



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXX - Број 40

НОВИ САД, 31. октобар 2011.

примерак 320,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

582

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09 и 81/09 – исправка 64/10 – УС и 24/11) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на XLIV седници 28. октобра 2011. године доноси

П Л А Н ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ФУТОШКЕ, ХАЈДУК ВЕЉКОВЕ, РУМЕНАЧКЕ И СУБОТИЧКОГ БУЛЕВАРА У НОВОМ САДУ

1. УВОД

Подручје које је обухваћено планом генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булеvara у Новом Саду (у даљем тексту: план) налази се на бачкој страни града, у западном делу грађевинског подручја Новог Сада. Обухвата изграђене просторне целине Авијатичарског насеља, Детелинаре, Новог насеља, делове радне зоне „Запад“, специјализоване комплексе Сајма и Клиничког центра Војводине, као и комплекс Епархије Сајлово. Са јужне стране простор је ограничен Футошком улицом. Западну границу, према подручју преовлађујућег породичног становања, чини Улица Сомборска рампа. Северна граница прати Булевар војводе Степе до укрштаја са северним краком Суботичког булеvara, који чини западну границу простора према Југовићеву. Источну границу чини правац Руменачки пут и улице Руменачка и Хајдук Вељкова.

Укупна површина простора у обухвату плана је 488,56 ha.

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада" број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план), највећи део подручја обухваћеног планом намењује се становању: вишепородичном, у општим стамбеним зонама и породичном. Одређени простори, првенствено уз значајне градске саобраћајнице и у центрима стамбених зона, намењени су општеградским центрима. Дефинисани су комплекси намењени специјализованим центрима Новосадског сајма и Клиничког центра Војво-

дине, као и комплекс Епархије бачке на Сајлову. Такође, дефинисане су површине намењене спорту, рекреацији и зеленилу.

У деловима простора уз Футошку улицу (у оквиру радне зоне "Запад") дефинисани су простори намењени секундарним и терцијалним делатностима и пословању на улазним правцима.

Поред издвојених површина за средње школе, утврђена је и мрежа других објеката јавних служби локалног нивоа: предшколских установа, основних школа, објеката здравства и социјалне заштите, као и објеката културе.

Циљ израде и доношења плана је да се утврде претежна намена земљишта и правила уређења и грађења, у складу са генералном наменом површина и правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну и другу инфраструктуру, утврђеним Генералним планом.

2. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План је израђен на основу Одлуке о изради планова генералне регулације за грађевинско подручје града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 48/09), који је донела Скупштина Града Новог Сада на XIX седници 27. новембра 2009. године.

Плански основ за израду је Генерални план којим је утврђена генерална намена површина, као и смернице за израду планова за делове насеља.

3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје обухваћено планом налази се у Катастарској општини (у даљем тексту КО) Нови Сад IV, КО Нови Сад I и КО Нови Сад II, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на пресеку осовине Руменачког пута и осовине градске магистрале која је продужетак Суботичког булеvara у КО Нови Сад IV. Даље граница у правцу југоистока прати осовину Руменачког пута, прелази у КО Нови Сад I, прати осовину Руменачког пута, осовину Руменачке улице и осовину Хајдук Вељкове улице, прелази у КО Нови Сад II и долази до тачке на пресеку са осовином Футошке улице. Од ове тачке граница скреће ка западу, прати осовину Футошке улице и осовину Футошког пута до пресека са осовином Улице Сомборска рампа у КО Ветерник, затим скреће ка северу, прати осовину Улице Сомборска рампа, прелази преко КО Ветерник и КО Нови Сад IV, до пресека са осовином планираног пута М-7 у КО Нови Сад IV. Даље, граница скреће ка североистоку, прати осовину планираног пута М-7 и осовину Булеvara војводе Степе, пре-

лази у КО Нови Сад I до пресека са осовином градске магистрале, затим скреће ка северу, прати осовину градске магистрале, и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

4. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

4.1. Подела простора на просторне целине

Према намени простора, структури, просторним карактеристикама и начину и условима изградње, простор у обухвату плана подељен је на 11 просторних целина – зона:

1. комплекс Епархије бачке на Сајлову,
2. спортски парк „Детелинара”,
3. стамбена зона Авијатичарско насеље,
4. стамбена зона стара Детелинара,
5. стамбена зона нова Детелинара,
6. комплекс Новосадског сајма,
7. комплекс Клиничког центра Војводине,
8. нови центар уз Суботички булевар,
9. стамбена зона Ново насеље,
10. пословање на улазним правцима - комплекси Јавног градског саобраћајног предузећа „Нови Сад“ и расадник Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило”,
11. северни део радне зоне „Запад”.

У оквиру наведених целина издвајају се карактеристичне просторне потцелине, које се разликују по намени, положају, начину изградње и начину коришћења. Због својих специфичности, као целина или по својим деловима, биће предмет даље урбанистичке разраде.

4.2. Претежна намена земљишта

1. Комплекс Епархије бачке на Сајлову

Део простора уз Руменачки пут, на површини од 7,75 ха, је комплекс Српске православне цркве (СПЦ), односно Епархије бачке, на коме се налази неколико објеката летње резиденције Епископа бачког, окружених парк – шумом.

Српска православна црква је, сагледавајући своје потребе, сугерисала планирање додатних садржаја на простору Епархије - Сајлово.

2. Спортски парк „Детелинара“

Неизграђено грађевинско земљиште у северном делу обухвата плана, површине 6,65 ха, између комплекса Епархије бачке на Сајлову и Авијатичарског насеља, намењује се спортском парку. Садржаји спортског парка, као и услови уређења и изградње дефинисани су у подтачки „6.1.2. Слободне површине”.

3. Стамбена зона Авијатичарско насеље

У зони Авијатичарског насеља преовладава становање у породичним стамбеним објектима у низу, типа “Премис”.

Потез уз Руменачки пут намењен је вишепородичном становању малих густина¹ у урбаним вилама (три корисне етажe, шест до осам станова у објекту).

Површина подручја становања износи 7,20 ха, и већим је делом већ изграђена, док је простор северно и источно од постојећег Авијатичарског насеља у ширини од око 50 m, неизграђен или у реализацији.

Простор на коме се планира проширење насеља и нова изградња намењује се различитим видовима породичног становања - у низу и слободностојећим објектима на парцели, као и вишепородичног у урбаним вилама.

4. Стамбена зона стара Детелинара

Део стамбене зоне Детелинара северно од Улице Корнелија Станковића заузима површину од око 59,9 ха.

Вишепородично становање представља преовлађујућу намену простора. По правилу, на овом подручју, то су слободностојећи објекти, са формираним парцелама под габаритима објеката, у модуларним, отвореним блоковима.

У оквиру заједничких блоковских површина формиране су зелене површине, дечија игралишта, спортски терени, интерне саобраћајне површине, прилази и паркинзи.

Овај простор намењен је породичном становању у северном делу и вишепородичном становању на остатку простора. Остали садржаји су: комплекси три предшколске установе, две основне школе, здравствена установа ванболничке заштите, станица полиције, садржаји општеградског центра и парковска површина.

5. Стамбена зона нова Детелинара

Део стамбене зоне Детелинара јужно од Улице Корнелија Станковића заузима површину од око 76,8 ха.

Овај простор је, нарочито у својој западној зони - некада намењеној породичном становању, прошао кроз процес урбане трансформације која подразумева промену намена зона породичног становања у зоне вишепородичног становања, општестамбене зоне или зоне општеградског центра, уз постепену замену објеката.

Новије вишепородично становање у полуотвореним или затвореним блоковима се формира у подручјима у којима урбана реконструкција најчешће подразумева замену породичних објеката вишепородичним.

Поред преовлађујуће намене вишепородичног становања, овај простор намењен је и комплексима две предшколске установе, основној школи, комплексима две средње школе, верском објекту и садржајима општеградског центра.

¹ Типологија становања малих, средњих и високих густина извршена је у односу на претпостављени број становника који ће се остварити на подручју тог типа становања и зависи од планираних урбанистичких показатеља – ИИ, ИЗ, спратност објекта, односно број станова у објекту. Посебним условима за изградњу стамбених објеката дефинисаним Генералним планом, дати су типови становања у односу на распоне наведених показатеља.

6. Комплекс Новосадског сајма

Специјализовани центар Новосадски сајам је функционална јединица која је од ширег просторног значаја и један од параметара који утврђују Нови Сад као макрорегионални центар. Простире на око 30 ha земљишта на атрактивној градској локацији.

Новосадски сајам је просторна целина која има специфичан карактер и функционише независно од околних садржаја. Комплекс Новосадског сајма неправилног је облика и визуелно и функционално подељен на две целине. Општи део или северна целина је у функцији изложби током већег дела године, док је јужна целина мање у функцији изложбеног простора и више поприма карактер комерцијалних садржаја.

7. Комплекс Клиничког центра Војводине

Клинички центар Војводине (КЦВ) је високоспецијализована здравствена институција, чији значај и капацитет превазилази градске потребе и дефинише регионални значај града. КЦВ се, просторно и у делатности, развио из Велике градске болнице која је на овом простору изграђена 1909. године.

Поред комплекса Клиничког центра Војводине, у овој просторној целини налазе се и следеће институције :

- Пастеров завод Нови Сад (у склопу комплекса КЦВ),
- самостална здравствена установа Завод за трансфузију крви Војводине, у северном делу простора, и
- Медицински факултет Универзитета у Новом Саду, уз Хајдук Вељкову улицу.

8. Нови центар уз Суботички булевар

Урбанистичку структуру ове целине претежно чине садржаји општеградског центра уз регулацију Суботичког булевара.

Изградњом планираног Суботичког булевара атрактивност овог подручја добија своју пуну димензију, а планирано уређење и изградња на овом простору доприноси формирању савременог линијског центра дуж ове саобраћајнице високог ранга, којом се остварује континуирани саобраћајни ток од северног дела града до Футошког пута, а затим и до јужних делова града на обе обале Дунава.

Поред садржаја општеградског центра делови ове зоне намењују се културним садржајима и парковским површинама.

9. Стамбена зона – Ново насеље

Стамбена зона Ново насеље, површине 195,54 ha, налази се у северозападном делу градског подручја. У релативно правилном ортогоналном облику ова просторна целина се пружа између две главне саобраћајнице – Футошког пута на југу и Булевара војводе Степе на северу, и између Суботичког булевара на истоку и Улице Сомборска рампа на западу.

Ово грађевинско подручје, својим највећим делом намењено вишепородичном становању, гради се од 1957. године и са објектима преовлађујуће спратности

П+4 (П+2 до П+14) у отвореним или полуотвореним блоковима, са много зеленила, представља специфичну просторну структуру, препознатљивог идентитета.

Остале намене су садржаји општеградских центара уз главне саобраћајне правце, два комплекса за средње школе, четири комплекса основних школа, шест комплекса дечијих установа, комплекс дома за стара лица, дом здравља, станица полиције, верски објекат, простор за пијацу, спортски центри, спортски паркови и парковске површине.

10. Пословање на улазним правцима - комплекси Јавног градског саобраћајног предузећа „Нови Сад“ и расадник Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“

Комплекс ЈГСП-а заузима површину од око 11,60 ha, а на овој локацији се налази од 1962. године. Основна намена комплекса је сервисно-стационарна у коришћењу градског саобраћајног предузећа. Планом се основна намена задржава уз пропозиције развоја које ће бити дефинисане потребама модернизације, трансформације и проширења градског возног парка.

Комплекс расадника ЈКП „Градско зеленило“ заузима површину од око 10,70 ha. Као засебна целина основан је 1922. године због потребе да се град плански уређује дрворедима и цветним површинама. Основне активности расадника, на овом простору, су организационо подељене на: дендролошку производњу, цвећарску производњу и биодекорацију. Основна намена комплекса расадника се овим планом задржава уз могућност изградње пословних објеката других пословних садржаја уз Футошки пут.

Оба комплекса се задржавају док постоји потреба за њиховим функционисањем на овој локацији. Простор је такође могуће наменити другим садржајима пословања, првенствено уз Футошки пут.

У случају делимичног или потпуног исељења садашњих корисника, због повољног положаја и значајне површине, на овом простору могуће је лоцирати веће пословне комплексе, евентуално од градског значаја.

11. Северни део радне зоне "Запад"

Део радне зоне "Запад" у обухвату плана налази се северно од Футошког пута на површини од око 20 ha. Радна зона "Запад" је формирана је 1963. године и разноврсна је по садржају, а интерполирана је у околну стамбено ткиво.

Имајући у виду основне карактеристике радне зоне "Запад", као градске радне зоне, а то су близина становања, могућност коришћења искључиво друмског саобраћаја и комунална опремљеност, нове делатности које могу да се лоцирају у зони треба да испуњавају следеће критеријуме:

- да су мањег капацитета, са већом густином радних места,
- да технолошки процеси не угрожавају околину, тзв. "чисте" привредне делатности,
- да су мали потрошачи комуналних услуга,
- да су корисници искључиво друмског саобраћаја.

Од других садржаја, на овом подручју налази се комунални комплекс градске топлане "Запад", која снабдева топлотном енергијом простор у обухвату плана.

5. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Због сложености изграђених структура градских простора у обухвату плана, као и специфичних захтева развоја, скоро цео простор у обухвату плана уређиваће се на основу планова детаљне регулације. Велик део простора већ је покривен важећим плановима детаљније разраде којима ће се пратити и прецизније усмеравати потребе развоја подручја која обухватају. На основу овог плана спроводиће се поједини конкретни просторни сегменти, како би се омогућила повољнија или лакша реализација простора покривених плановима детаљне разраде. Такође, дефинисана су два већа простора за која се не условљава израда плана детаљне регулације: спортски парк на Новом насељу и комплекс Клиничког центра Војводине за који се даља разрада условљава тек у наредним фазама развоја.

Просторне целине 1, 2, 6, 8, 10 и 11 у потпуности се реализују на основу планова детаљне регулације, регулационих планова и урбанистичких пројеката.

Зоне у којима се простор реализује на основу планова детаљне регулације дефинисане су у графичком приказу број 4 "Начин спровођења плана", у размери 1 : 5000.

За просторну целину 2 – спортски парк "Детелинара", забрањује се изградња до доношења плана детаљне регулације.

Такође, обавезна је израда планова детаљне регулације за изградњу два линијска инфраструктурна објекта: подземног 110kV електро вода од трансформаторске станице "Центар" до трансформаторске станице "Нови Сад 5" и повезног вреловода од ТО "Север" до ТО "Запад".

6. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Општа правила уређења дефинишу правила и услове усмеравајућег карактера и остале услове уређења простора за даљу планску разраду. За простор у обухвату плана општа правила дефинисана су по просторним целинама.

6.1. Правила за уређење површина јавне намене у обухвату плана

6.1.1. Комплекси јавних служби

Постојећи објекти јавних служби задржавају се у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, ако планом није другачије дефинисано. Могући су радови на одржавању објеката и побољшању услова коришћења, као и минимално повећање корисне површине објеката (највише 5 % у односу на постојећу површину објекта) у циљу повећања функционалности.

Надзиђивање ових објеката је дозвољено уколико се претходном анализом утврди да су фундирани на адекватан начин и да се постојећи конструктивни систем не ремети додатним оптерећењем.

Кровна конструкција мора испратити форму аутентичног пројекта. Дозвољена је санација равних кровова и покривањем косим кровом малог нагиба сакривеним иза атике.

Објекти код којих је дозвољено надзиђивање треба да, кроз процес изградње, у најмањој могућој мери одступе од композиције и форме аутентичног стања објекта. Надзиђивање је могуће само уз дозволу аутора објекта или, у случају да је аутор недоступан, уз дозволу струковне организације која је у том случају овлашћена за издавање мишљења о надзиђивању.

Сви планирани комплекси и објекти јавних служби, као и доградња постојећих објеката, реализоваће се по правилима уређења и грађења дефинисаним кроз даљу урбанистичку разраду.

Индекс заузетости се дефинише за планирану површину комплекса док се, у изузетним случајевима, односи на тренутно расположиву површину комплекса.

Предшколске установе

У обухвату плана налази се девет постојећих предшколских установа организованих у засебним комплексима и две предшколске установе које функционишу у стамбеним објектима.

Капацитети постојећих предшколских установа у засебним комплексима су, у претходном периоду, углавном проширени кроз доградњу хоризонталног или вертикалног габарита.

Планом се задржава могућност просторног проширења капацитета предшколских установа, које до сада нису реализовале доградњу постојећих објеката, по следећим условима:

- дозвољена је доградња једне етаже над постојећим приземним габаритом објекта,
- дозвољена је трансформација намене постојећег простора поткровља у корист проширења капацитета објекта,
- максимална дозвољена спратност објеката по реализацији износи П+1, или П+Пк, а у изузетним случајевима П+1+Пк,
- приликом доградње објекта потребно је извршити додатно озелењавање и реконструкцију партерног уређења и мобилијара слободних површина комплекса.

Планиране предшколске установе у обухвату плана се налазе на Новом насељу у урбанистичком блоку 339 и на новој Детелинари у урбанистичком блоку 316.

Максимална дозвољена спратност објеката износи П+1, или П+Пк, а у изузетним случајевима П+1+Пк, при чему се у поткровљу организују административни и канцеларијски простор.

Максималан индекс заузетости износи 25%, у изузетним случајевима са толеранцијом до +10%, када то захтевају просторни услови комплекса.

Табела: преглед планираних предшколских установа

подручје	површина комплекса (ha)	брuto развијена површина објекта (m ²)	број деце	однос површине комплекса по детету	однос брутo развијене површине објекта по детету
Детелинара - блок 316	0,59	1920	240	24,6	8,0
Ново насеље – блок 339	0,5	1750	300	16,7	5,8

Слободне површине унутар комплекса предшколских установа се уређују као квалитетно озелењене и делимично поплочане са одговарајућим мобилијаром.

За планиране комплексе објеката предшколских установа дефинишу се следећи услови уређења слободних површина:

- неопходно је формирати густ појас заштитног зеленила према саобраћајницама,
- за игру деце потребно је поставити игралишта са подним засторима од меких материјала (трава, песак, тартан) и справама за игру прилагођеним узрасту,
- комплекс обавезно мора бити ограђен оградом максималне висине 150 см, (зидани парапетни део може бити максимално 60 см висине, док остатак оградe треба да је транспарентан).

Основне школе

На планском подручју налазе се четири постојећа комплекса основних школа: „Прва Војвођанска бригада“

и „Милош Црњански“ у склопу стамбене зоне Ново насеље и О.Ш. „Светозар Марковић – Тоза“ и „Доситеј Обрадовић“ у склопу стамбене зоне Детелинара.

Због потребе проширења капацитета наставног и другог простора, у постојећим објектима основних школа, дефинишу се следећи услови уређења и грађења:

- дозвољена је доградња објеката над постојећим габаритом до максималне, спратности П+2, или П+1+Пк,
- приликом доградње објеката потребно је извршити додатно озелењавање и реконструкцију спортских терена, партерног уређења и мобилијара слободних површина комплекса.

Планирају се три нове основне школе и то: две на Новом насељу у урбанистичким блоковима 352 и 339, и једна на Детелинари у урбанистичком блоку 316.

Максимална дозвољена спратност планираних објеката основних школа износи П+2, док је максимални индекс заузетости комплекса 25% са толеранцијом до +10% у изузетним случајевима када то захтевају просторни услови комплекса.

Табела: преглед планираних основних школа

подручје	површина комплекса (ха)	брuto развијена површина објекта (m ²)	број деце/смени	однос површине комплекса по детету	однос брутo развијене површине објекта по детету
Детелинара – блок 316	1,37	6000	600	27,4	10,0
Ново насеље – блок 352	1,08	7000	700	15,4	10,0
Ново насеље – блок 339	1,36	8000	800	17,0	10,0

Слободне површине унутар комплекса школа се уређују као квалитетно озелењене са спортским теренима и одговарајућим мобилијаром.

За планиране комплексе објеката основних школа дефинишу се следећи услови уређења слободних површина:

- неопходно је реализовати спортске терене за различите спортске активности,
- школска дворишта треба опремити одговарајућим мобилијаром, водећи рачуна о избору материјала,
- комплекс мора бити ограђен оградом максималне висине 200 см, а на делу комплекса где се налазе спортски терени, максимално до 300 см (зидани парапетни део може бити максимално 100 см висине, док остатак оградe треба да је транспарентан).

Средње школе

На подручју обухвата плана налази се Школа за дизајн „Богдан Шупут“ на Детелинари, у урбанистичком блоку 308. У претходном периоду на објекту је реализована доградња једне етаже изнад приземних делова објекта, као и изградња приземне топле везе између постојећих слободностојећих објеката. Овим је задовољено проширење капацитета за потребе ученика и наставног особља школе.

На Новом насељу у урбанистичком блоку 338 у изградњи је средња школа „Др Милан Петровић“. Објекат заузима површину од око 7245 m² и прилагођен је образовању ученика са специјалним потребама са ширег градског подручја.

Уколико се појави потреба за проширењем капацитета наставног и другог простора, у постојећим објектима средњих школа, дефинишу се следећи услови уређења и грађења:

- дозвољена је доградња објеката над постојећим габаритом до максималне спратности П+2, или П+1+Пк.

Планирају се две нове средње школе и то: на Новом насељу у урбанистичком блоку 352 и на Детелинари у урбанистичком блоку 316.

Максимална дозвољена спратност планираних објеката средњих школа износи П+2, док је максимални индекс заузетости комплекса 30%, са толеранцијом до +10% у изузетним случајевима када то захтевају просторни услови комплекса.

Табела: преглед планираних средњих школа

подручје	површина комплекса (ха)	развијена површина објекта (m ²)	број деце/смени	површина комплекса (ха)/ број деце	развијена површина објекта (m ²)/ број деце
Детелинара – блок 316	1,72	4800	600	28,7	8,0
Ново насеље – блок 352	1,75	15750	600	29,2	26,3

Слободне површине унутар комплекса школа се уређују као квалитетно озелењене са спортским теренима и одговарајућим мобилијаром.

За планиране комплексе објеката средњих школа дефинишу се следећи услови уређења слободних површина:

- неопходно је реализовати спортске терене за различите спортске активности,
- школска дворишта треба опремити одговарајућим мобилијаром, водећи рачуна о избору материјала,
- комплекс мора бити ограђен оградом максималне висине 200 см, а на делу комплекса где се налазе спортски терени, максимално до 300 см (зидани парапетни део може бити максимално 100 см висине, док остатак ограде треба да је транспарентан).

Установе високог образовања

Медицински факултет Универзитета у Новом Саду налази се у североисточном делу комплекса Клиничког центра Војводине. Објекте факултета чине зграда Медицинског факултета и зграда Факултета за фармацију.

Постојећи објекти факултета се задржавају. Могућа је доградња у хоризонталном смислу, до максималне заузетости простора од 35%. Повећање корисне површине омогућава се и у вертикалном смислу, до једне корисне етажне, али уколико се покаже оправдано и у складу са постојећим конструктивним системом, структуром и изгледом објекта и окружења. Слободне површине се уређују за паркирање и зеленило.

Установе здравствене заштите

Дом здравља „Нови Сад“

Здравствене службе постојећег Дома здравља задовољавају потребе опште и специјалистичке здравствене заштите становника Новог насеља. Не планира се проширење капацитета постојећег објекта и он се задржава у постојећем стању.

Планира се један нови објект Дома здравља на Детелинари на комплексу уз планирану регулацију Улице Облацића Рада у урбанистичком блоку 539. Градиће се према програму Дома здравља, у складу са потребама корисника и према просторним стандардима за изградњу ове врсте објеката.

Максимална спратност објекта износи до П+2, док је максималан индекс заузетости до 50%.

Клинички центар Војводине

Простор издвојен за комплекс Клиничког центра развијаће се према програму корисника, у складу са потребама града и региона, као и савремених трендова у организацији високоспецијализованих болничких установа. Условљава се задржавање објеката некадашње Градске болнице, чија ће функција зависити од укупне организације комплекса. Такође, задржавају се објекти које користи Пастеров завод као и објект (кућа) у Футошкој 96, коју сада користи Институт за биохемију. Остали постојећи функционални објекти се задржавају, уз могућност реконструкције и доградње, према потреби корисника. Позиција и габарити нових објеката дефинисаће се у зависности од усвојеног принципа функционалне организације болничких садржаја, а према садашњим потребама корисника и „Мастер плану“ Клиничког центра. Објекте који су нефункционални и нерационални могуће је уклонити или заменити. Реализацију планираних садржаја могуће је спроводити фазно. Максимална заузетост комплекса објектима се ограничава на 30%. Слободан простор ће се, осим за неопходне саобраћајне површине и површине за паркирање, наменити поплочаним површинама, зеленим и парковским уређеним целинама, а делимично и спортским и рекреативним садржајима.

Завод за трансфузију крви „Нови Сад“

Делатност Завода за трансфузију крви је прикупљање и обрада крви од добровољних давалаца крви и други послови из области трансфузије крви.

Завод за трансфузију крви има потребе за просторним проширењем према плану реконструкције трансфузиолошке службе у Војводини.

Проширење капацитета Завода за трансфузију крви могуће је реализовати доградњом постојећег објекта до спратности П+2.

Пастеров завод

Пастеров завод „Нови Сад“ обавља ванболничку здравствену заштиту из области превенције и лабора-

торијске дијагностике беснила и других заразних болести. Ово је референтна установа за беснило у Републици Србији.

Седиште Пастеровог завода је у Новом Саду, Хајдук Вељкова 1 у склопу Клиничког центра Војводине. На овој локацији Завод располаже са четири објекта:

- управна зграда Пастеровог завода спратности Су+П+1+Пк,
- дрвена кућа (тзв. "Хемптова кућа"),
- виваријум (зграда за лабораторијске животиње),
- инсектаријум.

Комплекс Пастеровог завода (зграда Пастеровог завода, "Хемптова кућа" и споменик Лују Пастеру са околином) је утврђен за споменик културе. За ове објекте се примењују утврђене мере заштите споменика културе.

Пастеров завод у Новом Саду има потребу за проширењем просторних капацитета, које ће се реализова-

ти у склопу Клиничког центра Војводине на планираној локацији, у складу са просторном организацијом комплекса КЦВ.

Установе социјалне заштите

Постојећи објект Дома за стара лица на Новом насељу изграђен је у урбанистичком блоку 337, на комплексу површине 1,01 ха. Објект је спратности П+1 и П+4+М, са укупно 17. 600 м² развијене површине и 330 постеља.

По свом капацитету и обиму опслуживања, ова установа има градски значај и премашује потребе становника у обухвату плана, уважавајући стандард од три постеље на 1000 становника.

Не планира се проширење просторних капацитета постојећег објекта, као ни изградња нових установа овог типа на подручју плана.

Табела: преглед установа социјалне заштите

установа	нето површина објекта (м ²)	површина комплекса (м ²)	број корисника	нето површина објекта (м ²)/ број лица	површина комплекса (м ²)/ број лица
Дом за стара лица, Ново насеље	17600	10109	336	52,4	30,0

Станице полиције

У обухвату плана планира се изградња две полицијске станице: на Новом насељу у урбанистичком блоку 367 и на Детелинари у урбанистичком блоку 537, на месту постојеће станице у привременом објекту.

За ове објекте дефинишу се следећи урбанистички параметри:

- максимална спратност објекта износи П+1,
- максималан индекс заузетости парцеле износи до 50%,
- приступне саобраћајнице и стационарни саобраћај морају се прилагодити безбедносним условима установа овог типа.

Јавна склоништа

На овом простору је у току изградње стамбених блокова реализован и велики број склоништа. У групу јавних склоништа спадају слободностојећа блоковска склоништа којима је омогућен приступ са заједничке блоковске површине. Ова склоништа имају двопаменску употребу и у мирнодопским условима се користе за садржаје комерцијалног, угоститељског и спортског карактера.

Специфични режими употребе и доградње јавних склоништа биће дефинисани кроз даљу урбанистичку разраду плановима детаљне регулације.

6.1.2. Слободне површине

Комуналне површине

У обухвату подручја плана налази се комунална површина Реформаторско-евангелистичког гробља. Ова

површина јавне намене је заштићена просторна културно-историјска целина, реализована на површини од 1,3 ха, уз комплекс Новосадског сајма. Ово гробље ће се, као специфична просторна целина, задржати у постојећим границама уз предвиђене мере санације и одржавања.

Парковске површине

У обухвату плана, поред постојећих зелених површина, планира се и низ мањих уређених парковских површина – категорија кварталског парка и парка суседства, за кориснике из стамбених блокова Новог насеља и Детелинаре. Уређивање се (озелењавање и опремати) према потребама становника и у функцији околних садржаја.

Простор између Ранжирне станице и Суботичког булевара, намењен зеленој површини, уредиће се парковски, у функцији повезивања и подизања нивоа атрактивности садржаја целог простора уз Суботички булевар.

Спортски паркови

На подручју обухвата плана планира се уређење три спортска парка: на Новом насељу у урбанистичком блоку 355, северно од радне зоне "Запад" у блоку 372 и градски спортски парк "Детелинара" на неизграђеном грађевинском земљишту у урбанистичком блоку 550.

За спортске паркове у урбанистичким блоковима 355 и 372 важе следећи урбанистички критеријуми уређења простора:

- отворени спортски терени заузимају максимално 25% од површине парцеле,

- максималан индекс заузетости износи до 5% , а максимална спратност П за објекте пратећих техничких, санитарних и сервисних садржаја,
- није дозвољено фиксно наткривање спортских терена, у случају потребе за затварањем услед временских услова, могу се користити лаке, монтажне конструкције,
- минимално учешће уређених зелених површина износи 70 %.

Градски спортски парк "Детелинара" има планиран шири градски или регионални значај. Из тог разлога дефинишу се следећи урбанистички параметри за уређење овог простора:

- максималан индекс изграђености износи до 25%,
- садржај објеката мора бити спортског карактера са пратећим техничким, санитарним и сервисним историјама,
- габарит и спратност објеката морају бити прилагођени планираним спортским садржајима уз придржавање важећих норматива и прописа за изградњу спортских објеката,
- отворени спортски терени заузимају максимално 25% од површине парцеле,
- минимално учешће слободних и зелених површина износи 50 %,
- могућа је фаза реализација.

Заједничке блоковске површине

У претходном периоду, партерни елементи унутрашњег уређења постојећих стамбених блокова су, у великој мери, дотрајали услед неодржавања. Стазе, одморишта као и дечија и спортска игралишта треба реконструисати, а поједине од ових елемената и преобликовати, како би у потпуности испунили своју улогу. При томе треба користити квалитетне и савремене материјале за поплочање, нове елементе за дечија игралишта и неопходни урбани мобилијар. Дозвољено је постављање нових рекреативних и релаксационих елемената унутар стамбених блокова (монтажних спортских реквизита, дечијих игралишта, чесми, вртно-архитектонског мобилијара, итд.), без могућности изградње објеката или фиксног наткривања за новоформиране садржаје. Приликом постављања нових партерних елемената мора се водити рачуна о постојећем блоковском зеленилу, пешачкој комуникацији и блоковским паркинзима. Поплочане површине дечијих игралишта морају се физички раздвојити од других намена (паркинг простори, приступне саобраћајнице, итд.) континуираним низом садница.

За све нове блокове који су у изградњи планирају се зелене површине, дечија игралишта, пешачки платои, променаде, тргови, простори за рекреацију са неколико спортских терена и богато зеленило. При озелењавању треба користити квалитетну вегетацију.

Код становања средњих густина могуће је достићи од 15 до 30% зелених површина, а код становања већих густина од 10 до 25% површине парцеле. Веће вредности је могуће достићи у зависности од решења стационарног саобраћаја, положаја објекта на парцели и других просторних чинилаца.

6.2. Правила за уређење површина осталих намена по просторним целинама

Просторна целина 1 - комплекс Епархије бачке на Сајлову

Садашњи комплекс летње епископске резиденције, који подразумева зграду летњиковца, помоћне објекте и парк око њих, се задржава, уз обавезну обнову и ревитализацију, према условима заштите културних добара и заштите природе. Објекти треба да су у функцији цркве и околних садржаја.

Остатак простора плански издвојен за Епархију бачку планира се такође за потребе цркве, али делимично и за јавно коришћење. Поред духовних, могући садржаји су образовање, култура, парковске и рекреативне површине.

У мањем делу простора, у зони уз планирани продужетак Суботичког булевара, а ван постојећег парка, могуће је планирати стамбену целину за потребе свештених лица. Број станова се ограничава на 200, а спратност објеката на 13 m апсолутне висине.

Цео комплекс треба уредити и организовати као јединствену целину у којој доминирају зелене и уређене површине.

Укупна заузеоост објектима не сме да пређе 20 % од површине комплекса.

Просторна целина 3 – стамбена зона "Авијатичарско насеље"

У оквиру преовлађујуће стамбене намене ове целине, издвајају се постојећи породични објекти у низу (тип "Премис") који се задржавају уз могућност интервенција у циљу побољшања услова становања.

Нови породични објекти се граде према критеријумима утврђеним Генералним планом за породично становање, а у складу са условима терена, у смислу могуће парцелације, постојеће изграђене структуре и потреба корисника.

У зони уз Руменачки пут и на деловима на којима постоји могућност за формирање већих парцела, могуће је планирати вишепородично становање мањих густина (урбане виле), спратности до два спрата са поткровљем, са максимално 6 до 8 станова у објекту.

Уз стамбене, обавезно је обезбедити пратеће садржаје у виду снабдевања, зелених површина и површина за игру деце.

Просторна целина 4 – стамбена зона стара Детелинара

Потцелина породичног становања се сматра завршеном целином и скоро у потпуности се задржава. Постојећа парцелација се задржава, а нови објекти ће се градити у складу са окружењем. Трансформација из породичног у вишепородично становање планира се у блоку уз Руменачки пут. Постојеће двојне куће замењиваће се вишепородичним објектима, задржавајући исту структуру. Овај блок ће се реализовати на основу овог плана, а услови су прецизније дефинисани у поделу "8.3.". У зони уз планирану примарну саобраћајницу

која ће се реализовати по измештању пруге (Улица Облацића Рада), планира се трансформација породичног становања у општеградски центар.

У оквиру потцелине вишепородичног становања преовлађују наслеђени вишепородични објекти, модуларно постављени у отвореним блоковима. Простори које формирају сматрају се завршеним целинама. Задржавају се у постојећим габаритима, уз могућност санације равних кровова на оговарајући начин.

Заостало породично становање уз улице Јанка Чмелика, Веселина Маслеше, Старине Новака и Орловића Павла ће се постепено трансформисати у вишепородично становање, или другу компатибилну намену, у зависности од потреба и просторних услова. При дефинисању услова за изградњу посебну пажњу треба посветити уклапању планираних објекта у постојећу изграђену структуру (висина објекта, размак између објекта) како се не би нарушили услови становања и постојећа просторна организација.

У централном делу ове целине планира се општеградски центар локалног карактера, у оквиру ког треба издвојити простор за пијацу. Спратност објекта се ограничава на четири корисне надземне етаже. Учешће становања се ограничава на 50% укупно изграђене површине, по парцели.

Просторна целина 5 – стамбена зона нова Детелинара

Становање

У највећем делу ове целине спроводи се режим постепене реконструкције из породичног у вишепородично становање. Породични објекти замењују се вишепородичним средњих и високих густина, до шест надземних етажа, који се граде на регулацији улица и формирају компактне затворене блокове. Ова трансформација је у великој мери реализована и завршаваће се према до сада утврђеним правилима.

Засебну целину представља вишепородично становање високих густина уз Руменачку улицу (спратности од П+5 до П+10), изграђено 80-их година по принципу изградње на слободним теренима, у отвореним и полуотвореним блоковима. У склопу овог потеза, на контакту са Руменачком улицом, у приземљу стамбених објекта и у засебним пословним објектима ниже спратности, формиран је интензиван линијски центар. Цео овај простор (урбанистички блокови 290, 317, 318, 319 и 320) се сматра завршеном целином и задржава у постојећим габаритима.

У јужном делу целине, на контакту са комплексом Новосадског сајма, планира се савремено вишепородично становање са значајним учешћем садржаја општеградског центра. Будући да се изградња планира на већем комплексу (некадашња дуванска станица), постоје услови за формирање структура у већим потезима. Сугерише се формирање блокова на јединственим парцелама, чиме би се постигли повољни односи потребних садржаја и изграђеног простора. Спратност се ограничава на шест надземних етажа за стамбену намену.

Центри

Најзначајнија површина намењена општеградском центру заузима урбанистички блок 321, уз Улицу браће

Поповић. На овом простору планирају се централне функције које ће својим садржајима задовољити потребе становника у окружењу, али и ширег простора, односно града. Садржаји који се фаворизују на овом простору су: култура, трговина, пословање, туризам и сл. Учешће становања ограничава се на 30 %, осим у зони постојећег породичног становања, где је могуће планирати већи проценат стамбене намене, како би се омогућила лакша реализација. У овој зони планирају се објекти средње висине (до четири надземне етаже) док је на остатку простора могућа и већа спратност. Обавезно је планирање јавних отворених простора (тргови, озелењене поршине и сл).

Линијски центар уз Руменачку улицу развијаће се на постојећем простору, уз могућност извесног повећања корисног простора у случају потребе.

Пијаца

Пијаца, са централним садржајима уз њу, се задржава на постојећем комплексу и развија према потребама корисника. Висина објекта се ограничава на две надземне етаже.

Црква

У урбанистичком блоку 308, уз Улицу Корнелија Станковића, у току је изградња верског објекта. Према важећој планској документацији, у издвојеном блоку гради се православни храм, са звоником и парохиским домом.

Просторна целина 6 –комплекс Новосадског сајма

Новосадски сајам има потребу да, у функцији делатности, интензивним инвестирањем надокнади вишегодишњу пасивност у одржавању комплекса, која је резутовала дисхармоничним функционалним и амбијенталним карактеристикама између старих и новоизграђених објекта.

Услед тога, на целом подручју комплекса, треба извршити тоталну реконструкцију одређеног броја објекта, као и модернизацију и проширење постојећих објекта у складу са могућностима конструктивних система. Тиме ће се на целом подручју остварити уједначен квалитет примарне функције и изграђене структуре комплекса Новосадског сајма.

Спратност објекта креће се од ВП до ВП+2 за изложбене хале унутар комплекса, а могуће је формирати и већу спратност просторних репера на раскрсницама важних саобраћајница по ободу комплекса.

Висина тако постављених нових објекта ограничава се на висинску коту венца објекта „Мастер“ центра.

Сви захвати на овом подручју условљени су инвестиционим планом АД „Новосадски сајам“, а спроводиће се на основу плана детаљне регулације.

Просторна целина 7 –комплекс Клиничког центра Војводине

Поред специјализованог комплекса Клиничког центра, у овој просторној целини, на мањим површинама, планира се још неколико различитих намена.

Простор на коме се налазе две стамбене куле уз продужетак Улице Новосадског сајма мења намену у

општеградски центар. Могућа је намена у функцији здравствене, односно болничке делатности, или друга компатибилна намена. Постојећи објекти се могу задржати као и реконструисати у сврху будуће намене. Ако се стекну услови, могућа је и замена постојећих новим објектима, али тако да се не угрози функција околних садржаја. У случају потпуне реконструкције дозвољена спратност је до П+3, а индекс заузетости до 30%. Зону изградње формирати уз регулацију продужетка Улице Новосадског сајма.

Центар уз Футошку улицу се планира на простору садашњег предузећа "Санитарија" и неколико парцела породичног становања, које су делимично већ намењене неким садржајима центра. Могућа је било која пословна намена компатибилна са окружењем. Учешће становања може бити до 30%. Висинску регулацију треба ускладити са висином објеката Старе градске болнице, али не више од три надземне етаже.

Просторна целина 8 – нови центар уз Суботички булевар

Суботички булевар, чија изградња је у току, по рангу и положају представља једну од најзначајнијих градских саобраћајница којом се остварује континуирани саобраћајни ток од северног дела града до Футошког пута, а затим и до јужних делова града на обе обале Дунава. Због тога се овај простор планира за садржаје градског значаја, уз потребу да начином уређења представља допринос формирању модерне и функционалне нове градске саобраћајнице.

Највећи део простора намењује се садржајима општеградског центра. Планирају се првенствено атрактивни садржаји из домена културе, образовања, трговине, као и савремени комерцијални и канцеларијски простори и различите врсте пословања. У оквиру ове намене могуће је планирати и становање до 30% укупне површине објеката.

У зависности од намене, индекс заузетости по парцелама може да буде висок, али не већи од 50% на нивоу блока. Висина објеката се ограничава на 13 надземних етажа, уз могућност планирања акцената – просторних репера спратности до П+18(20).

Просторне елементе, поред објеката, обавезно ће чинити уређени отворени простори за јавну употребу – тргови, декоративне зелене површине и остали елементи спољног уређења који ће допринети квалитету целог простора.

Како би се дошло до најквалитетнијих решења, највећи део простора треба реализовати на основу урбанистичких, архитектонских, или архитектонско-урбанистичких конкурса.

Објекат Ложионице (тзв. Ранжирна станица) оцењује се као објекат са високим архитектонским и историјским значајем, у категорији индустријске археологије. Заједно са припадајућим околним простором намењује се садржајима културе. У циљу прилагођавања будућој намени, објекат је могуће реконструисати и доградити, према условима заштите.

На простору стамбене зоне Детелинаре, нарочито Нове Детелинаре, евидентан је недостатак слободних површина за планирање спорских и рекреативних садржаја за потребе становника подручја. До привођења

планираној намени, на простору унутар регулација Булевара Европе, између коловоза и режијске саобраћајнице (Улица Веселина Маслеше), на потезу између улица Корнелија Станковића и Бранка Бајића, могу се поставити спортска игралишта и полигони, или уредити друге спортске или рекреативне површине. Ове површине - игралишта морају бити ограђене, на одговарајућем растојању од коловоза и пројектоване у складу са одговарајућим прописима. Приликом уређења простора обавезно је сачувати постојећа квалитетна стабла копривића. Основ за реализацију је овај план.

Просторна целина 9 – стамбена зона Ново насеље

Вишепородично становање

Преовлађујућа намена у зони Новог насеља је вишепородично становање, које је већим делом реализовано. Вишепородично становање је организовано у полуотвореним или отвореним блоковима, са већим слободним површинама унутар блока. На слободним површинама су изграђене блоковске саобраћајнице (колске и пешачке), паркиралишта, дечија игралишта, блоовско зеленило и простор за одмор и рекреацију. Објекти су слободностојећи, повезани у веће архитектонско-урбанистичке целине. Углавном су уједначене спратности (П+3 и П+4), осим два блока вишепородичног становања, са објектима спратности од П+8 до П+14, који својим положајем у централним деловима овог грађевинског подручја, представљају висинске репере (акценте) овог изузетно атрактивног градског стамбеног простора.

Постојећи стамбени објекти се задржавају, уз потребне радове на текућем одржавању и евентуалном побољшању услова становања, као и прилагођавању другој намени (стамбена у пословну и сл). То подразумева и повећање габарита у мањем обиму (у хоризонталном и вертикалном смислу), уколико се покаже оправдано са аспекта функције, простора и окружења.

Што се тиче нереализованих простора вишепородичног становања, планира се завршетак изградње у западном делу простора (Ново насеље V) и изградња на локалитету субстандардног породичног становања, у урбанистичким блоковима 359, 360, 361, 362, 365 и 366 (тзв. Насеље Тозиновац, или Мали Сателит), његовим рушењем и реконструкцијом. При новој изградњи задржава се исти принцип урбане организације као на остатку простора. Спратност нових објеката се ограничава на седам надземних етажа, односно до П+6, с тим да се у западном делу планира просечна спратност П+3 и П+4. Парцеле се издвајају под објектима, а остатак површине блока формира заједничку блоовску површину.

Породично становање

Овај вид становања се задржава у четири блока у југоисточном делу простора између Улице Стевана Христића и Булевара Јована Дучића (урбанистички блокови 376, 377, 378 и 379). То су постојећи породични објекти на парцели, грађени између 1957. године и 1974. године.

Спратност породичних објеката се планира до П+1+Пк, на постојећим парцелама, уз индекс заузетости до 50 %.

Центри

Ова намена подразумева садржаје трговине, угоститељства, занатства, услуга и административно пословне садржаје.

Објекти и садржаји општеградских центара планирају се у деловима објеката у виду приземних анекса, у посебним објектима и у приземљима вишепородичних стамбених објеката.

Генералним планом намена општеградских центара на овом подручју се просторним размештајем везује уз главне саобраћајне правце – Футошки пут, булевар Слободана Јовановића и Јована Дучића, улице Радомира Раше Радујевога и Бате Бркића.

Постојеће стање карактерише реализована мрежа општеградских центара уз Булевар Јована Дучића, Булевар Слободана Јовановића и дуж Футошког пута, у облику самосталних пословних објеката као и пословних садржаја у приземљима стамбених објеката. За ове објекте важи исти режим као и за постојеће објекте вишепородичног становања. Нови објекти у дефинисаној зони линијских центара, или у оквиру претежне намене становања, уклапаће се у већ изграђену структуру.

Пијаца

У оквиру реконструкције насеља Тозиновац планира се изградња пијаце. Објекти могу имати до две надземне етажне. Могуће је градити отворену или затворену пијацу.

Верски објекти

На комплексу величине 0,9 ха на углу Булевара Слободана Јовановића и Улице Радомира Раше Радујевога у току је изградња православног храма са планираним звоником, парохијским домом и станом за свештенике.

Спорт и рекреација

Блок уз јужну регулацију Булевара Јована Дучића је Генералним планом намењен зонском спортском центру.

На овом простору ће се уредити комплекси намењени фудбалу, тенису, пливању и спортовима који се одвијају у дворанама. Наведени садржаји ће се употпунити комерцијалним и угоститељско-трговачким просторима, игралиштем за децу, отвореним базенима са сродним рекреативним садржајима и зеленилом. Висина објеката је до П+2, а висина спортских хала до 14 m апсолутне висине.

Уз западну границу простора планира се спортски парк са отвореним спортским теренима, чија реализација је започета. Уз терене могућа је изградња монтажних трибина. Објектима пратећих техничких, санитарних и сервисних садржаја могуће је заузети до 5% комплекса, а максимална спратност ових објеката је приземна.

Није дозвољено фиксно наткривање спортских терена, у случају потребе за затварањем услед временских услова, могу се користити лаке, монтажне конструкције. Минимално учешће уређених зелених површина износи 50 %.

Просторна целина 10 – пословање на улазним правцима – комплекси Јавног градског саобраћајног предузећа „Нови Сад“ и расадник Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“

Западни део простора ове целине намењен је расаднику који функционише у оквиру Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“. Источни део простора намењен је комплексу Јавног градског саобраћајног предузећа „Нови Сад“. Ови комплекси се задржавају на дефинисаним локалитетима док то буде у интересу Града и самих корисника. Простор ће се уређивати у складу са потребама корисника, уз услов да максимална заузетост објектима не пређе 20 % комплекса, а висина објеката 12 m апсолутне висине.

Делове постојећих комплекса, или простор у потпуности, могуће је наменити и другим садржајима пословања. Могући садржаји, нарочито уз Футошки пут, су терцијарне делатности и производно занатство, као и делатности које по свом карактеру представљају садржај центра. Минимална површина парцеле је 1000 m², заузетост до 50 %, уз индекс изграђености до 2.

Једна од могућих намена на овом локалитету је трамвајски депо лаке железнице.

Просторна целина 11 – северни део радне зоне “Запад”

Будући да је радна зона “Запад” градска радна зона, у близина становања и централних функција, делатности које могу да се лоцирају у зони треба да су мањег капацитета и да технолошки процеси не угрожавају околину.

Део постојећих радних комплекса, у којима се одвија производња, се задржавају, док је, на остатку простора, могуће формирати комплексе за нове делатности. Индекс заузетости за цео простор се ограничава на 50%, спратност објеката на П+2 и индекс изграђености на 1,5. Код формирања нових комплекса, минималан површина парцеле је 1000 m².

У делу постојећег породичног становања, које ће се постепено трансформисати у радне просторе, може се делимично одступити од наведених услова, ради повољније реализације.

Постојећи комунални објекти (Топлана “Запад”, ТС “Телеп” и АТЦ “Вршачка”) такође се задржавају. Планира се повећање комплекса топлане, уз иста правила изградње који важе за цео простор.

Радна зона “Запад” ће наставити да функционише на овом простору док за то постоји интерес, односно док се не створе услови за измештање радних делатности на просторе на ободу града, и уређење овог простора за друге градске функције (центар, становање, спорт, култура...).

7. ПЛАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У оквиру подручја обухваћеног планом утврђене су површине јавне намене. За подручја која се реализују на основи плана генералне регулације образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичким приликама: број 5 “План површина јавне намене са саоб-

раћајним решењем, нивелацијом и регулацијом” у размери 1 : 5000, – детаљи у размери 1:2500, број 9 “План регулације јавних површина са инфраструктуром комплекса Клиничког центра Војводине” у размери 1:1000 и графичким прилозима урбанистичке регулације просторних сегмената који се реализују на основу плана генералне регулације, у размери 1:1000.

У оквиру подручја обухваћеног планом површине јавне намене су:

- саобраћајне површине,
- заједничке блоковске површине,
- Универзитет – Медицински факултет,
- средње школе,
- основне школе,
- предшколске установе,
- полицијске станице,
- Клинички центар Војводине,
- здравствене установе,
- Завод за трансфузију крви
- Пастеров завод,
- дом за стара лица,
- парковске површине,
- зелене површине,
- гробље,
- спортски паркови,
- спортски центар,
- јавна склоништа,
- топлана,
- трансформаторска станица и
- аутоматске телефонске централе.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу (за подручја за која није предвиђена израда плана детаљне регулације). На осталом грађевинском земљишту постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Промене су настале углавном услед промене регулационих линија улица. Парцелама под објектима припојити површине под рампама, степеништима и резервним излазима, који у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина. Уколико исте нису снимљене, потребно их је снимити.

Нивелација

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 77.80 m, на северозападу до 82.00 m, на северу, са генералним падом од запада према истоку. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 1.0%, а најчешће око 0.25%. У висинском погледу простор је уређен, тако да нивелете заштитних тротоара нових објеката треба ускладити са постојећим тереном.

Планом нивелације дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајница.

8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДРУЧЈА КОЈА СЕ РЕАЛИЗУЈУ НА ОСНОВУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Због садашњих потреба функционисања Клиничког центра Војводине, планом су дефинисана правила уређења и правила грађења овог комплекса. За потребе даљег просторног развоја Клиничког центра израђен је Генерални план развоја институционалног комплекса Клиничког центра Војводине (октобар 2009) - Мастер план. Када се створе услови за почетак реализације овог развојног плана, обавезна је израда плана детаљне регулације. Правила су графички дефинисана на графичким приказима бр. 8 „Урбанистичка регулација комплекса Клиничког центра Војводине“ и 9 „План јавних површина са инфраструктуром комплекса Клиничког центра Војводине“, у размери 1 : 1000.

Такође, у обухвату плана дефинисана је и мања просторна целина – спортски парк, за чију реализацију се не условљава израда плана детаљне регулације и које ће се спроводити на основу овог плана. На основу овог плана спроводиће се поједини просторни сегменти, детаљи у простору, како би се омогућила лакша реализација неких планираних садржаја. У овим сегментима важећи планови детаљне регулације у делу престају да важе. Спортски парк за који ће се дефинисати правила уређења и правила грађења има ознаку “А”, комплекс Клиничког центра има ознаку “Б”, док су просторни сегменти означени редним бројевима I до III, како у тексту плана тако и на графичком приказу број 4 “Начин спровођења плана”, у размери 1 : 5000.

Елементи регулације јавног земљишта за наведене делове простора дефинисани су као детаљи (у размери 1 : 2500) у графичком приказу број 5 “План површина јавне намене са саобраћајним решењем, нивелацијом и регулацијом“, који је у размери 1 : 5000, као и у графичким приказима урбанистичке регулације у размери 1:1000.

Правила и услови потребни за реализацију планираних садржаја који се односе на инфраструктуру, зеленило, заштиту животне средине, дефинисани су овим планом у посебним поглављима.

8.1. Клинички центар Војводине

Објекти који се задржавају у постојећем габариту

Сви постојећи објекти у функцији Клиничког центра и Пастеровог завода се задржавају.

Објекте некадашње Градске болнице могуће је адаптирати, како би се прилагодили другој намени, или побољшали услови за одвијање садашње функције, а све према условима који су дефинисани у одељку “14”.

Све друге објекте, који нису предвиђени за доградњу (надзидивање), могуће је адаптирати и, ако је неопходно, реконструисати, само у оквиру постојећих габарита. Садржај је могуће мењати, али у оквиру делатности Клиничког центра.

Планом се задржавају сви објекти Пастеровог завода у постојећим габаритима (управна зграда, “Хемптова кућа”, виваријум и инсектаријум), уз могућност реконструкције, адаптације и текућег одржавања. Могућа је

промена намене таванског простора управне зграде у пословни простор. Планира се издвајање грађевинских парцела под габаритима ових објеката.

Објекти који се могу доградити односно надзидати

Објекат Института медицинских служби (Завод за радиологију) могуће је надзидати у целости (осим сегмента постојеће спратности П+3), али само основни (оригинални) габарит објекта, будући да се накнадно дограђени приземни делови овог објекта планирају за рушење (када се за то створе услови). Могуће је све сегменте, различитих висина, надзидати за по једну корисну етажу. Надоградња се реализује изградњом још једне пуне етаже изнад последње етаже и покривањем плитким косим кровом, максималног нагиба 15°. Инсталационе вертикале на новој етажи морају се директно настављати на постојеће.

Објекат Института за неурологију, психијатрију и ментално здравље је могуће надзидати за једну корисну етажу, према условима који важе и за претходно наведени објекат који се надограђује. Такође, овај објекат је могуће и доградити на површини чија је позиција дефинисана у графичком приказу број 8 „Урбанистичка регулација комплекса Клиничког центра Војводине“, у размери 1 : 1000. Спратност дограђених делова је до П+2.

Објекат Завода за патологију, у оквиру кога се тренутно налази и Метадонски центар, могуће је доградити према урбанистичким условима број 51377 (од 06.2004.), који су издати за доградњу северног сегмента објекта. На исти начин и у истим габаритима могуће је доградити остала два сегмента приземне спратности.

Објекат одељења за дијализу могуће је доградити према урбанистичким условима број 57392 (од 01.2005). Спратност дограђеног дела је П+1, а габарит је дефинисан у графичком приказу број 8 „Урбанистичка регулација комплекса Клиничког центра Војводине“, у размери 1 : 1000.

Сва планирана надзиђивања и доградње објеката могуће је извести у фазама.

Дијагностичко – терапеутски центар (ДТЦ)

Изградња објекта Дијагностичко – терапеутског центра започета је 1990. године. Према пројекту овај објекат има четири ламеле, док су изграђене само три (А, Б и Ц) и то у грубим грађевинским радовима. Ламела А реконструисана је 2009. године и у њој је лоциран Ургентни центар (УЦ). У остале две изграђене ламеле планирају се следећи садржаји: одељење за интензивну негу, траума и ортопедија, пластична, максилнофацијална и васкуларна хирургија, општа хирургија, урологија, јединица за трансплантацију, лабораторије, нуклеарна медицина, одељење дијагностике, неурологија, јединица интензивне неге и централни оперативни блок са постоперативним буђењем. Уз наведену основну намену, планирају се и пратећи технички садржаји, помоћне просторије, комуникације и депои.

Изграђени габарит објекта је спратности приземље, три спрата и поткровље. Ради привођења намени овог објекта, поред реконструкције постојећег габарита, због

боље функционалне организације садржаја, планира се одређено повећање простора:

- надзиђивање ламеле Ц до спратности П+4, према графичком приказу број 8 „Урбанистичка регулација комплекса Клиничког центра Војводине“, у размери 1 : 1000;
- доградња недовршеног дела објекта према оригиналном пројекту – западни део ламеле Ц и језгра вертикалних комуникација између ламела Б и Ц;
- доградња анекса спратности П+4, у источном делу објекта;
- доградња приземља у зони атријума између ламела Б и Ц.

Све наведене интервенције дефинисане су на графичком приказу број 8 „Урбанистичка регулација комплекса Клиничког центра Војводине“, у размери 1 : 1000.

Планирани објекти

За све планиране објекте на графичком приказу број 8 „Урбанистичка регулација комплекса Клиничког центра Војводине“, у размери 1:1000, дефинисана је позиција у комплексу и максимална зона израдње. Ова зона може бити делимично или у потпуности заузета, у складу са захтевима функције и технологије објекта.

За потребе функционисања ДТЦ-а планира се изградња три нова техничка блока – Т2, Т3 и Т4. Спратност ових објекта је приземна.

На простору северно од ДТЦ-а, дефинисана је зона изградње објекта Завода за хипербаричну медицину. Максимална спратност објекта је П+2. Резервоари за медицинске гасове, који су потребни за функционисање овог објекта, поставиће се у оквиру зоне дефинисане за технички блок Т4.

У североисточном делу комплекса, у оквиру техничког блока, планира се изградња објекта за медицинске гасове. Објекат ће бити приземне спратности, а максимална зона изградње дефинисана је на графичком приказу број 8 „Урбанистичка регулација комплекса Клиничког центра Војводине“, у размери 1 : 1000.

Улазни пунктови

Објекте за службу контроле улаза са информативним пунктом и сл. могуће је (и пожељно) поставити на главним приступима (колским и пешачким) комплексу КЦВ-а. Сугерише се да се ови објекти поставе на приступ из Хајдук Вељкове улице, јужно од Медицинског факултета, и на приступ из Футошке улице. Позицију, или више њих, дефинисаће управа Клиничког центра. Максимални габарит објекта у основи је 10 x 10 m. Уз објекат је могуће поставити приступну надстрешницу. Објекти и надстрешница треба да чине обликовну целину, пројектовану тако да се визуелно нагласи главни приступ болничким садржајима.

Топле везе

Топле везе, односно затворени ходници на коти терена, испод, или на одређеној висини изнад терена, којима се повезују поједини болнички објекти, неопходни су за квалитетно функционисање здравствене делатности, када се она одвија у више засебних објеката.

На графичком приказу број 8 „Урбанистичка регулација комплекса Клиничког центра Војводине“, у размери 1 : 1000, приказане су планиране топле везе појединих објеката са ДТЦ-ом, за које се сматра да су неопходне. То су хоризонталне комуникације над тереном, на коти првог спрата (могу се формирати кроз више етажа) испод којих се одвија интерни болнички саобраћај. Препоручује се да ове везе буду транспарентне, односно застакљене. Поред приказаних, могуће је формирање још оваквих веза (комуникација) у зависности од потреба, уз услов да се не ремети несметано одвијање колског и пешачког саобраћаја на комплексу.

Површине резервисане за проширење садржаја Клиничког центра Војводине

У обухвату планираног комплекса Клиничког центра налазе се површине других намена (породично становање, пословање, мањег, зелене површине) које ће, у крајњој фази реализације планиране намене, бити уређене односно изграђене у функцији Клиничког центра. Услови уређења и грађења на овим површинама дефинисаће се планом детаљне регулације. Постојеће намене задржавају се до просторног проширења КЦВ. До тада, постојећи објекти задржавају се у режиму текућег одржавања, односно без могућности повећања корисне површине.

Слободне површине

Поплочане површине

Површине за интензивну пешачку комуникацију, на којима се очекује задржавање већег броја људи, посебно се партерно уређују. То су првенствено попличане површине, са могућношћу постављања и мањих зелених и/или водених површина, опремљене одговарајућим мобилијаром. Посебну пажњу при уређењу треба посветити улазним платоима болничких објеката. У оквиру њих треба планирати доминантније учешће зелених површина, а сугерише се постављање фонтана и других водених површина. Конкретан изглед дефинисаће се пројектима партерног уређења.

Зелене површине

На комплексу Клиничког центра зелене површине су од изузетне важности. Зеленило треба да прожима све делове болничких простора.

Постојеће зеленило потребно је валоризовати, задржати квалитетна и вредна стабла, уклопити их у ново решење и спроводити редовне мере одржавања.

По ободу целог комплекса треба допунити заштитни појас, који је сада у неким деловима проређен, или уопште није ни заступљен.

Зелени појас може бити различите ширине и карактера. У оквиру њега може бити формиран простор за рекреацију, парковски уређен простор, паркинг са крошњама дрвећа, групације декоративног дрвећа и сл.

Површине за спорт и рекреацију

Површине за спорт и рекреацију планирају се у северозападном делу обухваћеног подручја. Намењују се спортским активностима пацијената, као терапија у

склопу процеса лечења, и рекреацији запослених. То су зелене површине у оквиру којих се постављају спортски терени (за одбојку, кошарку, рукомет, боћање), трим стазе, травњаци за вежбање на отвореном и сл. Спортски терени се могу поставити и на другим зеленим површинама.

Ограђивање комплекса

Комплекс Клиничког центра ограђује се у потпуности, а улазни и излазни пунктови се контролишу. Ограда је транспарентна, до висине 1,4 m, или жива зелена ограда. Поставља се по граници парцеле, осим у делу уз Хајдук Вељкову улицу, где ју је могуће поставити на правац грађевинске линије објеката (на правцу постојеће оgrade). На граници парцеле Клиничког центра према комплексу Медицинског факултета не планира се ограђивање.

8.2. Спортски парк на Новом насељу

Ова просторна целина намењена је спортском парку на Новом насељу у урбанистичком блоку 355. Обавезна је даља планска разрада кроз израду урбанистичког пројекта по следећим параметрима:

- отворени спортски терени заузимају максимално 25% од површине парцеле,
- максималан индекс заузетости износи до 5% , а максимална спратност П за објекте пратећих техничких, санитарних и сервисних садржаја,
- није дозвољено фиксно наткривање спортских терена, у случају потребе за затварањем услед временских услова, могу се користити лаке, монтажне конструкције,
- минимално учешће уређених зелених површина износи 70 %.

8.3. Просторни сегменти I до III

Просторни сегмент I

Овај сегмент обухвата северни део урбанистичког блока број 543, уз Руменачки пут, и намењен је вишепородичном становању. На девет парцела (бр. 3444 – 3452, КО Нови Сад I) планира се изградња вишепородичних објеката, спратности П+2+Пк. Објекти ће се градити као двојни, заменом постојећих објеката.

Део објекта или објекат у целини може имати пословну намену, која не угрожава становање. Максимални број јединица (стамбених и/или пословних) је шест.

Грађевинска линија се утврђује на 10 m од регулационе линије Руменачког пута и на око 5 m од регулационе линије Панчевачке улице (на регулацији постојећих објеката), осим за угаоне парцеле (бр. 3448 и 3449) за које ће се позиција објекта прецизно дефинисати локацијском дозволом. Минимално растојање објекта од бочне границе парцеле је 3 m. Дубина габарита објекта је 12 m.

Колски прилаз парцелама ће се обезбедити преко планиране саобраћајнице у средини блока. Саобраћајница ће се формирати од дворишних делова свих стам-

бених парцела. Обавезно се планира једно паркин место за сваку стамбену или пословну јединицу, на парцели.

Планира се кос кров, нагиба до 30°, уз могућност постављања вертикалних кровних прозора са дворишне стране. Максимална висина кровног назидка је 160 см.

Обухват сегмента и графички елементи урбанистичке регулације дефинисани су у графичком приказу број 5 “План површина јавне намене са саобраћајним решењем, нивелацијом и регулацијом” у размери 1 : 5000, - детаљи у размери 1:2500.

Просторни сегмент II

Станица за снабдевање горивом на Суботичком булевару формира се од делова парцела 3573 и 3533/8. Станица опслужује саобраћај у смеру ка северу, ка Румначком путу и даље ка Ауто путу Е – 75. Парцела станице је дефинисана тако да је омогућено кретање пешака и бициклиста и реализација инфраструктуре дуж Суботичког булевара.

Планом се омогућава изградња следећих садржаја станице за снабдевање горивом :

- објект бензинске станице - продавница са рестораном,
- тераса,
- надстрешница,
- подземне цистерне резервоара за гориво (максимално 300.000 l),
- подземна цистерна резервоара за Т.Н.Г. (1 x 30.000 l),
- острва са пумпним аутоматима,
- аутоперионица са пратећим садржајима,
- сепаратор,
- трансформаторска станица,
- агрегат,
- манипулативни простор (саобраћајнице),
- паркинг и
- контејнер за смеће.

Планирани садржаји реализоваће се уз услове: дозвољени индекс заузетости 30%, индекс изграђености 0,3, а спратност П.

У оквиру регулације Суботичког булевара планира се изградња приступних саобраћајница коловозу Суботичког булевара, на који се прикључује станица.

Комплекс намењен станици за снабдевање горивом ће испостовати све мере заштите које таква врста објекта треба да испуни.

Обухват сегмента и графички елементи урбанистичке регулације дефинисани су у графичком приказу број 10.1. “Урбанистичка регулација за просторни сегмент II” у размери 1:1000.

Просторни сегмент III

Овај сегмент обухвата део простора уз Футошку улицу, западно од Улице Миколе Кочиша. Простор се намењује општеградском центру. Обухват сегмента и графички елементи урбанистичке регулације дефинисани

су у графичком приказу број 10.2. “Урбанистичка регулација за просторни сегмент III” у размери 1:1000.

Планира се изградња објекта пословања, са могућим учешћем стамбене намене до 30% по парцели. Према Футошкој улици, објекти се постављају на грађевинску линију, три метра повучену од регулационе линије, а према Улици Миколе Кочиша грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице. Изградња је у низу, прекинутом низу, или атријумски. Максималан индекс заузетости парцеле је 50%, осим за угаону парцелу где може бити до 60%. Планирана спратност објекта је П+2 ако се пројектује раван или кров нагиба до 10°, или П+1+Пк ако се пројектује кров нагиба до 30°. При дефинисању габарита објекта поштовати Правилник о општим правилима пасрцелацију, регулацију и изградњу (“Службени гласник РС” број 50/2011).

На свим парцелама, поред главног објекта, могуће је изградити помоћне приземне објекте до укупног индекса заузетости 65%.

На графичком приказу утврђена је обавеза припајања појединих парцела. Могуће је даље укрупњавање парцела ради квалитетније организације планираних садржаја, тако да се не ремети планирана функција простора.

9. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

9.1. Локалитети који се спроводе на основу планова детаљне регулације и плана генералне регулације

Овим планом мењају се, или допуњују, неки урбанистички параметри или услови уређења и изградње дефинисани важећим плановима детаљне регулације. Ови планови детаљне регулације остају на снази осим у оним деловима који су у супротности са овим планом, односно елементима који се овим планом мењају.

Просторни сегменти у оквиру којих се мењају односно допуњују елементи важећих планова детаљне регулације означени су бројевима од 1 до 9.

Правила за подручја која су у плановима детаљне регулације дефинисана као завршене целине

Дозвољене су интервенције у оквиру хоризонталног и вертикалног габарита објекта:

- спајање и раздвајање постојећих пословних простора – локала,
- промена намене дела равнoг крова – непроходне кровне терасе у проходну терасу, која се може припојити постојећем пословном простору на етажи испод.

Ова правила односе се на све објекте пословне намене у обухвату плана за које је дефинисан режим завршене целине.

Просторни сегмент 1

На парцели број 3797 у Улици Старине Новака број 13 планира се изградња независног вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пк. Парцела ће се

формирати према дефинисаним регулационим линијама, под габаритом објекта, а остатак парцеле ће се издвојити за јавно грађевинско земљиште (заједничка блоковска површина).

Поткровна етажа се планира без назитка и са нагибом кровних равни око 30°. Поткровни простор може се користити искључиво као горњи ниво (дуплекс) станова, са четвртог спрата. Пословни простор је обавезан садржај приземља, а становање се у приземљу не дозвољава.

Обухват сегмента и графички елементи урбанистичке регулације дефинисани су у графичком приказу број 5 “План површина јавне намене са саобраћајним решењем, нивелацијом и регулацијом” у размери 1 : 5000, - детаљи у размери 1:2500.

Просторни сегмент 2

На парцели број 3817 у Улици Орловића Павла број 10 планира се изградња независног вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пк. Парцела ће се формирати према дефинисаним регулационим линијама, под габаритом објекта, а остатак парцеле ће се издвојити за површину јавне намене (заједничка блоковска површина).

Поткровна етажа се планира без назитка и са нагибом кровних равни око 30°. Поткровни простор може се користити искључиво као горњи ниво (дуплекс) станова са четвртог спрата. Пословни простор је обавезан садржај приземља, а становање се у приземљу не дозвољава.

Обухват сегмента и графички елементи урбанистичке регулације дефинисани су у графичком приказу број 5 “План површина јавне намене са саобраћајним решењем, нивелацијом и регулацијом” у размери 1 : 5000, - детаљи у размери 1:2500.

Просторни сегмент 3

Породични објекти на непарној страни Улице Орловића Павла, од броја 9 до броја 25, замењују се објектима спратности П+2. Планирана намена објеката је пословна, пословно – стамбена, или стамбено – пословна. Објекти се граде у низу, на регулацији улице, а дубина габарита је 12 м. Парцеле се формирају под габаритом објекта, а остатак се припада заједничкој блоковској површини. Регулације су дефинисане у графичком приказу број 5 “План површина јавне намене са саобраћајним решењем, нивелацијом и регулацијом” у размери 1 : 5000, - детаљи у размери 1 : 2500.

Планира се раван или плитак кос кров нагиба око 10°, који је могуће извести тако да буде сакривен иза атике. Приземне јединице оријентисане ка Улици Орловића Павла се обавезно намењују пословним садржајима. Простор у приземљу ка заједничкој блоковској површини може се наменити становању.

Просторни сегмент 4

Колска веза Улице Јанка Чмелика и блоковске саобраћајнице на парцели број 5571/1 у урбанистичком блоку број 522, планира се на позицији постојећег колског прилаза блоку. Северозападно од колске везе планирају се две парцеле за објекте стамбено - пословне на-

мене. Спратност објеката је П+2 и индекс заузетости је до 100%. Позиција колске везе и планиране регулационе линије дефинисане су у графичком приказу број 5 “План површина јавне намене са саобраћајним решењем, нивелацијом и регулацијом” у размери 1 : 5000, - детаљи у размери 1 : 2500.

Југоисточно од колског прилаза блоку, уз Улицу Јанка Чмелика (кућни бројеви 66а, 68а, 68б, 68ц и 70), планом детљне регулације планира се изградња низа објеката стамбено – пословне намене. Планирана спратност овог низа објеката је П+3, са постављањем косог крова без назидка. Простор у волумену косог крова може се користити за становање, али само као целина корисног простора јединице на етажи испод (“дуплекс”), односно не може се користити као независна етажа.

Остала правила изградње, која нису у супротности са овим планом, спроводе се на основу плана детаљне регулације.

Просторни сегмент 5

Постојећи објекат у Улици Светозара Ћоровића број 37 (парцела број 7790/2), на Новом насељу, замењује се стамбеним објектом – крилом у наставку постојећег стамбеног објекта у Улици Партизанских база бр. 9-11, које ће бити спратности П+4+Пк. Парцела се формира под габаритом објекта.

Планирано крило је потребно обликовно ускладити са постојећим објектом на који се наставља.

Трансформаторска станица (ТС) која се налази уз постојећи објекат ће се изместити на нову локацију, уз постојећу ТС у блоку са друге стране Улице Светозара Ћоровића, на парцели број 7781.

Обухват сегмента и графички елементи урбанистичке регулације дефинисани су у графичком приказу број 5 “План површина јавне намене са саобраћајним решењем, нивелацијом и регулацијом” у размери 1 : 5000, - детаљи у размери 1:2500.

Просторни сегмент 6

Парцела број 5416/3 припада се парцели број 5416/1 и намењује заједничкој блоковској површини, како је приказано у графичком приказу број 10.3. “Урбанистичка регулација – просторни сегмент 6” у размери 1:1000. Простор се уређује према условима дефинисаним планом детаљне регулације за непосредно окружење.

Просторни сегмент 7

Просторни сегмент обухвата низ планираних вишепородичних објеката за које се утврђују следећа правила изградње:

- поткровну етажу формирати без повлачења габарита, са назидком 160 см,
- могуће је формирање дуплекс станова у волумену поткровне етаже,
- препусте пројектовати закључно са петом етажом, у дубини максимално 120 см, до 50 % уличне и до 30% дворишне фасаде.

Обавезно је формирање пешачког пасажа ширине 3m и светле висине у висини приземља објекта, на позицији дефинисаној у графичком приказу број 10.4. “Урбанистичка регулација – просторни сегмент 7” у размери 1:1000.

Остала правила изградње, која нису у супротности са овим планом, спроводе се на основу плана детаљне регулације.

Просторни сегмент 8

Парцела број 5914 дели се на два дела. Део уз Улицу Цанкареву припада се парцели број 5912, а дворишни део парцели број 5913, а према графичком приказу број 10.5. “Урбанистичка регулација – просторни сегмент 8” у размери 1:1000. На овако формираним парцелама планира се изградња вишепородичних стамбених објеката према условима дефинисаним планом детаљне регулације.

Просторни сегмент 9

На парцели број 6152/2, Улица Цанкарева број 5, не планира се изградња трансформаторске станице. У дворишном делу парцеле могућа је изградња приземних гаража, према условима дефинисаним планом детаљне регулације.

9.2. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Обавезна је даља планска разрада кроз израду урбанистичког пројекта за спортски парк на Новом Насељу, приказан у графичком приказу 4 „Начин спровођења плана“ у размери 1:5000, а према смерницама дефинисаним у одељку „8.“ овог плана.

9.3. Локације за које је обавезно расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса

Према препоруци Градског већа Града Новог Сада, за реализацију објеката јавних и јавних комуналних предузећа, јавних служби и других јавних установа, чија се изградња финансира средствима из буџета Града Новог Сада, потребно је расписати архитектонски конкурс, ради добијања квалитетнијег функционалног и обликовног решења будућег објекта.

Препоручује се расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса за објекте планиране на раскрсницама магистралних и главних градских саобраћајница, на репрезентативним градским локацијама, као и приликом имплементације нових објеката у постојећу физичку структуру високе вредности.

9.4. Спровођење плана генералне регулације у просторним целинама у којима у делу престају да важе урбанистички планови

На подручју обухваћеном планом, за поједине зоне и целине је потребно изменити важећа планска решења, а овим планом се утврђују правила уређења, грађења и парцелације.

Планови детаљне регулације који у делу престају да важе су:

- ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КЛИНИЧКОГ ЦЕНТРА У НОВОМ САДУ, (“Службени лист Града Новог Сада”, број 1/08) – простор у оквиру комплекса Клиничког центра и просторни сегмент III се реализују на основу овог плана;
- РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ПРОСТОРА РАСАДНИКА И ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ “ЗАПАД” НА БИСТРИЦИ, (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 7/97 и 12/03) – подручје спортског парка на Новом насељу се реализује на основу овог плана;
- ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА АВИЈАТИЧАРСКОГ НАСЕЉА И ДЕТЕЛИНАРЕ У НОВОМ САДУ, (“Службени лист Града Новог Сада”, број 31/05) – просторни сегменти I и II се реализују на основу овог плана, и просторни сегменти 4 и 7 се реализују на основу овог плана и плана детаљне регулације у деловима који нису у супротности са овим планом;
- ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА КОРНЕЛИЈА СТАНКОВИЋА И ОБЛАЧИЋА РАДА У НОВОМ САДУ, (“Службени лист Града Новог Сада”, број 2/09) – просторни сегменти 1, 2, 3 и 6 се реализују на основу овог плана и плана детаљне регулације у деловима који нису у супротности са овим планом;
- ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БИСТРИЦЕ У НОВОМ САДУ, (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 19/07 и 3/10) – просторни сегмент 5 се реализује на основу овог плана и плана детаљне регулације у деловима који нису у супротности са овим планом;
- ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, НОВЕ УЛИЦЕ У ПРОДУЖЕТКУ ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЏИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ, (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 11/99, 12/2003 и 19/2004) – просторни сегменти 8 и 9 се реализује на основу овог плана и плана детаљне регулације у деловима који нису у супротности са овим планом;
- РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ГРАДСКЕ МАГИСТРАЛЕ (ОД УЛИЦЕ КОРНЕЛИЈА СТАНКОВИЋА ДО АУТОПУТА Е-75) У НОВОМ САДУ, (“Службени лист Града Новог Сада”, број 17/97 и 12/2003) – просторни сегмент II се реализује на основу овог плана.

10. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Планом се дефинишу општа правила парцелације по планираним наменама, док ће се специфична правила и услови парцелације, препарцелације и исправке граница парцела дефинисати на нивоу спровођења, у складу са општим правилима дефинисаним Генералним планом. За делове постора који ће се реализовати на основу овог плана правила парцелације дефинисана су појединачно, у одељку „8.“ и подељењу “9.1.”.

У намени породичног становања поштује се постојећа парцелација.

У стамбеним зонама старе Детелинаре и Новог насеља генерално се задржава принцип формирања парцела под објектима, око којих је површина јавне намене

– заједничка блоковска површина. На простору нове Детелинаре (зона реконструкције) поштује се постојећа парцелација.

На површинама намењеним радним делатностима и пословању парцеле ће се формирати парцелацијом постојећих парцела, према утврђеним правилима и потребама корисника.

Парцеле јавних служби, специјализованих комплекса, комплекса Епархије бачке на Сајлову, као и планираних парковских површина и спортских комплекса, формираће се као јединствене парцеле, уз могућност фазне реализације до формирања коначне парцеле.

Парцеле у намени општеградског центра формираће се у складу са правилима парцелације простора у окружењу или према потребама корисника.

11. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ

11.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено овим планом налази се у западном делу Новог Сада и окружено је следећим улицама:

- Булеваром војводе Степе са северне стране,
- Руменачким путем, улицама Руменачком, и Хајдук Вељковом са источне стране,
- Футошком улицом и Футошким путем са јужне стране и
- Улицом Сомборска рампа и Суботичким булеваром са западне стране.

Примарну саобраћајну мрежу овог дела града чине: Суботички булевар, Руменачки пут, Руменачка улица, улице Корнелија Станковића, Хаџи Рувимова, Футошки пут, Булевар кнеза Милоша, Булевар војводе Степе, Булевар Слободана Јовановића, Булевар Јована Дучића и Улица Бате Бркића.

Овај простор је добро повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града, који саобраћа Суботичким булеваром, Булеваром војводе Степе, Булеваром кнеза Милоша, Футошким путем, Булеваром Јована Дучића, Булеваром Слободана Јовановића, улицама Радомира Рахе Радујкова, Хаџи Рувимовом, Руменачким путем, Руменачком улицом, и Корнелија Станковића. Како се у друмском саобраћају тежи давању приоритета возилима јавног градског путничког превоза, дуж Футошког пута, Булевара Јована Дучића и Булевара војводе Степе резервисане су посебне траке за јавни превоз путника (аутобуски или шински).

На простору у обухвати плана, од укрштаја са Руменачком улицом до Футошке улице, паралелно са трасом Суботичког булевара, налази се једноколосечна железничка пруга Нови Сад – Нови Сад Ложионица, као и железничка станица Нови Сад Ложионица. Железничка пруга и станица се задржавају док се не стекну услови за пресељење ових садржаја на планирану локацију (железничка станица Нови Сад Теретна). То је и услов за реализацију садржаја планираних на земљишту које је тренутно у власништву ЈП “Железнице Србије”.

На Суботичком булевару могућа је денивелација, односно изградња путних објеката (надвожњака или тунела), на укрштањима са улицама: Футошки пут, Хаџи Рувимова и

Корнелија Станковића, када се достигне одговарајући ниво саобраћајног оптерећења (ниво услуге “Ц”).

Планирају се следеће интервенције на постојећој саобраћајној мрежи:

- завршетак Суботичког булевара (деоница од Булевара војводе Степе до Руменачког пута);
- продужетак Улице Новосадског сајма (повезивање са Суботичким булеваром) у коначној фази реализације плана;
- изградња Улице Веселина Маслеше и њеног продужетка према северу паралелно са Суботичким булеваром (ова улица повезаће се са будућом саобраћајницом у оквиру спортског комплекса на Детелинари, а биће дефинисана након израде плана детаљне регулације за ово подручје);
- повезивање Улице Облачића Рада са Суботичким булеваром;
- изградња нове улице која ће повезивати улице Панчевачку и Авијатичарску;
- повезивање Улице Гаврила Принципа са Улицом Бранислава Бороте, као и веза ове улице са Суботичким булеваром;
- повезивање Улице Бате Бркића са Футошким путем;
- продужетак Улице Партизанских база (повезивање Улице Бате Бркића са Булеваром кнеза Милоша);
- нова улица на западном делу Новог насеља која ће повезивати продужетак Булевара војводе Степе са Булеваром Јована Дучића;
- продужетак Улице Веселина Маслеше према југу (до Футошке улице);
- продужетак улица Анђе Ранковић и Милана Јешића Ибре; планира се могућност фазне изградње продужетка Улице Бате Бркића;
- могућност изградње површинских кружних раскрсница, где за то постоје потребе и просторне могућности, а према условима који су наведени у делу “Услови за изградњу саобраћајних површина”.

Планом су дефинисане осовине, регулације и садржај профила за примарне саобраћајне правце (ранга градска главна саобраћајница).

На простору обухваћеном планом паркирање је реализовано на јавним блоковским паркиралиштима, у улицама (углавном паркирање управно на коловоз), у оквиру парцела и у приватним гаражама које се налазе у појединим вишепородичним објектима.

Постојећи капацитети мирујућег саобраћаја не задовољавају планиране потребе, због чега се планира изградња нових блоковских и уличних паркинга, с тим да се планира и надоградња појединих блоковских паркиралишта – постављање монтажне спратне гараже. Поред овога, планира се изградња гараже у сутерену пословног објекта на углу улица Партизанских база и Стевана Христића.

Готово на целој примарној саобраћајној мрежи постоје изграђене бициклистичке стазе, а у оквиру попречних профила улица планира се изградња бициклистичких стаза на деоницама где недостају.

На обухваћеном простору изграђено је пет станица за снабдевање горивом (на Булевару војводе Степе, Футошком путу, Руменачком путу, и Улици Хаџи Рувимовом) а у току је реализација још две на источном делу Булевара војводе Степе.

Дуж Суботичког булевара и Улице Облацића Рада резервисан је коридор ширине 10 m за одвијање трамвајског саобраћаја. До момента реализације препоручује се озелењавање ове површине.

Изграђене и планиране бицикличке стазе омогућиће корисницима овог простора комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања.

Услови за изградњу саобраћајних површина

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. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором, а ивицњаци морају бити беле боје.

Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним плочама", "префабрикованим танкостеним пластичним", или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

На местима где то услови дозвољавају, а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга.

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 70 m² бруто површине.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са SRPS U.A9.202 који се односи на несметано кретање лица са посебним потребама.

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

Саобраћајно техничко решење јавних гаража решаваће се у оквиру пројекта објекта уз задовољење свих услова који су наведени у Правилнику о техничким зах-

тевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/05).

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m. Уже су само по неке једносмерне и унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног градског превоза путника радијуси кривина треба да су 12 m. Двосмерни тротоари су минималне ширине 1,6 m, док двосмерне бицикличке стазе морају бити ширине 2 m.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30 m, а дужина од 4,80 до 5,0 m.

Саобраћајни услови који морају бити задовољени за тип кружне површинске раскрснице:

- изградња максимално 2+2 саобраћајне траке,
- прилазни краци морају бити подједнако оптерећени,
- не примењује се семафорска сигнализација,
- захтева се већи ниво безбедности у саобраћају,
- морају се остварити просторне могућности за изградњу кружне раскрснице,
- капацитет постављања возила на раскрсницама које су мало или средње оптерећене износи: максимално 3400 возила/сат у самој раскрсници или максимално 2400 возила/сат по једном прилазу.

11.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом решиће се преко постојеће водоводне мреже Града Новог Сада, са планираним проширењем, реконструкцијом дотрајалих деоница и заменом деоница од азбест-цемента.

Постојећа примарна водоводна мрежа изграђена дуж Суботичког булевара, профила Ø 600 mm, Булевара Јована Дучића, профила Ø 250 mm, Булевара кнеза Милоша, профила Ø 250 mm, Булевара војводе Степе, профила Ø 200 mm, као и дуж Руменачког пута, профила Ø 200 mm, Футошког пута, профила Ø 250 mm и Ø 350 mm, улица Хајдук Вељкове, профила Ø 250 mm и Хаџи Рувимове, профила Ø 250 и Ø 300 mm, у потпуности се задржава, са могућношћу реконструкције и делимичног измештања.

Постојећа секундарна водоводна мрежа изграђена је у готово свим постојећим улицама, профила је од Ø 100 mm до Ø 150 mm и великим делом се задржава. Омогућава се њена реконструкција, делимично или потпуно измештање, као и њена замена, уколико је изграђена од азбест-цемента или другог материјала који не задовољава планске потребе.

Измештање дела примарне водоводне мреже, профила Ø 600 mm, која пролази кроз комплекс Епархије бачке, планира се дуж трасе градске магистрале.

Секундарна водоводна мрежа планира се у оквиру предвиђеног уређења, односно, у оквиру регулације свих нових улица на просторима: општеградског центра уз Суботички булевар, на делу нове Детелинаре, на де-

лу Сателита – насеље Тозиновац, и у продужетку Булевара Јована Дучића, као и у склопу уређења комплекса Клиничког центра Војводине и дела радне зоне "Запад".

Планирана секундарна водоводна мрежа биће профила од $\varnothing$ 100 mm до $\varnothing$ 150 mm, повезаће се на постојећу и функционисаће као једна целина.

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

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу број 6 "План водне инфраструктуре", у размери 1 : 5000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојећег заједничког канализационог система, који функционише у оквиру северног градског канализационог слива, са планираним проширењем, реконструкцијом и заменом дотрајалих деоница.

Укупно прихваћене воде се колекторским правцима одводе према постојећој главној црној станици 2 (ГЦ II).

Постојећи колекторски правци, реализовани дуж Булевара Јована Дучића, профилом $\varnothing$ 200/100 и $\varnothing$ 250/150 cm и улицама: Радомира Раше Радујева, профилом $\varnothing$ 250/150 cm, Хаџи Рувимовом, профилом $\varnothing$ 300/170 cm, Руменачким путем, профилом $\varnothing$ 125/90 и $\varnothing$ 200/120 cm, се у потпуности задржавају, са могућношћу реконструкције.

Примарна канализациона мрежа изграђена је дуж Булевара Слободана Јовановића, профила од $\varnothing$ 900 до $\varnothing$ 1500 mm, улице Бате Бркића, профила $\varnothing$ 1000 mm, Булевара кнеза Милоша, профила $\varnothing$ 900 mm, Футошког пута, профила од $\varnothing$ 600 до $\varnothing$ 900 mm, улицама Хајдук Вељкова, профила $\varnothing$ 900 mm, Бранка Бајића, профила од $\varnothing$ 600 до $\varnothing$ 800 mm и Руменачког пута, профила $\varnothing$ 900 mm. Примарна канализациона мрежа оријентисана је према колекторским правцима, у потпуности се задржава, са могућношћу реконструкције и делимичног измештања.

Секундарна мрежа, профила од $\varnothing$ 250 до $\varnothing$ 500 mm, изграђена је у скоро свим постојећим улицама и планом се задржава. Омогућава се њена реконструкција, делимично или потпуно измештање, као и њена замена, уколико је изграђена од материјала који не задовољава планске потребе.

Секундарна канализациона мрежа планира се у оквиру планираног уређења, односно, у оквиру регулације свих нових улица на просторима: општеградског центра уз Суботички булевар, на делу нове Детелинаре, на делу Сателита – насеље Тозиновац, и у продужетку Булевара Јована Дучића, као и у склопу уређења комплекса Клиничког центра Војводине и дела радне зоне "Запад".

Планирана секундарна канализациона мрежа биће профила од $\varnothing$ 250 до $\varnothing$ 500 mm, повезаће се на постојећу примарну и функционисаће као једна целина.

Омогућава се делимично или потпуно зацењвање дела отвореног мелиорационог канала С-800 профилом 150/200 cm, који чини границу између урбанистичких блокова 550 и 551.

Постојећа канализациона мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано одвођење укупних вода, са планом обухваћеног простора.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу број 6 "План водне инфраструктуре", у размери 1 : 5000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 77,20 до 79,10 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 74,30 до 75,90 m н.в.

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

Правила уређења за водну инфраструктуру

Планом се утврђују следећа правила:

- водомер сместити у просторију за водомер у оквиру објекта, или у склониште за водомер (водомерни шахт),
- склониште за водомер сместити ван регулације улице и на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије,
- прикључни канализациони шахт (ревизиони шахт) сместити ван регулације улице и на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије,
- прикључење сутеренских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање, у надлежности корисника.

11.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Највеће интервенције биће на главним објектима за снабдевање због потпуног преласка на двостепени систем трансформације напонског нивоа електричне енергије. Тако ће трансформаторска станица (ТС) 110/35 kV „Нови Сад 2“, која се налази на Руменачком путу бити реконструисана за рад на 110/20 kV напонском нивоу, а ТС 35/10 kV „Север“ и ТС 35/10 kV „Телеп“ ће постати разводна 20 kV постројења (РП). Такође ће се реконструирати опрема у ТС 10/0,4 kV и постојећа 10 kV мрежа, и прилагодити за рад на 20/0,4 kV напонском нивоу. До свих ТС 20/0,4 kV ће долазити 20 kV мрежа каблова, а од ових ТС ће полазити мрежа јавне расвете и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објекта, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Планира се изградња кабловских 110 kV водова дуж улица Руменачке, Корнелија Станковића и Булевара војводе Степе. Ови водови ће повезивати ТС „Нови Сад 5“ која се налази на Булевару војводе Степе и у будућу

ТС 110/20 kV „Центар“. За изградњу водова је потребна израда плана детаљне регулације.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица. Осим планираних ТС које су приказане у графичком прилогу број 7 „План енергетске инфраструктуре“ у размери 1:5000, нове ТС се могу градити као монтажно-бетонске, зидане, узидане или подземне (укопане) на парцелама намењеним вишепородичном становању, опште градским центрима, пословању, радној зони, сајму, спортском парку и спортском центру. Нове ТС се могу градити и у оквиру стамбених објеката, уз поштовање свих противпожарних услова. У случају потреба за додатним електроенергетским капацитетима у постојећим стамбеним блоковима, могућа је изградња нових ТС у оквиру заједничких блоковских површина, на одговарајућим локацијама. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до трансформаторских станица кроз пасаже и заједничке блоковске површине.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом овог подручја се планира из градског топлификационог и гасификационог система.

Главни објекат за снабдевање биће топлана (ТО) „Запад“ која се налази на Футошком путу, у јужном делу подручја. Од ТО „Запад“ је изграђена магистрална мрежа за снабдевање Новог насеља и Детелинаре. Планира се изградња повезног вреловода за топлану „Запад“ који би једним делом пролазио улицама Руменачка, Корнелија Станковића и Суботичком булеваром до ТО „Запад“. За изградњу повезног вреловода потребна је израда плана детаљне регулације. Планира се и изградња магистралног вреловода на Суботичком булевару, као и вреловодне мреже у околним улицама. Такође се планира изградња вреловода у продужетку Улице Бате Бркића који ће повезати магистрални вреловод на Футошком путу и вреловодну мрежу северно од Булевара Јована Дучића.

Сви планирани садржаји повезаће се на постојећу или планирану вреловодну мрежу изградњом прикључака од уличне мреже до топлотних подстанци у објектима.

Не планира се веће проширење гасификационе мреже из које се снабдевају део породичног становања на Новом насељу и на новој Детелинари и део радне зоне „Запад“. Снабдевање се врши преко дистрибутивне мреже из мерно-регулационе станице (МРС) „Детелинара“ и МРС „Ива Ћипика“. Од будуће главне мерно-регулационе станице која ће се градити на подручју улазног правца према Руменци потребно је изградити гасовод средњег притиска дуж Руменачког пута, Суботичког булевара и Футошког пута за снабдевање топлане „Запад“.

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Прикључење објеката у топлификациони систем решити изградњом вреловодног прикључка од постојеће или планиране вреловодне мреже, или постављањем топлотне подстанцие у посебној просторији у објекту, у подруму (сутерену) или приземљу објекта. У том случају до подстанцие је потребно изградити вреловодни прикључак од постојеће или планиране вреловодне мреже. Детаљније услове за прикључење прибавити од ЈКП “Новосадска топлана”.

11.3.1. Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије. За искоришћење соларне енергије могу се постављати фотонапонски модули и посебно топлотни колектори као фасадни и кровни елементи на постојеће и планиране објекте, уколико постоје техничке могућности. Применом топлотних колектора ће се постићи значајна уштеда приликом загревања унутрашњих просторија у објектима.

За искоришћење геотермалне енергије потребно је испитати могућност бушења бунара и постављања топлотних пумпи за пренос геотермалне енергије од извора до циљног простора.

11.3.2. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна осветла тела;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.
- Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим

се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

11.4. Телекомуникације

Системи фиксне телефоније и кабловски дистрибутивни систем

Ово подручје ће бити комплетно прикључено у телекомуникациони систем. Систем фиксне телефоније се снабдева из аутоматских телефонских централа од којих је изграђена подземна телекомуникациона мрежа до свих објеката на подручју. На подручју је такође изграђена и подземна и надземна мрежа кабловског дистрибутивног система више оператера која углавном омогућава праћење кабловског ТВ програма и употребу интернета.

Планира се даље проширење телекомуникационе мреже изградњом подземних водова дуж постојећих и планираних саобраћајница. У склопу децентрализације мреже планира се и постављање мултисервисних платформи и друге телекомуникационе опреме у уличним кабинетима. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника.

Да би се обезбедило прикључење планираних објеката у телекомуникациони систем потребно је у регулацијама саобраћајница и до објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити планирана телекомуникациона инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. Постојећа основна мрежа је тако димензионисана да може удовољити захтевима за прикључење нових објеката.

Системи мобилне телефоније

Ово подручје ће у потпуности бити покривено сигналом мобилне телефоније. На подручју је постављено 11 антенских система са базним станицама мобилне телефоније.

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

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката, односно скупштине станара;
- системе мобилне телефоније постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;
- изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу. Користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера размотрити могућност заједничке употребе;

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;

- за постављање антенских система и базне станице мобилне телефоније обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

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

Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

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

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

12. ПЛАН ЗЕЛЕНИЛА

Парковске површине

Озелењавање мање парковске површине у близини дома за стара лица на Новом насељу треба да се заснива на правилном распореду декоративне високе вегетације, партерног уређења и парковског мобилијара. Уједно, ова површина чиниће везу дрвореда уз саобраћајнице и блоковског зеленила.

Уређење парковске површине и платоа испред планираног објекта културе у оквиру општеградског центра уз Суботички булевар треба да се заснива на најдекоративнијој хортикултурној обради са савременим елементима партерног уређења и урбаног мобилијара.

На простору Новог насеља, у урбанистичким блоковима 344, 345, 346 и 338, налазе се недовољно уређене мање парковске површине. Унутрашњост ових блокова озелењена је као јединствена целина (парковска површина), стога је потребно формирати двоструке дрвореде (променаде) који би повезали зеленило унутар блока са групацијама дрвећа и отвореним ливадама за одмор и игру деце. При уређењу овог простора треба користити елементе партерне архитектуре и опреме за дечија игралишта.

На Детелинари, између улица Јанка Чмелика и Бошка Вребалова, у урбанистичком блоку 519 планира се уређење парка суседства. Како се планирани парк налази на комплекс дечије установе, препоручује се партерно уређење са игралиштем примереним узрасту деце од 3 – 5 година, као и формирање густог појаса зеленила према ободним саобраћајницама.

Заједничке блоковске површине

Планирана поставка зеленила у оквиру нових стамбених блокова одликује се поставком краћих дрвореда уз пешачке стазе, а јужне и западне фасаде објеката заштитиће се од превелике осунчаности садњом висо-

ких и пирамидалних форми дрвећа. Делове према саобраћајницама и паркинзима одвојити поставком дрвећа у комбинацији са разним врстама шибља. У отвореним деловима блоковског простора намењена су места за окупљање и игру деце.

Озелењавање слободних површина стамбених блокова изграђених по парцелама (стамбене зоне трансформације) подразумева поред садње дрвећа и шибља и вертикално озелењавање (различите врсте пузавица) као и поставку озелењених жардинијера.

Зеленило у уличној регулацији

У односу на значај саобраћајница, њихову дужину и ширину издваја се зеленило уз примарне правце - булеваре као вишередни дрвореди или традиционално озелењене улице. Секундарне улице такође су носиоци вегетационих линијских структура – дрвореда, травних трака, живица. Озелењени простори испред карактеристичних објеката, шири простори око вишепородичног становања, као и мале предбаште стамбених објеката допуњују улично зеленило. Скверови, раскрснице, саобраћајне петље, места су декоративног и функционалног обликовања. Поједини дрвореди носиоци су препознатљивости улице: липе, копривић, кестен, стабла воћака и других врста.

Све саобраћајнице треба да прати линија дрвореда који су постављени према садржају попречних профила. Улице са широким профилима треба да садрже двоструке двостране и троструке дрвореде од робусног дрвећа и зелене травнате траке. Уже улице треба да су озелењене дрвећем пирамидалних или кугластих форми. Постојеће дрвореде треба допунити на местима где су проређени, садницама исте врсте.

Зеленило у оквиру других намена

Постојећу квалитетну вегетацију Клиничког центра Војводине и Новосадског сајма потребно је сачувати и уклопити у ново решење.

У комплексу Клиничког центра зелене површине су од изузетне важности. Зеленило треба да прожима све делове болничких простора. Зелени заштитни појас треба да буде различите ширине и карактера. У оквиру њега може бити формиран простор за рекреацију, парковски уређен простор, паркинг са крошњама дрвећа, групације декоративног дрвећа и сл.

Поплочани платои и отворени изложбени простори Сајма, осим високог дрвећа, треба да садрже и озелењене жардинијере (цветне стубове) и разнолико обликовано шибље. Главна пешачка комуникација, која повезује источни и западни улаз у Новосадски сајам, треба да буде истакнута најдекоративнијом вегетацијом. Просторе уз сајамске објекте планиране за озелењавање потребно је допунити високом и партерном вегетацијом, а улазе и прилазе објектима нагласити декоративним и цветним жардинијерама.

Слободне површине испред пословних објеката треба употпунити садњом декоративног дрвећа на попличаним платоима, затим поставком озелењених жардинијера и вертикалним озелењавањем.

Дечије установе и школе треба да су одвојени зеленим заштитним појасом од околних садржаја.

Зелени појас треба да садржи и високу и ниску вегетацију. Ови потези имају функцију одвајања од осталих делова становања и треба да заузимају мин. 25% зелене површине. Улазни делови обрађују се декоративном, парковском вегетацијом и разноликим цветним колоритом.

13. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

Недостајући садржаји реализоваће се у оквиру планираних намена што ће допринети оптималном паркирању возила, уређењу зелених и заједничких површина унутарблоковских простора. Обезбедиће се унапређење и формирање система јавних простора, и приступачност постојећим, стварањем нових и побољшањем затечених услова пешачког кретања. Унапредиће се мрежа инфраструктуре и ускладити опремање постојећих и нових објеката и простора ради побољшања квалитета и стандарда становања и пословања.

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.

У наредном периоду потребно је обезбедити праћење квалитета ваздуха у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", број 36/09), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10 и 75/10), Правилником о граничним вредностима емисије, начину и роковима мерења и евидентирања података ("Службени гласник РС", бр. 30/97 и 35/97 - исправка) и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху ("Службени гласник РС", бр. 71/10 и 6/11 - исправка).

Праћење нивоа буке потребно је обезбедити у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 75/10) и Правилником о методологији за одређивање акустичких зона ("Службени гласник РС", број 72/10). Сви корисници на простору плана своје активности морају прилагодити условима у којима интензитет буке неће прелазити највиши ниво буке од 55 dB(A) ноћу и 6B dB(A) дању, односно у згради максимум 30 dB(A) ноћу и 35 dB(A) дању.

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

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), као и хоризонталне и вертикалне комуникације, 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 важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

За постојеће и потенцијалне изворе електромагнетног зрачења, неопходна су одговарајућа мерења и утврђивање нивоа штетности по околину засноване на одговарајућим истраживањима, а према Правилнику о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања ("Службени гласник РС", број 104/09).

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења у радним процесима и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Заштита од пожара обезбедиће се у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91), што подразумева коришћење ватропреградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, реализацију противпожарне хидрантске мреже и могућност приступа свим објектима.

У складу са Законом о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10 - исправка), пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Потребно је обезбедити поступање са отпадним материјама у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10), Законом о амбалажи и амбалажном отпаду ("Службени гласник РС", број 36/09), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10) и Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Службени гласник РС", број 98/10).

У циљу правилног управљања отпадом у оквиру дела радне зоне "Запад" неопходно је идентификовати све врсте отпадних материја које ће се генерисати и класификовати их према пореклу (опасан отпад, комунални чврст отпад, индустријски отпад).

У оквиру Клиничког центра медицински отпад као категорија опасног отпада захтева здравствено безбедно сакупљање, одлагање и санацију, односно решавање на задовољавајући начин са аспекта сакупљања, руковања, транспорта, депоновања и коначног санирања. Простор за третман ове врсте отпада у комплексу Клиничког центра решиће се на ефикасан и еколошки прихватљив начин, у складу са принципима безбедног управљања. Чврст отпад ће се примарно селектовати на медицински и комунални. Инфективни отпад ће се спаљивати, или термички третирати, а потом евакуисати заједно са другим отпадом у контејнере (за чврст отпад) и депоновати на градску депонију. Због високог хигијенско-епидемиолошког ризика, инфективни и потенцијално инфективни отпадни материјал треба да се дезинфикује у сопственој установи (предтретман) пре евакуације на места где ће се трајно одложити. Радиотоксичан отпадни материјал чуваће се у сопственој установи до времена полураспада, односно примениће се адекватна деконтаминација у зависности од самог радионуклида. Отпадне воде из целог болничког комплекса обавезно је дезинфиковати, а нарочито отпадне воде са заразних одељења, пре упуштања у општи канализациони систем отпадних вода града.

На подручју плана сваки објекат или група објеката треба да има сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

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. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

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

За све пројекте који се планирају у границама плана сагледаће се потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08).

Заштита животне средине, поред основних елемената заштите - система сакупљања и одвођења технолошких вода, система сакупљања и одвођења отпадних и атмосферских вода, изолације отпадних материја од околног простора, усаглашавања нивоа вибрације и буке са прописаним вредностима, а у складу са чл. 69. до 76. Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 –

др. закон и 43/11 УС), подразумева и континуално праћење стања животне средине – мониторинг.

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

14. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

14.1. Непокретна културна добра

Споменик културе - комплекс Пастеровог завода у Улици хајдук Вељковој број 1

На подручју комплекса Клиничког центра Војводине налази се споменик културе Пастеров завод. Пастеров завод у Новом Саду основан је 1921. године, под руководством др Адолфа Хемпта (1874-1943). Споменик културе састоји се од зграде Пастеровог завода, дрвене куће зване "Хемптова кућа" и спомен бисте Луја Пастера, са заштићеном околином која је дефинисана Одлуком о утврђивању комплекса Пастеровог завода у Новом Саду за споменик културе ("Службени гласник РС", број 48/01). За овај комплекс примењују се мере заштите споменика културе, утврђене наведеном одлуком.

Просторна културно-историјска целина - Реформаторско-евангелистичко гробље

У обухвату плана налази се Реформаторско - евангелистичко гробље које је решењем Градског завода за обнову градитељског наслеђа и заштиту споменика културе проглашено за непокретно културно добро – просторну културно историјску целину („Службени лист Града Новог Сада" број 21/85)

Велики број споменика на гробљу има и изузетну уметничко-архитектонску вредност, због чега је више надгробника посебним решењем проглашено за споменике културе. Као амбијентална вредност издваја се централна алеја са липама.

Објекат у поступку проглашења за непокретно културно добро - комплекс Ранжирне станице

Према подацима из Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, унутар обухвата плана на списку претходне заштите, а у поступку за проглашење, је објекат зграде Ложионице у Ложионичкој улици бб, парцела број 10629 КО Нови Сад I. Објекат Ложионице се интегрално чува као вредан споменички комплекс у домену индустријског наслеђа, подигнут 1911. год.

Услови и мере заштите непокретних културних добара

Објекти уписани у Регистар непокретних културних добара подлежу највишем степену заштите што подразумева примену конзерваторско - рестаураторских ме-

ра у циљу очувања аутентичности, габарита, архитектонских елемената, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, материјализације и покретног мобилијара.

За све радове на културном добру као и заштићеној околини културног добра, обавезна је израда пројектне документације према условима и мерама надлежне службе заштите.

У непосредној околини заштићених споменика културе забрањена је изградња непримерених објеката који својим волуменом, формом и наменом деградирају споменичка својства заштићеног објекта, или угрожавају његову статичку стабилност.

За објекте као и просторно - културно историјске целине које су у поступку за утврђивање за споменике културе примењују се исти услови и мере заштите, као и за утврђена културна добра.

Објекти који уживају претходну заштиту

Надлежни завод за заштиту споменика културе навео је следеће објекте као евидентиране објекте који уживају претходну заштиту: у Футошкој улици бр. 90, 92, 96 и 102; објекти Старе градске болнице у комплексу Клиничког центра; објекат на Руменачком путу бр. 57 и у Руменачкој улици бр. 31 и 31а. Будући да за већину од наведених објеката већ дужи низ година није започет поступак утврђивања за непокретно културно добро, њихов статус ће се дефинисати плановима разраде.

Мере заштите за објекте који уживају претходну заштиту

Задржавање вредних објеката са списка заштите до њихове појединачне обраде кроз конзерваторско-рестаураторске услове за предузимање мера техничке заштите које утврђује надлежна институција за заштиту споменика културе, при чему девестиране, а вредне објекте треба реконструисати на основу сачуваних елемената и доступних података.

Појединачне интервенције (промене намене, надоградње, измене у ентеријеру и сл.) на овим објектима извести према условима и мерама техничке заштите које издаје надлежна служба заштите.

Археолошки локалитети

Локалитет – Сајлово

Резултати заштитних археолошких истраживања која су током 2010. године обављена на простору Сајлова (рекогносцирање терена, геомагнетна истраживања и ископавања) на основу којих је утврђено постојање великог и веома добро очуваног археолошког налазишта хоризонталне стратиграфије у хролошком распону од неолита до позног средњег века, донели су научне доказе којима је потврђен континуитет насељавања у Новом Саду од времена најстаријих земљорадника до данас.

Елементима археолошког наслеђа сматрају се сви остаци и предмети, као и други трагови постојања човечанства у прошлим епохама чије очување и проучавање помаже да се реконструише развој историје човечанства и његова веза с природним окружењем.

Научно потврђени и документовани контекст и налаз, односно непокретни и покретни археолошки налази, пронађени на Сајлову, од изузетног су значаја за очување културног наслеђа Новог Сада и шире.

Мере заштите локалитета Сајлово (на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије" број 71/94) и Европске конвенције о заштити археолошког наслеђа (La Valeta 1992.):

1. успостављање заштићеног археолошког подручја,
2. утврђивање режима заштите,
3. спречавање сваког незаконитог ископавања или премештања елемената археолошког наслеђа,
4. интегрална заштита археолошког наслеђа: политика планирања које су осмишљене тако да обезбеде стварање уравнотежених стратегија развоја и заштите, конзервације и унапређивања простора од интереса за очување културног и природног наслеђа,
5. при изради студија о утицају на животну средину и доношењу одлука које из њих произилазе водити рачуна о археолошком налазишту и његовом окружењу.

Локалитет - Ново насеље, Улица Милеве Марић

Откривено је средњовековно село и његово гробље. Средњовековно насеље, вероватно салашког типа, је са полуукопаним кућама и према литератури, којом је извршена идеална реконструкција распореда средњовековних села на простору данашњег грађевинског подручја града, то је простор села Доње Сајлово, како је касније назван шири потес у овој околини. У истој улици, у правцу запада, око 150 m од насеља, пронађени су скелетни гробови некрополе која је припадала овом насељу.

Локалитет – Детелинара, Улица Јанка Чмелика 6

Остава римског новца 1964. године је случајно пронађена у овој улици приликом земљаних радова, одакле је доспела у Музеј града Новог Сада.

Услови и мере заштите за археолошке локалитете

Пре предузимања било каквих земљаних радова на свим констатованим археолошким локалитетима, потребно је од надлежног завода за заштиту споменика културе исходовати услове заштите. На овим локалитетима и у зонама заштите, морају се обавити претходна заштитна археолошка истраживања, пре изградње нових објеката, инфраструктурних коридора и извођења других грађевинских радова. Изградња мора бити условљена искључиво уз претходно прибављене мере заштите.

На целокупном простору обухвата плана, ван зона археолошких локалитета, потребно је пре отпочињања активности које обухватају веће земљане радове, благовремено обавестити надлежни завод за заштиту споменика културе, како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова.

Приликом израде планова детаљне регулације, неопходно је уградити услове и мере заштите простора,

утврђене од надлежног завода за заштиту споменика културе.

14.2. Евидентирана природна добра и услови заштите

На простору у обухвату плана евидентирана су следећа природна добра:

- споменик природе "Амерички платан на Сајлову" (Решење Скупштине Града Новог Сада - "Службени лист Града Новог Сада" број 2/95), који се налази у парку комплекса Епархије бачке на Сајлову;
- споменик природе "Платан у дворишту Основне школе Милош Црњански" (Решење Скупштине Града Новог Сада - "Службени лист Града Новог Сада" број 20/02);

Издвојена су и природна добра у поступку валоризације ради стављања под заштиту:

- стабла на бившој површини расадника ЈКП "Градско зеленило";
- амерички платан у парку комплекса Епархије бачке на Сајлову, у близини већ заштићеног платана.

Мере заштите евидентираних природних добара и природних добара у поступку валоризације ради стављања под заштиту

Заштићена стабла природног добра и стабла у поступку валоризације ради стављања под заштиту забрањено је сећи, ломити им гране, кидати лишће, или предузимати било какве радње које би измениле њихов данашњи изглед или довеле у питање њихов биолошки опстанак. Забрањено је депоновање грађевинског материјала, паркирање аутомобила и механизације у близини заштићеног природног добра. Забрањено је копање канала и бацање отпадних вода и хемикалија најмање 10 m од границе заштићене зоне, која износи 5m од ивице крошње.

15. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем овог плана омогућава се издавање информације о локацији и локацијске дозволе, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде плана детаљне регулације, урбанистичког пројекта или спровођење урбанистичко – архитектонског конкурса.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- | | |
|--|----------|
| 1. Извод из Генералног плана Града Новог Сада | A4 |
| 2. Постојећа функционална организација простора са поделом на просторне целине | 1:5 000 |
| 3. План претежне намене површина | 1:5 000 |
| 4. Начин спровођења плана | 1:5 000 |
| 5. План површина јавне намене са саобраћајним решењем, нивелацијом и регулацијом | 1: 5 000 |
| 6. План водне инфраструктуре | 1: 5 000 |
| 7. План енергетске инфраструктуре | 1: 5 000 |
| 8. Урбанистичка регулација комплекса Клиничког центра Војводине | 1:1 000 |

9. План регулације јавних површина са инфраструктуром комплекса Клиничког центра Војводине 1:1 000
10. Урбанистичка регулација просторних сегмената (графички прикази 10.1 – 10.5) 1:1 000
11. Попречни профили улица 1:100 и 1:200

План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Румачке и Суботичког булевара у Новом Саду садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, и у Јавном предузећу „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и стамбене послове.

План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Румачке и Суботичког булевара у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернета.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе планска решења Генералног плана града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06) на простору који је обухваћен овим планом, а која су у супротности са овим планом.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе делови урбанистичких планова из одељка „9.“, подељак „9.4.“, за које ће се примењивати овај план, и то: План детаљне регулације Клиничког центра у Новом Саду, („Службени лист Града Новог Сада“, број 1/08); Регулациони план простора расадника и дела радне зоне „Запад“ на Бистрици, („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 7/97 и 12/03); План детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду, („Службени лист Града Новог Сада“, број 31/05); План детаљне регулације блокова између улица Корнелија Станковића и Облацића Рада у Новом Саду, („Службени лист Града Новог Сада“, број 2/09); План детаљне регулације Бистрице у Новом Саду, („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/07 и 3/10); План детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 11/99, 12/03 и 19/04) и Регулациони план градске магистрале (од Улице Корнелија Станковића до аутопута Е-75) у Новом Саду, („Службени лист Града Новог Сада“, број 17/97 и 12/03).

До доношења плана детаљне регулације за подручје градског спортског парка „Детелинара“, забрањује се изградња на обухваћеном простору.

Планови детаљне регулације, регулациони планови и урбанистички пројекти донети за делове простора у обухвату плана, остају на снази и примењиваће се и даље, осим у деловима који су у супротности са планом, где ће основ за спровођење бити овај план.

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: 35-547/2010-І
28. октобар 2011. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

583

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09 и 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на XLIV седници 28. октобра 2011. године, доноси

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ЕВРОПЕ, БУЛЕВАРА ЦАРА ЛАЗАРА, УЛИЦА СТРАЖИЛОВСКЕ И ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА, БУЛЕВАРА МИХАЈЛА ПУПИНА, УЛИЦА ЈЕВРЕЈСКЕ И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

1.1. Циљ израде плана

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/2009 и 81/2009 – исправка, 64/2010 Одлука УС и 24/2011), извршена је подела грађевинског подручја града Новог Сада утврђеног Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план) на просторне целине за које ће се донети планови генералне регулације.

Одлука о изради планова генералне регулације за грађевинско подручје града Новог Сада донета је 27. 11. 2009. године на XIX Седници Скупштине Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 48/09).

Планом генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухваћена је просторна целина која се налази у централном делу грађевинског подручја Новог Сада и простире се између значајних саобраћајница и путних праваца. Основни костур овог подручја представљају главне градске саобраћајнице – булевари који повезују значајне делове градског подручја у правцу север-југ и настављају се у правцу мостова. То су пре свега Булевар Европе, Булевар ослобођења и Булевар Михајла Пупина. Са севера, просторна целина је омеђена Јеврејском и Футошком

улицом, а са југа Булеваром цара Лазара. Ове главне градске саобраћајнице повезују делове градског подручја у правцу исток-запад.

Циљ израде плана је анализа и преиспитивање просторне целине обухваћене границом плана, и то са више аспеката: функционалног (његове намене и садржаја), просторно-урбанистичког, правног као и са аспекта заштите градитељског наслеђа и заштите животне средине.

На основу анализе урбанистичке документације (више од двадесетак усвојених или у поступку доношења урбанистичких планова и пројеката), теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција и корисника простора, утврђене су смернице и услови за уређење и грађење и урбанистичко решење ће бити основ за привођење простора планираној намени.

1.2. Намена простора према Генералном плану на подручју које је обухваћено планом

Према Генералном плану, просторна целина која је обухваћена планом намењена је за:

- опште стамбене зоне;
- вишепородично становање;
- општеградски центар;
- средње школе;
- гробље;
- спортски центар и
- Универзитетски центар.

Део блокова који се наслањају на Трг младенаца, Булевар Михајла Пупина и Јеврејску улицу, представљају део зоне урбанистичке заштите.

На раскрсницама значајних саобраћајних праваца (градске магистрале и главне градске саобраћајнице), планирани су путни објекти и то на:

- укрштању Футошке улице и Футошког пута са Булеваром Европе;
- укрштању Булевара цара Лазара и Сомборског булевара са Булеваром Европе и
- укрштању Футошке улице са Булеваром ослобођења.

1.3. Правни основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради планова генералне регулације за грађевинско подручје града Новог Сада која је донета 27. 11. 2009. године на XIX Седници Скупштине Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 48/09).

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје које је обухваћено планом налази се у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I и КО Нови Сад II, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на пресеку осовина Булевара

Европе и Футошке улице у КО Нови Сад I. Од ове тачке у правцу североистока граница прелази у КО Нови Сад II, прати осовину Футошке и Јеврејске улице и долази до пресека са осовином Булевара Михајла Пупина, затим скреће ка југоистоку, прати осовину Булевара Михајла Пупина, осовину Улице Жарка Зрењанина, осовину Стражиловске улице до пресека са осовином Булевара цара Лазара. Даље граница скреће ка југозападу, прати осовину Булевара цара Лазара, у правцу северозапада прати осовину Булевара Европе, прелази у КО Нови Сад I, и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

3.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних целина и зона

На основу решења утврђених Генералним планом, анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе израде новог генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године, утврђена је основна концепција просторног развоја и уређења.

Концептом генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године, простор обухваћен планом предвиђа се за: породично и вишепородично становање, општестамбене зоне, општеградски центар, специјализоване центре (Универзитет, спортски центар), парк, средњу школу, просторно културно историјске целине и објекте у функцији саобраћаја.

Просторни развој овог дела градског подручја се базира пре свега на принципу континуитета са основном наменом и правилима уређења простора утврђеним у урбанистичкој документацији на основу које се овај простор градио и уређивао. Међутим, поједина решења превазиђена по својој структури или тешко спроводива, преиспитана су и усклађена са новим захтевима и програмима или законским решењима.

Основни "костур" концепције просторног развоја чини саобраћајно решење које се заснива на јасно дефинисаној мрежи саобраћајне инфраструктуре. Саобраћајнице и улице су дефинисане према врсти, интензитету саобраћаја и рангу у мрежи.

Најзначајнију улогу у мрежи имају главне градске саобраћајнице (Булевар Европе, Булевар цара Лазара, Булевар ослобођења, Булевар Михајла Пупина и улице Футошка и Јеврејска, Стражиловска и Жарка Зрењанина, Максима Горког, Мише Димитријевића и Цара Душана). Оне генерално деле грађевинско подручје обухваћено планом на четири посебне целине – дела градског подручја (посебне целине бр. 1, 2, 3, и 4) које се могу издвојити по релативно сродним карактеристикама (положај у простору, време настанка, степен трансформација као и морфологија физичких структура итд.).

Ове значајне делове градског подручја сачињавају урбанистичке целине (зоне) и релативно правилна мрежа блокова хетерогених по својој структури и намени, тако да је један од приоритетних циљева израде плана

да се остваре хармонични односи између постојећих објекта, блокова и целина, и оних који ће се градити.

На подручју плана, највеће је учешће зона где је становање преовлађујућа намена. Ове зоне углавном представљају општестамбене зоне с обзиром на присуство оба основна облика становања – породично и вишепородично. Оба основна облика се појављују у различитим модалитетима на основу којих су и утврђени услови уређења, грађења и парцелације у важећој планској документацији. У поступку израде плана генералне регулације преиспитана су важећа планска решења за ове зоне и утврђени су делови плана који ће се и даље на основу њих спроводити, а који мењати и реализовати на основу плана генералне регулације.

У оквиру породичног становања се издвајају: блокови породичног становања на парцели (објекти су слободностојећи, двојни или у прекинутом низу) око Улице цара Душана, блокови породичних стамбених вила са амбијенталним карактеристикама уз Футошку улицу, улице Антона Чехова и Павла Симића, планирани објекти породичног становања у унутрашњости блокова уз Улицу Мише Димитријевића и у Школској улици. Планирана спратност објекта породичног становања је до П + 1 + Пк.

У оквиру вишепородичног становања, дефинисане су зоне вишепородичног становања средњих густина (преовлађујућа спратност П + 2 + Пк до П + 3 + Пк) и вишепородичног становања великих густина (преовлађујућа спратност П + 4 + Пк до П + 6 + Пк).

Услови и правила за изградњу, уређење и парцелацију дефинишу се на нивоу парцеле, блока, урбанистичке потцелине, зоне, у зависности од карактеристика подручја (време настанка, степен претрпљених трансформација, положај у простору).

Планирају се различити модалитети у оквиру:

- старијег вишепородичног становања насталог између два светска рата (зграде на сопственој парцели, мање и средње спратности; поједини блокови су реконструисани, али по свом карактеру спадају у вредно наслеђе), које је карактеристично за простор центра (улице Жарка Зрењанина, Железничка, Васе Стајића...);
- новијег вишепородичног становања насталог педесетих и шездесетих година (објекти су у потпуности у стилу модерне, на заједничкој су парцели у систему полуотворених или отворених блокова или су у средишту блокова са ивичном изградњом), које је карактеристично за целокупно подручје плана (од блокова уз Улицу цара Душана преко Грбавице до блокова око Железничке улице);
- становања наслеђа у процесу трансформације (планирају се објекти на парцели у прекинутом или непрекинутом низу - ивичним постављањем зграда блокови се затварају), које је карактеристично за целокупно подручје плана, нарочито у блоковима од Улице цара Душана преко Грбавице, Новог центра до Железничке улице.

Поред општестамбених зона које карактерише разноврсност, на подручју плана се издвајају и хомогене, завршене целине становања великих густина које су реализоване шездесетих и седамдесетих година у сти-

лу модерне (полуотворени или отворени блок) и које се планским решењем задржавају. Спратност ових објекта се креће и до П + 13.

У оквиру зона намењених становању, знатно је учешће ванстамбених садржаја, нарочито у приземљима објекта на важним саобраћајницама, али су бројни и објекти који у целини имају пословне садржаје. У блоковима уз Улицу цара Душана планирају се посебни пословни комплекси.

Основни саобраћајни костур прате зоне које се намењују садржајима општеградског центра. У овим зонама се концентрацијом различитих садржаја или специфичним уређењем остварује улога центра. Структура центра је на подручју плана различита, обухвата читав систем површина, садржаја и објекта од старог центра – историјског градског језгра, специјализованих центара, до линијских центара дуж градских булеvara.

У оквиру зона општеградског центра доминантни су садржаји пословно – трговинског и угоститељског карактера. Значајно је учешће објекта културе, пословања, администрације, богомоља и храмова и јавних служби. Становање је обавезан садржај центра.

Спратност објекта у зонама општеградског центра се креће и до П + 14 до 15. У зависности од положаја у простору планирају се различите типологије и структуре објекта (од положаја на парцели до обликовања).

У зонама центра, посебно су анализирани пословни комплекси Јавног предузећа ПТТ саобраћаја “Србија” и Лиманске пијаци, и планом се утврђују услови уређења и грађења за ове комплексе.

Планом се дефинишу услови уређења и грађења и за специфичну урбанистичку потцелину – зону центра уз Футошку улицу са посебним амбијенталним карактеристикама. Ова зона, хетерогена по намени и форми објекта (објекти вишепородичног становања и пословни објекти знатне спратности уз присуство урбаних вила) захтевала је пажљиво преиспитивање и утврђивање нових решења у којима је посебан акценат на обликовању објекта.

За пословно – стамбени комплекс на углу Булеvara цара Лазара и Булеvara Европе, планом се условљава расписивање урбанистичко – архитектонског конкурса.

На подручју обухваћеном границом плана налази се комплекс Спортског и пословног центра “Војводина” и део комплекса Универзитета (Факултет спорта и физичког васпитања). Они се у структури центара на подручју града дефинишу као специјализовани центри.

За комплексе Спортског и пословног центра “Војводина”, “Електровојводине” доо и Топлане “Југ”, условљава се даља разрада планом детаљне регулације.

У оквиру зоне центра налазе се појединачни објекти културног наслеђа – споменици културе, просторне културно – историјске целине (Католичко и Јеврејско гробље, комплекс Синагоге, школе и Јеврејске општине) и богомоље и храмови чији се услови уређења и грађења утврђују на основу услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

У оквиру површина и објекта који су намењени јавним службама, поред постојећих објекта и комплекса, планом се утврђују планирана проширења или изградња нових капацитета.

У оквиру просторне целине обухваћене планом, разноврсна је структура зелених и уређених јавних површина.

Иако учешће ових површина није велико, заједно са јавним просторима у оквиру других намена и комплекса чине мрежу повезаних вредних отворених простора који морају да одају утисак хармоничних целина, нарочито у деловима који се надовезују на стари центар, просторно културно-историјске целине старог градског језгра или око објеката културног наслеђа – споменика културе и просторно-културно историјских целина.

За урбанистичке целине и просторне потесе – јавне просторе са посебним амбијенталним вредностима као што су тргови, паркови, скверови и раскршћа, улице и булевари са дрворедима итд., планира се: адекватно озелењавање, поплочавање тротоара, осветљење, обнављање постојећих или изградња нових чесми или фонтана, одговарајући елементи урбаног мобилијара. Елементи урбаног мобилијара (канделабри, корпе за смеће, клупе, информациони стубови, рекламне табле, ограде, жардинијере, скулптуре итд.), морају бити примерени изгледом и волуменом амбијенту.

Поред дечијих игралишта, чији је положај утврђен важећом урбанистичком документацијом, планом се оставља могућност њиховог постављања у оквиру отворених јавних простора где год има просторних могућности.

На планирање нових просторних односа и елемената градске структуре, највећи значај од инфраструктурних система има решење саобраћаја – на раскрсницама значајних саобраћајних праваца (главних градских саобраћајница) планирају се објекти у функцији саобраћаја.

Објекти се планирају на:

- укрштању Футошке улице и Футошког пута са Булеваром Европе;
- укрштању Булевара цара Лазара и Сомборског булевара са Булеваром Европе и
- укрштању Футошке улице са Булеваром ослобођења.

3.2. Подела простора на целине са билансом површина

У оквиру просторне целине обухваћене планом, издвајају се четири посебне целине – делови градског подручја:

- 1) ЦЕЛИНА 1 – површине око 51,08 ha (22,83% укупне површине обухваћене планом)

Простире се између Булевара Михајла Пупина, Јеврејске и Футошке улице и улица Браће Рибникар и Максима Горког. Доминирају блокови где су преовлађујуће зоне са ванстамбеним садржајима (култура, пословање, администрација, јавне службе итд.), уз присуство становања.

Преовлађујућа спратност објеката је П + 2 до П + 4 (П + 6 + Пк до П + 12 уз Булевар ослобођења и Булевар Михајла Пупина), а бруто густине становања су од 123 ст/ha до 480 ст/ha.

- 2) ЦЕЛИНА 2 – површине око 33,06 ha (14,78% укупне површине обухваћене планом)

Простире се између Булевара цара Лазара, Булевар ослобођења и Улице Максима Горког. Преовлађују комплекси специјализованих центара – Спортског и пословног центра "Војводина" и део Универзитетског центра.

По ободу ове целине се налазе блокови великих густина становања (500 ст/ha) и спратности и до П + 14 до 15.

- 3) ЦЕЛИНА 3 - површине око 77,79 ha (34,78% укупне површине обухваћене планом)

Простире се између Булевара цара Лазара, Булевар ослобођења и улица Браће Рибникар, Футошке, Војводе Книћанина и Коло српских сестара. Преовлађују зоне намењене становању у различитим облицима и модалитетима (општестамбене зоне) са зонама општеградског центра (пословни комплекси, јавне службе), а нарочито линијских центара (стамбено – пословни, пословно – стамбени и пословни објекти високе спратности) дуж градских булевара. У оквиру ове просторне целине налазе се и Католичко и Јеврејско гробље.

Преовлађујућа спратност објеката је П + 2 + Пк до П + 4 + Пк, а уз Булевар цара Лазара и до П + 12. Бруто густине становања се крећу од 350 ст/ha до 500 ст/ha.

- 4) ЦЕЛИНА 4 - површине око 61,75 ha (27,61% укупне површине обухваћене планом)

Простире се од подручја Грбавице све до Булевара Европе, тј. чине је блокови оријентисани уз Булевар Европе и Улицу цара Душана.

Преовлађујућа намена је становање (зоне породичног становања, зоне урбаних вила са посебним амбијенталним карактеристикама) са објектима линијског центра (стамбено-пословни, пословно – стамбени, пословни) уз градске главне саобраћајнице.

Бруто густине становања се крећу од 152 ст/ha до 500 ст/ha, а спратност од П – П + 6.

Табела 1: Биланс површина

Намена површина	ha	%
- становање	66,39	29,68
- породично ст.(П+1+Пк).....	26,08 ha	
- вишепор.ст.средњих густина, П+2+Пк-П+3+Пк).....	14,46 ha	
- вишепор.ст.великих густина, П+4+Пк-П+6+Пк).....	20,07 ha	
- вишепор.становање (ГП), преко четири спрата.....	5,78 ha	

- пословни комплекси у зонама становања	2,42	1,08
- градски центри		
- општеградски и линијски центри (П-П+14-15)	43,94	19,64
- зона центра уз Футошку ул. са посебним амбијенталним карактеристикама	2,62	1,17
- специјализовани центри		
- спортски и пословни центар „Војводина“ Нови Сад	17,81	7,96
- Универзитетски центар	0,53	0,24
- јавне службе		
- здравствене установе	1,10	0,49
- образовање	11,89	5,33
- комуналне површине		
- гробља	9,11	4,07
- уређена јавна површина	1,86	0,83
- зелене површине (парк, трг, сквер)	1,94	0,87
- јавне гараже	1,62	0,72
- саобраћајне површине	61,98	27,71
- станица за снабдевање горивом	0,47	0,21
Укупно:	223,68	100,00

3.3. Капацитети простора

На основу Катастра блокова подручје које је обухваћено границом плана, предвиђено је за 41.964 становника (стање: 21.407 становника) а према донетим плановима и плановима који су у процедури доношења, просторни потенцијал је око 50.000 становника и 17.580 станова.

Густине насељености су различите у зависности од облика становања. Тако се бруто густине насељености крећу од 152 ст/ха где је веће учешће породичног становања (блокови око Улице цара Душана) до 500 ст/ха (поједини блокови уз булеваре) а нето густине од 211 – 770 ст/ха. Просечна густина становања (на основу Катастра блокова) је 364 ст/ха.

На основу Катастра блокова, укупна бруто развијена површина предвиђених садржаја износи 1.289.975 m², а од тога је учешће нестамбеног 24% (пословни простор и остало).

4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

4.1. План регулације

У оквиру подручја обухваћеног планом утврђене су површине јавне намене. За подручја за која није предвиђена израда плана детаљне регулације образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу “План регулације површина јавне намене”, у размери 1 : 2500.

У оквиру подручја обухваћеног планом површине јавне намене су:

- саобраћајнице и колско-пешачки пролази,
- уређена јавна површина,
- зелена површина (парк, трг сквер),
- заједничке блоковске површине,
- парковске и зелене површине,
- гараже,
- гробља,
- објекти јавне намене у оквиру градског центра,
- Спортски и пословни центар “Војводина” Нови Сад,
- специјализовани центар - Универзитет,
- основне, средње и више школе,
- објекти студенског стандарда,
- здравствене установе,
- трансформаторске станице.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу (за подручја за која није предвиђена израда плана детаљне регулације). На грађевинском земљишту за остале намене постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Промене су настале углавном услед промене регулационих линија улица. Парцелама под објектима припојити пов-

ршине под рампама, степеништима и резервним излазима, који у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина. Уколико исте нису снимљене, потребно их је снимити.

4.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 76,50m на истоку, до 79,50m на југоистоку, са падом од југа према северу. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 1%, а најчешће око 0,25%. У висинском погледу простор је уређен, тако да нивелете заштитних тротоара нових објеката треба ускладити са постојећим тереном.

Планом нивелације дате су кота прелома нивелете осовине саобраћајница.

5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено овим планом налази се у јужном делу Новог Сада и окружено је следећим улицама:

- Булеваром Михајла Пупина и улицама Футошком и Јеврејском са северне стране,
- Булеваром Европе са западне стране,
- Булеваром цара Лазара са јужне стране и
- улицама Стражиловском и Жарка Зрењанина са источне стране.

Булевар Европе, Булевар цара Лазара и Булевар ослобођења и улице Максима Горког, Стражиловска и Жарка Зрењанина представљају део примарне саобраћајне мреже града, преко које се дистрибуира највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје. Осим наведених саобраћајница, главне саобраћајнице чине и улице: Браће Рибникар, Цара Душана, Макима Горког и Мише Димитријевића.

У највећем делу овог подручја изграђене су све саобраћајне површине у профилима улица (коловози, разделна острва, тротоари, паркинзи и бициклическе стазе).

Простор у обухвату плана добро је повезан линијама јавног градског и приградског превоза са осталим деловима града и приградских насеља преко Булевара цара Лазара, Булевара Европе, Булевара ослобођења, и улица Браће Рибникар, Цара Душана и Макима Горког.

На овом простору стационарни саобраћај углавном је решаван на парцелама породичних и вишепородичних објеката и на јавним уличним паркинзима. Јавни паркинзи капацитета већег од 50 паркинг места налазе се на Тргу Галерија, Тргу царице Милице и непосредно уз Спортски и пословни центар "Војводина". У оквиру комплекса Спортског и пословног центра "Војводина" налази се и јавна спратна гаража за путничке аутомобиле, капацитета 170 паркинг места.

На простору где су изграђени вишепородични објекти, уочљив је недостатак паркинг места за путничке аутомобиле (према расположивим подацима 2,5 паркинг места по једној стамбеној јединици). Овај проблем на-

рочито је изражен источно и западно уз Булевар ослобођења и у околини улица: Цара Душана, Мише Димитријевића, Пушкинове, Браће Рибникар, Петра Драпшина, Железничке, Аугуста Цесарца и Данила Киша.

Бициклическе стазе постоје на Булевару цара Лазара, Булевару ослобођења, Булевару Европе (западно од осовине улице) и улицама Футошкој, Јеврејској, Браће Рибникар, Цара Душана и Максима Горког.

Планирају се следеће интервенције на постојећој саобраћајној мрежи:

- изградња Булевара Европе и денивелисаних раскрсница овог булевара са Сомборским булеваром и Футошком улицом. Могућа је изградња путних објеката (надвожњака или тунела) у другој фази изградње раскрсница, односно када саобраћајна оптерећења буду нивоа услуге "Ц";
- изградња продужетка Балзакове улице, од Улице Крилове до Улице Мише Димитријевића;
- повезивање улица Лазе Нанчића, Серво Михаља и Ђорђа Магарашевића, изградњом нове саобраћајнице;
- повезивање улица Олге Петров и Браће Лучић са Булеваром Европе;
- повезивање улица Браће Кркљуш и Браће Груловић;
- изградња тунела на Булевару ослобођења, на раскрсници овог Булевара са улицама Јеврејском и Футошком, и
- изградња бициклическе стазе на Булевару Михајла Пупина.

Решавање стационарног саобраћаја планира се изградњом паркинга и гаража:

- изградња јавног паркинга или гараже у блоку између улица Ласла Гала и Браће Рибникар, спратности Су+П+1, капацитета 55 паркинг места по етажи;
- изградња јавне гараже у блоку између Булевара ослобођења и улица Васе Пелагића, Аугуста Цесарца и Јеврејске, спратности Су+П+1, капацитета 250 паркинг места;
- изградња јавне гараже на месту постојеће код Спортског и пословног центра "Војводина", спратности По+П+4, капацитета 450 паркинг места;
- изградња јавне гараже у блоку између улица Васе Стајића и Народних хероја, спратности Су+П+2, капацитета 250 паркинг места;
- изградња паркинга или гараже за јавно коришћење у блоку између улица Војвођанске, Вере Павловић, Алексе Шантића и Пушкинове, спратности Су+П+1, капацитета 35 паркинг места по етажи;
- изградња паркинга или гараже за јавно коришћење у блоку између улица Толстојеве и Алексе Шантића, спратности Су+П+1, капацитета 120 паркинг места по етажи;
- изградња паркинга или гараже за јавно коришћење у блоку између улица Дожа Ђерђа, Пушкинове, Мише Димитријевића и Гогољеве, спрат-

ности Су+П+1, капацитета 50 паркинг места по етажи;

- изградња паркинга или гараже за јавно коришћење у блоку између улица Гогољеве, Данила Киша и Мише Димитријевића, спратности Су+П+1, капацитета 65 паркинг места по етажи;
- изградња гараже за јавно коришћење у Футошкој улици, у близини раскрснице са Булеваром ослобођења, спратности Су+П+3, капацитета 145 паркинг места;
- изградња гараже за јавно коришћење у блоку између Булевара ослобођења и улица Браће Рибникар и Данила Киша, спратности Су+П+1, капацитета 280 паркинг места;
- изградња гараже за јавно коришћење у блоку између улица Августа Цесарца, Васе Пелагића, Лазе Костића и Петра Драпшина, спратности Су+П+1, капацитета 320 паркинг места;
- изградња гараже за јавно коришћење у блоку између улица Јеврејске, Васе Пелагића и Петра Драпшина, спратности Су+П+2, капацитета 350 паркинг места.

Услови грађења саобраћајних површина

Ови услови односе се на целине, зоне и парцеле на којима се спроводе решења овог плана и на просторима где је обавеза или препорука расписивање урбанистичко – архитектонског и архитектонског конкурса.

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. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Паркинзи могу бити уређени у тзв. "перфорираним плочама", "префабрикованим танкостеним пластичним" или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са SRPS U.A9.202 који се односи на несметано кретање лица са посебним потребама.

Саобраћајно техничко решење јавних и осталих гаража решаваће се у оквиру пројекта објекта уз задовољење свих услова који су наведени у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/05).

Најмања ширина коловоза која је планом предвиђена је 5 м. Уже су само по неке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 м. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 м, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 3 м. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног градског превоза путника радијуси кривина треба да су 12 м. Тротоари су минималне ширине 1,5 м, док бициклистичке стазе морају бити ширине 2 м.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30 м а дужина од 4,80 до 5 м. 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.

5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Примарна водоводна мрежа изграђена је на: Булевару Европе и у делу Булевара цара Лазара (профила Ø 700 mm); на Булевару Ослобођења и у делу Булевара цара Лазара (профила Ø 600 mm); у Футошкој улици и на делу Булевара цара Лазара (профила Ø 350 mm); и у улицама Цара Душана, Браће Рибникар и Максима Горког (профила Ø 300 mm).

Поменути цевоводи чине примарну прстенасту мрежу, на коју је прикључена секундарна водоводна мрежа из околних улица, профила Ø 100 mm и Ø 150 mm.

Планом се задржава комплетна постојећа мрежа, уз могућност реконструкције деоница које не задовољавају у погледу капацитета или квалитета цевовода.

Планира се измештање дела примарне водоводне мреже профила Ø 600 mm на углу Булевара Европе и Булевара цара Лазара, са грађевинског земљишта за остале намене у планирану регулацију булевара.

Планира се измештање дела примарне водоводне мреже профила Ø 300 mm у делу Улице Максима Горког са јавне заједничке блоковске површине у регулацију улице.

Планом се оставља могућност изградње секундарне водоводне мреже са повезивањем на постојећу примарну мрежу.

Положај водоводне мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Канализациона мрежа функционише у склопу „јужног“ градског слива, и оријентисана је на главну црпну станицу 1 (ГЦ1), преко које се укупно прикупљене воде испуштају директно у Дунав, без претходног пречишћавања.

Примарни канализациони колектор налази се на Булевару цара Лазара (профила 320/170 см до 360/200 см). На поменути колектор оријентисани су колектор из Улице цара Душана (профила 250/150 см), примарна канализациона мрежа из Пушкинове улице (профила Ø 900 mm), код Спортског и пословног центра "Војводина" (профила Ø 900 mm) и са Булевара Европе (профила Ø 600 mm).

У Улици Мише Димитријевића постоји колектор профила 135/90 см, са оријентацијом на колектор у Улици цара Душана.

На северном делу простора постоје колектори у Јеврејској улици и на Булевару Михајла Пупина, профила 135/90 см.

У свим осталим улицама изграђена је секундарна канализациона мрежа са оријентацијом на оближње примарне колекторе, а у складу са нивелационим условима.

Планом се задржава комплетна постојећа мрежа уз могућност реконструкције деоница које не задовољавају у погледу капацитета или квалитета цевовода.

Планом се оставља могућност изградње секундарне канализационе мреже са оријентацијом на постојеће примарне правце.

Положај канализационе мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:2500.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су :

- максимални ниво подземних вода од 76,50 до 77,80 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 73,50 до 74,90 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода јсеверозапад – југоисток са смером пада према југоистоку.

Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Водомер сместити у просторију за водомер у оквиру објекта, или у водомерном шахту.

Водомерни шахт сместити ван регулације улице и на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Прикључни канализациони шахт (ревизиони шахт) сместити ван регулације улице и на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Прикључење сутеренских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање, у надлежности корисника.

5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Нај-

веће интервенције биће на главним објектима са снабдевање због потпуног преласка на двостепени систем трансформације напонског нивоа електричне енергије. Тако ће трансформаторска станица (ТС) 35/10(20) kV „Лиман“, „Телеп“ и „Подбара“ бити реконструисане и постати разводно постројење (РП) 20 kV (а ТС „Лиман“ ће у перспективи постати ТС 110/20 kV) које ће преко 20 kV подземних водова бити повезана са ТС 110/20 kV „Нови Сад 7-Јужни Телеп“ и будућом ТС 110/20 kV „Центар“, која ће се изградити на месту постојеће ТС 35/10 kV у Улици Пап Павла. Такође ће се реконструисати опрема у ТС 10/0,4 kV и постојећа 10 kV мрежа, и прилагодити за рад на 20/0,4 kV напонском нивоу. До свих ТС 20/0,4 kV ће долазити 20 kV мрежа каблова, а од ових ТС полазиће мрежа јавне расвете и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју. Оставља се и могућност изградње преносне ТС 110/20 kV на месту садашње ТС 35/10 kV, односно будућег РП 20 kV „Лиман“, када се јави потреба за новим капацитетима које неће моћи покрити ТС „Нови Сад 7-Јужни Телеп“ и будућа ТС 110/20 kV „Центар“.

До будуће ТС 110/20 kV „Центар“ потребно је изградити подземни 110 kV кабловски вод који ће повезати ову ТС са ТС „Нови Сад 7-Јужни Телеп“. Овај вод ће се градити дуж Булевара Ослобођења и Булевара цара Лазара и за његову изградњу је потребна израда плана детаљне регулације.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица. Осим планираних ТС које су приказане у графичком прилогу „План енергетске инфраструктуре“ у размери Р 1:2.500, нове ТС се могу градити као монтажано-бетонске, зидане или подземне (укопане) на парцелама намењеним основном и средњем образовању (уз обавезно обезбеђење објекта ограђивањем), вишепородичном становању, општеградским центрима и спорту. Нове ТС се могу градити и у оквиру пословних и пословно-стамбених објеката, уз поштовање свих противпожарних услова. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Такође је потребно обезбедити право службености пролаза каблова до трансформаторских станица кроз пасаже и заједничке блоковске површине.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом овог подручја се планира из градског топлификационог и гасификационог система.

Главни објекти за снабдевање биће топлане (ТО) „Југ“ и ТО „Запад“. ТО „Југ“ која се налази у комплексу Електровојводине већ снабдева већину постојећих објеката на подручју, док је од ТО „Запад“ изграђен део магистралне вреловодне мреже дуж западног дела Булевара Европе, са ког ће се обезбедити и прикључци за будуће објекте у источном делу. Градиће се и вреловодна мрежа дуж Футошке улице и у блоковима између Улице цара Душана и Булевара Европе. Сви планирани садржаји повезаће се на постојећу или планирану вре-

ловодну мрежу изградњом прикључака од уличне мреже до топлотних подстанци у објектима.

Не планира се веће проширење дистрибутивне мреже гасификационог система који преко мреже на Тепу снабдева топлотном енергијом потрошаче из западног дела овог подручја, у блоковима око Улице цара Душана и из централног дела, на Грбавици. Поједини садржаји се у случају потребе могу прикључити у гасификациони систем изградњом гасне мреже и котларница на парцелама или у оквиру објеката.

Када је у питању мрежа средњег притиска, планира се повезивање ТО „Запад“ и ТО „Југ“ изградњом гасовода дуж Булевара Европе и Булевара цара Лазара од постојећег гасовода.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије.

За искоришћење соларне енергије могу се постављати фотонапонски модули и топлотни колектори као фасадни и кровни елементи на постојеће и планиране објекте, уколико постоје техничке могућности. Применом топлотних колектора ће се постићи значајна уштеда приликом загревања унутрашњих просторија у објектима.

За искоришћење геотермалне енергије потребно је испитати могућност бушења бунара и постављања топлотних пумпи за пренос геотермалне енергије од извора до циљног простора.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Прикључење објеката у топлификациони систем решити изградњом вреловодног прикључка од постојеће или планиране вреловодне мреже или постављањем топлотне подстанци у посебној просторији у објекту, у подруму (сутерену) или приземљу објекта. У том случају до подстанци је потребно изградити вреловодни прикључак од постојеће или планиране вреловодне мреже. Детаљније услове за прикључење прибавити Јавног комуналног предузећа “Новосадска топлана” Нови Сад.

5.4. Телекомуникације

Системи фиксне телефоније и кабловски дистрибутивни систем

Подручје у обухвату плана ће бити комплетно прикључено у телекомуникациони систем. Систем фиксне

телефоније се снабдева из аутоматских телефонских централа од којих је изграђена подземна телекомуникациона мрежа до свих објеката на подручју. На подручју је такође изграђена и подземна и надземна мрежа кабловског дистрибутивног система више оператора која углавном омогућава праћење кабловског ТВ програма и употребу интернета. На подручју се налази и неколико објеката чији корисници су Јавно предузеће ПТТ саобраћаја „Србија“ и „Телеком Србија“ а.д, од којих су најзначајнији објекат Телекомуникационог центра у улици Народних хероја и ПТТ центар на Булевару цара Лазара. Ови објекти су веома значајни за функционисање телекомуникационог система града и поштанског саобраћаја у граду и околини.

Планира се даље проширење телекомуникационе мреже изградњом подземних водова дуж постојећих и планираних саобраћајница. У склопу децентрализације мреже планира се и постављање мултисервисних платформи и друге телекомуникационе опреме у уличним кабинетима. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника.

Да би се обезбедило прикључење планираних објеката у телеко–муникациони систем потребно је у регулацијама саобраћајница и до објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити планирана телеко–муникациона инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. Постојећа основна мрежа је тако димензионисана да може удовољити захтевима за прикључење нових објеката.

На подручју постоје радио–релејни коридори фиксне телефоније који се задржавају, уз законом прописане услове њихове заштите.

Системи мобилне телефоније

Ово подручје ће у потпуности бити покривено сигналом мобилне телефоније. На подручју је постављено 11 антенских система са базним станицама мобилне телефоније. Десет система је постављено на кровним површинама виших стамбених и пословних објеката, док је један систем постављен на постојећи димњак у Улици Лазе Нанчића.

Могуће је постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката, односно скупштине станара;
- системе мобилне телефоније постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука Светске здравствене организације;
- изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператора размотрити могућност заједничке употребе;

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базне станице мобилне телефоније обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

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

Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

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

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

6.1. Општи услови уређења простора

Уређење и коришћење простора обухваћеног границом плана заснива се на рационалној организацији и уређењу простора, на усклађивању његовог коришћења са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима и потребама дугорочног социјалног и економског развоја Новог Сада.

Планом се остварује континуитет у планирању развоја основних градских функција (становања, пословања, јавних служби итд) базиран на поставкама важећег генералног плана, планова детаљне регулације и Концепта генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године.

У оквиру четири просторне целине – дела градског подручја, примењују се правила уређења простора за

поједине урбанистичке целине (зоне) у зависности од намене (функције), положаја у простору итд.

Поред правила која се примењују у појединим зонама за одређене намене, на подручју плана се примењују и посебни услови као што су: заштита непокретних културних добара, заштита животне средине и природних вредности, заштита живота и здравља људи и заштита од елементарних непогода, ратних дејстава, стандарди приступачности којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама итд.

Положај постојећих и планираних објеката намењених јавним службама са гравитационим подручјем, као и установе културе, културно-историјски споменици (споменици културе, просторно културно-историјске целине, археолошки локалитети и евидентирани објекти градитељског наслеђа) представљени су на посебним графичким приказима.

6.1.1. Становање

У оквиру подручја становања, услови уређења, грађења и парцелације за све облике (породично, вишепородично, општестамбене зоне) утврђују се у складу са условима и смерницама Генералног плана.

У највећем делу ради се о подручјима реконструкције која су у новије време реализована на основу планских докумената који су и даље на снази. Правилима уређења је неопходно усмеравати развој свих облика савременог становања и комфорније услове становања (мањи степен заузетости, мање густине становања итд.) као и тежити ка постизању хармоничних односа у простору у морфолошким хетерогеним целинама.

На подручју плана, најзаступљеније су општестамбене зоне које представљају комбинацију два облика становања: породично (до спратности П + 1 + Пк) и вишепородично (средњих густина од П + 2 + Пк до П + 3 + Пк, и великих густина од П + 3 + Пк до П + 6 + Пк).

Планом су посебно дефинисани блокови вишепородичног становања који су, како због густине становања тако и због положаја у простору, обликовању, форми и типологији објеката издвојени у зоне вишепородичног становања великих густина (спратности од П + 4 + Пк до П + 13).

Табела 2: Правила за даљу разраду простора

Породично становање	Величина парцеле m²		Ширина уличног фронта		Спратност	Индекс заузетости	Индекс изграђености
	мин.	макс.	мин.	макс.			
Слободностојећи објекти	300	600	12	НУ²	П до П+1+Пк	30 – 40	0,25 – 0,80
Објекти у прекинутом низу	200	300	10			50 – 75	
Двојни објекти	200	400	8			30 - 40	
Вишепородично становање							
Вишепородично становање средњих густина							

² Није условљено

Слободностojeћи објекти	600	НУ	20	НУ	П+2 до П+3+Пк	40	0,5 – 1,6
Објекти у прекинутом низу			15	15		50	
Објекти у непрекинутом низу			20	НУ		75	
Вишепородично становање високих густина							
Слободностojeћи објекти	600	НУ	20	НУ ²	П+3+Пк до П+6+Пк	25	1,0 – 3,0
Објекти у прекинутом низу			15	15		70	
Објекти у непрекинутом низу			20	НУ		75	

Правила у зонама са објектима вишепородичног становања великих густина (од П + 4 + Пк до П + 13) утврђују се плановима детаљне регулације у складу са конкретним условима у простору.

Плановима детаљне регулације ће се утврдити могућност одступања и прилагођавања правила у зависности од стања специфичности простора.

У случају планирања полуатријумских и атријумских кућа на парцели, дозвољен је само један (стамбени) објекат на парцели. У зонама породичног становања, максимално је дозвољено четири стана у објекту.

6.1.2. Јавне службе

У оквиру подручја обухваћеног границом плана налази се низ објеката намењених јавним службама из области образовања (предшколско васпитање и образовање, основно школско васпитање и образовање, средњошколско васпитање и образовање, више и високе школе, научне установе, ученички и студентски смештај), културе, здравства.

Планом се задржавају решења утврђена важећом планском документацијом (плановима детаљне регулације) и то:

- проширење предшколских установа у Улици Лазе Костића број 5 и Улици Војвођанских бригада број 14; нови комплекс и објекат на подручју Грбавице (блокови око Улице Данила Киша);
- проширење Основне школе "Соња Маринковић", Пушкинова број 28 и нови комплекс у Улици Ђорђа Магарашевића;
- проширење Средње школе "Светозар Милетић";
- могућа замена објекта Дома здравља у Улици Васе Стајића број 38;
- проширење комплекса Института за заштиту здравља и Завода за здравствену заштиту радника, и надоградња и доградња постојећег објекта.

Овим планом се утврђују услови за:

- проширење и доградњу Студентског дома "23. октобар" (иницијатива студентског центра Нови Сад).

При разради простора плановима детаљне регулације, правила уређења и коришћења у оквиру комплекса јавних служби, утврђују се у складу са условима и смерницама Генералног плана и стандардима и нормативима за поједине области.

У области образовања

Табела 3: Нормиране вредности за предшколске установе

Обухват деце (%)		Радијус (m)		Површина објекта по детету (m ²)		Површина комплекса по детету (m ²)	
1-3 год.	4-6 год.	1-3 год.	4-6 год.	1-3 год.	4-6 год.	1-3 год.	4-6 год.
50	100	200-300	300-500	6,5-8,0	8,0	25-40	40-50

Табела 4: Нормиране вредности за основне школе

Радијус до школе (m ²)	Површина учионице по ученику (m ²)	Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)
макс. 650	2	8-10	15-30

Табела 5: Нормиране вредности за средње школе

Површина учионице по ученику (m ²)	Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)
2	10-12	30

Подручна основна школа се организује на 2 – 3,5 хиљаде становника, централна основна школа на 3 – 10.000 становника.

У области ученичког и студентског стандарда дефинишу се следећи просторни нормативи:

- за ученике домова 17 m² нето развијене грађевинске површине објекта по ученику и 25 m² површине комплекса по ученику;
- оптималан број корисника по дому је 450;
- за студентске домове се користи норматив од 20 m² по студенту нето развијене површине објекта, а 30 m² по студенту површине комплекса;
- за ресторани за исхрану студената планира се 1,4 m² по студенту, с тим да се рачуна број планираних седишта у ресторанима за 30% редовних студената (са издавањем obroka у три смене).

У области културе

Табела 6: Нормативи за димензионисање објекта и комплекса за организације из области културе

	Бруто површина на 1.000 становника (m ²)		Површина комплекса на 1.000 становника (m ²)	
	мин.	макс.	мин.	макс.
библиотеке	28,0	42,0	43,0	87,0
архив	24,5	43,5	-	-
биоскопи	16,0	50,0	64,0	96,0
изложбене галерије	3,0	7,0	-	-
концертне дворане	10,0	20,0	-	-
позориште	12,5	32,5	-	-
простор за омладину (укључујући КУД)	78,0	95,0	-	-
простор за децу	30,0	60,0	-	-
Укупно за културу:	225,5	406,0	-	-

У области здравства

Табела 7: Нормативи за ванболничку здравствену заштиту

Број становника на лекара опште праксе	Број становника на стоматолога	Број становника на фармацеута	Површина објекта у m ² на 1.000 становника	Површина апотека у m ² на 1.000 становника
1.500-1.800	25.000	6.000	120	20

На 10.000 становника потребно је планирати једну апотеку и један дом здравља.

У области социјалне заштите дефинисани су следећи нормативи везани за просторне услове:

- површина објекта дома за старе и пензионере 20 – 25 m² по кориснику;
- површина комплекса дома за старе и пензионере 20 – 40 m² по кориснику;
- у свакој месној заједници треба да постоји један клуб за одрасла и стара лица.

Табела 8: Нормативи за установе и домове за социјалну заштиту деце и омладине

Површина објекта по кориснику (m ²)	Површина комплекса по кориснику (m ²)	Слободна површина по кориснику (m ²)
15-17	40	20

У складу са потребама корисника и просторним могућностима, планом се дозвољава реконструкција, доградња или надоградња постојећих објеката јавних служби.

6.1.3. Градски центри

Општеградски центри

Планом генералне регулације се утврђују зоне намењене општеградским центрима, чија је структура разноврсна – од линијских дуж градских булевара до старог центра. У оквиру ових зона услови уређења дефинишу се у складу са поставкама Генералног плана, а њихова структура и карактер у оквиру ових зона утврђује се плановима детаљне регулације у зависности од положаја у простору и конкретних захтева.

Становање је обавезан садржај општеградских центара.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима или блоковима се креће у распону од 0 до 100%, односно објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно – стамбени или стамбени. Зоне центра које ће се тек формирати, нарочито на значајним градским саобраћајницама (линијски центри), етапно ће добијати карактеристике центра до одговарајућег односа садржаја становања и садржаја центра.

Индекс заузетости и индекс изграђености се одређују на нивоу парцеле и на нивоу хомогених целина у одређеним деловима центра. По правилу крећу се до 75%, односно 3,0. Код пословних садржаја, ако су сви други услови задовољени (противпожарна заштита, стационирање возила, снабдевање), заузетост парцеле може достићи вредност од 100%, а индекс изграђености зависи од висинске регулације непосредног окружења.

Спратност објеката општеградског центра се креће до П + 16.

При реконструкцији објеката у општеградским центрима могуће је претварање нижих етажа па и целих објеката из стамбене у пословну намену.

С обзиром на значајан број објеката културног наслеђа, услови уређења ће се дефинисати у складу са режимима заштите.

У оквиру намене општеградских центара, издвајају се специфичне функције као што су органи управе, месне заједнице, органи полицијске управе и остали објекти јавне намене (установе културе, Народна банка, Национална служба за запошљавање итд.) а услови уређења ће се утврђивати у складу са карактеристикама конкретне локације, могућности реализације и потребама одређених институција.

Специјализовани центри

Услови уређења за специјализовани центар – Спорски и пословни центар “Војводина” утврдиће се планом детаљне регулације, а смернице за даљу разраду дате су у одељку “7”. пододељак “7.3. “Правила и услови усмеравајућег карактера за просторе одређене за даљу разраду”.

6.1.4. Пословни комплекси у зонама становања и пословање у оквиру других намена

У оквиру подручја обухваћеног планом, знатно је учешће пословног простора: од приземља објеката на важним саобраћајним правцима до објеката и комплекса који у целини имају пословне садржаје (нпр. пословни комплекси у блоковима уз Улицу цара Душана).

Планом се омогућава увођење пословања у оквиру других градских функција (становање, општеградски центри) као пратеће или искључиве намене (изградња искључиво пословних објеката на парцели) по условима и смерницама Генералног плана, као и конкретним потребама. Искључују се делатности које начином рада, буком, прометом и загађењима нарушавају квалитет коришћења простора.

За пословне комплексе се примењују критеријуми:

- индекс заузетости је до 50%;

- индекс изграђености је од 0,5 до 1,5;
- учешће становања је дозвољено до 50% у односу на изграђене површине;
- минимална површина парцеле је 500 m².

За пословни комплекс “Електровојводина” доо и Топлана “Југ” услови уређења ће се дефинисати изградом плана детаљне регулације (одељак 7, пододељак 7.3. “Правила и услови усмеравајућег карактера за просторе одређене за даљу разраду”).

6.2. Мере заштите културно – историјских споменика и заштићених природних целина

6.2.1. Мере заштите културно – историјских споменика

Непокретна културна добра – споменици културе

У оквиру границе плана налазе се следећа непокретна културна добра – споменици културе са заштићеном околином:

1) Зграда матичарског здања, Трг младенаца бр. 7, на парцели бр. 473 КО Нови Сад II (Одлука Владе Републике Србије о утврђивању зграде за споменик културе 05 број 633 – 2659/97 од 22. 07. 1997. (“Службени гласник Републике Србије”, број 37/97).

Заштићена околина споменика културе обухвата парцелу бр. 473 КО Нови Сад II и део парцеле број 246 КО Нови Сад II, наспрам парцеле бр. 473 КО Нови Сад II, оивичен осом Трга младенаца.

2) Зграда Галерије Матице српске, Трг галерија бр. 1, на парцели број 206 КО Нови Сад II (Одлука о проглашењу број 6 – 69/92 – I – 9 од 24. 09. 1992. (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 17/92 и 19/92 - исправка); Решење о утврђивању посебних мера заштите и начина коришћења зграде Галерије Матице српске и њене заштићене околине број 6 – 67/94 – I – 9 од 19. 05. 1994. (“Службени лист Града Новог Сада”, број 9/94).

Заштићену околину зграде чине парцеле бр. 206, 208/1 и 207 КО Нови Сад II.

3. Зграда Галерије спомен – збирке “Павле Бељански”, Трг галерија бр. 2, на парцели број 205, зкњ. уложак број 126 КО Нови Сад II (Одлука о проглашавању зграде за споменик културе бр. 6 – 69/92 – I – 9 од 24. 09. 1992. (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 17/92 и 19/92); Одлука о исправци Одлуке о проглашењу бр. 6 – 69/92 – I – 9 од 16. 11. 1992. – “Слу - исправка); Решење о утврђивању посебних мера заштите и начина коришћења зграде Галерије Спомен – збирке “Павле Бељански” (“Службени лист Града Новог Сада”, број 9/94).

Заштићену околину зграде чине парцеле бр. 205, 206, 207 и 208/1 КО Нови Сад II.

4) Галерија локовне уметности – Поклон-збирка Рајка Мамузића, Улица Васе Стајића бр. 1. на парцели број 577/1 КО Нови Сад II (Одлука Скупштине Града Новог

Сада о проглашавању зграде за споменик културе ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 17/92 и 19/92 – исправка); Решење о утврђивању посебних мера заштите зграде и њене заштићене околине ("Службени лист Града Новог Сада", број 9/94).

Заштићена околина је припадајућа парцела.

5) Надгробни споменик арменске породице Ченази, угао Булевара Михајла Пупина и Улице народних хероја, на парцели бр. 464/3 КО Нови Сад II (Одлука Владе Републике Србије о утврђивању надгробног споменика арменске породице Ченази за споменик културе ("Службени гласник Републике Србије", бр. 37/97 и 8/98 – исправка).

Заштићена околина споменика културе обухвата део парцеле бр. 464/3 КО Нови Сад II, два метра од ивице споменика културе.

6) Кућа у Улици Петра Драпшина број 48, Улица Петра Драпшина бр. 48, на парцели бр. 407 КО Нови Сад II (Привремено решење Градског завода за обнову грађевинског наслеђа и заштиту споменика културе Нови Сад, у оснивању о утврђивању споменичког својства бр. 01 – 270/3 – 85 од 16. 10 1986. Решење Општинског суда у Новом Саду, Пословни број Дн. 7204/86 од 12. 12. 1986.)

7) Зграда у Улици Антона Чехова број 4, Улица Антона Чехова бр. 4, на парцели бр. 3451 КО Нови Сад II (Одлука Владе Републике Србије о утврђивању зграде за споменик културе ("Службени гласник Републике Србије", бр. 30/07).

Заштићена околина споменика културе обухвата следеће парцеле: бр. 3451 КО Нови Сад II, у друштвеној својини, као и део парцеле бр. 3463 КО Нови Сад II, у друштвеној својини, наспрам парцеле бр. 3451 КО Нови Сад II, у друштвеној својини, оивичен осом улице Антона Чехова.

Споменик културе поседује културно – историјске и архитектонске вредности. Репрезентативна је грађевина са стилским обележјима историцизма у декоративној обради и великом осликаном свечаном салом.

Око зграде је пространо двориште у коме су се некада одвијала такмичења у стрељаштву.

Мере заштите непокретних културних добара - споменика културе:

- очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба кровних равни, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала, функционалних карактеристика и оригиналних натписа;
- коришћење споменика културе као репрезентативног пословног простора у културно – просветне и спортско - рекреативне намене;
- уклапање свих накнадно додатих делова и последица каснијих адаптација на јужној фасади и унутрашњости споменика културе;
- активирање подрумског простора за савремену употребу уз очување конструкције и примену одговарајуће хидроизолације;
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;

- реновирање свих инсталација, постављање и одржавање адекватне спољне и унутрашње расвете;
- извођење комплетне хидроизолације подова и зидова;
- постављање и редовно одржавање громобранске инсталације и уређаја за заштиту од пожара;
- ажурно праћење стања и одржавање конструктивно – статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација у споменику културе.

Мере заштите заштићене околине:

- уклањање свих помоћних објеката, спортске трибине и спортског терена;
- урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење, одржавање и коришћење дворишта у складу са наменом споменика културе, а уличног простора испред споменика културе као јавног простора превасходно намењеног пешацима;
- адаптација приземног објекта изграђеног са западне стране споменика културе или уклањање постојећег и изградња новог објекта искључиво у сврху смештања пратећих садржаја споменика културе;
- изградња транспарентне ограде према улици са наглашавањем улазне капије и изградња пуне, зидане ограде уз границе према суседним парцелама.

Објекти у поступку утврђивања за непокретно културно добро – споменик културе

У оквиру границе плана налази се један објекат у поступку утврђивања за непокретно културно добро:

- Римокатоличка црква светог Рока, Футошка улица бр. 7 – 9, на парцели број 337 КО Нови Сад II.

Заштићена околина споменика културе обухвата парцелу 337 КО Нови Сад II и део парцеле број 7734/2 КО Нови Сад II – део тротоара наспрам парцеле број 337 КО Нови Сад II до ивице бициклистичке стазе Футошке улице.

Просторно културно – историјске целине

У обухвату плана налазе се следеће културно – историјске целине:

1) Комплекс Синагоге (школска и општинска зграда јеврејске заједнице), културно добро од великог значаја у Јеврејској улици бр. 7, 9, 11, на парцелама бр. 260, 266, 267/2 КО Нови Сад II (Решење Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, бр. 02 – 163/4 – 83 од маја 1983. године; Одлука о утврђивању просторно културно – историјске целине за културно добро од великог значаја, објављена у "Службени лист Аутономне Покрајине Војводине", број 25/91).

2) Гробља ван употребе (Римокатоличко са Евангелистичко –Реформаторским, Војним и Јеврејским гробљем), културно добро од великог значаја

Решење Градског завода за заштиту споменичког наслеђа и заштиту споменика културе број 01 – 297/2 – 84 од 08. 12. 1984. ("Службени гласник Града Новог Сада", бр. 21/85.; Одлука о проглашењу за културно добро од

великог значаја "Службени лист Аутономне Покрајине Војводине", број 25/91).

Римокатоличко гробље, које се налази на парцели бр. 3444/1 КО Нови Сад II, укупне површине од 6 ha и 83 ара и 48 m², ограничено Футошком улицом и улицама Војводе Книћанина и Дожа Ђерђа, са главним прилазом са Футошке улице, заједно са Реформатским и Евангелистичким гробљем која се налазе на истом парцелном броју;

Војно гробље које се налази на парцелама бр. 3440, 3441, 3442, 3443 КО Нови Сад, у наставку је Римокатоличког гробља са улазом из Улице војводе Книћанина;

Јеврејско гробље које се налази на парцелама бр. 4106/2, 4106/1, КО Нови Сад II, на којој је саграђена капела и стамбена зграда у Улици Дожа Ђерђа, власништво је Јеврејске општине из Новог Сада, са прилазом из Улице Дожа Ђерђа.

Мере заштите просторно културно – историјске целине:

- гробља се штите као целине, а не само поједини гробови заслужних грађана или у деловима;
- у циљу чувања пијетета према посмртним остацима покојника, гробља се претварају у специфичне зелене површине – "спомен паркове";
- испитивања, истраживања и стручна обрада гробља ван употребе се продубљују и настављају као би се драгоцени подаци са становишта историје, лингвистике, етнологије, историје уметности и других, сачували од заборавља;
- даље одржавање и физичка заштита надгробних споменика "In situ" морају се регулисати одговарајућим актима.

Опште мере заштите непокретних културних добара

1. Мере заштите непокретних културних добара и њихових заштићених околина утврђене су Законом.
2. Завод за заштиту споменика културе (заједно са надлежном општинском службом и корисником) стара се о овим културним добрима прописујући конзерваторско – рестаураторске услове за предузимање мера техничке заштите. Након добијених услова треба исходovati и сагласност на техничку документацију.

Археолошки локалитети

На подручју плана налазе се четири до сада позната археолошка локалитета:

- 1) Улица цара Душана, сеоба народа, случајни налаз;
- 2) Улица Данила Киша бр. 19 (парцеле бр. 1168/1, 1168/2, 1168/3, 1168/4 КО Нови Сад II), нови век, случајни налаз;
- 3) Улица Народних хероја бр. 1- 3 (парцеле бр. 460, 461, 463, 465/1 и 465/2 КО Нови Сад II), праисторија, касна антика, средњи и нови век, ископавање и

- 4) Улица Васе Пелагића бр. 14 (парцела бр. 292 КО Нови Сад II), нови век, случајни налаз.

Мере заштите простора:

Пре предузимања било каквих земљаних радова на свим констатованим археолошким локалитетима и у зонама заштите, потребно је од надлежног завода исходovati претпројектне услове и мере заштите. На овим локалитетима и у зонама заштите, морају се обавити претходна заштитна археолошка истраживања, пре изградње нових објеката, инфраструктурних коридора и извођења других грађевинских радова. Изградња мора бити условљена искључиво уз претходно прибављене услове и мере заштите.

Евидентирани објекти градитељског наслеђа

У оквиру подручја које је обухваћено планом евидентирани су објекти градитељског наслеђа, који су стављени под претходну заштиту. Свим објектима под претходном заштитом је према одредбама Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94) истекао рок у коме их је, у односу на време евидентирања, требало утврдити за културна добра.

У важећим плановима детаљне регулације, који представљају основ за уређење простора у којима су лоцирани објекти под претходном заштитом, предложени су услови и мере заштите од стране Завода за заштиту споменика културе града Новог Сада.

Јавни споменици

У оквиру граница плана налазе се пет спомен биста и девет спомен плоча.

Положај спомен бисти и спомен плоча је на посебном графичком приказу "Културно наслеђе", који је саставни део плана.

6.2.2. Мере заштите заштићених природних целина

Дрворед копривића у Радничкој улици је у поступку стављања под заштиту као споменик природе III категорије и успостављања режима заштите III (трећег) степена.

Мере очувања природног добра предложеног за заштиту односе се на:

- задржавање постојеће травнате површине испод стабала, а евентуална реконструкција Радничке улице мора да обезбеди минималну површину отвора (незастртих површина од 9 m² по стаблу);
- ревитализацију у складу са условима Завода за заштиту природе Србије;
- задржавање гранитне коцке као коловозног застора у циљу очувања амбијенталних карактеристика простора у окружењу природног добра;
- у случају реконструкције улице у зони испод крошни дрвећа морају се поставити шупљикави бетонски елементи како би се омогућило прозрачивање кореновог система и водопропустљивост површинског слоја;

- коришћење заштићеног природног добра у едукативне сврхе;
- обављање научних истраживања која не угрожавају дрворед,
- као и примена осталих мера одржавања.

Забрањено је:

- нарушавање континуитета дрвореда;
- заузимање простора где изостају стабла било каквим трајним или привременим објектима;
- застирање простора око дебла (минимална површина рупе 9 m²);
- предузимање свих радова који нису у складу са заштитом, а који би узроковали нарушавање пејзажне вредности или довели до деградације квалитета и својства природног добра;
- употреба препарата (осим оних која се користе за заштиту) који би угрозили виталност дендрофонда и квалитет земљишта и подземних вода;
- непланска сеча, уклањање и оштећење биљака (ломљење, кидање, вађење, брање и уништавање биљака);
- уношење у дрворед свих осталих врста сем копривића и примена ма које врсте у партерном уређењу простора испод крошњи (изузетак представља травни покривач који је потребно формирати у деловима где постоји могућност);
- бацање и депоновање смећа ван контејнера, као и свих врста отпадних материја;
- паљење ватре;
- укуцавање рекламних табли, металних делова и друге сличне непримерене радње које нарушавају кондицију и декоративност дрворедних стабала.

6.3. Услови за уређење зелених површина

При изградњи објеката, нових саобраћајница и паркинг простора постојеће зеленило потребно је заштити техничким мерама заштите. У случају да се приликом подизања новог објекта уклоне нека од постојећих вредних стабала, она се морају надокнадити у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон и 43/11 - УС).

Као потезе вредног зеленила треба задржати дрвореде у улицама Радничкој, Максима Горког, Јеврејској и Булевару Михајла Пупина, Булевару цара Лазара и Булевару ослобођења.

Једна од битних зелених веза која уводи зеленило и свежину Подунавља, спаја Универзитетски парк, Алеју Мике Антића и Спортски и пословни центар "Војводина". Такође је значајна и зелена веза која обезбеђује повезивање од Шодроша, зеленила уз Улицу Иве Андрића, Трг 27. марта, Католичко гробље, Футошки парк, пружајући се ка северном делу града. Ове зелене везе потребно је задржати и стално их обнављати и попуњавати, како би се постигао континуитет и тиме остварила улога мреже зеленила у граду.

У зависности од ширине улице и садржаја инфраструктуре формираће се двострани или једнострани

дрвореди. У улицама узаних профила уместо робусних стабала, користити шибље формирано као високостаблашице.

Дечије установе, школе и пословни комплекси треба да су одвојени зеленим заштитним појасом од околних садржаја. Зелени појас треба да садржи и високу и ниску вегетацију, а улазни делови декоративни-парковски садни материјал.

У оквиру постојећег вишепородичног становања слободне површине треба да садрже што више високе вегетације, нарочито уз јужне и западне фасаде ради заштите од прејакe инсолације. Постојећу квалитетну вегетацију потребно је задржати и по потреби је допунити новим декоративним садницама. Сама организација травнатих површина треба да је што једноставнија, без непотребног уситњавања укупне зелене површине. На тај начин се, осим функционалног решења, остварује и микробиолошки оптимум за раст и развој биљака.

Озелењавање слободних површина парцела треба планирати на мин. 10-15% неизграђеног дела парцеле, што се нарочито односи на поставку вегетације према транспарентним оградама суседних парцела. Уз планиране јавне гараже обавезан је појас од пирамидалног дрвећа, а према озелењеним оградама парцела становања.

Овакав начин уређења подразумева поред садње дрвећа и шибља и вертикално озелењавање (различите врсте пузавица) као и поставку озелењених жардинијера.

Да би сваки од стамбених блокова био амбијентално препознатљив, користити разнолик садни материјал према врсти, облику и боји крошње.

Осим јавног зеленила на травнатим површинама, потребно је предвидети садњу дрвећа и поставку озелењених жардинијера на поплочаним платоима, трговима и скверовима, уз увођење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара. Ово се односи и на блокове мешовите намене (становање, пословне делатности и сл.).

Простор обухваћен овим планом не садржи већу озелењену површину (парк), већ у сплету примарних и секундарних саобраћајница, становања и осталих намена издвајају се мање и веће озелењене површине категорије сквера или трга.

Већина тргова је делимично уређена (Трг 7. јула, Трг царице Милице, трг код лиманске пијаце, трг код бензинске пумпе у Улици Максима Горког, Трг Коменског), поједини су изведени према пројекту и конкурсном решењу (Трг младенаца, Трг 27. марта), а за неке тек предстоји коначно уређење. Неки од тргова (Трг 7. јула, Трг галерија) садрже квалитетну вегетацију коју је потребно сачувати и уклопити у ново уређење и на тај начин сачувати амбијентални изглед.

Зеленило планираног трга (сквера) у блоку између Булевара цара Лазара и улица Мише Димитријевића и Ђорђа Сервицког треба да чини парковски асортиман листопадног и четинарског дрвећа и шибља. Простор трга прекрити травњаком отпорним на гажење.

Остављени слободни простори могу се формирати и у виду малих атрактивних места за одмор. Композицијски, то је простор покривен групацијама листопадног дрвећа декоративних форми и четинара, као и цветајућег

шибља, уз потребне елементе партерне архитектуре (клупе, фонтане, скулптуре и сл.).

Синагога као просторно културно - историјска целина са својим припадајућим објектима треба да има специфичан вид уређења и озелењавања. Овде ће бити заступљена најдекоративнија вегетација ниског дрвећа, шибља и цвећа. Партерно решење слободне површине треба да испуни захтеве њеног режима коришћења (пролаз, седење, окупљање).

Спортско-пословни центар "Војводина", на углу Булевара ослобођења и Булевара цара Лазара, специфичан је по својој намени и организацији простора, те у оквиру њега изузетну важност има концепт озелењавања. Правила за уређење зелених површина утврдиће се планом детаљне регулације.

Комплекси гробља

Јеврејско гробље обухвата следеће елементе: гробна поља, стазе, капелу, ограду, зграду чувара гробља, комуналије и зеленило. По свом положају наслања се на целину Римокатоличког са Евангелистичко – Реформаторским и Војним гробљем. Укупна површина гробља је 1,34 ha, а број гробних места је 3278, са густином сахрањивања око 4 m² по гробном месту. Простор гробља није равномерно заузет, негде су гробна места врло густа, негде су ређе распоређена, а негде чак и не постоје. Гробље има неоспорне естетске квалитете, нарочито у делу старих гробница, међутим део где се налази капела и кућа чувара гробља био је дуго у запуштеном стању.

Од зеленила преовлађује багрем, поједини делови су загушени багровим подмлатком и шибљем, присутно је и неколико стабала разгранатих ораха. Постојећа вегетација има малу биолошку вредност, изузев неколико групација стабала клена која су евидентирана на три места. Зеленило гробља формира одређене елементе европских шумских гробља, што је на свој начин карактеристично за јеврејска гробља.

Хортикултурни концепт уређења треба да је јасан, ненаметљив, подређен простору густо заступљених гробова, али уједначен на целом комплексу гробља. Претежном заступљеношћу партерне вегетације с једне стране и високих крошњи листопадног дрвећа треба на одређен начин да асоцира на карактер "шумског". На улазном делу уз чуварску кућицу треба формирати травнате површине, као и на деловима где нема гробова. Овде је потребно засадити четинарско шибље и дрвеће и обликовати мању парковску површину. Пожељна је и садња високог листопадног дрвећа уз стазе и алеје.

Главна алеја и све друге главне и споредне стазе треба да остану поплочане опеком. Како су гробна поља велика потребно је постављање нових стаза, посебно оних које омогућују кружно кретање кроз гробље. Такође је значајно и уређење улазног платоа испред капеле, где је неопходно поплочање каменом, постављање клупа и фонтана (чесма).

Други комплекс обухвата четири гробља: Римокатоличко, Евангелистичко, Реформаторско и Војно (Авијатичарско). Сва четири гробља су међусобно повезана, односно сачињавају једну просторну и функционалну целину. Овај простор треба да се подели на две функционалне целине, тако да ће једна сачињавати Римокато-

личко, Реформаторско и Евангелистичко гробље, а друга комплекс Војног (Авијатичарског) гробља. Подела на две целине је последица различитости ових простора. Док је прва целина гробље са свим његовим карактеристикама, друга је запуштен простор са групом заштићених гробова авијатичара. Због тога се планира прва целина као ограђен простор гробља, а другу као јавни парк са појединачно ограђеним споменицима.

Евиденцијом стања зеленила утврђено је постојање 43 стабла липе, као појединачних примерака некадашњих дрвореда. Од осталих врста појединачно су евидентна стабла тује, тисе, јавора, тополе, багрема и др. На ивичном делу гробља уз Улицу војводе Книћанина евидентиран је дрворед гледичије, а уз Средњу медицинску школу проређен дрворед јаблана.

У обликовању поменута три гробља треба оформити специфичну парковску површину, где уз елементе гробља, доминира адекватно решен пејзажни простор. У том смислу планирају се следеће реконструкције: обнављање алеја, садња дрвореда уз ивичне делове комплекса, попуна живица уз ограду (нарочито према Улици војводе Книћанина), обнова травњака на делу запуштених гробова, подизање зеленила уз постојећи објекат, садња четинара на појединим површинама.

Главна алеја, као друге главне и споредне стазе треба да остану поплочане опеком. Потребно је формирање нових стаза, нарочито оних које омогућавају кружно кретање кроз гробље. На неким деловима где су гробови одмакнути од стаза планира се проширење стаза у виду мањих одморишта (платоа) која такође треба да су поплочана и опремљена клупама, чесама, канделабрима и корпама за отпатке. Посебну пажњу треба обратити на поплочање и уређење платоа испред капеле, која са ободно постављеним старим липама чини амбијенталну вредност гробља.

Уређење старог Војног (Авијатичарског) гробља треба да се заснива на пејзажно-парковској обради. Оно је назначено уређеним партером травњака, ниским четинарским шибљем и разноликим једногодишњим и вишегодишњим цвећем. Ободне делове гробља треба обградити зеленим заштитним појасом претежно четинарских врста дрвећа. На овај начин би се визуелно одвојило овај простор од Средње медицинске школе, саобраћајнице (Улица војводе Книћанина), а и од околних гробља.

Комплекс Медицинске школе "7. април"

Зеленило комплекса Медицинске школе, како би достигло свој биолошки учинак, треба редовно одржавати и неговати. Закржљала и деформисана стабла потребно је уклонити, а на неким местима густ склоп проредити у корист стабала веће отпорности и виталности.

Декоративном вегетацијом треба нагласити прилаз школском комплексу и улазе у објекат школе.

Обавезна је поставка зеленог заштитног појаса ободом комплекса школе, посебно га треба нагласити у источном делу где се налазе спортски терени, који се налањају на Јеврејско гробље. За овај вид озелењавања користити саднице листопадног и четинарског дрвећа и шибља.

Од велике је важности повезати зеленило школског комплекса са новоформираном парковском површином старог Војног (Авијатичарског) гробља.

6.4. Мере заштите и унапређење животне средине

Заштита животне средине заснива се на начелима интегралног и превентивног приступа приликом реализације планираних намена и изградње нових објеката на основу процене утицаја планских решења на животну средину, нарочито у односу на могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

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

Сви корисници на простору плана своје активности морају прилагодити условима у којима интензитет буке неће прелазити највиши ниво буке од 55 dB(A) ноћу и 65 dB(A) дању, односно у згради максимум 30 dB(A) ноћу и 35 dB(A) дању.

Заштита од буке и аерозагађења за интензитете који прелазе максимално дозвољене границе обезбедиће се успостављеним и планираним системом саобраћаја и канализацијом саобраћаја према капацитету саобраћајница. У обезбеђивању квалитета ваздуха концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је с обзиром на намену простора дозвољена. Основни услови за изградњу објеката пословања зависе од специфичности делатности, величине простора за обављање делатности, техничке опремљености, режима рада и положаја суседних објеката.

Праћење аерозагађења у наредном периоду треба реализовати према утврђеном програму и дефинисаним местима као и параметрима контроле (аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљенмоноксид, и азотни оксиди), а према Закону о заштити ваздуха ("Службени гласник Републике Србије", број 36/09) и Уредби о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник Републике Србије", бр. 11/10 и 75/10).

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), као и хоризонталне и вертикалне комуникације, 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 Републике Србије", број 18/97), као и другим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

За постојеће и потенцијалне изворе електромагнетног зрачења, неопходна су одговарајућа мерења и

утврђивање нивоа штетности по околину засноване на одговарајућим истраживањима, а према Правилнику о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања ("Службени гласник Републике Србије", број 104/09).

Заштита од пожара обезбедиће се у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник Републике Србије", број 111/2009) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91), што подразумева обезбеђење ватропреградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, реализацију противпожарне хидрантске мреже и могућност приступа свим објектима.

На подручју плана сваки објекат или група објеката треба да има сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Места и број посуда за смеће, као и места за контејнере за сакупљање секундарних сировина (папира, стакла, пластике, метала и др.) утврдиће се на основу броја становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

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. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m² једнако опремљене површине. 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.

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

Недостајући садржаји реализоваће се у оквиру планираних намена што ће допринети оптималном паркирању возила, уређењу зелених површина и заједничких унутарблоковских простора. Обезбедиће се унапређење и формирање система јавних простора, и приступачност постојећим, стварањем нових и побољшањем затечених услова пешачког кретања. Унапредиће се мрежа инфраструктуре и ускладити опремање постојећих и нових објеката и простора ради побољшања квалитета и стандарда становања и пословања.

Интегрисаће се различити садржаји који се међусобно не угрожавају. Све интервенције на јавним просторима и објектима неће угрозити постојеће вредности (амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објеката и слично).

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

ће се изводити радови, као ни суседних објеката, у односу на техничке и сеизмичке карактеристике тла и статичке и конструктивне карактеристике објеката.

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

Дуж саобраћајница, паркинг простора, у комплексима школа, дечјих установа, на парцелама становања и на блоковским површинама обезбедиће се зелене површине у складу са основном наменом.

На комплексу планираних гаража треба обезбедити мере које ће бити садржане у процени утицаја објеката на животну средину коју инвеститор мора да обезбеди на основу Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", бр. 135/04 и 88/10) и Закона о заштити животне средине ("Службени гласник Републике Србије", бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон и 43/11 - УС). Гараже за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговарају функцији и капацитету.

За планиране гараже у подземним етажама објеката потребно је обезбедити:

- природну вентилацију гараже или систем вештачке вентилације;
- систем за праћење концентрације угљенмооксида;
- контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем.

На простору станице за снабдевање горивом, у складу са техничким прописима обезбедиће се задовољавајући услови који се односе на зоне опасности, у складу са Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Службени лист СФРЈ", бр. 20/71 и 23/71).

Постојећи објекат станице за снабдевање горивом подлеже поступку процене утицаја пројекта на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину 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 114/08).

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

У оквиру грађевинских зона није дозвољена:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу (воду, ваздух, земљиште);
- обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе;

- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних зграда.

На гробљима на којима се сахрањује, у наредном периоду потребно је уредити простор и објекте у складу са функцијом уз тежњу да се остваре високи естетски стандарди. Потребно је уређење простора и објеката, (дефинисање просторних услова комуналног опремања, уређења стаза, гробних места, ограда и слично), дефинисање конзерваторских услова, означавање заштићених гробних обележја, неговање постојећег и подизање новог зеленила.

Реконструкција и ревитализација гробаља има за циљ формирање уређених и функционалних простора. Осим намене сахрањивања ова гробља имају карактер аутентичне амбијенталне вредности. Ревитализација и уређење гробаља треба да се заснива на наслеђеној структури, облику и величини гробних поља и осталих елемената.

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана као последица разних активности на услове живота, потребно је пратити квантитативне и квалитативне показатеље стања средине.

6.5. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко – технолошких несрећа и ратних дејстава

Мере заштите од ратних дејстава

За потребе одбране и склањања становништва и материјалних добара планира се изградња објеката посебне, заштитне намене, а у зависности од намене простора (породично или вишепородично становање, пословање, јавне службе, образовање, култура и сл.). Склоништа треба да обезбеде прописану заштиту од механичког, радиоактивног, топлотног и хемијског дејства.

Степен заштите утврђује се на основу степена угрожености, у складу са условима надлежног министарства одбране.

Планирају се двонаменска склоништа. Мирнодопске намене се планом не утврђују, али треба да буде у функцији основне намене.

Капацитет склоништа се одређује према броју корисника.

Димензионисање и садржај склоништа, величина појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе, утврдити у складу са капацитетом, а према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98), што је детаљније прецизирано у Анексу плана – Урбанистичке мере заштите.

Као слободне површине за хитан смештај и збрињавање становника у ратним условима и условима природних катастрофа, користиће се зелене површине (скверови, отворене зелене површине у оквиру школских и предшколских комплекса, спортског центра, као и свака друга зелена површина.

Мере заштите од елементарних и других катастрофа

Према процени која је рађена за Генерални план, постоји могућност да град угрозе елементарне непогоде, које настају деловањем природних сила: поплаве од спољних и унутрашњих вода, земљотреси, олујни ветрови, снежни наноси и сличне појаве. Са елементарним непогодама се изједначују и следеће катастрофе, уколико су већих размера: експлозије, пожари, епидемије, хемијска и радиоактивна загађења ваздуха, воде и намирница.

Организација простора у условима непосредне опасности од елементарних и других непогода, подразумева прилагођавање просторних и других фактора из редовних услова за потребе ванредних услова. За успешно коришћење расположивих природних, друштвених и економских потенцијала у ванредним приликама за време елементарних непогода неопходна је њихова припрема у време редовних прилика.

Мере заштите од земљотреса

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

Приликом пројектовања и извођења нових објеката неопходно је усклађивање са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђивања заштите од максималног удара јачине 8° MCS скале.

Заштита од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити одговарајућим распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу димензионисаном, тако да саобраћајнице својом ширином представљају противпожарну баријеру, коришћењем ватроотпорних материјала за изградњу објеката, изградњом противпожарне хидрантске мреже, озелењавањем слободних површина, регулацијом атмосферских вода и опремањем терена водом и канализацијом.

Ради заштите од пожара, урбанистичко – архитектонским решењем, где год је то могуће, омогућен је приступ ватрогасним возилима око свих објеката, у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95).

Гараже за путничке аутомобиле морају у свему бити пројектоване у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/05).

Омогућава се коришћење постојећих и планира се изградња нових ватрогасних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91).

У складу са чл. 33, 34. и 35. Закона о заштити од пожара ("Службени гласник Републике Србије", број 111/09), инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од Министарства унутрашњих пос-

лова Србије, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду.

6.6. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", број 18/97).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање инвалида, у складу са стандардом SRPS V.A.9.204.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

6.7. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима, који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

6.8. Инжењерско – геолошки услови**Носивост и погодност терена за изградњу**

Простор обухваћен планом налази се на речној алувијалној тераси и алувијалној равни. Највећи део про-

стора плана према Инжењерско-геолошкој карти, налази се на преталожене леси и старијем речном наносу.

Сеизмичке карактеристике

Сеизмичку микрорегионализацију подручја карактеришу могући потреси интензитета 8° MCS скале условљену инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и другим. Претпостављени потрес од 8° MCS скале треба сматрати да се односи на уопштено средње тло са нивоом воде дубине око 4 m.

7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

7.1. Услови уређења и грађења у оквиру урбанистичких целина и зона 1 до 9

Урбанистичка целина 1 - Комплекси гробља:

Римокатоличко гробље са Евангелистичко – Реформаторским и Војним гробљем (површине 7,76 ha), и други комплекс Јеврејско гробље (површине 1.34 ha) представљају просторно културно – историјску целину, културно добро од великог значаја.

Услови уређења, коришћења и грађења у оквиру ова два комплекса се утврђују у складу са условима које је прописао надлежни завод за заштиту споменика културе и за све планиране интервенције у простору неопходне су мере техничке заштите.

За оба комплекса гробља се планира реконструкција и ревитализација гробља уз максимално очување постојећих вредности како појединачних тако и амбијенталних уз побољшање хортикултурне и инфраструктурне опремљености и уређења.

У оквиру Јеврејског гробља се планира реконструкција, доградња и надоградња постојећег приземног објекта до оријентационог габарита 16,00 x 6,00 m и спратности П + Пк и промена намене у музејски центар за очување предмета од значаја за живот Јевреја у Војводини.

Остали услови за уређење, одржавање и опремање простора за сахрањивање:

- оградивање, постављање оgrade где је неопходно. Ограда се мора обликовно ускладити са постојећим архитектонским елементима;
- опремање и одржавање објеката и уређаја (инфраструктура) на гробљу који служе за обављање погребне услуге (капела, чуварска кућица, јавни WC, јавне чесме и сл.);
- уређивање и одржавање путева и стаза унутар гробља;
- одржавање и чување вредног зеленила које не угрожава гробна места;
- уређење простора између гробних места.

Предвидети свуда где простор омогућава мале попличане платое са клупама за одмор, осветљењем и евентуално чесмом.

Услови за уређење зелених површина дати су у одељку "6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА" пододелјак "6.3. Услови за уређење зелених површина".

Урбанистичка целина 2 - Комплекс Медицинске школе "7. април"

Комплекс Медицинске школе "7. април" у Улици војводе Книћанина бр. 1, проширује се на парцеле бр. 4116, 4115 и део парцеле број 4110.

Планирани комплекс је површине 1,22 ha.

У оквиру комплекса се планира надоградња постојећег објекта до спратности П + 3.

Површина хоризонталног габарита износи око 2.280 m² што представља око 19% заузетости комплекса.

У оквиру комплекса, планира се одговарајући концепт уређења – попличавања, осветљења, постављања урбаног мобилијара и озелењавање у складу са условима датим у одељку "6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА" пододелјак "6.3. Услови за уређење зелених површина".

Урбанистичка целина 3 - Трг 27. марта

Трг правилног облика, ортогоналне форме између Улице цара Душана и Улице војводе Книћанина, представља реализовану уређену зелену површину.

У оквиру трга, издвајају се простори за парковско зеленило, цветне партере, пјачету са салетлом, одморашта, дечје игралиште и пешачке комуникације.

Поред утврђених услова за уређење зелених површина, за трг се планира даље уређење: опремање урбаним мобилијаром, осветљење, уређење партерних површина (попличавање и сл.).

Урбанистичка целина 4 - Лиманска пијаца

Комплексом Лиманске пијаце је обухваћен изграђен простор постојеће пијаце површине 0,72 ha. Комплекс је реализован последњих година и представља завршену целину. Састоји се из три потцелине:

- потцелина коју представљају постојећи објекти са наткривеним простором - платоом;
- интерна саобраћајница и пешачки прилази;
- зелена површина (парк).

Постојећи објекти у функцији пијаце се задржавају. Њихове намене су: локали – продајно услужни објекти, пословно санитарни објекат, продаја млечних производа и живинског меса, продајно услужни и пратећи садржаји. Спратност објеката се креће од П до ВП.

Изведена надстрешница наткрива простор зелене пијаце. Конструкција надстрешнице је просторна решетка са лаким, транспарентним кровним покривачем.

Могућа је реконструкција и промена намене појединачних објеката или локала у складу са основном наменом пијаце. Обликовање и материјализација објеката треба да је уједначена и да чини јединствену архитектонску целину. Није дозвољена доградња постојећих објеката и надстрешнице.

**Урбанистичка целина 5 - Комплекс "Пошта 2",
Јавно предузеће ПТТ саобраћаја "Србија"**

Објекат "Пошта 2" ЈП ПТТ саобраћаја "Србија" у Војвођанској улици бр. 5, користи се за потребе Јединице поштанске мреже 21102 Нови Сад и Главног поштанског центра.

Објекат "Поште" је изграђен у духу модерне и постојећа спратност износи П до П +1.

Планом се дозвољава надogradња основног габарита објекта до П + 2 тако да се последња етажа завршава равним кровом (плитак кос иза атике).

Планира се уређење комплекса поште уз одговарајући концепт озелењавања. У оквиру комплекса се планира постављање трајног спомен обележја на месту прве железничке станице у Новом Саду.

Комплекс се утврђује као површина јавне намене. У случају промене програма ЈП ПТТ саобраћаја "Србија" и потенцијалног пресељења садржаја на другу локацију комплекс се намењује за садржаје општеградског центра, првенствено из области културе, образовања и пословања примереног атрактивном положају простора. Становање се не дозвољава.

У случају промене намене комплекса, услови уређења, изградње и коришћења простора утврдиће се планом детаљне регулације.

**Урбанистичка целина 6 - Блокови вишепородичног
становања уз Улицу Максима Горког**

Блокови означени на графичком приказу број 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње и правилима уређења зелених површина" са а и б задржавају се у потпуности као завршене целине, уз могућност санирања равних кровова поправком или постављањем плитких лимених кровова, без формирања корисне површине.

Код постојећих објеката са косим кровом могућа је промена намене тавана и привођење стамбеној намени у оквиру волумена крова.

У случају привођења тавана намени препоручује се примена полеглих прозора, а уколико се раде вертикални, неопходно је њихов ритам и растер ускладити са етажама испод крова.

Планира се уређење унутарблоковске површине.

Уређење слободних површина планира се у функцији паркирања и уређења зелених и слободних површина.

**Урбанистичка целина 7 - Блок општеградског
центра уз Улицу Максима Горког**

Блок општеградског центра омеђен улицама Железничком, Максима Горког, Сремском и Тргом царице Милице, у највећем делу је реализован и представља скоро завршену просторну целину. Објекти су изграђени у непрекинутом низу и под таквим условима се планирају и нови објекти.

Постојећи објекти представљени на графичком приказу број 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње и правилима уређења зелених

површина", задржавају се без промене хоризонталне и вертикалне регулације.

У средишту блока се налази објекат двоетажне гараже који се задржава.

Објекат у Сремској улици број 2, постојеће спратности П + 2, планира се за надogradњу спратности П + 4 + Пк. У везном делу са суседним објектом у Сремској улици број 4 могуће је висинско усаглашавање. Намена објекта је стамбено – пословна или пословна. Могуће је постојећи објекат заменити новим спратности П + 4 + Пк, уз обавезну изградњу гараже у подруму испод целе парцеле, са истим елементима хоризонталне и вертикалне регулације код надogradње.

Објекат на углу улица Железничке и Сремске (Железничка број 25) планира се за замену. Нови објекат је пословни или стамбено – пословни. Планирана спратност објекта је П + 3 + Пк са гаражом у подруму.

Планираним објектом треба остварити просторно повезивање са објектима на које се наслања: кровне равни, елементи обликовања итд.

Објекат на Тргу царице Милице број 2, планира се за замену.

Планирана спратност новог објекта је П + Г + 5 + повучен 6. спрат у уличном делу, а дворишни део П + Г + 4 + повучен 5. спрат³.

Обавезна је изградња подземне етаже (подрум, односно сутерен у зависности од терена) у оквиру које се планира гаража.

Објекат се висински и обликовно (венац и слеме) повезује са суседним, изграђеним објектима. Ово захтева издвајање дела парцеле број 911/1 и припајање парцела бр. 910/1 и 910/2. У овом делу је обавезна изградња колског пасажа који задовољава противпожарне услове и на коме је потребно утврдити право службености пролаза.

Намена објекта је стамбена, стамбено-пословна или пословна (обавезно пословање у приземљу: у уличном делу локали, а у дворишном, поред локала може бити гаражни простор или сл.)

Обавезно је да се у архитектури објекта задржи концепт планирања аркада према тргу.

За унутрашњост блока се планира даље уређење и одговарајући концепт озелењавања. У оквиру јавне заједничке блоковске површине условљава се уклањање постојећих ограда (између склоништа и гараже и дворишта према Железничкој улици).

Пасаж испод објекта у Железничкој улици број 33 и пасаж код Трга царице Милице су јавни и не могу се затварати.

Дозвољава се активно коришћење поткровља, а где постоје равни кровови, дозвољава се санирање равних кровова или постављање плитких лимених, без формирања корисне површине.

Дозвољена је реконструкција објеката (фасаде и кровна конструкција) без промене хоризонталне и вер-

³ Последња етажа уличног објекта се гради мин. 2,0 m повучена од грађевинске линије према улици. Повучен 5. спрат се гради 1,2 m повучен од грађевинске линије према дворишном делу парцеле на којој се гради објекат.

тикалне регулације, уз сагласност пројектанта или Друштва архитеката Новог Сада.

Дворишта објеката која нису у оквиру заједничке блоковске површине, уређују се у складу са потребама, али се условљава да не буду ограда масивним оградама или да ограде буду живе (зелене).

Урбанистичка целина 8 - Зона центра уз Футошку улицу са посебним амбијенталним карактеристикама (пословни објекти, вишепородично становање, урбане виле)

Просторни потес уз Футошку улицу представља посебну амбијенталну целину специфичну по објектима који су изграђени у претходном периоду и који је хетерогене структуре: по намени и типологији. Пажљивим интервенцијама у простору, потребно је просторно и обликовно усаглашавање објеката планираних за изградњу са постојећим и подизање амбијенталних вредности.

Дозвољена је у оквиру зоне центра изградња: пословних објеката, стамбено – пословних објеката и искључиво стамбених. Спратност планираних објеката се креће од П + 2 + Пк до П + 4 + Пк.

Објекти спратности П + 4 + Пк обавезно имају пословање у приземљу.

Објекти спратности П + 2 + Пк се граде у типу урбаних вила карактеристичних за овај део града.

На постојећим објектима који се задржавају дозвољене су све интервенције у оквиру постојећег хоризонталног и вертикалног габарита.

У оквиру парцела на којима се планирају нови објекти, дозвољени су следећи режими изградње: доградња постојећих објеката и изградња нових који су представљени на графичком приказу број 6.1.1. "Зона центра уз Футошку улицу са посебним амбијенталним карактеристикама (урбанистичка целина 8)" у Р 1 : 1000. Под доградњом објеката се подразумевају грађевински радови којима се изграђује нови простор уз, испод или над постојећим објектом (надзиђивањем) до параметра који важе за нове објекте (зона изградње и спратност).

Објекти чине непрекинут или прекинут низ.

Планом су дозвољена одступања $\pm 5\%$ у односу на графички приказ у посебним ситуацијама када је неопходно уклапање са суседним објектима у прекинутом или непрекинутом низу.

Дозвољена је изградња помоћног објекта на парцели (гараже, оставе и сл.) до индекса заузетости 5% већег у односу на заузетост парцеле дефинисану на графичком приказу.

Изградња базена, дечијих игралишта и сл. не улази у дозвољени индекс заузетости.

Дозвољава се изградња сутерена или подрума.

Паркирање и гаражирање возила се решава у оквиру парцеле.

Посебна пажња се обраћа на обликовање како појединачних објеката и целине, тако и детаља. Користити традиционалне материјале при изградњи и реконструкцијама.

Постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Све парцеле које немају излаз на јавну површину припадају се парцелама које га имају.

Угаоне локације намењене реперним објектима општеградског центра

Локација "8а"

На углу Булевара Европе и Футошке улице, формира се грађевинска парцела која се планира за изградњу објекта спратности По + П + Г + 8 + (Пк1+Пк2).

Грађевинске линије објекта су минимум 5,00 m удаљене од регулационе линије, а максимални индекс заузетости парцеле је 60%.

Објекат је пословне, стамбено-пословне или стамбене намене. Условљава се да минимум приземље и галерија буду намењени пословању.

Обавезна је изградња гараже у подрумској етажи испод целе парцеле.

Објекат мора бити репрезентативне архитектуре и обликовања, у складу са положајем у простору.

Поткровне етаже се планирају као повучене у односу на основни габарит објекта (минимум 2,00 m од уличне грађевинске линије) са плитким лименим кровом иза атике (максимално 10% нагиба).

Дозвољена је изградња еркера и то: изнад приземља и галерије објекта целом дужином тракта (максимално висине првог и другог спрата), а на осталим етажама до 50% заузетости фасаде и ширине до 1,20 m.

Локација "8б"

Локацију "8б" представљају две грађевинске парцеле: угаона, Футошка број 57 и у Улици цара Душана број 2.

На углу Футошке улице и Улице цара Душана, планира се изградња пословног, стамбено-пословног или стамбеног објекта спратности П + Г + 6 + повучен 7 спрат.

Приземље и галерија су обавезно пословни простор.

Ламела објекта према Футошкој улици усклађује се висински и обликовно (венац и слеме) са уличним низом формираним уз Футошку улицу и уз обавезну изградњу пешачког пасажа ширине 5,00 m и минималне висине 4,50 m и на коме је потребно утврдити право службености пролаза. Објекат се наслања и на бочну границу парцеле у Улици цара Душана број 2 и са суседним објектом чини јединствену архитектонску целину.

На графичком приказу број 6.1.1. "Зона центра уз Футошку улицу са посебним амбијенталним карактеристикама (урбанистичка целина 8)" у Р 1:1000, представљене су максимално дозвољене грађевинске линије. Максимална заузетост парцеле износи 60%.

Обавезна је изградња гараже у подрумској етажи испод целе парцеле.

Последња етажа је повучена (минимум 2,00 m од грађевинске линије објекта са уличне стране). Еркери се дозвољавају.

Реализација објекта на суседној парцели (Улица цара Душана број 2) је независна од објекта на углу, али је неопходно висинско и обликовно усаглашавање.

На графичком приказу број 6.1.1. су представљене максимално дозвољене грађевинске линије. Максимална заузетост парцеле износи 30%.

Спратност објекта је П + 4 + повучен 5 спрат, а у подрумској етажи се планира гаражирање возила. Еркери се дозвољавају.

Урбанистичка целина 9 - Блок са станицом за снабдевање горивом у Улици Максима Горког

Планом се утврђује регулација блока са станицом за снабдевање горивом у Улици Максима Горког.

Овај комплекс је у потпуности реализован.

7.2. Урбанистичка целина 10 за коју се обавезно расписује конкурс

За урбанистичку целину 10, омеђену Булеваром Европе, Булеваром цара Лазара, Улицом цара Душана и Арањи Јаноша обавезно је расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса.

Услови урбанистичко-архитектонског конкурса:

- максимално дозвољене грађевинске линије су представљене на графичком приказу број 6.1.2. "Целина за коју се обавезно расписује конкурс (урбанистичка целина 10)" у Р 1 : 1000;
- у оквиру блока планирају се пословни, стамбено – пословни или стамбени објекти са обавезним пословањем у приземљу и на галерији;
- објекти се планирају у непрекинутом низу, прекинутом низу или као слободностојећи;
- препорука је просторног концепта да се у западном делу блока планира просторни акценат спратности По + П + Г + 16;
- спратност објеката се креће од По + П + Г + 2 до По + П + Г + 6 + повучен седми спрат, а просторног акцента до По + П + Г + 16;
- максимална заузетост у западном делу блока у намени општеградског центра – пословања износи до 100%, а у источном делу просторне целине у намени становања износи до 50%;
- паркирање се планира у оквиру подземних гаража, а број нивоа гаража и број гаражних места ће се утврдити у складу са површином пословног простора и бројем станова;
- урбанистичко-архитектонским конкурсом треба да се омогући фазна реализација објеката у оквиру јединственог просторног концепта. На основу конкурсног решења, обавезна је израда урбанистичког пројекта којим ће се дефинисати правила уређења, грађења и парцелације која максимално поштују етапност реализације и власничку структуру земљишта;
- партерне површине у унутрашњости и по ободу блока повезати у целину јединственим концептом просторног уређења и озелењавања (обликовање, нивелационо усаглашавање и материјализација);
- расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса је обавеза Града Новог Сада.

7.3. Правила и услови усмеравајућег карактера за просторе одређене за даљу разраду

7.3.1. Урбанистичка целина Спортског и пословног центра "Војводина" Нови Сад

Урбанистичку целину Спортског и пословног центра "Војводина" Нови Сад, која се утврђује Генералним планом као специјализован центар, чине три потцелине:

- стадион са непосредним окружењем;
- Спортски и пословни центар "Војводина" са окружењем;
- неизграђена просторна потцелина за планиране садржаје спорта, рекреације и градског центра (атрактивно пословање).

Укупна површина урбанистичке целине износи 17,80 ha.

Планом је цела урбанистичка целина дефинисана као површина јавне намене. Међутим, с обзиром да је за њену реализацију обавезно доношење плана детаљне регулације, тим планом ће се прецизирати и одвојити површине јавне намене од површина за остале намене.

Препоруке за израду плана детаљне регулације:

- 1) У оквиру стадиона са окружењем преиспитати могућност изградње објекта уз Булевар ослобођења у функцији спорта и рекреације са гаражом. Планирати реконструкцију и надоградњу трибина (југоисточне и југозападне), обликовно уједначавање подтрибинског простора и преиспитати могућност наткривања стадиона;
- 2) Спортски и пословни центар "Војводина" представља у највећем делу завршену архитектонску целину. Планиране спортске садржаје који нису приведени намени неопходно је завршити у складу са идејним решењима која ће се преиспитати у поступку израде плана: комплекс базена (центар за водене спортове), изградња хотела или објекта за смештај спортиста и учесника спортских манифестација итд.;
- 3) Неизграђена просторна потцелина на углу два булеvara, планира се за садржаје спорта, рекреације и градског центра са пословним простором. Намена просторне потцелине и планираних објеката у оквиру ње, утврдиће се у плану у зависности од конкретних програма, а препорука је да учешће изграђених површина спорта и рекреације у односу на површине осталих намена (општеградски центар) не буде испод 50%. Планиране садржаје је могуће фазно реализовати независно једне од других уз услов да чине архитектонску целину. Спратност (висинска регулација) планираних објеката и заузетост потцелине утврдиће се планом детаљне регулације уз препоруку да се крећу у оквиру следећих параметара:
 - максимална заузетост потцелине је 50%;
 - спратност планираних објеката се креће од П до П+2 за спортске објекте и од П+2 до П+15 за пословне објекте (максимална спратност је за просторне акценте).

7.3.2. Пословни комплекси и објекти "Електровојводина" доо и Топлана "Југ"

Оријентациона величина овог комплекса износи 3,04 ha.

У последњих двадесетак година, у оквиру комплекса је изграђен низ објеката у складу са Урбанистичким пројектом комплекса "Електровојводина" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 20/86 и 17/03), али и објекти који су подигнути без одговарајуће документације и пријављени у процесу легализације.

Корисници објеката у оквиру комплекса су:

- "Електровојводина" доо Нови Сад;
- Јавно комунално предузеће "Новосадска топлана" Нови Сад;
- Јавно предузеће "Електромрежа Србије" Београд;
- "Одржавање и услуге" доо Нови Сад.

Како је, посматрајући просторни размештај објеката на предметним парцелама, тешко поделити земљиште на пословне комплексе у зависности од начина коришћења појединих предузећа, као и сложене технолошке процесе, условљава се даља разрада урбанистичке целине.

Цео простор се утврђује као површина јавне намене.

Препоруке за израду плана детаљне регулације:

- 1) Планом ће се утврдити услови за уређење и изградњу нових објеката као и режим и начин коришћења постојећих објеката. Максимална спратност планираних објеката се утврђује на П + Г + 7 према булеварима, а према унутрашњости комплекса П + Г + 5. Максимална заузетост урбанистичке целине или појединих комплекса износи 50%;
- 2) Планом ће се утврдити одговарајуће уређење комплекса и његово озелењавање. С обзиром на велики број изграђених објеката, од посебног значаја је решавање интерних саобраћајница и паркирања.

7.4. Правила уређења и грађења за локалитете 1 до 59

На подручју обухваћеном планом утврђују се правила уређења, грађења и парцелације⁴ на 59 локалитета, а то су:

Локалитет 1, где се на катастарским парцелама бр. 3253/1, 3253/3, 3254/1, 3254/2, 3254/3, 3255/1, 3255/9, 3255/10, 3255/12 и деловима парцела бр. 3255/3 и 3255/11, КО Нови Сад II у Улици Руђера Бошковића и на Булевару Европе формира грађевинска парцела за изградњу северног дела полуотвореног стамбеног, стамбено – пословног или пословног блока.

На катастарској парцели бр. 3251/1 и деловима парцела бр. 3255/3 и 3255/11, КО Нови Сад II у Улици Лазе Нанчића и на Булевару Европе формира се грађевинс-

ка парцела за изградњу јужног дела полуотвореног стамбеног, стамбено – пословног или пословног блока.

Обавезна је намена пословања у приземљу и галерији, с тим да део галерије према дворишту по захтеву инвеститора може да буде стамбени простор.

Зона изградње планираног објекта облика је неправилног слова „П“ и ивично је постављена на регулационе линије ободних саобраћајница, односно, регулациона и грађевинска линија се поклапају.

Ширина северног и јужног тракта је 14 m, а средишњи тракт, који се пружа уз Булевар Европа, ширине је 16 m.

Планирани објекат је спратности По + П + Г + 5 + повучен 6. спрат у делу уз Булевар Европе и Улицу Лазе Нанчића и По + П + Г + 4 + повучен 5. спрат на делу уз Улицу Руђера Бошковића.

Могућа је изградња објекта у више етапа.

Паркирање и гаражирање возила за сопствене потребе корисник је обавезан решити у оквиру блока у подземној етажи испод целих парцела и по потреби на отвореном паркиралишту у оквиру блоковске површине.

Локалитет 2, где се на катастарским парцелама бр. 3127, 3126, 3124, 3122, 3120, 3119, 3118/1, 3117/1, 3121/1, 3115/1, 3116/1 КО Нови Сад II, између улица Лазе Нанчића и Серво Михаља и Булевара Европе, формира грађевинска парцела за изградњу полуотвореног стамбеног, стамбено-пословног или пословног блока. Обавезна је намена пословања у приземљу и галерији, с тим да део галерије према дворишту по захтеву инвеститора може да буде стамбени простор.

Зона изградње планираног објекта облика је неправилног слова „П“ и ивично је постављена на регулационе линије ободних саобраћајница (у улицама Лазе Нанчића, Серво Михаља, Булевара Европа и планиране блоковске саобраћајнице), тј. регулациона и грађевинска линија се поклапају. Грађевинска линија северног и јужног тракта се поклапа са регулационом линијом, односно, са источном границом грађевинске парцеле.

Ширина северног и јужног тракта је 14 m, а средишњи тракт, који се пружа дуж Булевара Европа, ширине је 16 m.

Планирани објекат је спратности По + П + Г + 5 + повучен 6. спрат у делу уз Булевар Европе и По + П + Г + 4 + повучен 5. спрат у деловима уз улице Лазе Нанчића и Серво Михаља.

Могућа је изградња објекта у више етапа на јединственој грађевинској парцели.

Паркирање и гаражирање возила за сопствене потребе корисник је дужан решити на парцели у подземној етажи испод целе парцеле и по потреби на отвореном паркиралишту у оквиру блоковске површине.

Локалитет 3, где се на парцелама бр. 3112, 3113/1 и 3114/1 КО Нови Сад II, у Улици Серво Михаља и на Булевару Европе, планира се изградња пословног објекта са садржајима који су функционално везани за рад храма Протестантске Хришћанске заједнице, изграђеног на суседној парцели бр. 3111/1 (Теолошки факултет, рехабилитациони центар за наркомане и алкохоличаре, канцеларије хуманитарних организација, едукативни цен-

⁴ Правила уређења, грађења и парцелације у важећој планској документација која нису у супротности са правилима уређења, грађења и парцелације утврђеним овим планом, и даље се примењују.

тар, канцеларије Протестантско Хришћанске заједнице и сл.).

Стамбена намена се искључује.

Максимална спратност објекта је По + П + 4 + Пк.

Индекс заузетости је до 75%.

Зона изградње објекта, облика неправилног слова "Г", својом дужином страном се пружа уз Улицу Серво Михаља на удаљености од 3 м од регулационе линије и 4 м од регулације планиране улице између предметног блока и простора планиране основне школе. Грађевинска линија се подудара са регулацијом Булевара Европе.

Алтернативно решење блока (укључујући и парцелу постојећег храма бр. 3111/1) је обједињавање ових парцела са парцелом храма и изградња планираних садржаја у склопу комплекса који би функционално повећао наведене садржаје религиозне, едукативне и хуманитарне намене. Услов за реализацију је рушење постојећег храма чији габарит обилази регулација Булевара Европа.

Индекс заузетости јединственог комплекса је 60%, а спратност објекта од П + 2 + Пк до По + П + 4 + Пк.

Оставља се могућност укључивања у будући комплекс парцеле бр. 3110/1 на којој је планирана зелена површина (сквер).

Локалитет 4

На парцели број 4334/1 на углу улица Новака Радоњића (Булевар Европе) број 41 и 43 и Теодора Павловића од броја 43 до 47, планира се изградња стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта спратности Су + П + Г + 4 + (5) уз Булевар Европе и Су + П + 3 + Пк уз Улицу Теодора Павловића. Обавезна је намена пословања у приземљу и галерији с тим да део галерије према дворишту у складу са захтевом инвеститора може бити стамбени простор.

Локалитет 5, где се на парцели бр. 3332 КО Нови Сад II, у Улици цара Душана бр. 10, планира се изградња стамбеног, стамбено – пословног или пословног објекта у низу спратности Су + П + 4 + Пк. Грађевинску линију повући 3 м од регулације Улице цара Душана у дубину парцеле.

Дубина објекта је 16 м.

Објекат је на удаљености од 5 м од бочне границе парцеле према постојећем објекту на парцели бр. 3333/1 (Улица цара Душана бр. 8 и 8а) и на граници парцеле бр. 3331 (Улица Лазе Нанчића бр. 2).

Могуће је обједињавање парцела 3331 и 3332 и изградња јединственог објекта на тако формираној грађевинској парцели будући да су планирани објекти на предметним парцелама у непрекинутом низу.

Паркирање и гаражирање возила за сопствене потребе корисника мора се решити на парцели у оквиру подземне гараже.

На парцели бр. 3331 КО Нови Сад II (Улица Лазе Нанчића бр. 2) планира се изградња стамбеног, стамбено – пословног или пословног објекта у низу спратности Су + П + 4 + Пк.

Могуће је обједињавање парцела број 3331 и број 3332 и изградња јединственог објекта на тако формираној грађевинској парцели (обједињавање планираних објеката у низу).

Грађевинска линија је повучена 3 м у односу на регулацију Улице цара Душана.

Грађевинска линија се с јужне стране објекта усклађује са грађевинском линијом постојећег вишепородичног стамбеног објекта на парцели бр. 3330.

Ширина објекта је 16 м.

Паркирање и гаражирање возила за сопствене потребе корисника мора се решити на парцели у оквиру подземне гараже.

Локалитет 6, где се на парцели број 3365 на углу улица Цара Душана и Сарајевске планира изградња пословно-стамбеног или стамбено-пословног објекта са обавезним пословањем у приземљу. Планирана спратност је П + 3.

Објекат се планира "Г" основе тако да се ширина крила према парцели број 3364 утврђује на 14,00 м а ширина крила према суседној парцели у Сарајевској улици утврђује на 12,0 м. Грађевинска линија објекта је повучена у односу на регулациону линију Улице цара Душана и регулациону линију Сарајевске улице 5,00 м. Максимална заузетост парцеле је 40%.

За потребе корисника објекта, паркирање се решава у оквиру вишетажне сутеренске гараже капацитета утврђеног на основу норматива.

Локалитет 7, где се на парцели бр. 3433 КО Нови Сад II, на Тргу 27. марта, планира се изградња стамбеног, стамбено – пословног или пословног објекта спратности П + 3 + Пк.

Обавезно је усклађивање хоризонталног габарита са изграђеним објектима на суседним грађевинским парцелама. Промена ширине зоне изградње утврђује се на половини укупне дужине објекта уз толеранцију од 10%.

Локалитет 8, где се катастарска парцела број 4116 и део парцела бр. 4110 и 4115, изузимају из важећег урбанистичког пројекта и припадају комплексу Медицинске школе "7. април".

Локалитет 9, где се на парцелама бр. 4180/1, 4181/1, 4183/1 и 4184/1 КО Нови Сад II, Булевар цара Лазара бр. 124, планира се изградња стамбеног, стамбено – пословног или пословног објекта са гаражом у подруму на целој грађевинској парцели, спратности По + П + Г + 6 + повучен 7. спрат. Задржава се зона изградње планирана важећим планом детаљне регулације. Могуће је висинско, архитектонско и обликовно акцентовање дела објекта (на углу Булевара цара Лазара и Улице цара Душана). Угаони акцент може бити повећан највише за једну етажу изнад дате спратности за ову локацију.

Локалитет 10, где се на парцелама бр. 4045/1 и 4046/1 у Улици Мише Димитријевића бр. 69 планира се изградња објекта вишепородичног становања максималне спратности П+2+Пк, уз индекс изграђености 1,3 и индекс заузетости до 35%. У оквиру грађевинске парцеле поред уличног објекта могућа је изградња другог објекта на парцели са ванстамбеним садржајима (атељеи) до максималних параметара. Други објекат је приземне спратности.

Локалитет 11, где се планира западна регулација Новопроектване улице на 11,50 м од осовине улице и то од осовинске тачке 9584 до осовинске тачке 399.

Локалитет 12, где се на парцелама бр. 4086 и 4087 КО Нови Сад II, у Улици Ђорђа Сервицког бр. 1, планира се изградња вишепородичног објекта у низу. Зона изградње је облика слова "Г", спратности П + 2 + Пк. Зона изградње дефинисана је ширином уличног дела објекта од 14 m. Грађевинска и регулациона линија се подударају у уличном делу, а грађевинска линија је од границе парцеле према Јеврејском гробљу увучена за 4 m. У унутрашњости грађевинске парцеле, дворишно крило које се пружа паралелно са границом парцеле према Јеврејском гробљу, максималне дужине је 25 m и ширине 8 m.

Локалитет 13, где се на катастарским парцелама бр. 4088 и 4090, КО Нови Сад II у Улици Ђорђа Сервицког, планира се ивична изградња (регулациона и грађевинска линија се подударају) вишепородичних стамбених објеката у низу, спратности П + 2 + Пк. Зона изградње је ширине 12 m према Улици Мише Димитријевића, а 14 m према Улици Ђорђа Сервицког.

Обавезно је спајање катастарских парцела бр. 4089 и 4090 у једну грађевинску парцелу, а могуће је спајање катастарске парцеле бр. 4088 са обједињеним парцелама бр. 4089 и 4090 у једну грађевинску парцелу.

Локалитет 14, где се на парцелама бр. 1657, 1658, 1659, 1660, 7744/1 и 7744/3 КО Нови Сад II, на углу Булевара цара Лазара и Хоповске улице планира се изградња стамбеног, стамбено – пословног или пословног објекта у низу, спратности По + П + 6 + Пк. Обавезно је пословање у приземљу. С обзиром на положај објекта и спратност постојећег објекта на западној страни раскрснице, планира се могућност наглашеног архитектонског решења на угловима планираног блока. Угаони акценат висински усагласити са реперним објектом на супротној страни Хоповске улице.

Пешачки пролаз уз источну границу грађевинске парцеле није обавезујући.

Локалитет 15, где се катастарске парцеле бр. 1543 и 1544 КО Нови Сад II у Улици Лава Толстоја 49 спајају се у једну грађевинску парцелу на којој је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности П + 2 + Пк.

Зона изградње је облика слова "Г". Грађевинска линија уличног дела објекта се поклапа са регулационом линијом. Ширина уличног тракта је 12 m.

Грађевинска линија дворишног тракта се у североисточном делу поклапа са границом парцеле. Ширина тракта је 8 m, а дужина 10 m.

У дворишту објекта, уз југоисточну границу парцеле планира се изградња приземне гараже дубине 6 m.

Локалитет 16, где се на парцелама бр. 3450, 3451 и 3446 КО Нови Сад II у Улици Антона Чехова бр. 4 налази се зграда која је Одлуком Владе РС 05 бр. 633 – 150/07 од 27. марта 2007. године ("Службени гласник Републике Србије", бр. 30/07) утврђена за споменик културе.

Заштићена околина споменика културе обухвата следеће парцеле: бр. 3451 КО Нови Сад II и део парцеле бр. 3463 наспрам парцеле бр. 3451 КО Нови Сад II, оивичен осом Улице Антона Чехова.

Објекат се чува у изворном облику уз уклапање свих накнадно додатих делова и последица каснијих адаптација на јужној фасади и унутрашњости споменика кул-

туре и користиће се као рапрезентативни пословни простор у културно – просветне и спортско – рекреативне намене уз мере заштите споменика културе и заштићене околине које је прописао Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Локалитет 17, где се на парцелама бр. 3489 (Улица браће Рибникар 61), 3491, 3492 (Улица браће Рибникар 59), 3493 (Улица браће Рибникар 57), 3494 (Улица браће Рибникар 55) планира се изградња објекта у низу, дубине 14 m, спратности П + 4 + Пк без могућности висинског наглашавања угла.

На парцели број 3493 (Улица браће Рибникара 57) могуће је формирати крило ширине 6,0 m уз источну границу парцеле (уз парцелу број 3494). Дужина крила је приближно једнака дужини крила постојећег објекта који се задржава на парцели број 3494 (П+1+Т) а његова спратност се планира П + 1 + Пк. У продужетку дворишног крила могуће је формирати приземне гараже у низу до максималног индекса заузетости 50%.

С обзиром на величину и облик парцеле на бројевима 57 и 59 (појединачне дужине преко 80 m, ширине 9 – 12 m) и у вези с тим, отежане могућности организације обавезног паркирања за сопствене потребе на парцели, препоручује се обједињавање предметних парцела чиме би се створиле могућности да се паркирање и гаражирање возила организује и у подземној етажи и на отвореном паркингу. Будући да непосредно окружење овог локалитета карактерише недостатак паркинг простора, обједињавањем парцела се отвара могућност рационалнијег коришћења простора за паркирање.

Локалитет 18, где се парцеле бр. 3516/1 и 3518 КО Нови Сад II, које се налазе у унутрашњости блока и које немају излаз на јавну површину припадају се суседним парцелама које излазе на Улицу Дожа Ђерђа и то тако да се парцела бр. 3516/1 спаја са парцелом број 3515, а парцела број 3518 са парцелом број 3517. У склопу будућих грађевинских парцела наведене припојене парцеле се намењују гаражирању возила за потребе припадајућих објеката чија изградња је планирана на регулацији Улице Дожа Ђерђа.

Спратност гараже је П.

Локалитет 19, где се планирају објекти вишепородичног становања у низу на парној страни Улице Дожа Ђерђа од броја 20 до броја 36, односно у сегменту између раскрсница са улицама Гогољевом на североистоку и Пушкиновом на југозападу, су спратности П + 4 + Пк.

Зона изградње планираних објеката је 14m од регулационе линије Улице Дожа Ђерђа, које је истовремено и грађевинска линија.

Зона изградње угаоног објекта у низу у Улици Дожа Ђерђа број 36 је облика слова „Г“, коме је тракт уз Улицу Дожа Ђерђа ширине 14 m, а тракт уз Улицу Антона Чехова 12 m ширине и 31 m дужине. Грађевинска линија овог тракта је на 2 m од регулационе линије Улице Антона Чехова.

Зона изградње угаоног објекта у низу у Улици Дожа Ђерђа 20 је облика слова „Г“, коме је тракт уз Улицу Дожа Ђерђа ширине 14 m, а тракт уз Гогољеву улицу 12 m ширине и око 24 m дужине. Грађевинска линија овог тракта је на 4 m од регулационе линије Гогољеве улице.

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцелама корисника.

Локалитет 20, где се на деловима катастарских парцела бр. 3536, 3537 и 3538 у Улици Дожа Ђерђа бр. 46, 48 и 50 планира ивична изградња објекта дубине 12 m, спратности П + 2 + Пк.

Обавезно је обједињавање парцела бр. 3537 и 3538 на којим ће се градити објекат облика слова "Г". Дубина тракта уз Улицу Дожа Ђерђа је 12 m, а тракт уз улицу која спаја улице Љермонтова и Дожа Ђерђа дубине је 10 m, а дужина му се поклапа са дужином парцеле.

Стационарни саобраћај планиран је у подземној етажи испод целе парцеле.

На делу парцеле број 3536 планиран је изградња објекта у низу дубине 12 m и приземних гаража у дну парцеле.

Могуће је обједињавање све три парцеле и изградња јединственог објекта.

Локалитет 21, где се на парцели број 1286 КО Нови Сад II (Улица Лава Толстоја број 3) планира се изградња вишепородичног стамбеног или пословног објекта у низу, спратности П+4+Пк. Зона изградње је дефинисана важећим планом.

На парцели број 1288/1 КО Нови Сад II (Улица Лава Толстоја број 5) планира се доградња постојећег објекта спратности П+2+Пк до планиране спратности П+3+Пк.

Локалитет 22, где се на парцели бр. 1189 КО Нови Сад II у Улици Ласла Гала бр. 32 планира се изградња стамбеног, стамбено – пословног или пословног објекта у низу, спратности По + П + 4 + Пк на већем делу уличног тракта и дворишног дела објекта. Југозападни део уличног тракта се висински усклађује са постојећим објектом на суседној парцели број 1188 (Ласла Гала број 34) који је спратности П+2+Пк. Место промене висине објекта се дефинише продуженим правцем југозападне грађевинске линије дворишног крила, управним на регулацију Улице Ласла Гала.

Планирани објекат је сложене основе, облика слова "Т". Ширина зоне изградње уличног и дворишног дела објекта је 14 m. Дворишно крило објекта је удаљено од бочних граница парцеле сса 11 m са североисточне стране и сса 10 m са југозападне стране. Дужина зоне изградње дворишног крила је 20 m мерено у делу објекта на југозападној грађевинској линији.

За потребе паркирања и гаражирања возила планира се подземна гаража испод целе парцеле и низ приземних гаража уз северозападну границу парцеле. С обзиром на величину подземне гараже потребно је обезбедити два улаза и излаза кроз одговарајуће пасаже на уличном делу објекта.

Локалитет 23, где се на планираном комплексу студентског дома (са два постојећа објекта студентског смештаја) у унутрашњости блока између улица Ласла Гала и Данила Киша планира се доградња постојећег објекта у југозападном делу комплекса.

Планирана доградња је сложеног габарита облика слова "Г". Један крак је у наставку постојећег објекта, дужине 20 m, а други крак, ширине 12 m, дужине је 25 m у правцу запада.

Објекат који се дограђује висински се усаглашава са постојећим објектом спратности П+3+Пк.

Саобраћајно решење на југозападном делу комплекса прилагођава се планираној доградњи на начин да се око целине будућег објекта (са доградњом) формира

коловоз који обилази објекат са све четири стране и уз који се омогућава паркирање возила на око 50 управних или подужних паркинг места.

Други објекат у оквиру комплекса задржава се постојећег хоризонталног габарита и планира се надоградња поткровља тако да је планирана спратност П+3+Пк. Решење интерне саобраћајнице са паркинзима задржава се из важећег плана.

Граница комплекса се утврђује у складу са графичким приказом.

Неизграђени делови комплекса ће се адекватно уредити и озеленити.

Локалитети 24, 25, 26 и 27, где се планира се изградња паркинга или гаража по условима и параметрима из важећег плана с тим да се утврђују као површине осталих намена.

Локалитет 28, где се од катастарских парцела бр. 1401 и 1402 формирају три грађевинске парцеле.

Северозападна парцела (оријентисана према Улици Дожа Ђерђа) намењена је изградњи објекта вишепородичног становања у низу спратности П + 2 + Пк.

Хоризонтални габарит вишепородичног објекта је облика ћириличног "Г". Оба крака су ширине 12,00 m а грађевинска линија крака који се пружа уз планирану улицу поред Јеврејског гробља, мора бити удаљена мин. 2,50 m од границе суседне парцеле намењене породичном становању.

Две грађевинске парцеле оријентисане према планираној улици у унутрашњости блока намењују се изградњи двојног породичног стамбеног објекта спратности П + 1 + Пк.

Објекти су постављени на регулационим линијама планираних и постојеће улице а ширина тракта се усклађује са суседним објектима уличног низа.

Могућност изградње двојних породичних стамбених објеката и формирања грађевинских парцела за овај вид становања уводи се као правило за блокове 2 и 3 унутар којих је планирано отварање нових улица и изградња породичних стамбених објеката (План детаљне регулације блокова уз Улицу Данила Киша у Новом Саду ("Службени лист града Новог Сада", бр. 9/03, 12/03 и 3/06)).

Спратност објеката је П + 1 + Пк, индекс заузетости од 30 до 40% (зона изградње се усклађује са суседним објектима уличног низа). Величина парцела се креће од 200 до 400 m² а минимална ширина фронта парцеле је 8 m.

Локалитет 29, где се на делу парцеле број 1501 формирају две грађевинске парцеле оријентисане према планираној улици у унутрашњости блока 3, и намењене за изградњу двојног породичног стамбеног објекта спратности П + 1+ Пк.

Ширина и грађевинска линија планираног објекта утврђује се у складу са осталим објектима уличног низа.

Удаљеност објекта од граница парцела према суседима се утврђује на минимум 2,50 m.

Локалитет 30, где се на парцели број 1482 планира изградња вишепородичног стамбеног објекта у низу спратности П + 2 + Пк. На парцели број 1483 планира се формирање две грађевинске парцеле оријентисане према планираној улици у унутрашњости блока 3, намењених изградњи двојног породичног стамбеног објекта спратности П + 1 + Пк.

Зоне изградње и положај грађевинских линија се утврђују у складу са суседним објектима уличног низа у Улици Лава Толстоја и планираној улици у унутрашњости блока 3.

Локалитет 31, где се на планираној парцели број 1490 планира изградња вишепородичног стамбеног објекта у низу спратности П + 2 + Пк. На парцели број 1491 планира се изградња породичног стамбеног објекта спратности П + 1 + Пк.

Зоне изградње и положај грађевинских линија ових објеката се утврђују у складу са суседним објектима у уличног низу у Улици Лава Толстоја и планираној улици у унутрашњости блока 3.

Локалитет 32, где се на парцели број 1584 и парцели број 1586 (Улица Лава Толстоја број 33 и 31) планира изградња објекта у низу вишепородичног становања спратности П + 2 + Пк.

Зона изградње планираних објеката утврђује се на 12,00 m а грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом Улице Лава Толстоја.

Локалитет 33, где се на делу парцеле број 1305 у Улици Лава Толстоја број 14, планира изградња објекта вишепородичног становања спратности Су + П + 4 + Пк и "П" основе.

Ширина уличног тракта планираног објекта утврђује се на 14,00 m а крило према северној бочној граници парцеле на око 20,00 m (усклађује се са суседним објектом на броју 12 у Улици Лава Толстоја).

Локалитет 34, где се на парцели број 3506 на углу Улице Дожа Ђерђа и нове планиране улице у продужетку Гогољеве планира изградња објекта вишепородичног становања спратности П + 3 + Пк.

Зона изградње планираног објекта "Г" основе утврђује се тако да се крило објекта, према суседу у Улици Антона Чехова број 13ц дефинише на удаљености од 10,00 m од постојећег објекта.

Планира се изградња подземне гараже испод целе парцеле.

Локалитет 35, где се на катастарским парцелама број 3486, 3487/1 и делу парцеле број 3487/2 планира изградња објекта вишепородичног становања спратности Су + П + 4 + Пк.

Зона изградње планираног објекта "Т" облика се утврђује тако да се ширина уличног тракта усклађује са габаритима суседних објеката (оријентационо од 15,00 до 17,00 m) а дворишно крило димензија 14 m (6,00 + 8,00 m) x ~30,00 m (до јужне границе парцеле број 3486).

У унутрашњости блока планира се изградња стамбеног објекта спратности П + 2 + Пк.

Планирани објекат је димензија 12,00 x 30,00 m.

Локалитет 36, где се од парцела и делова парцела бр. 1169/1, 1169/2 и 1169/3 формира грађевинска парцела (Улица Данила Киша број 21) која се планира за изградњу објекта вишепородичног становања у низу спратности П + 4 + Пк.

Ширина уличног тракта објекта који се планира са дворишним крилом уз северну границу парцеле, утврђује се на 14,00 m а димензије крила на оријентационо 8,00 x 10,00 m.

Услов за изградњу планираног објекта је рушење свих постојећих објеката на парцели.

Локалитет 37, где се на парцелама бр. 1166/1, 1166/2, 1167/1, 1167/2, 1167/3 и 1167/4 у Улици Браће Рибникара бр. 23 и 25, планира изградња објекта вишепородичног становања у низу спратности П + Г + 4 + повучен 5 спрат. Угао објекта се наглашава једном етажом више, односно његова спратност износи П + Г + 5 + повучен 6 спрат.

Зона изградње уличних трактова (према Улици браће Рибникар и Улици Данила Киша) дефинише се на 14,00 m а димензије дворишног крила уз источну границу парцеле износе око 6,00 x 12,00 m.

Локалитет 38, где се на обједињеним катастарским парцелама бр. 1068/1, 1068/2, 1068/3, 1068/4 и на парцели број 1069 КО Нови Сад II (Улица браће Рибникар бр. 44 и 46) планира се изградња стамбено – пословних или пословних објеката у низу, спратности По + П + 3 + Пк. Могуће је обједињавање обе грађевинске парцеле.

Грађевинска линија уличног тракта, ширине 12 m, подудара се са регулационом, а у бочном делу тракта грађевинска линија је повучена 4 m од границе парцеле према Техничкој школи „Јован Вукановић“. У дворишном делу парцеле планиране су приземне гараже.

У случају обједињавања обе грађевинске парцеле, а у циљу обезбеђења паркирања возила, планира се подземна гаража испод спојених парцела.

Локалитет 39. На грађевинској парцели која се формира обједињавањем катастарских парцела бр. 1048/1, 1048/2, 1048/3, 1048/4, 1048/5 и 1046 КО Нови Сад II (Улица Данила Киша бр. 16 и 18) планира се објекат у низу сложене основе облика слова "Г", спратности Су + П + 4 + Пк. Грађевинска линија уличног дела објекта се подудара са регулацијом Улице Данила Киша, а на југозападној бочној страни је удаљена 4 m од границе суседне парцеле. Зона изградње уличног тракта је 16 m од регулације. Дворишно крило је на граници са суседном парцелом са североисточне стране и ширине је 8 m, дужине око 34 m. На парцели се решава гаражирање и паркирање возила за кориснике објекта. Планирана је гаража са око 11 гаражних места, приземне спратности и оријентационо 28 места на отвореном паркингу. Препоручује се гаражирање возила у подземној етажи.

На грађевинској парцели која се формира обједињавањем катастарских парцела бр. 1039, 1044 и 1045 КО Нови Сад II (у улицама Данила Киша бр. 14 и Школска бр. 14) планира се изградња објекта у низу чији је габарит облика слова "Г", спратности Су + П + 4 + Пк. На угаоном делу објекта (угао улице Данила Киша и Школске) могуће је формирати угаони акцент. Акцентовање је могуће извести тако да спратност угаоног дела објекта буде Су + П + 5 + Пк. Будући да је улични фронт у Улици Данила Киша дужине око 43 m, могућност акцентовања се ограничава на максимално $\frac{1}{2}$ укупног уличног фронта у Улици Данила Киша. Грађевинска линија уличног дела се поклапа са регулацијама улица Данила Киша и Школске. Зона изградње уличног тракта је дужине 13 m од регулације Улице Данила Киша у Школској улици и 16 m у Улици Данила Киша. Дворишно крило објекта се формира уз југозападну границу парцеле, ширине је 8 m и дужине око 38 m, уз обавезу изградње две степенишне вертикале чиме се задовољавају прописани противпожарни услови. Гаражирање и паркирање возила решава се на парцели. Планирана је приземна гаража са око 11 гаражних места, око 7 места у

дворишном делу приземља објекта и око 26 места на отвореним паркинзима.

Локалитет 40, где се на парцели број 1038/2 задржава постојећи стамбени објекат спратности Су + П + 4 + М + Пк. На парцелама бр. 1038/8 и 1038/7 за које је обавезно обједињавање, задржава се породични стамбени објекат спратности П.

Утврђује се обавеза инвеститора да, пре прибављања локацијске дозволе, односно грађевинске дозволе за изградњу објекта на парцели број 1038/2 уз Улицу Данила Киша, установи и у лист непокретности упише право стварне службености у корист власника постојећег објекта на парцелама бр. 1038/8 и 1038/7, везано за несметани приступ и одржавање објекта.

Локалитет 41, где се на грађевинској парцели која се формира од катастарских парцела број 1019, 1020 и 1037 (улица Браће Рибникар 2 и 2а) планира изградња пословног или стамбено-пословног објекта спратности Су + П + Г + 8 и гараже спратности Су + П + 2.

У стамбено-пословном објекту обавезно је пословање минимално у приземљу (са галеријом) и на првом спрату. Последња етажа се обавезно планира као повучена у односу на основни габарит објекта.

Због планиране висине објекта обавезна је примена свих услова прописаних Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", број 7/84).

За потребе прилаза парцели број 1018/4 на којој је изведена трансформаторска станица, потребно је обезбедити право службености пролаза.

Локалитет 42, где се на грађевинској парцели коју сачињавају катастарске парцеле бр. 358 и 359/1, задржава постојећи објекат спратности Су + П + 7 + Пк (у оквиру постојећих и вертикалних и хоризонталних габарита објекта) са дворишним крилом спратности Су + П + 3 + Пк.

Поткровна етажа уличног дела објекта представља горњи ниво дуплекса стамбене етаже са становима на седмом спрату.

Локалитет 43, на две грађевинске парцеле бр. 338 и 343 (Футошка улица број 11 и 13) планира се изградња стамбено-пословних објеката спратности Су + П + 4 + Пк.

Планирани објекти су сложене основе са дворишним крилима која се састоје од подужног и попречног тракта.

Ширина уличног дела објекта утврђује се на 16,00 m, подужних крила на 8,00 m (Футошка улица број 11) и 8,50 m (Футошка улица број 13) а попречних дворишних крила на 12 m. Остале димензије се утврђују у складу са графичким приказом.

Планира се изградња сутеренске гараже у циљу решавања гаражирања и паркирања возила али тако да се габарит сутеренске гараже пружа максимално до границе јужне грађевинске линије објекта. Преостали простор тог дела дворишта намењује се зеленилу.

Локалитет 44, где се планира изградња гараже по условима и критеријумима из важећег плана с тим да се утврђује као површина осталих намена.

Локалитет 45, где се парцела број 272/7, у Јеврејској улици бр. 15, не спаја са парцелом која излази на Јеврејску улицу (парцела бр. 272/2), а парцеле бр. 272/12, 272/6 и део парцеле број 272/1 формирају грађевинску парцелу.

Локалитет 46, на катастарској парцели број 268/1 (Јеврејска улица број 13) планира се за изградњу уличног пословно-стамбеног објекта у низу, основе облика слова "П". Планирана спратност уличног тракта је Су + П + 3 + Пк а дворишних крила П + 2 + Пк.

Зона изградње планираног уличног објекта утврђена је на графичком приказу.

Формирање назитка у оквиру дворишних крила се не дозвољава.

Под габаритом уличног објекта дефинише се посебна грађевинска парцела. Условљава се парцелација под постојећим дворишним објектима преосталог дела парцеле у сегментима дужине не мањим од 7,00 m.

У дворишним крилима уличног објекта, дозвољава се изградња сутеренске етаже тако да кота приземља пословне намене буде формирана максимално 20 cm изнад нивелете тротоара а уколико то максимални ниво подземних вода дозвољава.

Постојећи дворишни објекти спратности П + 2 + Пк и П + 3 + Пк се задржавају.

Локалитет 47, где се на парцелама бр. 288 и 289 (Улица Васе Пелагића бр. 6 и 8) планира изградња објекта спратности Су + П + 3 + Пк. Планирани објекат у низу има дворишно крило ширине 12,00 m а дужине 10,00 m.

Изградња пословног простора у делу приземља према улици је обавезна а у делу приземља оријентисаном према дворишту није обавезна.

Формирање еркера се не дозвољава.

Локалитет 48, где се на парцели број 386 (Улица Васе Пелагића број 7) планира изградња објекта вишеспородног становања у низу. Планирана спратност објекта је Су + П + 4 + Пк тако да се једним делом (једним растером) веже за постојећи објекат у Улици Васе Пелагића број 5, спратности Су + П + 3 + Пк, истом спратношћу.

Изградња пословног простора у приземљу није обавезна.

Изградња сутеренске гараже се не условљава али у том случају је обавезно планирати пешачки прилаз дворишном делу парцеле.

Могуће је постављање подземног контејнера за одлагање смећа.

На објекту се не могу формирати препусти – еркери, као ни висински нагласити угаони део објекта.

Локалитети 49 и 50, где се на парцелама и деловима парцела бр.: 373 и 374 (Улица Лазе Костића број 14), број 397 (Улица Лазе Костића број 12А), број 399 (Улица Лазе Костића број 12) и број 401/2 (Улица Лазе Костића број 10), планира изградња стамбено-пословних или пословних објеката у низу.

Планирана спратност објеката је Су + П + 4 + Пк.

Објекат у Улици Лазе Костића број 10 планира се са дворишним крилом димензија 7,00 x 10,00 m а дворишно крило у Улици Лазе Костића број 14 планира се ширине 7,00 m и дужине као суседни забатни зид објекта у Улици Лазе Костића број 16. Ширина уличног тракта се утврђује на 16,00 m.

На катастарским парцелама се издвајају делови према унутрашњости блока који формирају парцелу планирану за изградњу гараже а делови парцела према Улици Лазе Костића формирају три грађевинске парцеле

од којих парцеле на броју 14 и 12А представљају самосталне грађевинске парцеле док је обавезно обједињавање парцела на броју 12 и 10 (парцеле бр. 399 и 401/2).

Преко парцеле број 397 (Улица Лазе Костића број 12А) планира се колско-пешачки приступ гаражи у унутрашњости блока, с тим да се кроз планирани објекат обезбеди пасаж минималне ширине 5,00 m, уз утврђивање одговарајућег режима саобраћаја (једносмерни – наизменични двосмерни).

Локалитет 51, где се катастарске парцеле бр. 411/1, 411/2 и северозападни део парцеле бр. 413 КО Нови Сад II у улицама Лазе Костића 4 и 4а и Железничкој 32 се спајају у једну грађевинску парцелу на којој се планира изградња стамбеног, стамбено – пословног или пословног објекта у низу, полуатријумског облика.

Грађевинска линија се поклапа са регулацијом Улице Лазе Костића и источном и северном границом парцеле.

Дубина уличног тракта је 14 m, а спратност По+П+4+Пк.

Дубина дворишног крила уз источну и западну границу парцеле је 7 m. Дужина западног крила је око 9 m, односно, подудара се са крилом објекта на суседној парцели са западне стране. Крило уз северну границу парцеле је дубине 7 m и дужине око 23 m, односно, поклапа се са дужином постојећих објеката на суседној парцели (у Железничкој бр. 30). Спратност дворишних крила је По + П + 2. Уколико је намена овог крила пословна, дубина му је 9 m.

Испод целе парцеле планирана је подземна гаража са прилазом из Улице Лазе Костића.

Локалитет 52, где се на парцели број 439 КО Нови Сад II (Железничка бр. 10) планира се изградња пословног објекта спратности П+4 на делу парцеле уз Железничку улицу, у дужини која ће се ускладити са постојећим објектом на парцели југозападно од предметне (парцела број 438), који је спратности П+3+Пк.

На другом делу парцеле спратност објекта је П+3+Пк уз услов да се објекат висинским усклади са постојећим објектом на суседној парцели.

Степен заузетости је 100%.

Локалитет 53, где је комплекс Јавног предузећа ПТТ саобраћаја "Србија" и предузећа "Телеком Србија" ад у Улици народних хероја бр. 2 и 4, на коме су постојећи објекти ТКЦ – 1 и стара зграда поште, површина је јавне намене и обухвата парцеле бр. 241 и 242 КО Нови Сад II.

Комплекс је завршена целина.

Локалитет 54, где се на парцели број 462 планира комплекс Ерсте банке а.д.

У оквиру комплекса планирају се пословни објекат на углу улице Народних хероја и Булевара Михајла Пупина и пословно-стамбени објекат у унутрашњости парцеле са оријентацијом ка Булевару Михајла Пупина и Тргу галерија.

Спратност пословног објекта је 2По + П + 7 са делом 2По + П + 2 уз постојећу фасаду а спратност пословно-стамбеног објекта је 2По + П + 6.

Кота венца пословног објекта спратности 2По + П + 7 се усаглашава са котом венца објекта на броју 6 Булевара Михајла Пупина. Главни корпус пословног објекта према Булевару Михајла Пупина се наставља у продужетку дела објекта који се наслања на суседни пословни објекат. Део објекта оријентисан према Улици Народних хероја повлачи се од регулационе линије из-

над другог спрата (од уличне грађевинске линије сегмента 2По + П + 2) за оријентационо једну ширину конструктивног растера (~3,00 m).

Индекс заузетости комплекса се креће по правилу до 75% али може бити 100% (за пословни део) ако су задовољени услови противпожарне заштите, стационирања возила, снабдевања и услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

Планира се подземна гаража са две етаже испод целе парцеле према важећем Правилнику о техничким захтевима о заштити гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/05) и капацитета одређеног у складу са просторним могућностима локације и условима на парцели. Колски приступ гаражи је са Трга галерија и из Улице Народних хероја.

Условљава се разрада локације урбанистичким пројектом.

Постојећи објекат банке у улици Народних хероја број 1 потребно је задржати у оним деловима и сегментима које пропише Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Објекат надгробног споменика јерменске породице Ченази на Булевару Михајла Пупина је потребно третирати у складу са Одлуком о проглашењу овог објекта за споменик културе на основу које ће бити израђени услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Евентуалну промену места спомен обележја које представља камен Хачкар потребно је усагласити са условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Локалитет 55, где се на парцелама бр. 470/1 и 471 (Улица Васе Стајића бр. 10 и 12) планира изградња објекта спратности 2По + П + 4 + Пк.

Уколико се обједињавају парцеле, оставља се могућност пројектовања једног пасажа према јавној гаражи с обавезом да се обезбеди право службености пролаза.

Планира се подземна двоетажна гаража испод целе грађевинске парцеле.

Кота венца планираних објеката се дефинише на 94,94 m н.в. у циљу висинског усаглашавања са суседним објектом.

Кота приземља се утврђује на 1,50 m у односу на коту терена. Савлађивање висинске разлике улаза у пословни простор и у саму зграду (степеништа и рампе) морају се решити унутар габарита тј. грађевинске линије објекта.

Локалитет 56, где се на парцели број 475 у Улици Васе Стајића број 14 задржава постојећи објекат спратности П + 2 + Пк.

Планом се оставља могућност надоградње објекта на спратност П + 3 + Пк уз сагласност Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Локалитет 57, где се на парцели број 530 (Улица Павла Симића број 6) задржава постојећи улични објекат спратности П + 1 + Пк.

Планира се замена дворишног објекта који се наслања на крило постојећег уличног објекта. Нови објекат се висински усклађује с крилом постојећег уличног објекта. Зона изградње се утврђује тако да је ширина објекта идентична ширини објекта на који се наслања а дужина објекта се не мења.

За архитектонско и естетско обликовање објекта примењују се услови утврђени у Плану детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду. То се првенствено односи на обликовање кровних равни, материјализацију, обраду фасаде а пре свега на услов да поткровне етаже не могу имати препусте, лође, балконе итд.

Локалитет 58, где се на грађевинској парцели коју формирају катастарска парцеле бр. 550 и део парцеле број 551 КО Нови Сад II (Улица Васе Стајића бр. 9) планира се доградња објекта у коме се налази седиште Лекарског друштва Војводине – Српског лекарског друштва.

Граница дела парцеле број 551 који се обједињује са парцелом број 550 је 21 m удаљена од југоисточне границе матичне парцеле.

Максимална зона изградње је на североистоку дефинисана продуженим правцем габарита постојећег објекта, а са југоистока и југозапада удаљеношћу од 5 m од границе грађевинске парцеле.

Намена дограђеног објекта је пословање – мултифункционална сала са пратећим садржајима. Спратност објекта је ВП (високо приземље) које подразумева повишену висину приземне етаже, односно могућност формирања балкона или галерије у оквиру јединственог простора сале. Могуће је успоставити топлу везу између постојећег и дограђеног објекта. Кров је раван или са малим нагибом до 10%. Могућа је изградња су-теренске или подрумске етаже.

Локалитет 59, где се на парцелама бр. 866/3 и 866/4 КО Нови Сад II планира се изградња стамбено – пословних или пословних објеката у низу, спратности По+П+Г+4+Пк. Обавезна је намена пословања у приземљу и галерији.

Зона изградње планираних објеката је облика слова "Г" и ивично је постављена на регулациону линију Стражиловске улице. Дворишна крила се постављају на заједничку границу парцеле.

Ширина уличног тракта је 14 m, а дворишних крила 7 m. Дворишно крило на парцели бр. 866/4 је удаљено 4 m од западне границе парцеле а крило на парцели бр. 866/3 је исте дужине.

Паркирање и гаражирање возила за сопствене потребе корисник је дужан решити на парцели у подземној етажи испод целе парцеле.

7.5. Услови за формирање грађевинских парцела

На делу грађевинског подручја који је обухваћен границом плана дефинисане су површине јавне намене и представљене на графичком приказу број 5 "План регулације површина јавне намене" у Р 1:2500.

Услови за парцелацију и препарцелацију површина јавне намене на простору за који је основ за реализацију овај план дати су на графичком приказу број 5 "План регулације површина јавне намене" у Р 1:2500.

Услови за парцелацију и препарцелацију у зонама породичног и вишепородичног становања, општеградског центра и пословним комплексима, у подручјима за која су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације, утврђени су тим плановима.

Услови за формирање грађевинске парцеле на простору за који је основ за реализацију овај план, и за просторе обухваћене важећим плановима детаљне регулације где је у делу основ за реализацију овај план, дефинисани су у овом одељку или представљени на графичком приказу број 5 "План регулације површина јавне намене" у Р 1:2500.

За просторе који су одређени за даљу разраду, услови за формирање грађевинске парцеле ће се дефинисати плановима детаљне регулације.

8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Начин спровођења плана представљен је на графичком приказу број 4 "Спровођење плана генералне регулације" у Р 1:2500.

На подручју које је обухваћено планом, у највећем делу простора се примењује и спроводи важећа планска документација. На подручју плана генералне регулације на снази је 13 планова детаљне регулације и један урбанистички пројекат.

За поједине просторе у оквиру плана, престају да важе делови важећих урбанистичких планова, а овим планом утврђују се услови за уређење и грађење.

Такође, на простору на коме су промењени услови и режим заштите из важећих урбанистичких планова, нови услови и правила грађења дефинишу се овим планом.

За целину на раскршћу Булевара цара Лазара и Булевара Европе, обавезно је расписивање урбанистичко - архитектонског конкурса.

За урбанистичку целину Спортског и пословног центра "Војводина" Нови Сад и пословне комплексе и објекте "Електровојводине", д.о.о. и Топлане "Југ", обавезна је даља разрада планом детаљне регулације.

8.1. Урбанистичке целине и зоне за које је основ за реализацију план генералне регулације

Урбанистичке целине и комплекси који се реализују на основу плана генералне регулације су:

Урбанистичка целина 1	- комплекси Католичког и Јеврејског гробља;
Урбанистичка целина 2	- комплекс Медицинске школе "7. април";
Урбанистичка целина 3	- Трг 27. марта;
Урбанистичке целине 4 и 5	- Лиманска пијаца - објекат Јавног предузећа ПТТ саобраћаја "Србија";
Урбанистичке целине 6 и 7	- поједини блокови општеградског и линијског центра и вишепородичног становања уз Улицу Максима Горког;

- | | |
|------------------------|--|
| Урбанистичка целина 8 | - зона центра уз Футошку улицу са посебним амбијенталним карактеристикама; |
| Урбанистичка целина 9 | - блок са станицом за снабдевање горивом у Улици Максима Горког; |
| Урбанистичка целина 10 | - целине и зоне за које је обавезно расписивање конкурса. |

8.2. Урбанистичка целина 10 за коју се обавезно расписује конкурс

За урбанистичку целину 10 на раскршћу Булевара Европе и Булевара цара Лазара, обавезно је расписивање урбанистичко – архитектонског конкурса.

Расписивање архитектонских (или урбанистичко – архитектонских) конкурса је дозвољено и препоручује се на подручју плана за све локације где су од посебног значаја, за идентитет дела града или заштиту грађитељског наслеђа, архитектонска форма и обликовање планираних објеката или где се планирају сложени програми инвеститора у оквиру појединачних комплекса.

8.3. Спровођење плана генералне регулације у урбанистичким целинама и зонама у којима престају да важе урбанистички планови

На подручју обухваћеном планом, за поједине урбанистичке целине и зоне, правила уређења, грађења и парцелације утврђују се овим планом, и тиме престају да важе:

- Урбанистички пројекат простора између улица Железничке, Сремске и Максима Горког у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 24/02 и 17/03);
- План детаљне регулације Лиманске пијаци у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/05);
- Урбанистички пројекат комплекса "Електровојводине" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 20/86 и 17/03).

8.4. Спровођење плана генералне регулације у урбанистичким целинама и зонама у којима у делу престају да важе урбанистички планови

На подручју обухваћеном планом, за поједине зоне и целине је потребно изменити важећа планска решења, а овим планом се утврђују правила уређења, грађења и парцелације.

Планови детаљне регулације који у делу престају да важе су:

- План детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 31/07 и 61/10), и то у зони центра уз Футошку улицу са посебним амбијенталним карактеристикама и целини за коју је обавезно расписивање конкурса;

раактеристикама и целини за коју је обавезно расписивање конкурса;

- План детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 23/07 и 45/10), и то у блоку са станицом за снабдевање горивом у Улици Максима Горког.

На подручју обухваћеном планом утврђено је још 59 локалитета⁵ за које се мењају решења утврђена важећом планском документацијом нижег реда, а на основу овог плана спроводе се урбанистичка правила уређења и изградње.

Важећи урбанистички планови престају да важе у делу који се односи на наведене локалитете, уколико су у супротности са овим планом, и то:

- План детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 31/07) престаје да важи у делу, и то за седан локалитета (локалитети од 1 до 7);
- Урбанистички пројекат стамбеног блока између улица Атанасија Гереског и Војводе Книћанина у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 9/02) престаје да важи у делу, и то за један локалитет (локалитет 8);
- План детаљне регулације блокова између Булевара цара Лазара и улица цара Душана, Атанасија Гереског и Ђорђа Сервицког у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 36/06 и 51/10) престаје да важи у делу, и то за два локалитета (локалитети 9 и 10);
- Регулациони план мешовитог становања између Булевара цара Лазара и улица Мише Димитријевића, Ђорђа Сервицког и Новопроектване улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 13/02, 12/03 и 25/06) престаје да важи у делу, и то за један локалитет (локалитет 11);
- План детаљне регулације блокова око Улице Данила Киша у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 9/03, 12/03, 3/06) престаје да важи у делу, и то за 26 локалитета (локалитети од 12 до 37);
- План детаљне регулације простора између улица Браће Рибникар, Данила Киша и Футошке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 55/05) престаје да важи у делу, и то за четири локалитета (локалитети 38, 39, 43 и 44);
- План детаљне регулације дела новог центра јужно од Футошке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/07 и 31/10) престаје да важи у делу и то за шест локалитета (локалитети 40, 41, 42, 48, 49 и 50);
- План детаљне регулације блока око Синагоге у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/10) престаје да важи у делу, и то за три локалитета (локалитети од 45 до 47);
- План детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 23/07 и 45/10) престаје да важи у делу, и то за осам локалитета (локалитети од 51 до 58) и

⁵ Границе локалитета са припадајућим парцелама дате су у одељку 7, поделељак 7.4.

- План детаљне регулације блока око Ловћенске улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 40/10) престаје да важи у делу, и то за један локалитет (локалитет 59).

8.5. Спровођење важећих урбанистичких планова

На већем делу подручја обухваћеног планом остају на снази и примењиваће се и даље урбанистички планови, али у деловима у којима нису у супротности са овим планом, и то:

- Урбанистички пројекат стамбеног блока између улица Атанасија Гереског и Војводе Книћанина у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 9/02 и 12/03);
- План детаљне регулације мешовитог становања између Булевара цара Лазара и улице Мише Димитријевића, Ђорђа Сервицког и Ново–пројектоване улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 13/02, 12/03 и 25/06);
- План детаљне регулације блокова око Улице Данила Киша у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 9/03, 12/03 и 3/06);
- План детаљне регулације простора између улица Браће Рибникар, Данила Киша и Футошке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 55/05);
- План детаљне регулације блокова између Булевара цара Лазара и улица Цара Душана, Атанасија Гереског и Ђорђа Сервицког у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 36/06 и 51/10);
- План детаљне регулације дела новог центра јужно од Футошке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/07 и 31/10);
- План детаљне регулације блока "Раднички универзитет" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 36/06);
- План детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/07 и 61/10);
- План детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 23/07 и 45/10);
- План детаљне регулације блока око Синагоге у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/10);
- План детаљне регулације дела општеградског центра уз Радничку улицу у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 55/09);
- План детаљне регулације Универзитетског комплекса у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 50/10);
- План детаљне регулације блока правосудних органа у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 31/10);
- План детаљне регулације блока око Ловћенске улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 40/10).

8.6. Целине и зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације

Условљава се даља разрада планом детаљне регулације за:

- урбанистичку целину Спортског и пословног центра "Војводина" Нови Сад;
- пословне комплексе и објекте "Електровојводине", доо и Топлане "Југ".

До доношења планова детаљне регулације забрањује се изградња нових објеката на овом простору.

9. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијскедозволе, осим за просторне целине за које је утврђена обавеза доношења плана детаљне регулације, израда урбанистичког пројекта или расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада А – 4
2. Постојећа функционална организација простора Р 1 : 2 500
3. План претежне намене земљишта са поделом на целине и зоне Р 1 : 2 500
4. Спровођење плана генералне регулације Р 1 : 2 500
5. План регулације површина јавне намене Р 1 : 2 500
6. План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње и правилима уређења зелених површина Р 1 : 2 500
- 6.1.1. Зона центра уз Футошку улицу са посебним амбијенталним карактеристикама (урбанистичка целина 8) Р 1 : 1 000
- 6.1.2. Целина за коју се обавезно расписује конкурс (урбанистичка целина 10) Р 1 : 1 000
- 6.1.3. Комплекс гробља, Медицинске школе "7.април" и Трг 27. марта (урбанистичке целине 1, 2 и 3) Р 1 : 1 000
- 6.1.4. Комплекс Лиманске пијаце и "Поште 2" ЈП ПТТ саобраћаја "Србије" (урбанистичке целине 4 и 5) Р 1 : 1 000
- 6.1.5. Блокови вишепородичног становања, општеградског центра и станице за снабдевање горивом у Улици Максима Горког (урбанистичке целине 6, 7 и 9) .. Р 1 : 1 000
- 6.2. Локалитети 1 до 59 на графичким приказима 6.2.1 до 6.2.50 Р 1 : 1 000
7. План водне инфраструктуре Р 1 : 2 500
8. План енергетске инфраструктуре Р 1 : 2 500
9. Попречни профили улица Р 1 : 100, 1 : 200 и 1 : 300
10. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза за несметано кретање лица са посебним потребама.

План генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду садржи текстуални део који се објављује у “Службеном листу Града Новог Сада”, и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, и у Јавном предузећу “Урбанизам” Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и стамбене послове.

План генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернета.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе планска решења Генералног плана града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст (“Службени лист Града Новог Сада”, број 39/06) на простору који је обухваћен овим планом, а која су у супротности са овим планом.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе урбанистички планови из одељка “8” пододељак “8.3.” и то: Урбанистички пројекат простора између улица Железничке, Сремске и Максима Горког у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 24/02 и 17/03); План детаљне регулације Лиманске пијаци у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 44/05); Урбанистички пројекат комплекса “Електровојводине” у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 20/86 и 17/03).

Ступањем на снагу овог плана престају да важе и делови урбанистичких планова из одељка “8.” пододељак “8.4.” за које ће се примењивати овај план, и то: План детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 31/07 и 61/10); План детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 31/07); Урбанистички пројекат стамбеног блока између улица Атанасија Герцеког и Војводе Книћанина у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 9/02); План детаљне регулације блокова између Булевара цара Лазара и улица цара Душана, Атанасија Герцеког и Ђорђа Сервицког у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 36/06 и 51/10); Регулациони план мешовитог становања између Булевара цара Лазара и улица Мише Димитријевића, Ђорђа Сервицког и Новопроектване улице у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 13/02, 12/03 и 25/06); План детаљне регулације блокова око Улице Данила Киша у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 9/03, 12/03, 3/06); План детаљне регулације простора између улица Браће Рибникар, Данила Киша и Футошке у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 55/05); План детаљне регулације блока око Синагоге у Новом Саду (“Службени лист

Града Новог Сада”, број 1/10); План детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 23/07 и 45/10); План детаљне регулације блока око Ловћенске улице у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 40/10) и План детаљне регулације дела новог центра јужно од Футошке улице у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 16/07 и 31/10).

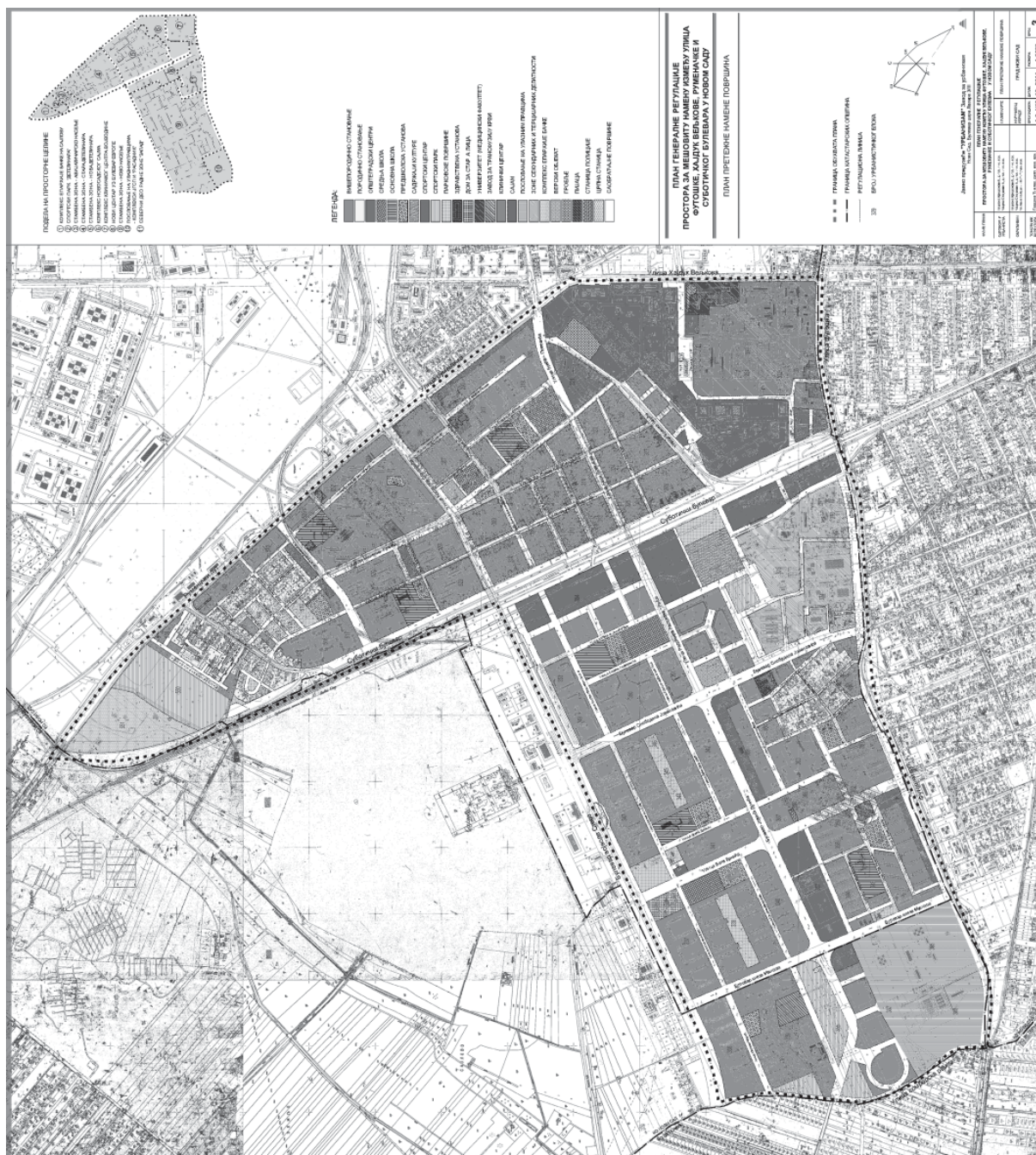
Урбанистички планови из одељка “8.” пододељак “8.5.” и то: Урбанистички пројекат стамбеног блока између улица Атанасија Герцеког и Војводе Книћанина у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 9/02 и 12/03); План детаљне регулације мешовитог становања између Булевара цара Лазара и улица Мише Димитријевића, Ђорђа Сервицког и Новопроектване улице у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 13/02, 12/03 и 25/06); План детаљне регулације блокова око Улице Данила Киша у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 9/03, 12/03 и 3/06); План детаљне регулације простора између улица Браће Рибникар, Данила Киша и Футошке у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 55/05); План детаљне регулације блокова између Булевара цара Лазара и улица Цара Душана, Атанасија Герцеког и Ђорђа Сервицког у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 36/06 и 51/10); План детаљне регулације дела новог центра јужно од Футошке улице у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 16/07 и 31/10); План детаљне регулације блока “Раднички универзитет” у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 36/06); План детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 31/07 и 61/10); План детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 23/07 и 45/10); План детаљне регулације блока око Синагоге у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 1/10); План детаљне регулације дела општеградског центра уз Радничку улицу у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 55/09); План детаљне регулације Универзитетског комплекса у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 50/10); План детаљне регулације блока правосудних органа у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 31/10) и План детаљне регулације блока око Ловћенске улице у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 40/10), остају на снази ако нису у супротности са овим планом.

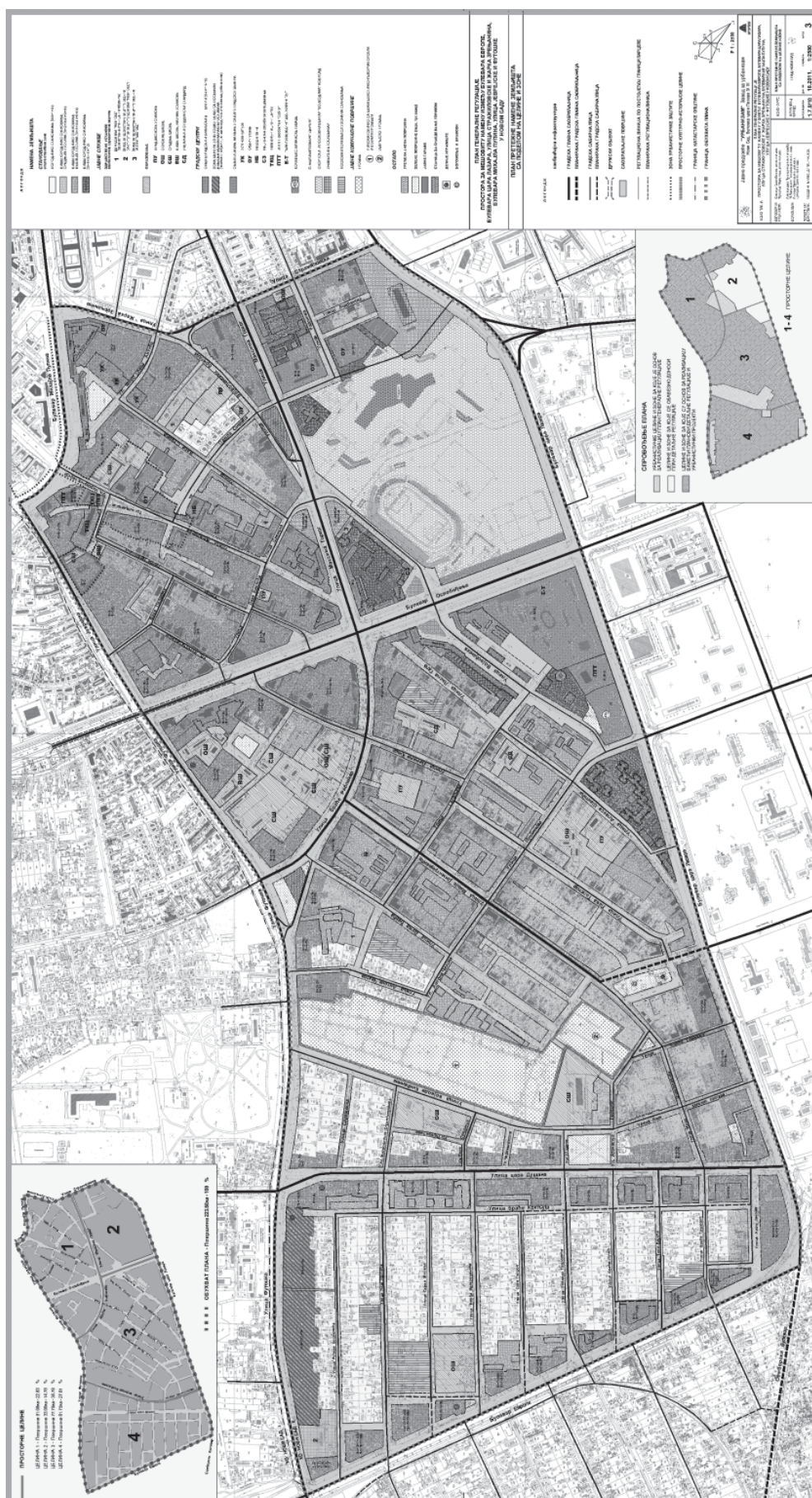
До доношења планова детаљне регулације из одељка “8.” пододељак “8.6.” забрањује се изградња на обухваћеном простору.

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: 35-186/2010-1
28. октобар 2011. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.





САДРЖАЈ

Рег. бр.	Предмет	Страна
----------	---------	--------

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

- | | | |
|-----|---|------|
| 582 | План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду | 1061 |
| 583 | План генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду | 1087 |

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, Министарство финансија - Управа за трезор, Филијала Нови Сад.

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.