекс пословно-трговачког центра, стамбено-пословних објеката, станице за снабдевање возила горивом).

Око бензинске станице, у складу са захтевима Техничких прописа о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива ("Службени лист СФРЈ", бр. 27/71 и 29/71), формираће се зоне опасности (I,II,III).

На простору бензинске станице на којем се емитује аерозагађење, потребна је контрола аерозагађења. Запремина подземних резервоара не сме износити више од 300 m³, с тим да се у њима запаљиве течности групе I могу ускладиштавати до 150 m³.

Цевоводи на станици морају, у погледу пројектовања, конструкције, опреме, испитивања и означавања, испуњавати услове предвиђене одговарајућим одредбама Техничких прописа о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности.

Планирана гаража допринеће смањењу површина за паркирање, и уређењу слободних простора. На комплексу гараже треба обезбедити неопходне мере заштите које одговарају функцији и капацитету, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 37/88 и "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005).

5.4. Мере заштите од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору обухваћеним 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 позитивним прописима.

Објекте пројектовати и градити у складу са Правилником 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).

Заштита од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је 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 и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" број 30/91).

Заштита од удара грома

Заштита од удара грома обезбеђена је изградњом громобранске инсталације која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

Заштита од земљотреса

Територија Новог Сада спада у подручје сеизмичке угрожености од 8° MCS.

Основна мера заштите од земљотреса је примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредљивости територије, уграђене су у планско решење, при чему је потребно дефинисати све безбедне површине на слободном простору (паркови, тргови, игралишта), које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва.

5.5. Заштита од ратних разарања

Мере заштите од интереса за одбрану уграђене су у сва просторна решења (намена површина, техничка решења у инфраструктури, мрежа објеката друштвеног стандарда, распоред слободних и зелених површина и др.), као превентивне мере које утичу на смањење повредљивости појединих објеката, комплекса и простора на територији плана.

За подручје обухваћено планом утврђен је А степен угрожености. За овај степен угрожености, 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 предвиђена је изградња склоништа основне заштите, обима заштите 200 kPa. За објекте за које капацитет склоништа не би

прелазно 25 особа, а са мање од 20 станова, могуће је предвидети изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 50 - 100 кРа. Инвеститори могу радити и заједничко склониште за више инвестиционих објеката. У случају да инвеститор увећа припадајући капацитет склоништа најмање за 20% може му се омогућити изградња склоништа обима заштите 100 уместо 200 кРа.

Услови за изградњу склонишних јединица

Сва склоништа су двоенаменска. Мирнодопска наме-на се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта.

Капацитет склоништа у објектима стамбене, мешовите и пословне намене утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту, тако да се на 50 м² развијене грађевинске (брото) површине стамбеног и стамбено- пословног објекта обезбеди простора у склоништу најмање за једног становника или 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 (за дечију установу од укупног броја деце а за школу од укупног броја деце у једној смени).

Кота пода склонишне јединице мора бити минимум 30 см изнад максималног нивоа подземних вода.

Димензионасање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према прописима за изградњу склоништа и других заштитних објеката.

5.6. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору

У складу са важећим прописима из ове области, обезбедити услове за несметано кретање особа са посебним потребама у простору, тако што ће се:

- на свим пешачким прелазима висинска разлика између тротоара и коловоза неутралисати оба-рањем ивичњака,
- у вишепородичним стамбеним и пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама 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, окно лифта и излазни подест, димензионисати тако да омогући несметано кретање хендикепираних особа - окно лифта минимум 110/140 см, излазни подест минимум 140 см.

6. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду планирају се следећи приоритетни радови:

- реконструкција коловоза, тротоара и паркинга у Улици Бранка Бајића,
- изградња водовода и канализације у Улици Бранка Бајића.

Приоритети за изградњу из области саобраћаја у наредних 5 година:

- реконструкција улица Бранка Бајића и Илије Бирчанина.

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

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				17.442.000
1.1.	Реконструкција коловоза	м ²	2.400	2.565	6.156.000
1.2.	Реконструкција тротоара	м ²	1.600	1.710	2.736.000
1.3.	Паркинзи	м ²	2.500	3.420	8.550.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				3.838.950
2.1.	Канализациони вод Ø 250 - под асфалт	м	60	9.405	564.300
2.2.	Канализациони вод Ø 250 - под земљу (60%)	м	50	5.643	282.150
2.3.	Водоводна мрежа Ø 250 - под асфалт	м	280	10.688	2.992.500
3.	ЕНЕРГЕТИКА				3.000.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	1	3.000.000	3.000.000
4.	УКУПНО				24.280.950

Процена средстава урађена по ценама на дан 4. новембра 2005. 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.

За простор пословно-трговачког центра, на углу улица Браће Поповић и Бранка Бајића, пре реализације изградње неопходно је спровођење архитектонског конкурса.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

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

План детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду 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.

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: 35-22/2006-І
12. септембар 2008. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

455

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 ОПШТЕСТАМБЕНЕ ЗОНЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА РУМЕНАЧКЕ И ПАРИСКЕ КОМУНЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације општестамбене зоне између улица Руменачке и Париске комуне у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата простор који је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) намењен вишепородичном становању, општеградском центру и општестамбеној зони.

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

Планом се стварају услови за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско унапређење простора, подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

Планом се стварају услови 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 општестамбене зоне између улица Руменачке и Париске комуне у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 49/2007).

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 Руменачке, Стјепана Митрова Љубише, Булевар Јаше Томића и Улице Париске комуне, и има бруто површину око 11,6 ха. Простор је подељен на четири блока различите структуре, који су оивичени постојећом мрежом саобраћајница.

Простор карактерише добар положај у односу на саобраћајну мрежу.

Генералним плановима из друге половине 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.

Концепт реконструкције простора, дефинисан Регулационим планом мешовитог становања између улица Руменачке, Корнелија Станковића и Јована Храниловића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/97 и 12/2003) подразумевао је, уз Руменачку улицу, промену намене породичног становања у вишепородично, и реализован је само на неколико грађевинских парцела. Реализација је подразумевала померање регулационе линије у односу на постојећу, повлачење грађевинске линије за 2,5 m у односу на регулациону линију и изградњу стамбених објеката спратности П+4+Пк.

На парцелама уз улице Бачку и Јована Храниловића задржано је породично становање. Већина објеката је спратности П+Пк, али је на појединим парцелама започета реконструкција постојећих објеката или изградња нових до максималне спратности П+1+Пк. Типологија

објекта се разликује по томе што су на неким парцелама објекти породичног становања грађени у низу (два објекта у низу), док је за већину карактеристична изградња слободностојећих објекта на парцелама. У Улици Јована Храниловића налази се један објект вишепородичног становања, спратности П+2+Пк.

У блоку 1, уз Улицу Париске комуне и Булевар Јаше Томића, налази се део намењен вишепородичном становању, који обухвата изграђене и формиране просторе. Типологија објекта је иста и њу карактеришу изграђени слободностојећи стамбени објекти, спратности од Су+П+4 до Су+П+10+М. Објекти имају раван кров, осим објекта на Булевару Јаше Томића бр. 21-25 и број 29 и у Улици Париске комуне број 14, који су надограђени. Надоградња на овим објектима није урађена на исти начин. На једном објекту је надограђено поткровље, на другом мансарда, а на трећем један спрат, који је накривен плитким кровом. Слободне површине о објекта су у великој мери озелењене травнатим површинама и дрвећем, које су у појединим деловима запуштене. У неким деловима су уређени простори за игру деце, дружење станара и за паркирање уз интерне саобраћајнице или су изграђене приземне гараже.

У блоку 2, уз Булевар Јаше Томића, изграђен је вишепородични стамбени објект спратности П+2+М.

Од постојећих ванстамбених садржаја на овом простору издвајају се: приземни објект Месне заједнице "Омладински покрет" у блоку 1 и пословни објект у Руменачкој улици број 110.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ

Простор обухваћен планом налази се у КО Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је најзападнија тачка простора, у пресеку осовина улица Руменачке и Стјепана Митрова Љубише (осовинска тачка број 563). Одавде се граница пружа у правцу североистока, осовином Улице Стјепана Митрова Љубише, до осовинске тачке број 565, одакле у правцу северозапада, правцем осовине Улице Јована Храниловића, долази до осовине Булевара Јаше Томића, затим се даље пружа у правцу истока и долази до пресека са осовином Улице Париске комуне (осовинска тачка број 1030). У овој тачки граница скреће на југ, осовином Улице Париске комуне до осовинске тачке број 3369, у којој скреће на запад преко осовинских тачака бр. 3526, 567 и 572, долази до осовинске тачке број 559, у осовини Руменачке улице. Овде граница скреће на северозапад и осовином Руменачке улице долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 11,6 ха.

3. ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

План просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом, према коме је простор који је обухваћен планом намењен за вишепородично становање, општеградски центар и општестамбену зону. Општеградски центар се планира уз Руменачку улицу, општестамбене зоне уз улице Јована

Храниловића и Бачку, а вишепородично становање уз Улицу Париске комуне и Булевар Јаше Томића.

План просторне организације се у једном делу ослања на Регулациони план мешовитог становања између улица Руменачке, Корнелија Станковића и Јована Храниловића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/97 и 12/2003). На појединим парцелама, уз Руменачку улицу, започета је реализација планираних садржаја, односно промена намене породичног становања у вишепородично, што је утицало на концепт просторне организације у том делу, посебно када се ради о усвајању положаја грађевинске линије, која је у односу на регулациону линију померена за 2,5 м.

Постојећа саобраћајна мрежа улица се задржава.

План просторне организације је израђен на основу анализе свих елемената постојећег стања, анализе елемената из претходних планова, који су разрађивали делове простора обухваћене планом, затим могућности и потенцијала простора у односу на нове трендове и потребе.

Планом се наставља континуитет грађења уз Руменачку улицу, задржава се постојеће породично становање уз постепену реконструкцију уз улице Бачку и Јована Храниловића и наставља се изградња нових објекта у зони вишепородичног становања између улица Париске комуне, Јована Храниловића, Стјепана Митрова Љубише и Булевара Јаше Томића.

3.1. Подела простора на потцелине

Простор обухваћен планом има бруто површину 11,6 ха и подељен је на четири блока различите структуре и потенцијала, који су оивичени постојећом мрежом саобраћајница.

Породично становање у оквиру сопствене парцеле, заступљено је у блоковима 1, 3 и 4, и то као постојеће породично становање, на парцелама на којима су изграђени објекти присутни у већој мери, и где се планира постепена реконструкција или изградња нових објекта до спратности П+1+Пк. На овим парцелама, осим објекта породичног становања, планира се и могућност изградње стамбено-пословних или пословних објекта, спратности до П+1+Пк, или могућност обављања пословних делатности у оквиру парцеле, које не угрожавају становање.

У блоку 1, изван дела намењеног породичном становању, заступљено је постојеће вишепородично становање, спратности од Су+П+2+Пк до Су+П+10+М. На постојећим објектима, спратности Су+П+4, планира се надоградња до спратности Су+П+5. Уз Улицу Стјепана Митрова Љубише, и у средишњем делу блока, уз интерну саобраћајницу, планира се изградња нових вишепородичних стамбених објекта, спратности Су+П+5+Пк и Су+П+5 са сутеренском гаражом испод целе парцеле. Уз Улицу Париске комуне, на новоформираној парцели, планира се изградња пословног објекта, спратности П. Уз део Улице Јована Храниловића, осим породичних стамбених објекта, могућа је и изградња вишеопродичних стамбених објекта, спратности П+1+Пк. Простор у блоку 1, који није намењен вишепородичном и породичном становању, пословању и приземним гаражама, представља заједничку блокловску површину.

У блоку 2 задржава се објекат вишепородичног становања, спратности П+2+М.

У блоку 4, изван дела намењеног породичном становању, планира се изградња вишепородичних објеката, спратности П+4+Пк, уз Руменачку улицу. У блоку 4, на постојећем стамбеном објекту у Руменачкој улици бр.106А, 106Б и 106 Ц, спратности П+4 планира се надоградња до спратности П+5. Постојећи пословни анекс уз стамбени објекат на углу Руменачке улице, спратности П и пословни објекат у Руменачкој улици бр. 110 и 110А, спратности П+2 и П, задржавају се.

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.

Јавно грађевинско земљиште:

- **саобраћајнице:** целе парцеле бр. 1045/2, 4913, 4967/1, 5011, 5038/2, 5042/2, 5043/2, 5046/2, 5050/2, 5051/2, 5054/2, 5063, 5063/1, 5063/2, 5063/3, 5063/4, 5063/5, 5085, 5091/2, 5092/2, 5097/2, 5100/2, 5101/2, 5105/2, 5113/2, 10470/2, и делови парцела бр. 4942/6, 5087, 5096, 5107, 5109, 5112, 5116, 5117, 5121, 5122, 5125, 5126, 5128;

- **заједничка блоковска површина:** цела парцела број 4942/12, и делови парцела бр. 4914, 4921/3, 4939/1, 4940, 4942/6, 4942/10;

- **трафостанице:** целе парцеле бр. 4942/3, 4942/5, 4942/8, и делови парцела бр. 5091/1 и 5121.

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 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" у Р 1:1000.

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 пододелку 4.2.

3.3. Мрежа инфраструктуре

3.3.1. Саобраћај

Подручје обухваћено планом ограничено је:

- са севера Булеваром Јаше Томића и Улицом Стјепана Митрова Љубише;
- са југозапада и југоистока Руменачком улицом;
- са истока и југоистока Улицом Париске комуне;
- са југа Руменачком улицом.

Булевар Јаше Томића и Руменачка улица део су примарне мреже града и овим улицама одвија се јавни градски и приградски превоз путника. Све саобраћајнице на овом подручју имају висок ниво услуге и задовољавају захтеве савременог моторизованог саобраћаја, те се не планирају веће интервенције на мрежи.

Постојећи јавни паркинзи се задржавају, а на местима где услови дозвољавају, могућа је изградња нових и проширење постојећих паркинга. Паркирање и гаражирање возила, за будуће кориснике планираних објеката, решено је гаражама у сутеренима испод парцела на којима су планирани објекти.

Јавни градски превоз путника одвија се на Булевару Јаше Томића и у Руменачкој улици, а у овим улицама постоје и бициклистичке стазе.

3.3.2. Хидротехника

Снабдевање водом

Ово подручје снабдевање се водом преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница, а у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Примарна мрежа профила Ø 250 mm изграђена је у улицама Руменачкој, Стјепана Митрова Љубише и на Булевару Јаше Томића.

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

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm планира се у деловима улица Руменачке и Париске комуне, са повезивањем на постојећу мрежу у околним улицама.

Постојећа мрежа у осталим улицама планом се задржава, уз могућност реконструкције и измештања у профилу улице.

Постојећа мрежа, заједно са планираном, омогућиће довољне количине воде за постојеће и будуће кориснике.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојеће канализационе мреже заједничког типа, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница, а у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Примарна мрежа профила Ø 200/120 cm изграђена је у Руменачкој улици, док на Булевару Јаше Томића постоји колектор профила Ø 110/160 cm.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у свим постојећим улицама, профила је од Ø 250 до Ø 400 mm и оријентисана је на поменуте колекторе.

У делу Руменачке улице планира се изградња секундарне канализационе мреже профила Ø 250 mm са оријентацијом на постојећу мрежу.

Постојећа мрежа у осталим улицама планом се задржава, уз могућност реконструкције и измештања у профилу улице.

Постојећа мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано одвођење укупно прикупљених вода.

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

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од око 77,50 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од око 75,20 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је северозапад-југоисток, са смером пада према југоистоку.

3.3.3. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје снабдевање се електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 5-Детелинара", док ће ТС 35/10 kV "Север" постати разводно постројење 20 kV. Из ТС "Нови Сад 5-Детелинара" ће полазити 20 kV мрежа водова до дистрибутивних ТС 20/0,4 kV на подручју. Од ових ТС полазиће дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће се обезбедити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја.

У односу на планирану изградњу потребно је изградити једну дистрибутивну ТС 20/0,4 kV на простору будућег вишепородичног становања у Руменачкој улици. Нове ТС могу се градити и на парцелама инвеститора објеката вишепородичног становања, као и у оквиру планираног пословног 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 m). Целокупну надземну мрежу потребно је демонтирати, изградити каблирањем и прикључити у електроенергетски систем.

Планирана електроенергетска мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица како је планом одређено.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје снабдевање се топлотном енергијом из градског топлификационог система, са магистралног вреловода који из топлане (ТО) "Север" пролази Булеваром Јаше Томића. Планирани објекти снабдеће се топлотном енергијом изградњом разделне вреловодне мреже до топлотних подстанци у објектима. Планираним проширењем капацитета у ТО "Север" побољшаће се снабдевање целокупног топлотног конзума који ова топлана покрива. Део постојеће вреловодне мреже који прелази преко средине парцела намењених породичном становању (парцеле бр. 4926, 5033 и 5034) може се према потреби изместити ближе граници парцела.

3.3.4. Телекомуникације

Обухваћено подручје биће прикључено у телекомуникациони систем града. Да би се то обезбедило, пот-

ребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. Корисници ће бити прикључени на телефонску централу "Детелинара". Капацитет ове централе је довољно велики да омогући коришћење телефонског сигнала свим будућим корисницима.

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 је у допису број 111/4-2007 од 12. 06. 2007. године, навео да унутар границе плана, нема објеката који су на списку претходне заштите и у Регистру заштићених културних добара. На овом простору није утврђено постојање археолошких налазишта, али је могућа појава остава и усамљених гробова.

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 Р 1:1000, дефинисане су максималне зоне изградње које представљају максималну зону изградње објеката у случају да се постојећи објекти замењују новим, породичним, вишепородичним или пословним или да се на новоформираним грађевинским парцелама граде нови објекти.

Нови вишепородични стамбени објекат уз Улицу Стјепана Митрова Љубише, у блоку 1, се поставља на постојећу регулациону линију, која је истовремено и грађевинска, у оквиру утврђене зоне изградње. Нови вишепородични стамбени објекат у Улици Омладинског покрета, се поставља на планирану регулациону линију, као и нови пословни објекат уз Улицу Париске комуне. У случају замене постојећег објекта, у оквиру намене постојећег породичног становања, у блоковима 1, 3 и 4, удаљеност грађевинске од регулационе линије износи максимално 6 m, у зависности од карактеристика парцеле и положаја суседних објеката. Нови вишепородични стамбени објекти у Руменачкој улици, у блоку 4, постављају се повучено 2,5 m од регулационе линије.

Висина нових објеката дефинисана је бројем надземних етажа.

Максимална бруто развијена површина код породичних стамбених објеката је 480 m².

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

Максимална висина назитка код изградње објеката је 1,6 m.

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

Изградња дворишних крила могућа је у оквиру максималне зоне изградње, која је дефинисана 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 зони породичног становања). У случају да суседни објекат има изграђено дворишно крило, посебно водити рачуна о њиховој усклађености. Дворишна крила не могу имати већу висину од главног објекта.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Ширина светларника мора бити усклађена са светларником суседног објекта. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. Не дозвољавају се прозорски отвори или вентилациони канали према светларнику суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одвођење атмосферских вода.

Олуке и олучне вертикале постављати тако да не нарушавају изглед фасадне површине.

Пратећи објекти на парцели су искључиво ванстамбене намене, а њихов положај зависи од карактеристика конкретне локације.

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати пасаж минималне ширине 3,5 m и висине 4 m. Позиција пасажа није дефинисана на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000, већ се формира у складу са идејним пројектом и положајем паркинг места у дворишном делу парцеле.

Висина пода приземља нестамбених садржаја је максимално 20 cm изнад коте терена, а кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 0,9 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 нето површина стана је 50 m², а тежи се остваривању просечне површине 60 m². Минимална стамбена јединица је нето површине 24 m².

Намена дела приземља објеката дуж Руменачке улице мора да 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 ка уличном делу, и гараже и техничке просторије ка 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 2,5 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4 m.

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

У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и помоћног 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. Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

Паркирање се планира, слободно или изградњом приземних гаража, у дворишном делу парцеле (једно паркинг место на 70 m² бруто изграђене грађевинске површине објекта). Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња приземних гаража, кров мора бити благог нагиба до 10°, са падом према парцели корисника. Није дозвољена промена намене простора намењених стационарном саобраћају (паркирању).

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

Елементи и композиција која се примењује приликом обликовања фасаде треба да допринесу побољшању градске слике. На објектима препоручују се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еkleктичких елемената. 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.

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

Уколико се, као елемент артикулације фасаде користе препусти на делу објекта вишем од 3 m, обавезно је да се они заврше закључно са последњим спратом, односно раван фасаде поткровља не може имати препусте.

Поткровна етажа код планирања вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката може бити пројектована као повучена у односу на вертикалну пројекцију грађевинске линије приземља. У том случају, могуће је у поткровној етажи планирати вертикалне прозоре. Осветљење другог нивоа поткровне етаже (у случају планирања дуплекса) се решава преко кровних прозора у равни крова.

Површина изнад препуста, и део између вертикалне пројекције грађевинске линије приземља и равни фасаде повучене поткровне етаже, може се користити као тераса, изнад које се дозвољава постављање надстрешнице од лаких и транспарентних материјала. Надстрешница не сме прелазити вертикалну пројекцију линије препуста.

Надограђене етаже могу бити неутралне тако да уздржаним обликовањем 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 осавремењавању 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 (у зони породичног становања), 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 њихове димензије и облик.

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

Постојеће породично становање

У блоку 3 и деловима блокова 1 и 4 задржава се постојеће породично становање, уз постепену реконструкцију до максималне спратности П+1+Пк. Максимални степен заузетости парцеле је 40%. Уколико је постојећи степен заузетости већи од планираног, постојећи се задржава.

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 РС", број 75/2003).

Објект се може градити на грађевинској парцели као слободностојећи или у прекинутом низу, што зависи од постојећег стања на парцели, али и начина изградње на суседним парцелама. Приликом изградње новог објекта, удаљеност грађевинске линије од регулационе износи минимално 3 м, максимално 6 м. Учешће пословања у односу на становање се не условљава, с тим да уколико се на парцели гради чисто пословни објект, степен заузетости може бити 50%.

У блоку 1, на парцелама бр. 4926 и 4927, није могуће формирати зону изградње која прелази преко заштитног појаса уз канализациону мрежу. Зону изградње је, у складу са задатим урбанистичким параметрима, могуће формирати у оквиру простора северозападно и југоисточно од заштитног појаса уз канализациону мрежу.

Планирани вишепородични стамбени објекти

У блоку 1, уз Улицу Стјепана Митрова Љубише, планира се рушење постојећих приземних стамбених објеката и изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+5+Пк. У приземљу објекта, уз Улицу

Стјепана Митрова Љубише, планирају се пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, културни и сл.), са пратећим техничким и помоћним просторијама. Приликом пројектовања, на фасадама које су оријентисане према Улици Стјепана Митрова Љубише и Булевару Јаше Томића, као ни на бочним фасадама, није могуће планирати препусте. Препусте, осим испуста отворених тераса, није могуће планирати на југоисточним фасадама које су оријентисане ка заједничкој блоковској површини. Поткровна етажа се планира као повучена етажа, односно грађевинска линија поткровне етаже је за 1 м повучена у односу на вертикалну пројекцију грађевинске линије приземља (дубина поткровне етаже износи 13 м). У поткровној етажи могуће је планирати вертикалне прозоре. Не планира се формирање другог нивоа поткровне етаже, тј. дуплекса. Испод новоформиране парцеле планира се изградња сутеренске гараже. Кота површине крова може бити максимално 80 см изнад нивоа коте заједничке блоковске површине. Неопходно је посебну пажњу посветити обликовању издигнутог дела у интеграцији са заједничком блоковском површином (помоћу елемената урбаног дизајна – степеништа, рампи, заштитне оградње) тако да се не нарушава непосредно окружење, односно да оно буде функционални и ликовни аспект партерног уређења. Улаз у подземну гаражу планира се из Улице Стјепана Митрова Љубише. У оквиру подземне етаже могу да се налазе пратеће техничке и помоћне просторије. Ограђивање парцеле није могуће. Партерно уређење парцеле, као и зеленило и мобилијар на парцели морају бити решени тако да са заједничком блоковском површином визуелно и естетски чине целину. Осим стамбене, намена објекта може бити стамбено-пословна, пословно-стамбена или чисто пословна.

У блоку 1, уз Улицу Омладинског покрета, планира се рушење постојећих приземних пословних и стамбених објеката и изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+5. У приземљу објекта, осим становања, могу да се налазе пословни и садржаји услужних делатности. Наткривање објекта планира се благим косим кровом (нагиба до 10°). Планирање равног проходног крова је могуће уз услов висококвалитетног обезбеђивања и заштите кровне површине од спољашњих фактора. Испод новоформиране парцеле планира се изградња сутеренске гараже. Кота површине крова може бити максимално 80 см изнад нивоа коте заједничке блоковске површине. Неопходно је посебну пажњу посветити обликовању издигнутог дела у интеграцији са заједничком блоковском површином (помоћу елемената урбаног дизајна – степеништа, рампи, заштитне оградње) тако да се не нарушава непосредно окружење, односно да оно буде функционални и ликовни аспект партерног уређења. Улаз у подземну гаражу планира се са југоисточне стране парцеле, а детаљнији положај улаза биће приказан у оквиру идејног пројекта. У оквиру подземне етаже могу да се налазе пратеће техничке и помоћне просторије. Ограђивање парцеле није могуће. Партерно уређење парцеле, као и зеленило и мобилијар на парцели морају бити решени тако да са заједничком блоковском површином визуелно и естетски чине целину. Кота површине крова подземне гараже не сме бити изнад нивоа коте заједничке блоковске површине.

У блоку 4, уз Руменачку улицу, планира се изградња вишепородичних стамбених објеката, спратности П+4+Пк. Положај и обликовање, односно зона изградње планираних вишепородичних стамбених објеката у Руменачкој улици, условљена је просторним повезивањем и усклађивањем са изведеним објектима исте намене. С обзиром на то да су на појединим парцелама изведени објекти на основу претходних планских решења, којима је предвиђено повлачење грађевинске линије за 2,5 m, у односу на планирану регулациону линију, на исти начин се постављају и планирани објекти. Изузетак представљају изведени објекти на парцелама бр. 5091/1 и 5092, који представљају прекинута низ, и планом се задржавају, изузимајући спољашње степенице и рампе које су изведене у регулацији. Максималан степен заузетости парцеле је 50%, а на угаоним парцелама 75%. У приземљу објеката, уз Руменачку улицу, планирају се пословне или услужно-комерцијалне делатности.

На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000, дата је зона изградње на парцелама бр., 5125, 5126 и 5128 у случају да се све три парцеле спајају у једну грађевинску парцелу. Планом се омогућава самостална реализација на парцели број 5128 (Руменачка улица бр.142). У случају самосталне реализације на парцели број 5128 максимални степен заузетости парцеле је 75% (односно, грађевинска линија се у делу према Руменачкој улици и улици Стјепана Митрова Љубише задржава као на графичком приказу, а грађевинска линија која је оријентисана ка парцели број 5126, треба од те парцеле бити удаљена 4,0 m). На објекту се не дозвољава планирање препуста на делу фасаде оријентисане према Улици Стјепана Митрова Љубише.

Планом се даје могућност спајања парцела бр. 5107 и 5109 и дела парцеле број 5108. У случају да се део парцеле број 5108 не споји са наведеним парцелама, она ће као и остали део парцеле број 5108, бити у намени породичног становања.

Осим становања, намена објеката може бити и стамбено-пословна, пословно-стамбена или чисто пословна. Приземне гараже (у складу са дозвољеним степеном заузетости) или отворена паркинг места, планирају се у дворишном делу парцеле.

Услови за архитектонско обликовање дати су у подтачки 4.1.2.

Планирани породични или вишепородични објекти уз Улицу Јована Храниловића

У блоку 1, уз Улицу Јована Храниловића, планира се изградња породичних или вишепородичних стамбених објеката, спратности П+1+Пк. Максимални степен заузетости парцеле је 50%. Максимални број стамбених јединица у оквиру једног објекта је 10 на парцелама бр. 4930 и 4931, односно осам на осталим парцелама. Поред стамбеног објекта, у складу са дозвољеним степеном заузетости, на парцелама породичног становања је могућа изградња приземних помоћних објеката, гаража и објеката за делатности које не угрожавају становање. Положај и димензије максималне зоне изградње стамбеног објекта дати су у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000. Објекти се планирају по два у низу. Приликом пројектовања објеката, с обзиром на то да се једном

бочном страном наслањају један на други, неопходно је тежити успостављању складног односа основних волумена прислоњених објеката.

Реализовани вишепородични стамбени објекти који се могу надоградити

Постојећи вишепородични стамбени објекти, спратности Су+П+4, у блоку 1, и спратности П+4, у блоку 4, се могу надоградити до спратности Су+П+5, односно П+5. Наткривање објекта планира се благим косим кровом (нагиба до 10°). Број станова и инсталационих вертикала на етажи која се надограђује мора бити исти као на претходној етажи.

Услови за архитектонско обликовање дати су у подтачки 4.1.2.

Постојећи пословни објекти

Постојећи пословни објекат, у блоку 4, уз Руменачку улицу бр. 110 и 110А, спратности П и П+2 се задржава. Дозвољава се реконструкција постојећег приземног дела објекта или, уместо њега, изградња новог анекса пословног објекта у дворишном делу парцеле, исте спратности и без повећања постојећег степена заузетости.

Вертикална и хоризонтална регулација пословног анекса у Руменачкој улици број 106 се задржава. Дозвољава се реконструкција или замена постојећег приземног пословног анекса, са истим положајем и висинском регулацијом, као код постојећег.

Планирани пословни објекат

Уз Улицу Париске комуне, у блоку 1, у циљу увођења садржаја и форми који ће унапредити стамбени карактер простора и истовремено омогућити економски исплативо решење пренамене парцеле број 4914, тренутно намењене породичном становању, планира се рушење постојећих објеката и изградња пословног објекта, спратности П. Садржај објекта чине пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, културни и сл.).

Објекат треба да буде пројектован тако да представља пример архитектуре времена у ком настаје, што подразумева коришћење савремених материјала и технологија и могућност лаког функционалног прилагођавања различитим садржајима. Препоручује се минималистички стил у обликовању и примена транспарентних материјала у комбинацији са бетоном, или алуминијумском или дрвеном фасадном облогом. Све фасаде објекта морају бити пројектоване и обликоване тако да буду у интеграцији са околином и непосредним окружењем, што се посебно наглашава код источне и западне фасаде. Кровна површина изнад приземног дела може се користити као отворена тераса кафеа или ресторана, или као отворена тераса за кориснике пословног простора. Наткривање се може планирати и благим косим кровом.

У оквиру објекта, обавезно планирати пешачки пасај, како је то назначено на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" у Р 1: 1000.

Постојеће дрвеће и зеленило које се, због изградње објекта, мора уклонити, неопходно је надокнадити у делу парцеле која се пренамењује у заједничку блоковску површину, у складу са условима уређења датим у пододељку 4.5.

Заједничка блоковска површина

У блоку 1, простор између објеката и парцела намењених вишепородичном становању, пословању или паркирању, чини заједничка блоковска површина. У оквиру заједничке блоковске површине дефинисани су отворени концентрисани и линијски простори, интерне саобраћајне површине (колске, пешачке и колско-пешачке комуникације), приступи и отворени паркинзи. У оквиру заједничке блоковске површине потребно је реконструисати или реализовати колске и пешачке комуникације уз постојеће и планиране објекте. Партерно уређење пешачких комуникација реализовати тако да чине целину, односно тако да се сви елементи који се користе за уређење третирају јединствено и целовито. Континуално и једнообразно уређеним пешачким комуникацијама остварује се функционално повезивање садржаја и најатрактивнијих тачака унутар простора.

Поред линеарних, у оквиру заједничке блоковске површине, потребно је реконструисати или реализовати и концентрисане просторе у циљу формирања урбаног амбијента који ће допринети интегритету, идентитету и вредности простора. Урбанистички оквир је одређен планским решењем, а концепција коришћења и функционалност ових простора биће јасније дефинисана употребом од стране корисника (игра деце, окупљање и дружење станара, спортске активности и сл.). Ове слободне површине реализоваће се у комбинацији са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клубе, осветљење, степенице, рампе 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.

Услови за уређење слободних и зелених површина дати су у пододељку 4.5.

Постојеће приземне гараже

Постојеће приземне гараже у блоковима 1 и 4, у зони вишепородичног становања, се задржавају и не дозвољава се њихова пренамена.

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 или препарцелација издвајањем дела парцеле за јавну површину, која се спроводи у случају успостављања планиране регулационе ширине улица и трансформаторске станице;

- обавезна парцелација и препарцелација се спроводи приликом формирања грађевинске парцеле дељењем парцеле или спајањем већег броја целих, или делова, катастарских парцела које својим положајем, обликом и димензијама не задовољавају критеријуме за изградњу планираног објекта вишепородичног становања и пословног објекта;

- 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 неиспуњавања услова у погледу величине и облика, онемогућена изградња самосталног објекта;

- могућа је подела грађевинског земљишта на независне грађевинске парцеле 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 за породично становање, морају се поштовати услови да минимална површина парцеле износи 300 m² за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта, а 400 m² за изградњу двојног објекта. Минимална ширина уличног фронта је 10 m за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта, а 16 m за изградњу двојног објекта.

4.3. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 77,5 m до 78,6 m.

Планом нивелације постојећа нивелета терена и нивелета саобраћајница се задржава.

На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајница, интерповане коте и нагиб нивелете.

4.4. Услови за опремање простора инфраструктуром

4.4.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити одредбе Правилника о ус-

ловима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже, обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида (2% од укупног броја паркинг места), у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

Тротоаре и паркинге градити 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). Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,3 м до 2,5 м, а дужина од 4,6 м до 5 м. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 5,5 x 2 м. У оквиру паркиралишта (на местима где нема дрвећа) потребно је резервисати простор за дрвореде тако да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Приликом изградње нових паркинг места постојеће дрвеће максимално чувати, а њихово уклањање могуће је само ако је неопходно или ако је дрво болесно.

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, и то једно паркинг место на 70 м² бруто површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у и испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта, или надземно на грађевинској парцели.

Прикључење објеката на саобраћајну уличну мрежу планира се једним колским прилазом по катастарској парцели. Колски пролази кроз објекте (пасажи) морају бити минималне ширине 3,5 м и висине 4 м. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу, или благој денivelацији, издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

У графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" у Р 1:1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

4.4.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- 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 м од регулационе линије.

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

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт извести на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 м од регулационе линије;
- уколико се прикључни канализациони шахт налази на јавном грађевинском земљишту исти сместити према условима ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад;
- 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

Услови за прикључење пословних и пословно-стамбених објеката на електроенергетску мрежу

Прикључење извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Услови за прикључење објеката вишепородичног становања на електроенергетску мрежу

Прикључење 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. Положај прикључног ормара прилагодити тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

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 постојећег или планираног вреловода до подстанцију 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

У оквиру планираних намена, озелењени простори обухватају велики део површина. Постојећу квалитетну вегетацију потребно је задржати и сачувати, уз редовне мере неге и одржавања. Обезбедити техничко технолошке мере заштите вегетације приликом сваке нове изградње и доградње објеката.

У случају да се приликом подизања новог објекта укрене нека од постојећих вредних стабала, она се морају надокнадити у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/2004). Ово се нарочито односи на групацију квалитетних стабала липе на парцели број 4942/6, уз објекте, у Улици Париске комуне бр. 27 и 29.

Линијско зеленило - дрвореде подићи према садржају попречних профила улица, при чему ће се користити дрвеће старости најмање осам година. Размак између стабала треба да буде 8 м до 10 м. У улицама профила 12 м и ужим, треба подићи једностране дрвореде сачињене од нижих стабала округласте крошње. Постојеће дрвореде допунити садницама исте врсте.

Паркинг просторе покрити широким крошњама високог листопадног дрвећа, распоредити их у травнату траку дуж паркинга, на растојању стабала од 10 м, а у случају да ова трака не постоји, иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво.

Уређење слободних површина треба да се базира на поставци декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.

4.6. Заштита животне средине

На простору плана планирају се мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину.

У оквиру постојеће и планиране намене потребно је обезбедити праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности у оквиру појединих комплекса.

Мере заштите животне средине, утврђене кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, подразумевају укључивање јавности у доношење одлука о питањима заштите животне средине.

Праћење аерозагађења у наредном периоду треба реализовати према параметрима контроле (аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљенмоноксид, и азотни оксиди), а према Правилнику о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријумима за уступавање мерних места и евиденцији података ("Службени гласник РС", бр. 54/92, 30/99 и 19/2006).

Ради обезбеђивања акустичног комфора 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. У погледу заштите од буке треба обезбедити услове за смањења штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у животни и радни простор.

У погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, за објекте вишепородичног становања и друге намене нестамбеног садржаја, разрадом планског документа, на основу густине становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда, потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад.

Прилазни путеви до места где се планира држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа. Услови за евакуацију отпада дати су у пододељку 4.9.

Све слободне површине употпуниће се високим и партерним зеленилом, где то услови саобраћаја и распоред инсталација дозвољавају.

Посебну пажњу треба посветити уређењу слободних површина и стварању складног амбијента (попљочавањем, визурама, осветљењем и другим акцентима).

Приликом извођења радова на постојећим објектима, као и приликом градње нових треба водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите у погледу геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката. Сви радови и заштитне мере морају бити у складу са прописима за изградњу објеката.

За потребе планираних намена обезбедиће се услови за стационарни саобраћај, према усвојеним критеријумима и нормативима.

Унутрашњост блокова (дворишта и пасажи) морају имати противпожарне хидранте. Санитарне и чисте технолошке воде прикључиће се на јавну канализациону мрежу без посебног предтретмана, а остале само након одговарајућег предтретмана.

Енергетска санација постојећих објеката подразумева све интервенције које се предузимају ради побољшања енергетских карактеристика зграда (постављањем изолације, замена или допуна постојеће топлотне изолације).

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, утврђује 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 кРа. Код објеката за које капацитет склоништа не би прелазило 25 особа, а са мање од 20 станова, могуће је изградити склоништа допунске заштите, обима заштите 50-100 кРа. 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 кРа.

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

Услови за изградњу склонишних јединица су:

- сва склоништа су двонаменска, 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 m² развијене грађевинске (брuto) површине стамбеног или пословног објекта обезбеди простор у склоништу најмање за 50% од планираног броја станара, односно за 2/3 од укупног броја запослених, ако је намена објекта или простора пословна;
- 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;
- кота пода склоништа мора бити минимум 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 обухваћеном подручју 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 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 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 незапаливих 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", број 37/88 и "Службени гласник 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 СЦГ", 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

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), као и хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима, морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97), као и другим прописима и стандардима који регулишу ову област:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обањем ивичњака;
- у вишепородичним стамбеним и пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама 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.

4.9. Услови за евакуацију отпада

Породични тип становања је опремљен кантама за смеће и за њих нема посебних услова везаних за надлежно комунално предузеће.

Инвеститори и власници пословно-стамбених и пословних објеката дужни су да обезбеде посуду за одношење отпада и предају је надлежном предузећу на управљање.

Вишепородични тип становања се опрема типизираним контејнерима за смеће, и то: до 15 станова један контејнер.

Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за пражњење контејнера. Габарити камиона за пражњење контејнера су: дужина око 10 m, ширина око 2,55 m и висина око 3,9 m, а димензије простора који заузима контејнер износе 1x1,5 m.

Минимално растојање између два контејнерска места је 50 m.

Места за контејнере су од тврде подлоге (бетон, асфалт...). Слив атмосферских отпадних вода решити тако да се отпадна вода са места за контејнере одлива у сливник. За алтернативна решења неопходно је консултовати надлежно предузеће.

Контејнерска места, која сада постоје, се задржавају на истим локацијама и са истим бројем контејнера.

Планира се да контејнерско место буде ограђено зимзеленим дрвећем или тространом оградом, висине до 1,8 m, коју формира низ дрвених хоризонталних летвица (гредица), раздвојених међусобно 3-5 cm.

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

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 градској управи Града Новог Сада надлежној 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.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Табела: Површина грађевинског рејона

Површина грађевинског рејона (брutto)	11.60 ha
Површина грађевинског рејона (нето)	
Блок 1	4.06 ha
Блок 2	0.07 ha
Блок 3	2.23 ha
Блок 4	2.22 ha
Укупно	8.58 ha
Површина јавног грађевинског земљишта	
Саобраћајнице (колске, пешачке, бицикличестичке)	3.02 ha
Инфраструктурни објекти (ТС)	0.01 ha
Заједничке блоковске површине	2.07 ha
Укупно:	5.10 ha
Површина осталог грађевинског земљишта	
Постојеће вишепородично становање	1.18 ha
Планирано вишепородично становање	1.12 ha
Постојеће породично становање	4.11 ha
Постојеће и планирано пословање	0.02 ha
Гараже	0.07 ha
Укупно:	6.50 ha

Табела: Урбанистички показатељи по блоковима

Блок 1.	
Површина под стамбеним објектима	10 755 m ²
Развијена површина стамбених објеката	56 433 m ²
Број станова	787
Број становника	2050
Нето густина становања	512 ст/ха
Површина под пословним објектима	319 m ²
Развијена површина пословних објеката	319 m ²
Степен заузетости	27,8 %
Индекс изграђености	1,42
Блок 2.	
Површина под стамбеним објектима	156 m ²
Развијена површина стамбених објеката	591 m ²
Број станова	8
Број становника	24
Нето густина становања	340 ст/ха
Површина под пословним објектима	-----
Развијена површина пословних објеката	-----
Степен заузетости	22 %
Индекс изграђености	0,85
Блок 3.	
Површина под стамбеним објектима	6 650 m ²
Развијена површина стамбених објеката	11 970 m ²
Број станова	96
Број становника	215
Нето густина становања	98 ст/ха
Површина под пословним објектима	----
Развијена површина пословних објеката	----
Степен заузетости	30 %
Индекс изграђености	0,5

Блок 4.	
Површина под стамбеним објектима	7 165 m ²
Развијена површина стамбених објеката	30 050 m ²
Број станова	315
Број становника	945
Нето густина становања	425 ст/ха
Површина под пословним објектима	862 m ²
Развијена површина пословних објеката	1 123 m ²
Степен заузетости	36 %
Индекс изграђености	1,4
УКУПНО	
Површина под стамбеним објектима	24 726 m ²
Развијена површина стамбених објеката	99 044 m ²
Број станова	1206
Број становника	3234
Бруто густина становања	278 ст/ ха
Нето густина становања	376 ст/ха
Површина под пословним објектима	1181 m ²
Развијена површина пословних објеката	1486 m ²
Степен заузетости (бруто)	22,4 %
Степен заузетости (нето)	30 %
Индекс изграђености (бруто)	0,88
Индекс изграђености (нето)	1,17

Табела: Показатељи мирујућег саобраћаја

Број потребних паркинг места	1225
Број паркинг места које је могуће обезбедити:	
на парцели (остало грађевинско земљиште)	425
у оквиру регулације саобраћајница	286
у оквиру заједничке блоковске површине	118
Укупан број паркинг места	829
Ниво задовољења потреба за паркирањем	68%

6. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Табела: Потребна средства 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
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				10.440.000
1.1.	Бициклистичке стазе	m ²	700	2.800	1.960.000
1.2.	Паркинзи	m ²	2.650	3.200	8.480.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				1.672.000
2.1.	Канализациони вод Ø 250 mm	m	80	8.800	704.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	m	220	4.400	968.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				4.400.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	1	4.000.000	4.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	50	8.000	400.000
4.	УКУПНО				16.512.000

Процена средстава урађена је по ценама на дан 27. септембра 2007. 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, регулације и нивелације 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 улица Р 1 : 200
9. Модели простора обухваћеног планом.

План детаљне регулације општестамбене зоне између улица Руменачке и Париске комуне у Новом Саду 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, мистарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе Регулациони план мешовитог становања између улица Руменачке, Корнелија Станковића и Јована Храниловића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/97 и 12/2003) и Детаљни урбанистички план становања између улица Јована Храниловића, Омладинског покрета и Улице Богобоја Атанацковића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 26/89 и 17/2003).

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: 35-1111/2007-I
12. септембар 2008. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

Градско веће

456

На основу члана 50. тачка 10. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/2002 и 30/2008), Градско веће Града Новог Сада, на 15. седници од 26. септембра 2008. године, доноси

РЕШЕЊЕ

I. Мр ДРАГИЦА БРАНКОВИЋ, разрешава се дужности начелника Градске управе за заштиту животне средине, од 6. октобра 2008. године.

II. Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 020-4/2008-15-ГВ/1-II
26. септембар 2008. године
НОВИ САД

Градоначелник
Игор Павличић, с.р.

457

На основу члана 50. тачка 10. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/2002 и 30/2008), Градско веће Града Новог Сада, на 15. седници од 26. септембра 2008. године, доноси

РЕШЕЊЕ

I. Др АЛЕКСАНДРА ЈОВАНОВИЋ ГАЛОВИЋ, поставља се за вршиоца дужности начелника Градске управе за заштиту животне средине, од 6. октобра 2008. године, до постављења начелника.

II. Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 020-4/2008-15-ГВ/2-II
26. септембар 2008. године
НОВИ САД

Градоначелник
Игор Павличић, с.р.

458

На основу члана 50. тачка 10. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/2002 и 30/2008), Градско веће Града Новог Сада, на 15. седници од 26. септембра 2008. године, доноси

РЕШЕЊЕ

I. ЈАЊА ЋУЛУМ-ЛУКАЧ, разрешава се дужности заменика начелника Градске управе за заштиту животне средине, од 6. октобра 2008. године.

II. Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 020-4/2008-15-ГВ/4-II
26. септембар 2008. године
НОВИ САД

Градоначелник
Игор Павличић, с.р.

459

На основу члана 50. тачка 10. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/2002 и 30/2008), Градско веће Града Новог Сада, на 15. седници од 26. септембра 2008. године, доноси

РЕШЕЊЕ

I. Мр ДРАГИЦА БРАНКОВИЋ, поставља се за вршиоца дужности заменика начелника Градске управе за заштиту животне средине, од 6. октобра 2008. године, до постављења заменика начелника.

II. Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 020-4/2008-15-ГВ/3-II
26. септембар 2008. године
НОВИ САД

Градоначелник
Игор Павличић, с.р.

460

На основу члана 50. тачка 11. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/2002 и 30/2008), Градско веће Града Новог Сада на 15. седници 26. септембра 2008. године, доноси

РЕШЕЊЕ
О ОБРАЗОВАЊУ ОДБОРА ЗА
ОБЕЛЕЖАВАЊЕ "ДЕЧЈЕ НЕДЕЉЕ"

1. образује се Одбор за обележавање "Дечје недеље (у даљем тексту: Одбор), као радно тело Градског већа Града Новог Сада.

2. Задатак Одбора је да:

- координира активности установа, институција, као и хуманитарних и невладиних организација које се баве заштитом деце и породице,
- утврди програм активности обележавања "Дечје недеље" у периоду од 6. до 12. октобра 2008. године на нивоу Града Новог Сада и стара се о његовој реализацији,
- учествује у организовању смотри дечјег стваралаштва: изложбе, концерти, карневали, програми ликовног, литерарног, драмског и фолклорног стваралаштва, еколошке и физичке активности са децом предшколског и основношколског узраста,
- помаже у организовању промоција књига, збирки песама, часописа, дечјих и школских листова и других публикација намењених деци,
- помаже у организовању међуопштинских сусрета деце, ради њиховог међусобног упознавања и упознавања са традицијом и културом локалне средине,
- укључи средства јавног информисања ради афирмације најбољих резултата деце у свим областима и информисања јавност и Градоначелника Града Новог Сада о стању у области заштите деце и породице.

3. Одбор доставља Градском већу Града Новог Сада и Пријатељима деце Србије извештај о реализацији програма активности обележавања "Дечје недеље".

4. Одбор има председника, заменика председника и 14 чланова.

5. Стручне, административне и техничке послове за потребе Одбора, обављаће Градска управа за социјалну и дечију заштиту.

6. Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 5-169/2008-II
26. септембар 2008. године
НОВИ САД

Градоначелник
Игор Павличић, с.р.

461

На основу члана 50. тачка 11. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/2002 и 30/2008), Градско веће Града Новог Сада на 15. седници од 26. септембра 2008. године, доноси

РЕШЕЊЕ
О ИМЕНОВАЊУ ПРЕДСЕДНИКА, ЗАМЕНИКА
ПРЕДСЕДНИКА И ЧЛАНОВА ОДБОРА ЗА
ОБЕЛЕЖАВАЊЕ "ДЕЧЈЕ НЕДЕЉЕ"

1. У Одбор за обележавање "Дечје недеље", именују се:

- за председника

ВЕРА ГРКАВАЦ, начелник Градске управе за социјалну и дечију заштиту

- за заменика председника

ВЕРА ДУЊИЋ, сарадник у Градској управи за социјалну и дечију заштиту

- за чланове:

1. ЗОРАН КУЗЕЉЕВИЋ, начелник Градске управе за образовање

2. ТИЈАНА ПАВЛОВ, начелник Градске управе за културу

3. БРАНКО НОВАКОВИЋ, начелник Градске управе за спорт

4. Мр сц. др МИЛА УВЕРИЋ-РАДОВИЋ, начелник Градске управе за здравство

5. МИЛОРАД БОЈОВИЋ, помоћник шефа Кабинета Градоначелника Града Новог Сада

6. ЂУРЂИЦА МИЛИСАВАЦ, председник Организације "Пријатељи деце" Новог Сада

7. МИЛИЦА ПАНИЋ, координатор "Друштва учитеља Новог Сада" секција Дечјег савеза Новог Сада

8. БОРО САМАРЦИЋ, директор Предшколске установе "Радосно детињство" Нови Сад

9. ГОЈКО ВУЈНОВИЋ, директор Центра за социјални рад Града Новог Сада

10. БРАНИСЛАВА БАЛАБАН, директор СОС Дечје село "Др Милорад Павловић", Сремска Каменица

11. Др ЗОРАН ЂЕРИЋ, директор "Позоришта младих" у Новом Саду

12. БОРИСЛАВ БЕЉАНСКИ, секретар Центра за културну анимацију Нови Сад

13. ДУШАН ЂУРЂЕВ, директор "Змајевих дечјих игара" у Новом Саду

14. МИЛИЦА СПАСОЈЕВИЋ, директор Центра за ликовно васпитање деце и омладине Војводине.











2. Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 5-170/2008-II
26. септембар 2008. године
НОВИ САД

Градоначелник
Игор Павличић, с.р.

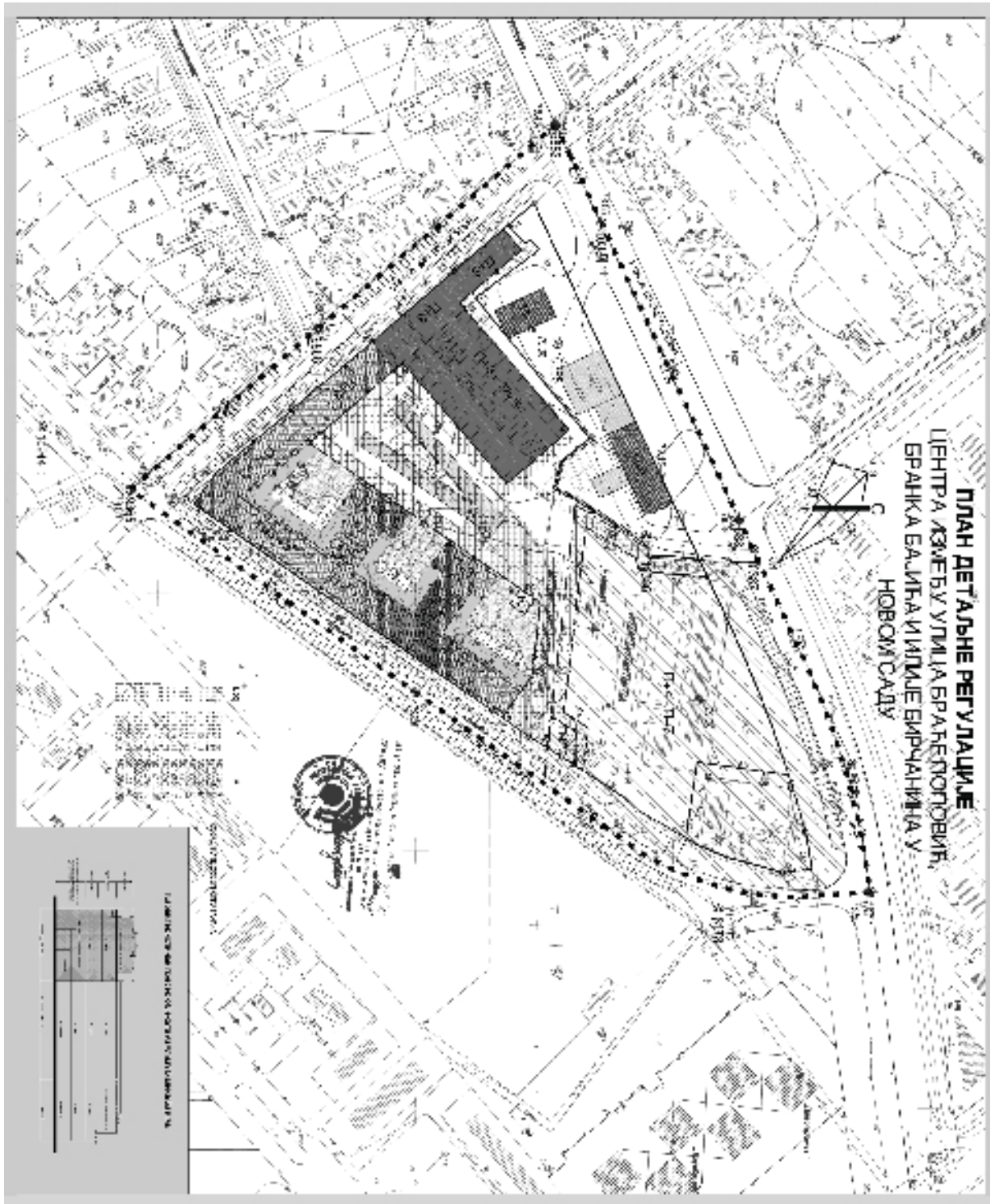
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БРАЋЕ ПОПОВИЋ, БРАНКА БАЈИЋА И ИЛИЈЕ БИРЧАНИНА У НОВОМ САДУ

ЛЕГЕНДА:

-  ПОСТОЈЕЋИ ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ
-  ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ
-  ПЛАНИРАНА ГАРАЖА СА ПОСЛОВНИМ ПРОСТОРОМ
- П-3** СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- П-3'** ПОУЧЕНА ЕТАЖА ПОКРИВЕНА ГЛИТКИМ КОСИМ КРОВОМ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОУЧЕНЕ ЗАВРШНЕ ЕТАЖЕ
-  НАДСТРЕШНИЦЕ
-  ФОНТАНА ВОДЕНА ПОВРШИНА
-  ПЕШЧАНА ПЕШАЧКА ПОВРШИНА
-  КОМПЛЕКС ПОСЛОВНО-ТРГОВАЧКОГ ЦЕНТРА И ЈАВНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ СА ВОДЕНОМ ПОВРШИНОМ (ПРЕДМЕТ ОБАВЕЗНЕ РАЗРАДЕ АРХИТЕКТОНСКИМ КОНКУРСОМ)
- ГРАНИЦА КОНКУРСНЕ РАЗРАДЕ
-  УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА ПАРЦЕЛА (ПАРКИНГ ПРОСТОРИ И ОЗЕЉЕЊЕНЕ ПОВРШИНЕ)
-  ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ
-  ОБАВЕЗАН ПРОТИВПОЖАРНИ ЗИД У КОМПЛЕКСУ БЕНЗИНСКЕ СТАНИЦЕ
- ТС** ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА
- ГМРС** ГАСНА МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИ (ПАРЦЕЛ)
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ■ ■ ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

 Град Нови Сад	
УРБАНИЗАМ	
ОПШТИНА: Београдски Округ Нови Сад	
ИНВЕСТИТОР	ОПШТИНА Београд (УПРАВА) НОВИ САД
ОБЈЕКАТ	РЕГЛАЦИЈА РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БРАЋЕ ПОПОВИЋ, БРАНКА БАЈИЋА И ИЛИЈЕ БИРЧАНИНА У НОВОМ САДУ
ОДРЖАЈ	ПРЕДМЕТНИ ПОВРШИНЕ
НОСИЛАЦ ОБЈЕКТА	ГМРС - ГАСНА МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА ТРС - ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА
ОБРАЗЛОЖЕЊЕ	ЗАДАТОК ЗА РЕГУЛАЦИЈУ
ПРОЈЕКЦИОНАР	ГМРС - ГАСНА МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА
ЛБ 88/08	2008.09.2009. 8.1.



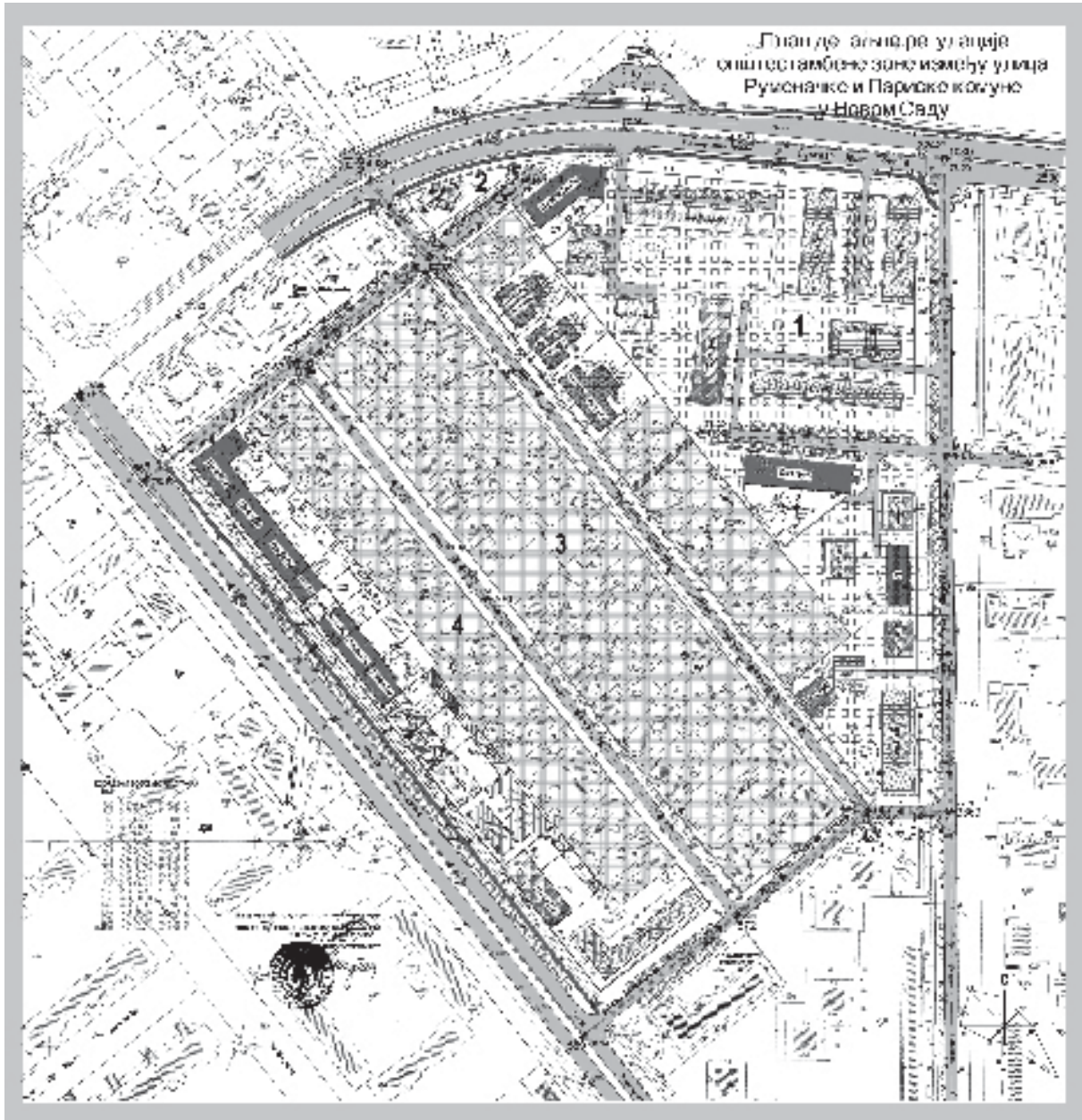
План детаљне регулације општестамбене зоне између улица Руменачке и Париске комуне у Новом Саду

ЛЕГЕНДА

	Постојећи вишепородични стамбени објекти -задржава се хоризонтална и вертикална регулација
	Постојећи вишепородични стамбени објекти -могућа надоградња до Су+П+5
	Вишепородични стамбени објекти, у изградњи (издати урбанистички услови до дана 02.10.2007. год.)
	Приземне гараже, у изградњи (издати урбанистички услови до дана 02.10.2007. год.)
	Зона изградње планираних вишепородичних стамбених објеката
	Зона изградње планираних породичних или вишепородичних стамб. објеката (макс. 8-10 станова)
	Постојећа породично становање, које се задржава и постепено реконструише до спратности П+1+Пк
	Постојећи пословни објекти -задржава се хоризонтална и вертикална регулација
	Планирани пословни објекат
	Заједничка блоковска површина
	Постојећа приземне гараже
	Заштитни појас уз канализациону мрежу
	ТС Трансформаторска станица
	Коловоз
	Кабелско - пешачке комуникације у оквиру заједничке блоковске површине
	Паркинг
	Бициклическа стаза
	Регулациона линија по постојећој граници парцеле
	Планирана регулациона линија
	Обавезно обједињавање парцела
	Могуће обједињавање парцела
	Граница парцеле која се задржава
	Могућа граница парцеле
	Граница трајектног региона
1-4	Број блока

План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације

Издао пројекат		Освојено урбанизамом	
"УРБАНИЗАМ"			
НОВОСАД, Општинског Нивоа III			
ИВЕЛИЦИОН	ДП "ЗАВОД ЗА РЕГЛАЦИЈУ ГРАДА" НОВОСАД		
САДЛАКАР	Институт за урбанизам Новосадског универзитета, Београдског пута 114, Нови Сад		
САДРЖАЈ	План намене површина, саобраћај, регулација и нивелација		
ПРЕДСТАВЉАЈУЋИКА	Г. Савић, урбаниста Београдског универзитета		
ОБРАЂИВАЧ	М. Јурић, урбаниста Градског завода за регулацију, Београдског пута 114, Нови Сад		
ПОСРЕДНИЦИ ДРЖАВНОГ 14.5107	Г. БИТАС, урбаниста	редакција 14.5107	
	14.5107	10.2007	Лист 3.



САДРЖАЈ

Рег. бр.	Предмет	Страна	Рег. бр.	Предмет	Страна
ГРАД НОВИ САД			Градско веће		
Скупштина					
452	Одлука о изради измена и допуна регулационог плана "Ветерничка рампа", са Програмом и Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја регулационог плана на животну средину	705	456	Решење о разрешењу дужности начелника Градске управе за заштиту животне средине (Мр Драгица Бранковић)	737
453	Одлука о изради плана детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду са Програмом и Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације на животну средину	709	457	Решење о постављењу вршиоца дужности начелника Градске управе за заштиту животне средине (Др Александра Јовановић Галовић)	737
454	План детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду	715	458	Решење о разрешењу дужности заменика начелника Градске управе за заштиту животне средине (Јања Ћулум-Лукач)	738
455	План детаљне регулације општестамбене зоне између улица Руменачке и Париске комуне у Новом Саду	724	459	Решење о постављењу вршиоца дужности заменика начелника Градске управе за заштиту животне средине (Мр Драгица Бранковић)	738
			460	Решење о образовању Одбора за обележавање "Дечје недеље"	738
			461	Решење о именовању председника, заменика председника и чланова Одбора за обележавање "Дечје недеље"	739

Издавач: Град Нови Сад, Градска управа за прописе Града Новог Сада. Одговорни уредник: Игор Башнец.

Уредништво: Градска управа за прописе Града Новог Сада,
21000 Нови Сад, Жарка Зрењанина 2, Телефон: 021/451-726.

Годишња претплата: 3.500,00 динара. Уплатни рачун број: 840-742341843-24;

По моделу 97 са позивом на број 20-511, Управа за јавна плаћања - Филијала Нови Сад,
при Министарству финансија Републике Србије

Прималац: Приходи градских органа управе

Сврха плаћања: За "Службени лист Града Новог Сада".

Рачунарска обрада и штампа:

Служба за заједничке послове органа Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, 21000 Нови Сад, телефон 021/420-299.