

На основу члана 24. став 1. тачка 55. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду, Скупштина Града Новог Сада на XXIV седници од 8. септембра 2017. године, доноси .

ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештаје Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана са 150. седнице од 3. априла 2017. године и са 162. седнице од 3. јула 2017. године, Извештај о обављеном јавном увиду са 161. седнице Комисије за планове од 28. јуна 2017. године за Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду и Извештај о обављеном поновном јавном увиду са 168. седнице од 28. августа 2017. године за део Нацрта плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду.

2. Закључак са планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-167/2017-I
8. септембар 2017. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на XXIV седници од 8. септембра 2017. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације Телепа у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата део грађевинског подручја Новог Сада у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад II и, малим делом у КО Ветерник, који се простире између Футошког пута, Булевара Европе (са продужетком ка југу), одбрамбеног насипа уз Дунав и границе потцелине Шумске улице.

План обухвата 325,36 ha.

Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план) обухваћени простор је намењен за породично становање, опште стамбене зоне, општеградски центар, зоне секундарних и терцијарних делатности, средњу школу, спортске центре, парк, заштитно зеленило, инфраструктурни коридор и трансформаторску станицу 110/20 kV, те саобраћајнице.

Према Плану генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 34/17) (у даљем тексту: План генералне регулације), обухваћени простор је намењен за породично становање, опште стамбене зоне, вишепородично становање са елементима линијског центра, општеградски и линијски центар, пословање на улазним правцима, спорт и рекреацију, те јавне површине.

Претежно стамбено подручје Телепа са 20.000 становника и густином становања од 59 ст/ha на бруто површини, има наслеђене карактеристике које се огледају у ивичној изградњи приземних кућа у развученим, правоугаоним блоковима разнолике оријентације дуж стране.

Дуж Футошког пута наслеђена је привредна зона, која се постепено замењује пословањем терцијарног сектора на традиционалном улазном правцу у град.

Дуж булевара на правцима бивших пруга, у току је изградња вишепородичних објеката, и то претежно спратности П+3+Пк дуж Булевара патријарха Павла и П+4+Пк дуж Булевара Европе, која је на појединачним локацијама бесправно повећана за један или два спрата. Изузев постојећих у Питагориној улици, ретко се граде планирани вишепородични објекти типа виле, спратности П+2+Пк и П+1+Пк, док је присутна бесправна изградња вишепородичних објеката тих габарита у прекинутом низу, и то на парцелама које су планиране за породично становање, те се бројни објекти налазе у процесу озакоњења.

Планиране зелене површине су неуређене.

Површине намењене спортским центрима су делимично нападнуте бесправном изградњом привредних објеката, или се користе као повртњаци у позадини породичног становања. Привремено су уређене четири мање локације за рекреацију на деловима планираним за спортски центар.

Претежно су реализовани планирани садржаји попречних профила булевара, док није започета реализација планираног наставка Булевара Европе ка југу, уз потпуну реконструкцију Улице Симе Матавуља, као и саобраћајнице уз насип. Није започето ширење регулације улица Вршачке и Илариона Руварца, а није завршено дуж улица Фејеш Кларе и Првوماјске.

Мрежа за снабдевање водом и општа канализациона мрежа северно од Улице хероја Пинкија није изграђена на трасама нереализованих саобраћајница. Улица хероја Пинкија са припадајућом инфраструктуром је делимично реконструисана, а јужно од ње делимично је изграђена сепаратна канализација отпадних и атмосферских вода.

На подручју је изграђена подземна и надземна мрежа електроенергетских инсталација високог и ниског напона, као и гасоводна мрежа средњег и ниског притиска. Од топлане "Запад" је започета изградња топлификационе мреже за снабдевање топлотном енергијом вишепородичних објеката дуж булевара. Испод инфраструктурног коридора далековода постоји неколико бесправно изграђених објеката који се налазе у процесу озакоњења.

На укупном подручју Телепа површине око 341 ha (брuto), изграђено је 7.562 стана, са површином од 478.181 m² нето стамбеног простора, што чини да је просечан стан површине 63 m², односно да стандард становања износи 24 m²/становнику.

Уз површину од 113.293 m² нето пословног простора, те остале помоћне просторе, укупна изграђена нето површина објеката износи 679.647 m². Применом коефицијента 1,25 за однос брутo/нето, рачуна се да брутo развијена грађевинска површина постојећих објеката износи око 849.560 m².

На нето површини блокова (без улица) од 274,37 ha, садашњи просечан индекс изграђености блокова износи 0,31, док на укупном подручју Телепа (брuto) индекс изграђености износи 0,25.

1.1. Основ за израду плана

План је израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на VI седници, 2. септембра 2016. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/16), са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду на животну средину, број V-35-40/16 од 16. јуна 2016. године.

Плански основ за израду плана детаљне регулације представља План генералне регулације, према којем је за подручје Телепа прописано да је план детаљне регулације основ за реализацију на већем делу простора. За локалитете Морнарске и Шумске улице усвојени су нови планови детаљне регулације, као и за подземни кабловски вод 110 kV од раскрснице Футошког пута и Вршачке улице, трасом унутар регулација улица до ТС "Нови Сад 7". Такође, план је израђен на основу смерница утврђених Генералним планом.

1.2. Циљ доношења плана

Циљ израде и доношења овог плана је утврђивање намене земљишта и правила уређења и грађења у складу са генералном наменом површина и правилима усмеравајућег карактера који су утврђени Планом генералне регулације, те да се дефинише начин реализације планираних садржаја. Простор је приспитан са више аспеката: функционалног (његове намене и садржаја), просторно-урбанистичког и правног.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено грађевинско подручје у КО Нови Сад II и КО Ветерник, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је осовинска тачка број 327, на пресеку осовине Футошког пута и Шумске улице у КО Ветерник. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати осовину Шумске улице, прелази у КО Нови Сад II и долази до осовинске тачке број 164 у КО Ветерник, затим скреће ка истоку, прати осовину Улице Петефи Шандора, прелази у КО Нови Сад II и долази до осовинске тачке број 9140 на осовини Улице Петефи Шандора. Из ове тачке, у правцу истока граница се поклапа са осовином Улице Петефи Шандора до пресека са продуженим правцем источне границе парцеле број 5820, где скреће на југ до тромеђе парцела бр. 5820, 5821/2 и 7830/1 (Улица Петефи Шандора). Из ове тачке, у правцу југоистока граница прати и обухвата целе парцеле бр. 5820 и 5821/1, јужни део парцеле број 5822, целе парцеле бр. 5824/2, 5825/5, 5825/3, 5826/3, 2827/2 и 5829, јужни део парцеле број 5830, целе парцеле бр. 5832/2, 5833/2, 5836, 5839/2, 5841/6, 5841/7, 5842/6, 5843/7, 5846/4, 5848, 5850/7, 5853, 5854/1, 5855/1, 5856/2, 5857/1, 5857/2, 5858/4, 5865, 5866, 5868/1, 5872, 5874, 5879/2, 5880/3, 5884/3, 5885/2, 5896/8 и 5897/4, делове парцела бр. 5898/2 и 5898/3, целе парцеле бр. 5899/3, 5900/2, 5900/3, 5900/4, 5900/5, 5901, 5902 и 5903, јужни део парцеле број 5941 (Улица Горана Ковачића) до тромеђе парцела бр. 5942, 5941 (Улица Горана Ковачића) и 7831/1 (Улица Ћирила и Методија). Из ове тромеђе, у правцу југоистока граница обухвата целе парцеле бр. 5942, 5943, 5944, 5946, 5953, 5949, 5951, 5956, 5970 и 5972, југозападне делове парцела бр. 5976 и 5975/1 (Првوماјска улица), затим целе парцеле бр. 5989 и 5990, западни део парцеле број 7832 (Улица Станоја Главаша), целе парцеле бр. 6519/1, 6522 и 6524, западни део парцеле број 6540 (Улица Ђорђа Микеша), целе парцеле бр. 6551/2, 6556, 6550/2, 6557, 6558 и 6559/1, западни део парцеле број 7833 (Улица Которска), целе парцеле бр. 6571, 6570, 6569, 6574, 6575, 6576, 6579, 6580, 6581 и 6582, јужне делове парцела бр. 6586 и 6588 (Улица Сентелеки Корнела) до тромеђе парцела број 6588, 6622 и 6623. Одавде граница генерално у правцу југоистока обухвата целу парцелу број 6623, западни део парцеле број 7834 (Улица Раковачка), целе парцеле бр. 7640, 7639, 7638 и 7643, западни део парцеле број 7646 (Улица Калас Павла), целу парцелу број 7629, и даље целе парцеле бр. 7648/1, 7649/1, 7649/2, 7676/1, 7676/2 и 7675/3 до тромеђе парцела бр. 7675/3, 7675/2 и 7675/4. Из ове тачке, граница у правцу југа пресеца парцеле бр. 7675/4 и 7835/1 (Улица Рудничка) до тромеђе парцела бр. 7680, 7683 и 7835/1, обухвата парцеле бр. 7683, 7684 и 7728 и продуженим правцем источне границе парцеле број 7728 долази до планиране јужне регулационе линије Улице хероја Пинкија. Даље, граница скреће ка истоку, прати планирану јужну регулациону линију Улице хероја Пинкија до пресека са северном границом парцеле број 7847/3 (одбрамбени насип),

затим прати северну границу парцеле број 7847/3 (одбрамбени насип) до пресека са управним правцем повученим из пресека северне регулационе линије Улице Симе Матавуља и границе парцела бр. 6933 и 6935. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати претходно описан правац и долази до северне регулационе линије Улице Симе Матавуља, затим скреће ка североистоку, прати западну регулациону линију Улице Симе Матавуља до тремеђе парцела бр. 7246/1, 7242/2 и 7823/2. Даље, граница долази до осовинске тачке број 8649 на осовини продужетка Булевара Европе, затим скреће ка северозападу и прати осовину продужетка Булевара Европе до пресека са осовином Футошког пута, до осовинске тачке број 273, затим скреће ка западу, прати осовину Футошког пута, прелази из КО Нови Сад II у КО Ветерник, и долази до осовинске тачке број 327 која је утврђена за почетну тачку описа границе обухвата плана.

Планом је обухваћено 325,36 ha

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепција уређења простора

С једне стране, концепт просторног уређења подручја које је обухваћено планом, базира се на очувању континуитета са правилима уређења и грађења утврђеним у плановима из претходног периода, а са друге стране, на усклађивању са новим потребама у оквиру одређених урбанистичких целина, као и са новим законским решењима.

На подручју Телепа планира се оптималан капацитет за око 30.000 становника, за који се обезбеђују површине за саобраћајнице и јавне службе, а представља реалну процену будућег развоја дела града између достигнутог капацитета (око 20.000 становника) и планираног максималног капацитета (41.700 становника). Наиме, на капацитет који ће се достизати у предстојећем, вишедеценијском временском периоду, у највећој мери утиче динамика погушћавања у зонама породичног становања, где су постојећи објекти претежно квалитетни, те се уместо нове изградње очекује њихово осавремењивање у циљу достизања вишег комфора.

Задржавају се традиционалне и завршене целине преовлађујућег породичног становања. Ограничава се број станова на мањим парцелама за породично становање, омогућава се формирање већих парцела након легализације бесправно изграђених објеката, а утврђује се који радови су могући на изграђеним вишепородичним објектима који добијају документацију у поступку озакоњења.

Такође, у циљу достизања оптималног капацитета, на површинама намењеним за вишепородично становање средњих и високих густина утврђује се просечна величина стана (нето) од 60 m², што је параметар за одређивање обавезе паркирања и гаражирања возила на грађевинским парцелама.

Нова изградња вишепородичних објеката у највећој мери планира се у окружењу нових булевара чија је реализација у току, уз акценат на њихово стедиште са Булеваром цара Лазара. Потпуном реконструкцијом простора породичног становања и променом намене, дуж Булевара патријарха Павла наставља се изградња вишепородичних објеката средњих и високих густина. Затим, вишепородичним становањем високих густина трасира се

општеградски центар дуж Булевара Европе, а вишепородичним становањем средњих и високих густина и исправком регулације Улице Симе Матавуља трасира се продужетак булевара ка југу.

Неопходне површине за јавне службе, центре и комуналне површине резервишу се у окружењу главних градских саобраћајница – Футошког пута, Булевара Европе и Булевара патријарха Павла, Улице Илариона Руварца са продужетком Првوماјске улице ради повезивања са Адицама, те у окружењу улица Вршачке, Фејеш Кларе и Хероја Пинкија, које су неопходне за повезивање са центром града.

Завршетак процеса изградње услужних садржаја и постепена реконструкција привредних простора усмерава се дуж Улице футошки пут, која чини део традиционалног западног улаза у град.

Наставља се постепена реконструкција при обогаћивању садржаја општеградских центара дуж Суботичке улице и традиционалног центра Телепа (око улица Ћирила и Методија, Ватрослава Јагића и Петефи Шандора).

Урбана обнова, тј. изградња објеката нових габарита и намена уместо постојећих, усмерава се у општеградским центрима дуж Вршачке улице и делимично Улице Фејеш Кларе, у окружењу образовних установа и новоизграђене цркве, те на јужном Телепу. Односно, вишепородично становање постепено замењује породично становање на подручју јужно од Вардарске улице, затим дуж Улице хероја Пинкија и на деловима простора који се пружа до примарног одбрамбеног насипа уз Шодрош (опште стамбене зоне у Плану генералне регулације). Тако се делимично задржавају парцеле са породичним стамбеним објектима, а делимично се планира промена намене - за вишепородично становање средњих густина у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле). Ограниченост габарита и висина (до П+2+Пк) урбаних вила, условљена је урбанистичком концепцијом да се у дужем временском периоду врше постепене промене у зони традиционалног породичног становања (до П+1+Пк), која је у суседству спортско-рекреативне зоне уз Дунав.

Задржавају се у ранијем периоду резервисане површине за два спортска центра и постојећи (јавни) спортско-рекреативни комплекс, при чему се утврђује фазност изградње.

Задржавају се резервисане површине за два планирана парка у окружењу Булевара патријарха Павла, те за парк у деловима три блока на јужном Телепу. Одређује се више мањих зелених површина (озелењени скверови), што су површине са теренима за игру деце или истрчавање паса. На деловима заједничких блоковских површина уз вишепородично становање, одређују се неопходне јавне зелене површине са дечијим игралиштима и колско-пешачким приступима до објеката, те ограниченим бројем паркинг места.

Такође, издвајају се површине за нове улице, јавне колско-пешачке приступе и паркинг-просторе, а утврђују се и четири локације за јавне гараже.

За површине унутар инфраструктурног коридора који се пружа до постојећег комплекса трансформаторске станице (110/20 kV), одређује се режим коришћења и делимично јавна намена. На површинама уз примарни одбрамбени насип где се успоставља заштитни појас, развој се усмерава ка комплементарним садржајима суседне рекреативне зоне Шодроша. Ту се дефинишу и површине намењене за разноврсне јавне службе, а делови заштитног појаса намењују се за заштитно зеленило и сабирну саобраћајницу уз насип. Тако

се сужењем раније планираног уличног профила омогућава да се сачува део постојећих породичних објеката, за чије потребе је реализована водоводна и канализациона мрежа у сврху заштитите насипа.

За даљу разраду плана предвиђа се израда урбанистичких пројеката за нове комплексе јавних служби, јавне зелене површине, за фазну изградњу на комплексима спортских центара и за поједине објекте у општеградском центру. Препоручује се спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса за комплексе домова за културу, за омладину, ученике и студенте, те за старе.

3.2. Подела простора на урбанистичке потцелине и намена земљишта

Планом генералне регулације утврђено је седам потцелина на Телепу, тако да се на подручју обухваћеном планом утврђују намене земљишта у складу са графичким приказом "2.1. План намене земљишта" у Р 1:2.500.

Прва урбанистичка потцелина

Прва, северозападна потцелина простире се између Сомборске улице, Булевара патријарха Павла, Улице Сентелеки Корнела и границе плана са потцелином Шумске улице. Намена земљишта је следећа:

- породично становање (до П+1+Пк), и то на већем делу потцелине;
- вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле), и то се утврђује осам локација са условима за озакоњење изграђених објеката;
- вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк), и то уз Сомборску улицу где је утврђен режим изградње у низу, а објекти се граде по парцелама без издвајања јавне, заједничке блоковске површине; затим, дуж Булевара патријарха Павла где је утврђен режим изградње у отвореним блоковима, са изведеним објектима делимично спратности П+4+Пк и угаоним акцентима П+5, а уз ове објекте се утврђују јавне, заједничке блоковске површине;
- пословање са породичним становањем (до П+1+Пк), те пословање са вишепородичним становањем (до П+2) и то на деловима блока уз Сомборску улицу;
- пословање, у виду изградње са највише једним станом (до П+2+Пк), и то у блоку између улица Сомборска, Шумска и Петефи Шандора, где се планирају комерцијални објекти и терцијарне делатности;
- јавне површине – поред заједничких блоковских површина (зеленило, дечија игралишта, колско-пешачки приступи са паркингом), утврђују се две локације за озелењени сквер.

Друга урбанистичка потцелина

Друга, северозападна потцелина простире се између Футошког пута и Илирске улице, Булевара патријарха Павла и Сомборске улице. Намена земљишта је следећа:

- породично становање (до П+1+Пк), и то на већем делу потцелине;
- вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле), и то планира се на делу блока северно од здравствене установе, а и утврђују се четири локације са условима за озакоњење изграђених објеката;
- делови блокова уз Булевар патријарха Павла намењују се за вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк), и то дуж Булевара патријарха Павла где је утврђен режим изградње у отвореним блоковима, са изведеним објектима спратности делимично П+Г+3+Пк1+Пк2, П+4+Пк и угаоним акцентима П+Г+4+Пк и П+Г+5, а уз ове објекте се утврђују јавне, заједничке блоковске површине;
- пословање, у виду изградње са највише једним станом (до П+2+Пк), и то на делу блока између Сомборске улице и Футошког пута, где се планирају комерцијални објекти и терцијарне делатности; у виду посебног ванстамбеног објекта, утврђује се локација постојеће станице за снабдевање горивом (П) на Футошком путу;
- пословање на улазном правцу, односно за комерцијалне садржаје, производно занатство и услуге (до П+2), и то у блоковима дуж на Футошком путу;
- јавне површине - поред заједничких блоковских површина (зеленило, дечија игралишта, колско-пешачки приступи са паркингом), одређује се земљиште за предшколску установу, здравствену установу, разноврсне јавне службе, ватрогасни дом, парк и два озелењена сквера.

Трећа урбанистичка потцелина

Трећа, северна потцелина простире се између улица Футошки пут Футошког пута и Суботичке улице, Булевара патријарха Павла и Илирске улице. Намена земљишта је следећа:

- породично становање (до П+1+Пк), и то на већем делу потцелине;
- вишепородично становања средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле), и то утврђују се три локације са условима за озакоњење и једна се планира за ову намену;
- вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк), и то у деловима блокова уз Булевар патријарха Павла где су делимично изведени и објекти спратности П+Г+3+Пк1+Пк2, П+4+Пк, П+Г+4+Пк, те угаони акценти П+5 и П+Г+5; режим изградње у отвореним блоковима утврђен је на већем делу простора, односно уз ове објекте се утврђују јавне, заједничке блоковске површине; на углу са Суботичком улицом, као и на делу простора између Улице Богдана Шупута и продужетка Улице Милана Кома, утврђен је режим изградње у низу, а објекти се граде по парцелама без издвајања јавне, заједничке блоковске површине;

- пословање са вишепородичним становањем (до П+2), и то дуж Вршачке улице, претежно са источне стране, на углу Футошког пута и Улице Богдана Шупута, као и на јужном крају Суботичке улице;

- пословање са породичним становањем (до П+1+Пк), и то дуж западне стране Вршачке улице и уз Суботичку улицу;

- пословање, у виду изградње са највише једним станом (до П+2+Пк), односно за комерцијалне објекте и терцијарне делатности, и то у блоковима између Вршачке улице, Футошког пута и Суботичке улице, те на парцелама уз раскрсницу улица Вршачке и Јована Поповића;

- пословање на улазном правцу, односно за комерцијалне садржаје, производно занатство и услуге (до П+2), и то у два блока уз Футошки пут;

- јавне површине - поред заједничких блоковских површина (зеленило, дечија игралишта, колско-пешачки приступи са паркингом), одређује се земљиште за предшколску установу, разноврсне јавне службе, инфраструктурни објекат (МРС) и два озелењена сквера.

Четврта урбанистичка потцелина

Четврта, северноисточна потцелина простире се између Футошког пута, Булевара Европе, Булевара патријарха Павла и Суботичке улице. Намена земљишта је следећа:

- породично становање (до П+1+Пк), и то на већем делу потцелине;

- вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле), и то утврђују се четири планиране зоне, те шест локација са условима за озакоњење изграђених објеката у Романијској улици, док се јужно од Вардарске улице утврђују три локације са условима за озакоњење објеката спратности П+3+Пк;

- вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк), и то уз Булевар патријарха Павла и улице Вардарску и Далматинску, где је утврђен режим изградње у отвореним блоковима, делимично са изведеним објектима спратности П+3+Пк1+Пк2 и са једним угаоним акцентом П+5; уз ове објекте се утврђују јавне, заједничке блоковске површине;

- вишепородично становање високих густина (П+4+Пк до По+П+Г+5+(6. пов)), и то у деловима блокова уз Булевар Европе, којима улице Полгар Андраша и Телепска служе као режијске, приступне саобраћајнице; делимично су изведени објекти са угаоним акцентима спратности П+6+Пк; изузетно, планирају се објекти спратности По+П+Г+6+(7. пов) уз раскрсницу са Булеварем патријарха Павла, док се задржава објекат спратности По+П+Г+5+(6. пов) до По+П+Г+13 у затвореном блоку окруженом улицама Милутина Бојића, Вардарском и Тихомира Остојића; на северном и јужном делу зоне утврђен је режим изградње у отвореним блоковима, где се утврђују јавне, заједничке блоковске површине; у средишњем делу, дуж Улице Полгар Андраша и постојећем делу Телепске улице, утврђује се режим изградње у низовима који затварају блокове, а објекти се граде по парцелама без издавања јавне, заједничке блоковске површине;

- пословање са вишепородичним становањем (до П+2), задржава се на четири локације уз Суботичку улицу са условима за озакоњење изграђених објеката, међу којима једног спратности П+2+Пк1+Пк2, а изузетно, планира се на једној локацији уз Футошки пут и комплекс основне школе;

- пословање са породичним становањем (до П+1+Пк), и то на парцелама уз Суботичку улицу;

- пословање, у виду изградње са највише једним станом (до П+2+Пк), односно за комерцијалне објекте и терцијарне делатности, и то на делу парцела уз Футошки пут, као и у блоку између улица Гери Кароља и Цвећарске, где су две постојеће локације - једна са специјализованом здравственом установом, а друга са објектима за образовање; у виду посебног ванстамбеног објекта, задржава се просторни репер - хотел са 14 надземних етажа;

- јавне површине - поред заједничких блоковских површина (зеленило, дечија игралишта, колско-пешачки приступи са паркингом), одређује се земљиште за две предшколске установе, по једну основну школу и локацију за разноврсне јавне службе, две локације за озелењене скверове, шест локација за паркинг и три локације за гараже у залеђу Булевара Европе (По+П+3+зел. кров уз планирану улицу на северу, те По+П+5+зел. кров у средишњем и јужном делу потцелине).

Пета урбанистичка потцелина

Пета, средишња потцелина простире се између Булевара патријарха Павла, ванстамбених комплекса уз Улицу Ћирила и Методија, те између улица Ватрослава Јагића, Станоја Главаша и Сентелеки Корнела. Намена земљишта је следећа:

- породично становање (до П+1+Пк), и то на мањем, западном делу потцелине;

- вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле), и то постојеће локације у Питагориној улици, те три локације са условима за озакоњење изграђених објеката у Улици Петефи Шандора и једна у Улици Ватрослава Јагића;

- вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк), и то делимично уз Булевар патријарха Павла и Улицу Ћирила и Методија, где је утврђен режим изградње у отвореним блоковима; делимично су изведени објекти спратности П+3+Пк и П+4+Пк, а један је спратности По+П+6; уз ове објекте се утврђују јавне, заједничке блоковске површине; на делу простора између улица Шарпланинске и Фејеш Кларе, те на деловима блока између Булевара патријарха Павла и Улице Ћирила и Методија, утврђен је режим изградње у низу, а објекти се граде по парцелама без издвајања јавне, заједничке блоковске површине; изузетно, у оквиру преовлађујуће општеградског и линијског центра, у блоку између Булевара патријарха Павла и улица Далматинске и Јожеф Атиле планира се комплекс за вишепородично становање високих густина са пословањем (По+П+Мез и По+П+Мез+3);

- вишепородично становање високих густина, и то се задржава објекат спратности По+П+Г+6+(7. пов) на углу Булевара патријарха Павла и Улице Ћирила и Методија;

- пословање са вишепородичним становањем (до П+2), планира се на делу парцела уз улице Далматинску, Јожеф Атиле, Петефи Шандора и Фејеш Кларе; утврђују се две локације уз Улицу Петефи Шандора и три локације уз Суботичку улицу, све са условима за озакоњење изграђених објеката, међу којима једног спратности П+3+Пк;

- пословање са породичним становањем (до П+1+Пк), и то унутар зоне амбијенталне заштите старог центра Телепе (парцеле уз Улицу Ћирила и Методија), те на простору западно од ове зоне, по ободу двају блокова уз улице Петефи Шандора и Ћирила и Методија, али делимично и уз Шарпланинску улицу где се задржавају новоизграђени објекти;

- пословање, у виду посебних ванстамбених објеката (до П+3) у Улици Петефи Шандора, где се планира дом за старе; задржавају се предшколска установа у Улици Петефи Шандора и здравствена установа у Шарпланинској улици, утврђују се постојећа и планирана локација станице за снабдевање горивом (П), те задржавају се објекти хотела и студентског дома у Улици Ћирила и Методија;

- верски објекти, односно задржавају се три постојећа комплекса у Улици Ћирила и Методија;

- спортски центри, планирају се у унутрашњости двају блокова са приступима из улица Петефи Шандора, Фејеш Кларе, Ћирила и Методија и Станоја Главаша;

- јавне површине - поред заједничких блоковских површина (зеленило, дечија игралишта, колско-пешачки приступи са паркингом), одређује се земљиште за две постојеће предшколске установе, по једну основну школу, средњу школу и три локације за разноврсне јавне службе, те по једна локација за пијацу, озелењени сквер са теренима за игру деце и за гаражу у залеђу Булевара патријарха Павла (По+П+2+раван кров).

Шеста урбанистичка потцелина

Шеста, југоисточна потцелина простире се од граница ванстамбених комплекса уз Улицу Ћирила и Методија, између планираног продужетка Булевара Европе, Улице Симе Матавуља, примарног одбрамбеног насипа, те улица Хероја Пинкија и Ватрослава Јагића. Планом генералне регулације, потцелина је претежно намењена за опште стамбене зоне, где се породично становање постепено замењује вишепородичном становањем средњих густина. Намена земљишта је следећа:

- породично становање (до П+1+Пк), и то на бројним деловима потцелине;

- вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле), и то на бројним локацијама уз постојеће, као и уз планиране улице у унутрашњости блокова;

- вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк), и то у низовима на планираном продужетку Булевара Европе, делимично по траси Улице Симе Матавуља која добија улогу режијске саобраћајнице; овде је утврђен режим изградње у низу, а објекти се граде по парцелама без издвајања јавне, заједничке блоковске површине; изузетно, планира се стамбено-пословни комплекс (од Су+П+4 до Су+П+2+Пк) са улазом у

унутрашњост блока уз северни део Улице Јернеја Копитара, а јужно од верског комплекса; такође, планира се стамбени комплекс (до П+2+Пк) уз јужни део Улице Јернеја Копитара;

- пословање са вишепородичним становањем (до П+2), планира се на већем броју парцела дуж Улице хероја Пинкија, а утврђују се четири локације са условима за озакоњење изграђених објеката спратности П+2+Пк; изузетно, планира се висинско акцентирање (П+3) објеката на два локацијама на угловима Улице хероја Пинкија са улицама Јернеја Копитара и Морнарском;

- пословање са породичним становањем (до П+1+Пк), и то на појединим мањим парцелама уз Улицу хероја Пинкија;

- пословање, у виду изградње са највише једним станом (до П+2+Пк), односно за комерцијалне објекте и терцијарне делатности, и то на делу блока између улица Морнарске и Јернеја Копитара; у виду посебног ванстамбеног објекта, у Улици Лазе Лазаревића задржава се специјализована здравствена установа (до П+2+Пк1+Пк2);

- спортски центри, планирају се на три локације у суседству планираног парка;

- јавне површине - за планирану предшколску установу и основну школу, три планиране локације за разноврсне јавне службе, за постојећи спортско-рекреативни комплекс, за парк који се планира на деловима трију блокова између улица Лазе Лазаревића и Болманске, те за инфраструктурни комплекс постојеће трансформаторске станице (110/20 kV).

Седма урбанистичка потцелина

Седма, југозападна потцелина простира се између улица Станоја Главаша, Варослава Јагића, Хероја Пинкија и границе плана са потцелином Шумске улице. Намена земљишта је следећа:

- породично становање (до П+1+Пк), и то на већем делу потцелине;

- вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле), и то се утврђује 14 локација са условима за озакоњење изграђених објеката;

- пословање са вишепородичним становањем (до П+2), планира се на парцелама на углу улица Которске и Хероја Пинкија, у суседству двеју локација где се утврђују услови за озакоњење изграђених објеката (П+2+Пк и П+3); такође, задржава се постојећи објекат са локалним поштом на углу улица Фејеш Кларе и Динарске;

- пословање са породичним становањем (до П+1+Пк), и то на делу двају блокова уз Улицу хероја Пинкија, у окружењу постојећег објекта градске управе;

- јавне површине – за разноврсне јавне службе на постојећем локалитету градске управе у Јаношиковој улици, те у суседству, за озелењени сквер са постојећим дечијим игралиштем.

3.3. Нумерички показатељи

Табела број 1: Нумерички показатељи у обухвату плана

НАМЕНА	Површина (ha)	Проценат (%)
СТАНОВАЊЕ	157,50	50
- породично становање	133,38	
- вишепородично становање средњих густина – у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле)	14,49	
- вишепородично становање средњих и високих густина - у режиму низова и у режиму отворених блокова	9,63	
ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТРИ	39,14	12
- вишепородично становање високих густина	3,51	
- пословање са вишепородичним становањем	9,41	
- пословање са породичним становањем	14,94	
- пословање - у виду изградње са највише једним станом и у виду посебних ванстамбених објеката	9,42	
- верски комплекси	1,86	
ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНОМ ПРАВЦУ	9,93	3
- комерцијални садржаји, производно занатство и услуге	9,93	
СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	6,13	2
-спортски центри	6,13	
ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ	112,66	35
- предшколске установе	1,67	
- основне школе	6,40	
- средња школа	2,01	
- здравствене установе	0,32	
- разноврсне јавне службе: градска управа и седишта месних заједница, домови културе, домови за омладину, ученике и студенте, домови и клубови за старе, социјалне установе; ветеринарска станица/амбуланта, службе заштите животиња и сродне комуналне службе	3,56	
- пијаца	0,17	
- ватрогасни дом	2,34	
- спортско-рекреативни комплекс	0,58	
- заједничке блоковске површине (зеленило, дечија игралишта, колско пешачки приступи)	6,43	
- паркови	3,94	
- озелењени скверови (са теренима за игру деце или истрчавање паса)	1,44	
- заштитно зеленило	1,58	
- инфраструктурни објекти – мернорегулациона станица, трансформаторска станица 110/20 kV и 80 мањих ТС	1,00	
- јавне гараже	0,53	
- паркинг-простори	0,81	
- саобраћајнице (улице и колско-пешачки приступи)	80,69	
УКУПНО	325,36	100

Планирани капацитет изградње на простору у обухвату плана је следећи:

- **планира се оптимално око 30.000 становника;** максимални капацитет је око 41.700 становника, у око 15.500 станова, уз просечно 2,7 чланова по стану;
- **планира се оптимална нето стамбена површина од око 930.000 m²;** максимални капацитет износи око 1.310.000 m², па планирани стандард становања износи 31 m²/становнику, уз просечну површину стана од 85 m²;

- **планира се оптимална нето површина намењена пословању од око 400.000 m²; максимални капацитет износи око 668.000 m²;**
- **планира се корисна површина јавних објеката од око 125.000 m²;**
- **планира се да оптимални укупни капацитет износи око 1.600.000 m² корисне површине (нето површина свих објеката - стамбених, пословних, јавних и помоћних); максимални капацитет износи око 2.170.000 m², па применом коефицијента 1,25 за однос бруто/нето, рачуна се да планирана бруто развијена грађевинска површина свих објеката износи око 2.711.000 m²;**
- **узимајући у обзир оптимални укупни капацитет на нето површини блокова (без улица) од око 245ha, просечан индекс изграђености блокова износи 0,82, док на укупном подручју Телера (бруто) од 325,36 ha индекс изграђености износи 0,61.**

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.4.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу "План регулације површина јавне намене са планом парцелације" у Р 1:2.500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајнице: целе парцеле бр. 1721/2, 1730/3, 1730/4, 1734/2, 1739/3, 1740/4, 1742/2, 1745/2, 1745/3, 1746/2, 1746/3, 1746/4, 1747/2, 1751/3, 1752/2, 1755/2, 1756/2, 1763/2, 1766/2, 1767/2, 1768/2, 1768/3, 1769/2, 1769/3, 1770/2, 1771/2, 1772/4, 1772/5, 1772/7, 1773/1, 1773/2, 1780/2, 1781/2, 1783, 1807/1, 1808/1, 1808/2, 1810, 1839, 1867, 1874, 1879, 1880, 1885, 1890, 1891, 1900, 1910, 1917, 1961, 2000/9, 2001/7, 2019/2, 2021/3, 2022/2, 2024/2, 2025/2, 2026/2, 2028/2, 2028/3, 2029/2, 2029/3, 2031/5, 2034, 2039/2, 2040/1, 2040/2, 2041/5, 2041/6, 2043/3, 2088/1, 2088/2, 2091, 2092, 2152, 2190/1, 2191/4, 2198/2, 2203/2, 2204/2, 2205/2, 2206/2, 2207/2, 2214/2, 2215/2, 2216/2, 2223/1, 2259, 2270/1, 2273/1, 2274/1, 2279, 2297/2, 2308/2, 2324/2, 2335/1, 2339/2, 2351, 2424, 2501, 2604/1, 2604/2, 2610/2, 2611/2, 2614/2, 2629/2, 2635/2, 2639/3, 2640/3, 2640/4, 2641/2, 2642/2, 2643/2, 2646, 2647/2, 2649/2, 2654/2, 2654/3, 2655/3, 2661/3, 2663/3, 2664/3, 2666/3, 2683/1, 2683/2, 2731/4, 2733, 2734/1, 2739/2, 2739/3, 2787/2, 2797/2, 2798/2, 2798/3, 2799, 2834/3, 2834/4, 2834/5, 2835/3, 2836/1, 2836/2, 2837/2, 2837/3, 2838/2, 2839/2, 2888/2, 2889/1, 2889/2, 4394/2, 4394/3, 4395/2, 4396/3, 4397/2, 4397/3, 4399/3, 4399/6, 4458, 4493/1, 4494/1, 4499/1, 4500/1, 4505/1, 4506/1, 4512, 4514, 4552/3, 4553/3, 4554/1, 4554/2, 4555/1, 4555/2, 4556/2, 4556/4, 4558/2, 4560/2, 4561/2, 4564/4, 4565/2, 4567/2, 4580/2, 4583/3, 4587/2, 4594/2, 4596/2, 4599/2, 4610/2, 4611/2, 4612/2, 4614/2, 4616/1, 4616/2, 4617, 4618/3, 4618/4, 4618/5, 4619/2, 4620/2, 4620/4, 4620/5, 4622/2, 4623/2, 4624/2, 4625/2, 4626/2, 4626/4, 4627/4, 4627/5, 4627/6, 4630/2, 4631/2, 4635/2, 4637/2, 4639/2, 4641/2, 4642/2, 4643/2, 4643/3, 4645/2, 4647/3, 4648, 4649/1, 4649/2, 4649/3, 4650, 4651, 4652/2, 4653/2, 4654/2, 4655/2, 4656/2, 4658/2, 4660/2, 4663/2, 4665/2, 4666/2, 4668/2, 4672, 4673, 4676/2, 4677/2, 4678/2, 4680/2, 4682/2, 4683, 4684/2, 4684/3, 4688/2, 4689/1, 4689/2, 4691/1, 4691/2, 4693/1, 4693/2, 4695/2, 4695/3, 4696, 4698/2, 4698/3, 4699/1, 4699/2, 4700/1, 4700/2, 4701/1, 4701/2, 4725/2, 4725/3, 4726/3, 4727/2, 4727/3, 4728/2, 4728/3, 4730/2, 4730/3, 4731/2, 4732/2, 4732/4, 4735/2, 4737/2,

4740/2, 4741/1, 4741/2, 4742/2, 4743, 4744, 4748/2, 4750/2, 4751/2, 4756/3, 4758/2, 4759/2, 4760/2, 4761/2, 4762/3, 4763/2, 4768/1, 4769/2, 4771/2, 4803/2, 4806/2, 4807/1, 4807/2, 4808/2, 4809/2, 4810/2, 4812/2, 4815/1, 4816/1, 4816/2, 4902, 4905, 4907, 4908, 4931, 4939, 4955, 4971, 4972/1, 4972/2, 4980/2, 4982/2, 4986/2, 4990/2, 4991/3, 4992/3, 4992/4, 4992/5, 4992/6, 4993, 4994/1, 4994/2, 4995/2, 4996/2, 4996/3, 4998/2, 5000/2, 5002/2, 5004/2, 5005/2, 5007/2, 5008/2, 5009/2, 5012/2, 5013/2, 5017/2, 5018/2, 5020/2, 5025/2, 5028/2, 5031/2, 5033/2, 5037/2, 5039/2, 5042/2, 5045/2, 5048/2, 5051/2, 5054/2, 5063/2, 5069/3, 5072/2, 5077/2, 5104/2, 5112/2, 5114/2, 5116/2, 5117/4, 5118/2, 5119/3, 5120/2, 5121/2, 5122/3, 5123/1, 5123/2, 5124/2, 5124/3, 5125/3, 5125/4, 5125/5, 5126/2, 5126/3, 5128/2, 5129/2, 5130/2, 5131/2, 5161/2, 5163/1, 5163/5, 5165/2, 5165/5, 5168/2, 5169/2, 5170/2, 5171/2, 5171/3, 5174/2, 5176/2, 5177/2, 5178/1, 5178/2, 5179/2, 5179/3, 5179/4, 5179/5, 5179/6, 5180, 5182/2, 5182/3, 5183/4, 5184/2, 5185/1, 5185/2, 5186/1, 5186/2, 5187/2, 5191, 5256, 5294, 5301/2, 5302/2, 5304/2, 5305/2, 5307/2, 5308/2, 5308/7, 5309/1, 5309/2, 5315/1, 5346/1, 5376/1, 5377/2, 5378, 5379, 5380/2, 5380/4, 5381/2, 5382/2, 5382/6, 5383, 5384/1, 5384/2, 5384/5, 5384/6, 5384/8, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5386/1, 5386/2, 5387/3, 5389/3, 5389/5, 5391/2, 5391/4, 5391/7, 5394/5, 5396/3, 5396/5, 5397/3, 5413, 5415, 5432/2, 5432/3, 5433/1, 5433/2, 5434/1, 5434/2, 5435/2, 5435/5, 5442/2, 5443/1, 5443/2, 5444/2, 5452/2, 5453/2, 5454/3, 5455/4, 5456/3, 5458/2, 5459/2, 5460/1, 5460/2, 5461/2, 5463/2, 5465/2, 5466/2, 5472/5, 5472/6, 5472/7, 5472/8, 5474/2, 5475/2, 5476/2, 5477/2, 5478/3, 5480/3, 5482/3, 5484/3, 5485/3, 5486/3, 5488/3, 5489/4, 5489/7, 5489/8, 5489/9, 5493/2, 5494/3, 5496/3, 5497/3, 5499/3, 5502/3, 5503/3, 5504/3, 5507/2, 5509/3, 5510/2, 5537, 5552, 5574, 5586, 5596, 5601, 5621, 5639, 5651, 5678, 5679, 5680/2, 5704, 5705, 5739/2, 5741/3, 5744/2, 5744/4, 5746/2, 5747/2, 5748/2, 5749/2, 5751/2, 5752/2, 5753/3, 5753/4, 5754/2, 5754/3, 5755/2, 5755/3, 5756/3, 5756/4, 5756/8, 5759/2, 5760/3, 5762/2, 5763/5, 5763/6, 5764, 5765/2, 5765/4, 5765/6, 5767/3, 5767/4, 5767/6, 5770/2, 5772/2, 5773/3, 5774/3, 5775/3, 5776/3, 5777/3, 5778/3, 5779/3, 5780/3, 5781/3, 5782/3, 5783/3, 5785/2, 5786/3, 5787/3, 5788/3, 5789/3, 5790/3, 5791/3, 5792/3, 5793/3, 5794/3, 5794/4, 5795/5, 5796/3, 5797/5, 5798/3, 5799/4, 5800/5, 5801/6, 5802/7, 5804/6, 5807/5, 5810/4, 5812/6, 5813/2, 5813/3, 5814/3, 5816/5, 5816/6, 5839/1, 5841/5, 5842/5, 5843/6, 5846/3, 5850/5, 5852/6, 5860/5, 5860/10, 5861/4, 5862/4, 5863/6, 5869/4, 5870/4, 5871/3, 5876/4, 5877/5, 5878/5, 5881/5, 5882/5, 5883/4, 5883/6, 5887/3, 5887/5, 5887/12, 5894/1, 5894/2, 5895/2, 5898/3, 5900/1, 5903, 5909, 5916, 5917, 5918, 5971, 5977/1, 6004, 6030, 6060, 6061, 6062, 6063, 6092, 6095/2, 6113/3, 6125/3, 6127/1, 6167/3, 6234/2, 6235/2, 6236/2, 6242/2, 6245/2, 6247/2, 6248/2, 6249/2, 6251/2, 6253/2, 6256/2, 6257/3, 6260/2, 6261/2, 6262/3, 6263, 6264/2, 6266, 6326, 6380, 6381, 6382, 6403/4, 6403/5, 6420, 6437, 6469, 6474, 6483, 6496, 6497, 6589, 6619, 6643, 6644, 6645, 6646, 6652/2, 6653/1, 6654/4, 6657/5, 6658/4, 6659/13, 6661/5, 6663/5, 6665/4, 6667/4, 6669/6, 6671/6, 6673/5, 6675/6, 6676, 6677, 6678, 6679, 6680, 6681, 6682, 6684, 6685, 6686, 6713, 6722/3, 6742, 6760, 6770, 6815, 6816, 6817, 6844/2, 6845/2, 6846/2, 6847/2, 6852/2, 6853/2, 6876/3, 6910/3, 6949/3, 6956/9, 6956/10, 6956/11, 6956/12, 6968/3, 6973, 6974/4, 6976/6, 7083/3, 7085/4, 7085/5, 7085/6, 7086, 7090/2, 7096/2, 7098/4, 7099/3, 7102/4, 7103/2, 7104/3, 7104/4, 7104/5, 7130/4, 7131/4, 7134/3, 7135/2, 7136, 7174/2, 7174/3, 7175/2, 7175/3, 7176/2, 7179/2, 7180/4, 7183/2, 7185/2, 7187/2, 7188/3, 7189/3, 7191/2, 7193/2, 7195/3, 7197/2, 7199/5, 7200/2, 7201/3, 7204/3, 7206/3, 7208/3, 7211/2, 7213/3, 7215/2, 7217/3, 7219/4, 7235/1, 7242/1, 7256/4, 7261/2, 7405/3, 7407/4, 7410, 7411/3, 7413/3, 7421/2, 7422/2, 7424/2, 7425/3, 7426/1, 7428/1, 7433/2, 7442/8, 7445/4, 7446/3, 7448/5, 7448/6, 7449/4, 7461/2, 7478/2, 7479/2, 7484/4, 7504/2, 7505/2, 7516/3, 7526/3, 7528/3, 7535/3, 7537/8, 7539/2, 7541/2, 7543/2, 7544/7, 7545/7, 7547/2, 7549/2, 7550/6, 7551/9, 7553, 7554/2, 7556/3, 7558/5, 7559/2, 7560/2, 7561/3, 7562/2, 7563/2, 7563/3, 7563/4,

7564/2, 7565/1, 7565/4, 7569/3, 7570/4, 7571/4, 7572/1, 7573/3, 7574/3, 7575/3, 7576/2, 7577/2, 7577/3, 7578/1, 7578/2, 7578/3, 7578/4, 7578/5, 7578/6, 7578/11, 7582/1, 7586/3, 7587/1, 7592/4, 7593/9, 7595/4, 7596/5, 7597/1, 7598/1, 7598/2, 7599, 7601, 7602, 7670, 7695, 7696, 7699/3, 7701/4, 7702/2, 7724, 7725, 7794/1, 7794/2, 7795/1, 7795/2, 7796/1, 7796/2, 7797/1, 7797/2, 7798/1, 7798/2, 7799/1, 7799/2, 7800, 7824, 7825, 7829/1, 7831/2, 7835/6, 7835/7, 7835/8, 7835/9, 7835/10, 7835/11, 7835/12, 7837/2, 7837/4 и делови парцела бр. 1719/1, 1720/2, 1727, 1728, 1729, 1731, 1733, 1741/1, 1751/2, 1762/1, 1765, 1769/1, 1771/1, 1782/1, 1806, 1809, 1895, 1896, 1899, 1904/1, 1905, 1980, 1986, 1987, 1999, 2002, 2003, 2004, 2008, 2014/1, 2014/2, 2015, 2017, 2022/1, 2022/3, 2025/1, 2026/1, 2030, 2032, 2033/1, 2035/1, 2036/1, 2036/2, 2037/1, 2038/1, 2038/2, 2039/1, 2042/1, 2043/1, 2146/1, 2191/1, 2199/2, 2203/1, 2203/3, 2204/1, 2205/1, 2206/1, 2207/1, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213/2, 2214/1, 2217/2, 2223/3, 2224, 2271, 2272, 2275, 2276, 2277, 2278/1, 2280, 2282, 2289, 2290, 2291, 2293, 2294, 2299, 2300, 2304, 2305, 2309, 2312, 2313, 2317, 2319, 2322, 2328, 2329, 2333, 2341, 2345, 2346, 2347, 2432, 2610/1, 2611/1, 2612, 2613, 2623, 2625, 2627, 2631, 2632, 2633, 2634, 2636, 2637, 2638, 2641/1, 2642/1, 2650, 2672/1, 2728, 2729, 2731/3, 2732/3, 2732/7, 2732/8, 2734/2, 2735/2, 2736/2, 2737/2, 2738/2, 2740, 2742, 2743, 2787/1, 2835/1, 2888/1, 4507, 4508, 4510, 4511, 4547/1, 4547/2, 4548, 4549, 4550, 4551, 4559, 4562, 4563, 4568, 4570, 4575/3, 4576, 4579, 4582, 4583/4, 4589/1, 4589/2, 4591, 4600, 4602, 4604, 4607, 4608, 4609, 4613, 4615, 4633/1, 4637/1, 4674, 4702/1, 4702/2, 4703, 4704, 4705, 4706, 4731/1, 4732/1, 4738, 4742/1, 4745, 4746/1, 4751/1, 4752, 4754, 4758/1, 4758/3, 4758/5, 4759/1, 4765, 4767, 4768/2, 4769/3, 4770/1, 4773, 4800, 4801, 4803/1, 4806/1, 4808/1, 4809/1, 4810/1, 4813, 4814, 4889/2, 4893/2, 4895/2, 4897/2, 4898/2, 4903, 4904/1, 4904/2, 4995/1, 5057, 5064, 5065, 5067/1, 5067/2, 5071, 5074, 5075, 5101, 5103, 5107, 5109, 5111, 5155, 5157, 5159, 5160, 5164, 5167, 5177/1, 5179/1, 5181/1, 5187/1, 5188, 5189, 5190, 5295/1, 5296, 5298, 5299, 5300, 5307/1, 5308/1, 5308/6, 5347, 5389/4, 5436, 5442/1, 5459/1, 5600, 5680/1, 5746/1, 5758, 5760/1, 5763/1, 5763/4, 5765/1, 5814/1, 5815/1, 5816/4, 5883/1, 5887/1, 5887/4, 5898/2, 5899/3, 5941, 5964, 5975/1, 5976, 6066, 6080, 6125/4, 6129, 6131, 6133, 6174/2, 6229, 6322, 6379, 6394, 6540, 6586, 6588, 6758, 6806, 6807, 6811, 6814, 6820, 6851, 6875, 6902/4, 6902/5, 6903, 6912, 6913, 6914, 6915, 6916, 6920, 6922, 6923, 6924, 6926, 6927, 6928, 6929, 6930, 6931, 6932, 6933, 6935, 6937, 6938, 6944, 6945, 6948, 6950/2, 6951, 6957, 6959, 6961, 6963, 6964, 6965/3, 6965/5, 6967, 6971, 6972/3, 6977, 6978, 6979/3, 6985, 7087, 7133, 7234, 7235/2, 7245, 7246/1, 7248, 7249/2, 7250/2, 7253, 7256/2, 7257, 7258, 7261/1, 7262/2, 7262/3, 7265/1, 7266/1, 7266/2, 7267/1, 7268, 7274, 7288/1, 7288/2, 7289, 7290, 7291/1, 7291/2, 7292/1, 7293/1, 7297, 7298, 7299, 7392, 7393, 7394, 7396, 7397, 7398, 7399, 7400/4, 7404, 7409, 7412, 7415, 7426/2, 7430, 7431, 7435, 7437, 7443, 7444, 7451, 7452, 7453, 7454, 7455, 7456, 7457, 7458, 7459, 7460, 7461/1, 7462, 7463, 7465/4, 7476, 7477, 7481/1, 7486, 7487, 7488, 7489, 7490, 7491, 7492, 7493, 7495, 7496, 7497, 7498, 7499, 7500, 7501, 7502, 7507, 7532/2, 7591/1, 7646, 7675/4, 7686, 7687, 7688, 7689, 7793/1, 7823/1, 7826, 7827/1, 7830/1, 7831/1, 7831/3, 7832, 7833, 7834, 7835/1, 7836, 7837/1, 7837/3, 7837/5, 7840/1, 7847/3, 7851 у КО Нови Сад II и делови парцела бр. 731/2 и 3731/1 у КО Ветерник;

- паркинзи: целе парцеле бр. 4548, 4551/1, 4552/1, 4553/1, 4680/3 и делови парцела бр. 4547/1, 4549, 4550, 4566, 4567/1, 4568, 4570, 4571/1, 4573/2, 4575/2, 4576, 4577, 4578, 4579, 4665/1, 4666/1, 4668/1, 4670/2, 4674, 5430 у КО Нови Сад II;

- предшколске установе: целе парцеле бр. 1889, 2624, 2626, 6104, 6126/3, 7411/2 и 7413/2 и делови парцела бр. 1881, 1886, 2264, 2275, 2618, 2623, 2625, 2628, 4547/1, 4547/2, 6099/1, 7087, 7412 и 7415 у КО Нови Сад II;

- основне школе: целе парцеле бр. 6068, 6877/2, 6879/2, 6880/2, 6881/3, 6883/1, 6883/2, 6886/2, 6890/2, 6895/1, 6902/6 и 6906/2 и делови парцела бр. 2631, 2632, 2633, 2634, 2672/1, 2677, 6066, 6080, 6881/2, 6885, 6889, 6892, 6896, 6898, 6900 и 6908 у КО Нови Сад II;

- средње школе: цела парцела број 7135/1 и делови парцела бр. 4704, 4705 и 4706 у КО Нови Сад II;

- здравствене установе: део парцеле број 5432/1 у КО Нови Сад II;

- разноврсне јавне службе: целе парцеле бр. 2829/1, 4797/2, 4819, 7402, 7403, 7449/2, 7450, 7468/1, 7471/2, 7485 и делови парцела бр. 1881, 1886, 2146/1, 2829/2, 4795, 4889/1, 4889/2, 4893/2, 4895/2, 4897/2, 4898/2, 4904/2, 6806, 7396, 7397, 7398, 7399, 7400/4, 7451, 7452, 7453, 7455, 7462, 7463, 7465/4, 7470, 7473, 7486, 7488, 7489, 7493, 7494 у КО Нови Сад II;

- пијаца: цела парцела бр. 6124/2 и делови парцела бр. 6125/4, 6129, 6131 и 6133 у КО Нови Сад II;

- ватрогасни дом са сродним службама(градска управа, полиција, здравствена установа): делови парцела бр. 1736 и 7837/1 у КО Нови Сад II;

- гараже: целе парцеле бр. 4509, 4803/4, 4806/4 и делови парцела бр. 2641/1, 2642/1, 4507, 4508, 4510, 4511, 4674, 4800, 4801 у КО Нови Сад II;

- спортско рекреативни комплекс: делови парцела бр. 4706, 4716, 4718/2, 4720, 4722/2 и 4724/1 у КО Нови Сад II;

- заједничке блоковске површине: целе парцеле бр. 1807/2, 1807/4, 1807/9, 1807/21, 1807/24, 4556/3, 4564/2, 4565/1, 4734/2, 4735/3, 4736/1, 5113/1, 5116/3, 5163/2, 5163/4, 5169/1, 5182/1, 5183/1, 5183/3, 5302/3, 5306/1, 5308/5, 5377/3, 5377/4, 5377/5, 5377/7, 5380/1, 5380/7, 5381/3, 5381/4, 5382/3, 5382/4, 5382/5, 5384/3, 5384/7, 5391/3, 5391/6, 5394/1, 5394/4, 5396/2, 5397/4, 5434/4, 5435/1, 5445, 5446/1, 5455/3, 5455/6, 5463/3, 5463/5, 5465/3, 5465/5, 5466/3, 5466/5, 5474/3, 5474/4, 5476/3, 5476/5, 5484/2, 5484/5, 5485/2, 5485/5, 5744/5, 5744/6, 5749/3, 5749/5, 5751/3, 5751/5, 5752/3, 5752/5, 5753/2, 5753/6, 5754/4, 5754/7, 5755/6, 5756/5, 5756/7, 5759/1, 5759/6, 5760/2, 5760/6, 5761/3, 5762/3, 5763/3, 5763/9, 5763/10 и делови парцела бр. 1806, 4559, 4560/1, 4561/1, 4562, 4563, 4566, 4567/1, 4568, 4570, 4571/1, 4573/1, 4573/2, 4575/2, 4576, 4577, 4578, 4579, 4656/1, 4658/1, 4660/1, 4662/1, 4664, 4665/1, 4666/1, 4668/1, 4670/2, 4674, 4677/1, 4678/1, 4727/1, 4728/1, 4729, 4730/1, 4731/1, 4732/1, 4733, 4737/1, 4739, 4740/1, 4763/2, 4980/1, 4982/3, 4986/1, 4990/1, 5118/3, 5119/6, 5120/1, 5120/3, 5122/1, 5155, 5156, 5157, 5159, 5160, 5162/1, 5164, 5165/4, 5167, 5173, 5175, 5176/1, 5177/1, 5179/1, 5181/1, 5190, 5295/1, 5296, 5298, 5299, 5308/1, 5387/1, 5389/4, 5441, 5442/1, 5444/1, 5452/1, 5453/1, 5454/1, 5458/1, 5461/3, 5468, 5469, 5470, 5471, 5472/1, 5472/2, 5472/3, 5472/4, 5475/1, 5480/2, 5482/2, 5488/2, 5489/3, 5499/2, 5738, 5739/1, 5740, 5741/2, 5747/4, 5748/3, 5755/4, 5760/1, 7837/3 у КО Нови Сад II;

- паркови: целе парцеле бр. 4998/1, 5002/1, 5004/1, 5005/5, 5007/3, 5009/3, 5017/1, 5018/1, 5020/3, 5024/1, 5025/1, 5028/1, 5031/1, 5033/1, 5035/1, 5036/2, 5037/1, 5038/2, 5039/1,

5041/4, 5042/1, 5045/1, 5048/1, 5051/1, 6868, 6872/2, 6873/2, 6874, 6994, 7139/2, 7142/2, 7144/2, 7146/2, 7148/2, 7150/3, 7152/2, 7154/2, 7161/2, 7164/2, 7165/2, 7167/2, 7168 и 7175/4 и делови парцела бр. 1809, 4995/1, 5000/1, 5003, 5008/3, 5010, 5011, 5014, 5015, 5016, 5019, 5026, 5030, 5032, 5034, 5036/1, 5041/1, 5041/2, 5041/3, 5044, 5047, 5049, 5053, 5054/1, 6869, 6871/2, 6875, 6876/2, 6978, 6985, 6986, 6988/3, 6990, 6991, 6996, 7167/1, 7170/1, 7171/2, 7172/2 и 7174/5 у КО Нови Сад II;

- озелењени скверови: целе парцеле бр. 1746/1, 1751/1, 1752/1, 1752/4, 1755/1, 1755/3, 2675, 4639/1, 4756/2, 5165/1 и 5171/2 и делови парцела бр. 1719/1, 1751/2, 4633/1, 4637/1, 4749, 4752, 4754/2, 4765, 4767, 4773, 5168/1, 5307/1, 5308/1, 5477/1, 5478/2, 5600, 5953, 6802 и 6805 у КО Нови Сад II;

- заштитно зеленило: целе парцеле бр. 7461/3, 7504/3 и делови парцела бр. 6902/4, 6902/5, 6903, 6913, 6914, 6915, 6916, 6922, 6924, 6925, 6926, 6927, 6928, 6930, 6931, 6932, 6933, 6935, 6937, 6938, 7392, 7393, 7396, 7397, 7398, 7399, 7451, 7452, 7454, 7455, 7456, 7457, 7458, 7459, 7460, 7462, 7486, 7487, 7488, 7489, 7491, 7492, 7493, 7494, 7495, 7496, 7497, 7498, 7499, 7500, 7502, 7505/2, 7826 у КО Нови Сад II;

- мерно регулационе станице: целе парцела бр. 2147 и 4890/2 и део парцеле број 2146/1 у КО Нови Сад II;

- трансформаторска станица(110/20кV): цела парцела број 7484/1 у КО Нови Сад II;

- трансформаторске станице, целе парцеле бр. 1772/3, 1919/2, 2569, 2652/2, 4450/2, 4633/4, 4647/2, 4983/2, 5249/2, 5308/4, 5446/2, 5677/2, 5785/3, 5860/14, 6093/2, 6262/2, 6393/3, 6593/2, 7160/2, 7233/2, 7445/2, 7557/2 и 7579/2 и делови парцела бр. 1719/1, 1736, 1769/1, 1809, 1948/1, 2010/1, 2117, 2142, 2203/3, 2204/1, 2214/1, 2299, 2347, 2501, 2618, 2645/2, 2672/1, 2734/1, 2787/1, 2835/1, 2838/1, 4397/1, 4547/1, 4568, 4660/1, 4724/1, 4739, 4806/1, 4847, 4898/2, 4904/2, 4990/1, 5011, 5054/1, 5122/1, 5126/1, 5163/4, 5296, 5389/4, 5430, 5434/4, 5458/1, 5484/2, 5499/2, 5600, 5755/4, 6066, 6138, 6173/2, 6806, 6821/3, 6877/1, 6886/1, 6978, 7024, 7130/5, 7174/7, 7289 и 7405/2 у КО Нови Сад II.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План површина јавне намене са планом парцелације" у Р 1:2.500 важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

Остало грађевинско земљиште подељено је у карактеристичне целине и претежно намењено за становање, општеградске центре и спорт и рекреацију.

У оквиру правила уређења дата су општа правила парцелације и препарцелације (поделељак 3.13), а у оквиру правила грађења дати су услови за формирање грађевинских парцела за сваку планирану намену. Парцелација ради издвајања површине за јавно грађевинско земљиште условљаваће рушење постојећих објеката.

3.4.2. План нивелације

Подручје Телепа јужно од улице Хероја Пинкија има надморску висину 76 m. Идући у правцу северозапада, терен има надморску висину 78 m која преовлађује на подручју до Булевара патријарха Павла; затим, у правцу Футошког пута, терен има надморску висину 78 - 80 m. Коловози у постојећим улицама су изграђени по постојећем терену са подужним нагибом минимум 0,20%. Коте тротоара око објеката рачунате су према нивелетама коловоза. Нивелете пројектованих улица прилагођене су постојећем терену и постојећим коловозима.

За саобраћајницу Булевара Европе планирају се денивелисана укрштања. Пре реализације саобраћајнице терен је потребно снимити и нивелационо решење прилагодити постојећем стању, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета.

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Мрежа саобраћајница

Основну уличну мрежу Телепа чине постојеће градске главне саобраћајнице, и то Футошки пут (делимично градска магистрала), Булевар Европе, Булевар патријарха Павла, те улице Вршачка, Фејеш Кларе и Хероја Пинкија. Футошки пут је од раскрснице са Булеваром кнеза Милоша ка западу деоница Државног пута IB реда број 12 (у даљем тексту ДП12), Суботица – Сомбор - Бачка Паланка - Нови Сад – Зрењанин - Српска Црња - државна граница са Румунијом. У састав основне мреже улазе и улице Илариона Руварца и Првомајска, иако још нереализованог пуног уличног профила. Саобраћај са основне уличне мреже се дистрибуира на секундарну уличну мрежу коју чине сабирне и стамбене улице, али с обзиром да планирана основна мрежа није у потпуности реализована, знатно су саобраћајно оптерећене сабирне улице Сентелеки Корнела, Суботичка, Јожеф Атиле, Ватрослава Јагића, Которска и Тирила и Методија.

Капацитети основне уличне мреже су прилагођени постојећим саобраћајним оптерећењима, тако да је омогућено делимично ефикасно одвијање саобраћаја и приступ свим деловима Телепа. Постојећа секундарна улична мрежа (стамбене и сабирне улице), са постојећим попречним профилима задовољава тренутне потребе.

Планом се дефинише укрштање Булевара патријарха Павла са Булеваром Европе (северном деоницом) у кружној раскрсници, која је омогућила фазну изградњу, односно привремено прикључење коловоза Улице Тирила и Методија, док се не стекну услови за продужетак булевара ка југу, до нове планиране кружне раскрснице са Улицом хероја Пинкија. У наредној фази, за Булевар Европе и његов планирани продужетак ка југу, оставља се могућност за денивелисана укрштања са Футошким путем на северу, те са Булеваром патријарха Павла и Булеваром цара Лазара у средишном делу. Потребу за изградњу денивелисаних укрштања (подземних или надземних колских пролаза) условиће знатно повећање обима саобраћаја које се очекује реализацијом планираних капацитета у окружењу и на ширем подручју града.

Овако дефинисана примарна мрежа ствара услове за прихватање планираног саобраћаја, и његово дистрибуирање на секундарну уличну мрежу. Капацитети примарне уличне мреже прилагођени су предвиђеним саобраћајним оптерећењима, тако да се омогући ефикасно одвијање саобраћаја и приступ свим деловима Телера. Постојећа секундарна улична мрежа (стамбене и сабирне улице) углавном се задржава са постојећим попречним профилима, док се планира изградња секундарне саобраћајне мреже у унутрашњости блокова јужно од Улице Хероја Пинкија и источно од улица Вардарске, Јожеф Атиле и Јернеја Копитара.

Све саобраћајне површине дефинисане су на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације, са условима за изградњу објеката" у Р 1:2.500, те у оквиру карактеристичних попречних профила улица.

Јавни градски превоз

На основној уличној мрежи и делу секундарне мреже реализовано је кретање аутобуса на линијама јавног градског превоза, чиме је постигнута делимична покривеност подручја Телера. Футошки пут представља најважнији коридор јавног градског и приградског превоза.

Изградња примарне уличне мреже у пуном планираном профилу омогућава реализацију мреже линија јавног градског превоза, чиме ће се покривеност укупног подручја побољшати. Нише за аутобуска стајалишта планирају се у оквиру регулација улица, а тим поводом се планом дефинише проширење регулације Улице Тирила и Методија у блоку број 457, на граници комплекса основне школе.

Бициклически саобраћај

Дуж основних саобраћајних праваца (Футошки пут, Булевар Европе и Булевар патријарха Павла), реализоване су бициклическе стазе, чиме се стварају одговарајући услови за овај вид саобраћаја. Планира се изградња обостраних бициклических стаза дуж главних саобраћајних праваца који нису реализовани у пуном профилу – дуж улица Вршачке, Фејеш Кларе, Илариона Руварца и Првомајске, као и једностране стазе дуж Улице хероја Пинкија.

Такође, планира се повезивање ових стаза са постојећим и планираним површинама за спорт и рекреацију, паркове и заштитно зеленило, као и повезивање са окружењем - суседним рекреативним бициклическим стазама планираним по круни примарног насипа (Шодрош) и секундарног одбрамбеног насипа (Шумска улица).

Остале за бицикле планирају се у објектима вишепородичног становања и у јавним гаражама, а пратећи мобилијар за паркирање бицикала планира се на свим површинама јавне намене (улице, паркови, скверови и комплекси јавних служби).

Станице за снабдевање горивом

На подручју Телепа постоје две станице за снабдевање горивом моторних возила –на Футошком путу и у Улици Тирила и Методија, а на простору уз Булевар патријарха Павла планира се изградња нове станице, и то на локацији у оквиру парковске површине (блок 504).

Оставља се могућност изградње нових станица и станица за течни нафтни гас у зонама пословања на улазним правцима.

Паркирање возила

Паркирање возила решава се у складу са наменом простора, тако да се у зонама са породичним становањем, вишепородичним становањем средњих густина у урбаним вилама и у зонама са пословањем у општеградском центру, врши у оквиру грађевинске парцеле, изградњом гаража као засебног помоћног објекта или у оквиру главног објекта.

На површинама намењеним за вишепородично становање средњих и високих густина утврђује се просечна величина стана као параметар за одређивање обавезе паркирања и гаражирања возила на грађевинским парцелама (једно паркинг/гаражно место на један стан). Ту се паркирање возила решава у оквиру грађевинске парцеле, а делимично и изградњом јавних паркинга и паркинг гаража. То су подручја са великим недостатком смештајних капацитета за возила (зоне уз Булевар патријарха Павла и Булевара Европе), јер у претходном периоду гараже испод објеката нису реализоване у довољној мери.

У зони вишепородичног становања уз Булевар патријарха Павла, паркирање је реализовано и делимично решено изградњом уличних и блоковских паркинга, а планира се изградња подземних гаража на грађевинским парцелама за нову изградњу. Изузетно, у блоку број 440 омогућава се изградња индивидуалних гаража у дворишним деловима парцела. Реализацијом планираних објеката повећаваће се потреба за решењем мирујућег саобраћаја, а поготово на деловима до којих нису реализовани планирани јавни приступи из позадине. Тако је неопходна изградња планиране везе Булевара патријарха Павла и Улице Тирила и Методија у блоку 499, пошто ће Улица Тирила и Методија изгубити везу са постојећим кружним током након продужетка Булевара Европе ка југу. Из истог разлога планира се и изградња јавне гараже у блоку број 499.

У зони вишепородичног становања у општеградском центру уз Булевар Европе, приступ парцелама због паркирања и гаражирања реализован је из Улице Полгар Андраша која је задржана као режијска улица (повољност која поспешује изградњу), те из Телепске улице, чија се регулација планира за проширење и продужење ка југу (услов за нову изградњу у делу блока 418). Планира се изградња подземних гаража на грађевинским парцелама за нову изградњу, а планира се и изградња јавних гаража у блоковима бр. 407, 413, и 418 и 499, те изградња јавних паркинг простора у блоковима бр. 414, 415, 417 и 418.

При реконструкцији Улице Симе Матавуља, планира се формирање режијске саобраћајнице за приступ парцелама за нову изградњу у зони вишепородичног становања на продужетку Булевара Европе ка југу. Планира се изградња подземних гаража на овим грађевинским парцелама.

У складу са нормативима за поједине делатности (пододељак "4.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина"), паркирање и гаражирање возила планира се на парцелама и комплексима на којима пословање учествује као основна намена (пословање на улазном правцу) или као пратећа делатност (становање, општеградски центар, спортски центар).

Паркирање у зони пословања на улазним правцима уз Футошки пут планира се по правилу у оквиру појединачних комплекса, у складу са потребама и нормативима паркирања, али и на уличним паркинзима уз режијску саобраћајницу која још није реализована, те у улицама које излазе на тај пут.

Дуж саобраћајних праваца где се планирају објекти јавних служби, планира се изградња паркинга у оквиру уличног профила, као и на појединачним комплексима јавне намене (здравствене установе, разноврсне јавне службе, ватрогасни дом, спортско-рекреативни комплекс), у складу са просторним могућностима, потребама и нормативима за поједине делатности датим у Генералном плану.

3.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом планира се преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна водоводна мрежа изграђена је дуж Булеvara Европе, профилем Ø 600 mm, дуж Булеvara патријарха Павла, профилима Ø 400 и Ø 600 mm и деловима улица Станоја Главаша и Сентелеки Корнела, профилем Ø 400 mm.

Секундарна водоводна мрежа изграђена у готово свим постојећим улицама, и углавном је профила од Ø 100 до Ø 200 mm.

Планом се предвиђа реализација водоводне мреже у свим новопланираним улицама и у постојећим, где је данас нема, као и могућност реконструкције постојећих деоница примарног и секундарног водовода које су дотрајале, као и њихово измештање у профилима улице.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода Телапа, одводиће се преко постојећег заједничког и планираног сепаратног канализационог система.

Одвођење отпадних и атмосферских вода, на простору северно од Улице Хероја Пинкија, планира се преко постојећег заједничког канализационог система, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Постојећи канализациони колекторски правац изграђен је дуж Булеvara патријарха Павла, профилем Ø 2500/1500 и Ø 3000/1700 mm.

Примарна канализациона мрежа изграђена је у следећим улицама: Суботичкој, профилом Ø 2000/1500 mm, Јожеф Атиле, Тирила и Методија, Илирској и Хероја Пинкија, профилом Ø 900 mm, Вршачкој, профилом Ø 1300 mm, Илариона Руварца и продужетком Булевара кнеза Милоша, профилом Ø 1100 mm.

Планом се омогућава се реконструкција примарне канализационе мреже као и измештање у профилу улице.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у готово свим постојећим улицама, профилима од Ø 250 до Ø 500 mm и омогућава се њена реконструкција као и измештање у профилу улице.

Планом се предвиђа изградња секундарне канализационе мреже, заједничког система, у свим новопланираним улицама и у постојећим у којима није реализована. Планирана канализациона мрежа везаће се на постојећу секундарну, односно, примарну канализациону мрежу и биће профила од □□250 до □□300 mm.

Одвођење отпадних и атмосферских вода, на простору јужно од Улице Хероја Пинкија, планира се да буде сепаратно.

Отпадне воде одводиће се преко постојећег канализационог система, за отпадне воде, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Постојећим и планираним канализационим системом за отпадне воде и преко постојеће пумпне станице, отпадне воде оријентисаће се на постојећу канализацију у Улици 1300 Каплара.

Планирана канализациона мрежа отпадних вода изградиће се у свим планираним и постојећим улицама, где није реализована и биће профила □ 250 mm.

Атмосферске воде одводиће се планираним затвореним канализационим системом.

Примарна канализациона мрежа атмосферских вода, профила од Ø 400 до Ø 700 mm, реализоваће се трасом отвореног канала у блоковима бр. 493, 494 и 496, односно, данас нивелационо најнижим тереном.

Секундарна атмосферска канализациона мрежа реализоваће се у свим постојећим и новопланираним улицама, биће профила од Ø 250 до Ø 300 mm и повезаће се на примарну канализациону мрежу.

Атмосферске воде, прикупљене планираном атмосферском канализацијом, оријентисаће се према планираној црпној станици, која ће их препумпавати у Шодрош.

До потпуне изградње планираног канализационог система за атмосферске воде, задржава се функција постојећег отвореног канала и непосредног простора уз њега, као ретензије за прихватање атмосферске воде. Изградњом канализационе мреже атмосферских вода престаће потреба за привременим коришћењем постојећег отвореног канала и непосредног простора уз њега као ретензије за прихватање атмосферских вода. Овај простор ће се, након изградње канализације, озеленити.

Меродавни нивои подземних вода на Телепу су:

- максимални ниво подземних вода од 76,60 до 78,00 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 72,50 до 75,00 m н.в.

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

Одбрана од поплава

Одбрана од поплава подручја обухваћеног планом врши се дуж јужне границе Телепа, где је реализован одбрамбени насип као прва (примарна) одбрамбена линија за одбрану од високих вода Дунава. Постојећи насип реализован је као стална одбрана од високих вода Дунава, вероватноће појаве једном у сто година (1% ВВ).

Планирана одбрана од високих вода Дунава предвиђа надвишење постојеће одбране, сталном или мобилном одбраном, до коначне одбране од високих водостаја Дунава, вероватноће појаве једном у хиљаду година 0.1%ВВ).

Планира се заштитни појас насипа ширине 50 m, мерено од постојеће брањене ножице насипа. Утврђује се режим коришћења и могућег уређења заштитног појаса уз примарни насип.

У зони насипа прве одбрамбене линије, са брањене стране насипа на деоници од планираног продужетка Булевара Европе до улице Хероја Пинкија, уважити следеће:

- у појасу ширине 10 m од ножице насипа мора се оставити слободан простор за радно инспекциону стазу за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена градња ни подземних ни надземних објеката, постављање ограда, садња растиња-жбуња и дрвећа;

- у појасу на удаљености од 10 m до 20 m од ножице насипа планира се зелени појас (трава и ниско растиње-жбуње), а партерно уређење (паркинг простор и сл.) само уз услов да укопавање у постојећи терен може бити максимално до дубине хумусног слоја (до 30cm). Није дозвољена изградња никаквих објеката, ограда и сл. као ни постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре;

- у појасу на удаљености од 20 m до 30 m од ножице насипа планирају се саобраћајнице, приступи парцели, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње-жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл. У последњих 5 m овог појаса, односно на удаљености од 25 m до 30 m од ножице насипа, планира се постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре;

- у појасу на удаљености од 30 m до 50 m од ножице насипа планира се изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундирања не сме бити већа од 1m од постојеће коте терена). Није дозвољена изградња сутерена и подрума.

У зони насипа прве одбрамбене линије, са брањене стране насипа на деоници од улице Хероја Пинкија до западне границе обухвата плана, уважити следеће:

- у заштитном појаса насипа, у минималном појасу ширине 20 m од садашње ножице насипа, планира се насипање постојећег терена у слоју 1,0-1,5 m;

- у појасу ширине 10 m од садашње ножице насипа, односно појасу ширине 15m од формиране ножице, након извршеног насипања заштитног појаса, мора се оставити слободан простор за радно инспекциону стазу за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена градња ни подземних ни надземних објеката, постављање ограда, садња растиња-жбуња и дрвећа;

- у појасу на удаљености од 10 m до 20 m од садашње ножице насипа, односно појасу на удаљености од 15 m до 25 m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса; планирају се саобраћајнице, паркинг простори слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње-жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл. У последњих 5m овог појаса, односно на удаљености од 20 m до 25 m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса, планира се постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре само уз услов да инсталације буду изведене у оквиру насутог терена;

- у појасу на удаљености од 20 m до 30 m од садашње ножице насипа планирају се приступи парцели, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње-жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл;

- у појасу на удаљености од 30 m до 50 m од садашње ножице насипа може се планирати изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундирања не сме бити већа од 1m од постојеће коте терена). Није дозвољено планирање изградње сутерена и подрума.

Заштитни појас, уз прву одбрамбену линију, планира се као континуални појас у којем важе напред дефинисани услови.

3.5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Подручје обухваћено планом ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће ТС 110/20 kV "Нови Сад 7-Јужни Телеп" која се налази у Улици хероја Пинкија и ТС 110/20 kV "Нови Сад 5". Ове ТС ће напајати постојеће и планиране трансформаторске станице 20/0,4 kV од којих ће полазити мрежа јавног осветљења и дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на овом подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу, уз поштовање свих противпожарних услова. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m (и висине минимално 3,5m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до трансформаторских станица кроз

пасаже и парцеле у приватном власништву. Постојећа надземна средњенапонска мрежа ће се демонтирати, изградити подземно и прилагодити за рад на 20 kV нивоу, где технички услови то дозвољавају. Надземна нисконапонска мрежа се може задржати у деловима подручја где се не мења ширина регулације. Планирана 20 kV мрежа ће се градити подземно, а 0,4 kV мрежа ће се градити подземно и надземно. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Посебно се планира следеће:

- за потребе снабдевања електричном енергијом у објектима вишепородичног становања средњих густина у слободностојећим објектима и прекинутим низовима, изградити потребан број ТС у оквиру комплекса, а према условима надлежног дистрибутера;
- у блоку 414, у случају потребе и према условима надлежног дистрибутера, планирана ТС за потребе планираних објеката вишепородичног становања средњих густина се може изградити и у оквиру објекта;
- у јужном делу блока 497, планира се изградња ТС у оквиру једног од планираних објеката вишепородичног становања средњих густина;
- у блоку 419, у случају потребе и према условима надлежног дистрибутера, поставити ТС у оквиру једног од планираних објеката вишепородичног становања високих густина;
- у блоку 403, у случају потребе и према условима надлежног дистрибутера, поставити ТС у оквиру планираног објекта вишепородичног становања високих густина;
- у блоку 408, према условима надлежног дистрибутера, задржати или изместити постојећу ТС ближе регулацији Улице Павла Мишкина, и то у оквиру планиране грађевинске парцеле за изградњу објекта вишепородичног становања високих густина;
- у блоку 413 планирану ТС изградити у оквиру планиране гараже;
- изградња инсталације јавног осветљења на свим постојећим и планираним површинама јавне намене.

Планира се изградња 110 kV кабловског вода који ће повезати ТС "Нови Сад 7" са ТС 110/20 kV "Нови Сад 5". Овај вод ће се на подручју плана градити дуж улица Охридске, Хероја Пинкија, Рудничке и Фејеш Кларе, а услови за његову изградњу су дефинисани у Плану детаљне регулације кабла 110 kV ТС "Нови Сад 5"-ТС "Нови Сад 7" ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/16). Такође се планира изградња 110 kV кабловског вода који ће повезати ТС "Нови Сад 7" са планираном ТС 110/20 kV "Лиман". Изградња овог вода ће бити актуелна тек након изградње ТС 110/20 kV "Лиман". Планира се да траса делом прати трасу планираног кабла ТС "Нови Сад 7"-ТС "Нови Сад 5", а дате су и две варијанте за наставак трасе - Булеваром патријарха Павла или Улицом Ћирила и Методија. Тачна траса ће се одредити израдом посебног плана детаљне регулације за 110 kV вод. Заштитни појас за подземни 110 kV вод износи 2 m од ивице армирано-бетонског канала. У заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетских објеката, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растиње.

Преко подручја прелази далековод 110 kV са својим заштитним коридором. У заштитном коридору овог далековода који износи укупно 50 m није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити засађивање дрвећа и другог растиња осим уз следеће услове и сагласност власника инсталације:

- сагласност се даје на Елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација.

- садржај Елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу важећих Закона, Правилника и техничких прописа.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Снабдевање из гасификационог система ће се обезбеђивати са западног крака градске гасне мреже средњег притиска који полази од Главне мерно-регулационе гасне станице (ГМРС) "Нови Сад I" уз магистрални пут М-7, па све до мерно-регулационих гасних станица (МРС) "Телеп I" и МРС "Телеп II". Из свих МРС ће полазити дистрибутивна мрежа са које ће се снабдевати и планирани садржаји изградњом прикључка од постојеће, односно планиране мреже до мерно-регулационих сетова и котларница у објектима. У случају потребе за већим количинама топлотне енергије, могуће је изградити доводни гасовод средњег притиска и сопствену мерно-регулациону станицу на парцели корисника. Планира се да се из гасификационог система снабдевају углавном објекти породичног становања, пословања са породичним становањем, пословања са највише једним станом и спортски центри, спратности до П+2.

Снабдевање из топлификационог система ће се обезбеђивати из топлане (ТО) "Запад". Од ове топлане је изграђена вреловодна мрежа дуж Футошког пута, Булевара Европе и Булевара патријарха Павла. Планирани садржаји повезаће се на постојећу или планирану вреловодну мрежу изградњом прикључака од уличне мреже до топлотних подстаница у објектима. Планира се да се из топлификационог система снабдевају углавном објекти вишепородичног становања, пословања са вишепородичним становањем, посебни ванстамбени објекти (пословни центри), пословања са највише једним станом, комерцијални садржаји, производно занатство и услуге, спратности П+2 и више.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије. Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

Пасивни соларни системи

Дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објекта свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи

Соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;

- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);

- површине осталих намена - на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних и стамбених комплекса, тако да не пређе 50% укупне паркинг површине, док остали паркинг простор треба да има природну заштиту високим зеленилом.

(Хидро)геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама који користе (хидро)геотермалну енергију могу се постављати у сврху загревања и хлађења објеката. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

3.5.4. 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, као и о утицају ветра на локацији;

- 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;

- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);

- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- 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. Сви објекти подлежу и обавези спровођења енергетског прегледа.

Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др).

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреме уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

3.5.5. Електронске комуникације

Подручје обухваћено планом комплетно ће се прикључити на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника. Улични кабинети се могу постављати на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности.

Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са више корисника простора и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније и осталих електронских комуникација 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;

- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама следећих намена: комерцијални садржаји, производно занатство и услуге, ватрогасни дом и спортски центри уз услов да антенски стуб буде удаљен минимално 50 m од најближег стамбеног објекта и минимално 30 m од регулационе линије; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;

- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;

- 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 базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

3.6. План уређења зелених површина

Систем зеленила обезбеђује повезивање, продирање и измену свежих ваздушних маса и опште побољшање урбаног микроклимата. Еколошке повољности које зеленило може да пружи, манифестоваће се уколико се зеленило протеже и прожима по целом простору, тако да ће се масиви зеленила међусобно повезати дуж пешачких, бициклистичких и колских праваца, као и са суседним зеленилом. Редовним мерама неге одржаваће се зелене површине.

Озелењавање површина јавне намене (саобраћајнице, паркинзи, предшколске установе, основне школе, средње школе, здравствене установе, разноврсне јавне службе, ватрогасни дом, гараже, спортско-рекреативни комплекс, заједничке блоковске површине,

паркови, озелењени скверови и површине за игру деце, те заштитно зеленило), базира се на избору високог растиња и декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара. У складу са планираним уличним профилима, то се односи на улично и заштитно зеленило, те на креирање специфичних услова за озелењавање свих комплекса намењених јавним службама.

Посебна пажња се посвећује планирању парковских површина, скверова и зеленила унутар заједничких блоковских површина уз просторе намењене вишепородичном становању. За избор садног материјала планирају се претежно саднице аутохтоних сорти, док се у мањој мери користе саднице алохтоних сорти (сорте са других подручја), које нису инвазивне, а прилагодљиве су условима средине. Планирање партерне архитектуре као и пратећих урбаних садржаја (канте, клупе, расвета) прилагођава се особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Планирају се стазе у оквиру зелених површина у зависности од саме намене зелене површине: главне стазе у ширини од 4 m, док споредне могу да буду у ширини око 2 m. Избор материјала за стазе треба прилагодити начину коришћења зелене површине.

Зеленило осталих намена – на парцелама породичног и вишепородичног становања, те на комплексима општеградског центра, пословања, спорта и рекреације, планира се у складу са наменом и функцијом објекта на парцели. Ширину стаза (1-2 m) и избор материјала за стазе треба прилагодити начину коришћења зелене површине. Планирање партерне архитектуре као и пратећих урбаних садржаја (канте, клупе, расвета) на површинама за вишепородично становање и на комплексима где се окупља већи број лица, потребно је прилагодити особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

3.6.1. Правила за озелењавање јавних површина и комплекса

Саобраћајнице и паркинзи

Планирају се зелене површине у категорији јавног зеленила - дрвореда у профилима саобраћајница. Садња дрвореда, једноструких или двоструких, вршиће се према дозвољеним условима профила улица. Дрвореде је потребно парцијално допунити жбунастим врстама, ради бољег очувања биодиверзитета. У уличним профилима где услови дозвољавају, потребно је планирати размак између дрвећа око 10 m, при том водити рачуна да поставка дрвећа буде осовина стабла на 5m од објекта. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова, стварање слободних простора за одмор становника и корисника башта угоститељских објеката. Избор биљних врста одређује се према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу отпорношћу на гасове, дим и прашину.

Паркинг просторе потребно је уредити од прилагодљивог материјала за путничке аутомобиле, а код сваког четвртог паркинг места (2,5m x 5m) потребно је планирати дрво.

Образовни комплекси

На јавним површинама намењеним за предшколске установе, основне и средње школе, треба испоштовати нормативе да би се задовољиле основне потребе деце и омладине (изградити дечија игралишта, поплочати плато за одмор, уредити спортске терене и

неопходне зелене површине у односу 50% једних и других). Планира се уређење зелених површина претежно од аутохтоних сорти, које нису трновите, са отровним бобицама и лако ломљивим гранама. Планира се садња листопадних, зимзелених или четинарских врста различите спратности (дрвеће, жбуње, цветне површине и повијуше), у складу са партерном архитектуром и наменом објекта. Зависно од врсте образовања, минимално учешће слободних и зелених површина износи 30% за предшколске установе, односно 20% за остале образовне комплексе.

Комплекси за јавне установе и службе

На јавним површинама намењеним за здравствене установе, разноврсне јавне службе и ватрогасни дом са сродним службама, планира се уређење зелених површина које првенствено треба да допринесу атрактивности амбијента. Планира се садња листопадних, зимзелених или четинарских врста различите спратности (дрвеће, жбуње, цветне површине и повијуше), у складу са партерном архитектуром и наменом објекта, тако да не нарушава кретање ватрогасних возила. Минимално учешће зелених површина је 20%.

Гараже

Озелењавање равног крова гаража потребно је, у зависности од статике објекта, озеленити према подели кровног врта (интезивни, полуинтезивни или комбиновани). Планира се биљни материјал који је отпоран на прејаку инсолацију и ударе ветра, а у зависности од одабира дебљине супстрата. Изнад стубова, армирано-бетонских платана и других конструктивних елемената могуће је планирати средње и високо растиње, док на осталим деловима планирати ниже и полегло растиње. Планирају се и други садржаји (гарнитуре за седење, дечија или спортска игралишта, фитнес на отвореном) према потребама корисника простора.

Спортско-рекреативни комплекс

Начин озелењавања постојећег, јавног, спортско-рекреативног комплекса подразумева да се простор око објеката и отворених спортских терена уреди високим садним материјалом, како би се обезбедило смањење температуре и прејаке осунчаности. Планирају се различите категорије биљног материјала, и то садња бреза (*Betula pendula* Roth.), тамарикс (*Tamarix tetrandra* Pall.), бела липа (*Tilia tomentosa* L.), ситнолисна липа (*Tilia cordata* Mill.), крупнолисна липа (*Tilia grandiflora* Ehrh.), као и друге листопадне, четинарске и зимзелене сорте. Треба избећи садњу високог растиња око спољних спортских терена како не би дошло до ломљења грана и опадања лишћа, а при том изазвало сметње у коришћењу простора. Такође, треба водити рачуна о кореновом систему, како не би нарушио партерно уређење. Минимално учешће слободних и зелених површина износи 20%.

Заједничке блоковске површине

На заједничким блоковским површинама планира се простор за игру деце, прилагођен различитој старосној доби. Одабиром садног материјала потребно је водити рачуна да се саде биљке које нису трновите, са отровним бобицама и лако ломљивим гранама, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 40%. Високо и средње растиње треба да буде заступљено у што већој мери. У оквиру ових површина не планира се простор за истрчавање и игру кућних љубимаца.

Паркови

На подручју у обухвату плана планирају се три парковске површине. Све планиране парковске површине потребно је обликовати на принципима пејзажног уређења, због чега је потребно изградити урбанистичке пројекте. Поред декоративне парковске вегетације, парковског мобилијара и елемената партене архитектуре (стазе, одморишта, фонтане и сл.), паркови треба да у ограниченом обиму садрже терене за игру деце и пратеће услужне објекте, те разноврсна уметничка дела на отвореном.

Једна парковска површина планира се у западном делу подручја Телепа, и то између улица Тицанове, Јована Поповића и Банијске, на начин како је израђен "Урбанистички пројекат малог парка на Телепу".

Друга парковска површина планира се у средишњем делу подручја Телепа, дуж Булевара патријарха Павла, у оквиру које се планирају поплочани простори, водене површине, чесме, канте, клупе и различите расвете, као и дечија игралишта, прилагођена деци различите старосне доби. Ту се планира и простор за истрчавање и игру кућних љубимаца, обезбеђен сигурносном оградом.

Трећа парковска површина планира се у виду сегмената у три суседна блока на нижим деловима терена јужног Телепа, где депресије имају функцију сакупљања атмосферских вода. Проблеми плављења ових терена у време великих киша и високих подземних вода намећу потребу да се виши делови земљишта покрију травњаком и дрвећем које подноси високе подземне воде и делимична плављења. Нижи делови би се оставили као слободна површина ради одржавања самог система одвођења воде, док се не изгради планирани затворени систем, када ће се благим засипањем квалитетно уредити, уз обавезну поставку пешачких веза са околним стамбеним простором. У оквиру ових површина потребно је одабрати садни материјал коме одговара влажније земљиште. Потребно је планирати игралишта за децу различитих старосних доби, канте, клупе, као и партерну архитектуру, а у оквиру једног од сегмената планира се и простор за истрчавање и игру кућних љубимаца, обезбеђен сигурносном оградом.

Утврђују се следећи услови:

- у парковима, обавезно учешће зелених површина је 70%;
- у спортским парковима, минимално учешће слободних и зелених површина износи 70%; отворени спортски терени могу заузимати максимално 25% површине парцеле, а за изградњу пратећих објеката (П или ВП+Г) максималан индекс заузетости је до 5%;
- урбанистичким пројектима се дефинишу локације терена за рекреацију, дечија игралишта и истрчавање паса; пре израде урбанистичког пројекта којим ће се у целини сагледати простор и формирати јединствена јавна површина, делови простора се озелењавају и редовно одржававају у функционалном стању за рекреацију и боравак на отвореном, што подразумева могућност постављања привременог парковског мобилијара и реквизита за игру деце, као и поставку стаза и платоа од материјала који нема трајна својства.

Озелењени скверови

На више локација у оквиру плана планирају се озелењени скверови, који треба да се уређују претежно декоративним елементима, с тим да висока вегетација покрива око 60%

простора. Од околних саобраћајница заштиту треба да обезбеде низови шибља. Површине удаљене од фреквентног саобраћаја треба обавезно да садрже терене за игру деце, а на појединим треба уредити просторе за истрчавање паса, што се дефинише урбанистичким пројектима. На овим површинама је потребно садити биљке различите спратности, и то без отровних бобица, трнова и лако ломљивих грана. Такође, ту се планирају канте, клупе, различита расвета, као и чесма, те различите статуе, бисте, уметничка дела или томе слично.

Заштитно зеленило

У јужном делу Телепа планира се заштитно зеленило, где је у оквиру заштитне зоне далековода није дозвољена садња високог растиња, већ само полегло и ниже растиње. Појас уз примарни одбрамбени насип уређује се партерно (захтеви заштите насипа у појасу 10 m од ножице), и планира се са елементима рекреације (пешачке, бициклистичке, џогинг - стазе и др.).

3.6.2. Правила за озелењавање осталих површина

Становање

Зеленило породичног становања је просторно најзаступљенија категорија зеленила. Обликује се у виду предбашти, кућних вртова и мањих повртњака. Потребно је садити живу ограду, нарочито на уличном потесу.

Слободне зелене површине у склопу вишепородичног становања, поред декоративне листопадне и четинарске вегетације, треба да обезбеде услове за игру деце. Неке од ових површина потребно је допунити опремом за дечија игралишта.

Општеградски центар

Зеленило у оквиру општеградских центара има претежно декоративну улогу, па се простори за дешавања на отвореном планирају под крошњама високих лишћара (нпр. платан) и уз поставку цветних жардињера и вертикалног озелењавања. Предлаже се уређење кровних вртова уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата).

Приликом озелењавања простора у оквиру вишепородичног становања већих густина, потребно је нагласити главне прилазе вишеспратним зеленилом (дрвеће жбуње цветне површине, као и повијуше).

При озелењавању пословања са вишепородичним становањем, као и са породичним становањем, потребно је оставити слободну површину за пратећа дешавања. Уређење простора око објеката потребно је нагласити украсним садним материјалом, од сорти које су прилагодљиве условима средина, претежно аутохтоних врста. Слободне зелене површине у склопу пословања са пратећим вишепородичним становањем могу заменити интензивни кровни вртови, који се функционално и визуелно не разликују од врта или парка на тлу, а разликују се у дебљини супстрата и избору биљака од екстензивних кровних вртова који се активно не користе.

Око посебних ванстамбених објеката (пословни центар, хотел, студенски дом) озелењавање је потребно ускладити и са околном архитектуром објеката. Предлаже се

уређење зелених површина вишеспратним зеленилом декоративних садница. Озелењавање комплекса станице за снабдевање горивом има и заштитну функцију, јер је потребно да ублажи негативне утицаје на окружење других намена.

Верски комплекси

Зеленило на комплексима постојећих храмова треба допунити квалитетном парковском вегетацијом, а простор око нових верских објеката озеленити вредним стаблима и богатом партерном обрадом (дрвеће, жбуње, цветне површине, као и повијуше), те употпунити пратећим урбаним мобилијарем (канте, клупе, расвета). Садњу вршити садницама од аутохтоних сорти различите спратности. Главне прилазе потребно је нагласити дрворедом, а слободне површине прилагодити за одвијање различитих обреда.

Пословање на улазном правцу

Површине око објеката пословања треба обавезно да садрже зелени заштитни појас, а на улазним и прилазним просторима да се примене различити видови декоративне вегетације (партерно зеленило, озелењене жардињере, вертикално озелењавање и сл.). Потребно је планирати вишеспратно зеленило (дрвеће, жбуње, цветне површине као и повијуше). Планирани садни материјал треба да буде претежно од аутохтоних сорти лишћара, четинара или зимзеленог биљног материјала, које су прилагодљиве условима средине, док у мањој мери треба планирати биљни материјал од алохтоних сорти (биљке са другог подручја) које нису инвазивне. Такође, потребно је поставити одговарајући урбани мобилијар (канте, клупе, расвета).

Спорт и рекреација

Планира се фазна изградња спортских центара, при чему је озелењавање потребно прилагодити различитим теренима за спорт и рекреацију, односно зеленило око терена потребно је прилагодити врсти спортске игре. Треба избећи садњу високог растиња како не би дошло до ломљења грана и опадања лишћа, при том изазвало сметње у коришћењу простора. Минимално учешће слободних и зелених површина износи 20%.

Административне као и друге услужне објекте потребно је нагласити декоративним садницама различите спратности. Предлаже се садња аутохтоних сорти (крупноцветна магнолија (*Magnolia grandiflora* L.), ликвидамбар (*Liquidambar Styraciflua* L.), јаворолисни платан (*Platanus x acerifolia* Willd.), источни платан (*Platanus orientalis* L.), копривић (*Celtis australis* L.), тунбергова жутика (*Berberis thunbergii* DC.), као и друге сорте листопадних, зимзелених или четинарских врста.

3.7. Заштита градитељског наслеђа, амбијенталне целине и природних добара

Градитељско наслеђе

У регистру заштићених културних добара, унутар подручја обухваћеног планом нема заштићених објеката, док су, у евиденцији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, као вредни објекти на списку претходне заштите, евидентиране две цркве: Реформаторско-калвинистичка црква у Улици Ћирила и Методија број 7, из 1931. године (пројекат Јанош Филипа из Сремске Каменице) и Црква св. Елизабете у улици Ћирила и

Методија број 11, из 1930. године (пројекат Михајла Плавца под утицајем сецесије), са жупним двором из 1969. године (пројекат Александра Келемена из Новог Сада).

С обзиром да добра поседују историјско-архитектонску вредност, утврђују се следеће мере заштите евидентираних добара:

- уз ажурно праћење стања и одржавање, захтева се очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;

- захтева се комунално уређење, хортикултурно опремање и редовно одржавање црквеног дворишта, а забрањује се постављање далековода и других ваздушних водова, већ њихово вођење извршити подземним каналима, уз враћање терена у првобитно стање;

- за свако деловање на евидентираном добру обавезно је утврђивање услова за предузимање мера техничке заштите, које одређује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Археолошко наслеђе

Унутар обухвата плана, у евиденцији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада постоје подаци о археолошком локалитету број 8 - место звано "Велеђијев брег" у Улици Ватрослава Јагића број 21 (парцела број 6850 и околне), где су пронађени археолошки налази који се повезују са средњовековним насељем Ke Sent Marton из XIV века. Ту је пронађен и ратнички гроб из XIII века.

Због постојања познатог локалитета са археолошким садржајем утврђују се следеће мере заштите:

- на простору познатог локалитета у блоку број 503 са околином, пре израде пројектне документације за изградњу нових објеката и инфраструктуре, обавезно је исхођивање услова и мера заштите од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада;

- обавеза је инвеститора и извођача радова унутар целог обухвата плана да, уколико у току земљаних радова приликом изградње објеката и инфраструктуре наиђу на археолошко налазиште или предмете, да одмах обуставе радове, налаз оставе у положају у којем је пронађен и одмах о налазу обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Урбанистичка заштита амбијента

Урбанистичком заштитом амбијента дела старог центра Телепа, на површини од око 5 ha обухватају се делови блокова бр. 499, 501 и 502, односно озелењени комплекси двеју верских објеката, студентског дома, предшколске установе и део са средњом школом, те парцеле са кућама у улицама Ћирила и Методија бр. 20 до 58 и Јожеф Атиле бр. 11-13.

Заштита се примењује код реконструкције и замене постојећих објеката у делу зоне намењене пословању са пратећим породичним становањем, да би, у окружењу наведених јавних и верских објеката, очувала заматак централитета у некадашњем повртарском крају обележеном мађарском културом. Заштита се састоји у ограничавању спратности до П+Пк и усмеравању обликовања објеката ка примени традиционалних елемената, материјала, боја и облика.

Планира се уређење јавног простора унутар амбијенталне целине, које подразумева формирање озелењеног сквера са дечијим игралиштем, али и могућност повременог обустављања моторног саобраћаја у Улици Ћирила и Методија, да би се у пешачкој зони одржавале манифестације локалног значаја за грађане Телепа из трију месних заједница. У том циљу, стимулишу се корисници објеката унутар амбијенталне целине, као и оближњег културног центра, хотела и спортско-рекреативног комплекса, да иницирају одржавање манифестација културног, забавног и рекреативног карактера. По захтеву организатора, обустављање саобраћаја одређује Градска управа за саобраћај.

Природна добра

У обухвату плана нема заштићених подручја. 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.

3.8. Услови и мере заштите животне средине

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, уређење простора и изградња планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др.закон, 72/09 – др. закон, 43/11-УС и 14/16), осталим подзаконским актима, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу постојећих урбаних вредности, процене могућности интервенција, унапређења и формирања система јавних простора стварањем нових и побољшаних 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 (станована и пословања).

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 ("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) односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

При коришћењу постојећих објеката, задржавају се пословни и производни објекти чија делатност не угрожава становање, односно чији капацитети, технологија рада и обим транспорта који генеришу не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену. Уколико ниво утицаја делатности превазилази дозвољене вредности, неопходна је замена технолошког процеса, врста делатности или рушење објеката ради промене намене простора.

Заштита ваздуха

С обзиром да је на простору у обухвату плана претежна намена породично становање, нису евидентиране активности, нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет ваздуха.

Велики извор аерозагађења је саобраћај, с обзиром да се на предметном простору налазе значајне саобраћајнице.

Појављивање смога и дугорочне просечне концентрације штетних једињења као што су олово, бензени и честичне материје, значајно се увећавају емисијама гасова из друмског саобраћаја.

Заштита ваздуха на обухваћеном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање ("Службени гласник РС", број 6/16), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

У циљу заштите и побољшања животне средине, у току даље реализације планираних садржаја потребно је поштовати следеће услове:

- дуж фреквентних саобраћајница успоставити мерна места за праћење аерозагађења,
- позицијом, габаритом и волуменом планираних објеката обезбедиће се неопходна проветреност блока,
- афирмисати бициклистички саобраћај,
- на постојећим станицама за снабдевање горивом моторних возила, поштовати еколошке стандарде и важеће прописе како не би дошло до аерозагађења,
- уз главне саобраћајнице постојеће зеленило задржати у што већем проценту у циљу заштите од гасова,
- комплекси намењени пословању и општеградском центру озелењавање се у што већем проценту,
- употребом обновљивих извора енергије за загревање и хлађење објеката и припрему топле потрошне воде знатно ће се утицати на побољшање квалитета ваздуха,
- успоставити мониторинг квалитета ваздуха,
- дуж саобраћајница, паркинг простора, у комплексу школе, на парцелама становања и на блоковским површинама обезбедити зелене површине у складу са основном наменом.

Правна лица и предузетници који се баве складиштењем, дистрибуцијом и стављањем у промет нафте и нафтних деривата, дужни су да примењују техничке мере у циљу смањења емисија испарљивих органских једињења, у складу са чланом 44. Закона о заштити ваздуха, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Контролу емисије испарљивих органских једињења из инсталација за складиштење и дистрибуцију нафтних деривата вршити у складу са чланом 43. Закона о заштити ваздуха, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита од буке

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Сви корисници на простору плана своје активности морају прилагодити условима у којима ће интензитет буке бити усклађен са вредностима прописаним Одлуком о уређивању акустичких зона на територији Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/15), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања ("Службени гласник РС", број 23/94), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Потребно је обезбедити заштиту земљишта изградњом секундарне затворене каналске мреже. Зауљене отпадне воде са паркинга и манипулативних површина и платоа морају се прихватати путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију. Чврсти и течни отпади морају се одлагати у складу са санитарно хигијенским захтевима.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагање отпада на места која нису намењена за ту намену. У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода оствариће се поштовањем следеће законске регулативе:

- Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12 и 101/16),
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 24/14),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 50/12), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у отворене канале атмосферске канализације, путни јарак, околни терен и затворену атмосферску канализацију.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинзи, манипулативне површине, бензинске станице), пре испуста у јавну атмосферску канализациону мрежу, путни канал или околни терен, предвидети одговарајући контролисани прихват или предтретман на уређају за примарно пречишћавање. Издвојена уља и седимент из уређаја за предтретман уклонити на безбедан начин уз обезбеђење заштите површинских и подземних вода од загађења.

Санитарно-фекалне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељско или централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада.

Све прикључене технолошке отпадне воде морају задовољавати прописане услове за испуштање у јавну канализациону мрежу, тако да се не ремети рад УПОВ-а, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом мора бити усклађен са: Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 14/16) и подзаконским актима која проистичу из овог закона – Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10), Правилник 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), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

На подручју плана сваки објекат или група објеката морају имати 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 сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадака (хартија, стакло, пластика, метал).

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: трансформаторске станице, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије

напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Потребно је :

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада,
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења,
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења и др.

3.9. Мере заштите од ратних дејстава

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, као и други природни објекти.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката прилагоди те објекте за склањање људи.

Приликом изградње објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

У вези мера заштите од ратних дејстава нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

3.10. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа

Мере заштите од земљотреса

Подручје Новог Сада спада у зону угрожену земљотресима јачине 7° и 8° MCS скале, па сви објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу 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), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђује се погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Како је подручје претежно намењено становању ниских и средњих густина, уз пословање у објектима ниже спратности (до П+2), угроженост од пожара није изражена у већој мери. Због тога се планирају саобраћајнице са дрворедима, које представљају заштиту у случају већих пожара. Такође, у условима изградње се дефинишу минимална растојања између објеката на комплексима. Смањењу угрожености погодује што је подручје заштићено од ветрова, изузев на подручју јужно од Улице хероја Пинкија, где се улице пружају ка Дунаву у правцу доминантних ветрова, те се озелењавање високим дрвећем планира у обавезним предбаштама парцела

На подручју дуж булевара, где се по ободу планирају отворени блокови са кратким нивовима вишепородичног становања средњих и високих густина, планиране су режијске саобраћајнице и заједничке блоковске површине, које ће обезбедити приступ ватрогасним возилима са јавних површина до објеката. Такође, након изградње планираног ватрогасног дома побољшаће се услови за интервенцију ватрогасне службе на укупном подручју обухваћеном планом.

Мере заштите од поплава

Заштита од поплава дефинисана је насипом уз Дунав – примарна одбрамбена линија и насипом између Телапа и Адица (Шумска улица) – секундарна одбрамбена линија, чиме се подручје штити од високих вода. Према нивелетама терена, у југоисточној подцелини, јужно од Улице хероја Пинкија постоје делови земљишта под утицајем високих подземних вода, те се на делу тог подручја планира парк, са зеленилом које смањује ове неповољне утицаје. Преостало подручје није угрожено од поплава површинским и подземним водама, па се примењују опште мере заштите изградњом одговарајуће канализационе мреже.

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

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

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина, треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област. У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

3.12. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ изграђеној јавној саобраћајној површини.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Снабдевање топлотном енергијом може се решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину).

3.13. Правила парцелације и препарцелације

Приликом израде пројекта парцелације и препарцелације, примењују се услови за поједине намене и следећа правила:

- грађевинска парцела треба да буде правоугаона, а може бити ромбоидна или трапезна уколико нема могућности да се измени положај постојећих граница под углом; изузетно, ради проширења задњег дворишта, могуће је формирати парцелу сложеног облика, при чему се део у унутрашњости блока може користити као неизграђени простор баште;

- свака парцела мора имати улични фронт на постојећој или планираној регулацији улице, због чега се не дозвољава формирање приватних пролаза и парцела у баштама;

- утврђују се минимални и, за поједине намене, максимални критеријуми за формирање грађевинских парцела за изградњу различитих типова објеката;

- задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за изградњу појединих типова објеката;

- унутар зоне изградње која је дефинисана грађевинском линијом, могуће је задржати границу постојеће парцеле као границу објекта у предвиђеном низу, уколико на графичким приказима плана није предложено припајање са суседном парцелом;

- парцела се може објединити са суседном ако се налазе у оквиру исте намене и ако се тиме стварају повољнији услови за реализацију;

- обавезно се припајају катастарске парцеле у случајевима када својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење и изградњу планираних садржаја или функционалности целине; затим, и када су две катастарске парцеле у власништву једног корисника, а једна од њих је у дубини блока, те је на њој, због неприступачности, онемогућена изградња самосталног објекта; такође, и када су две катастарске парцеле различитих власника, а једна од њих је на углу блока, те је на њој, због недовољне површине, онемогућена изградња самосталног објекта;

- катастарске парцеле које немају довољну дубину за формирање нових грађевинских парцела обавезно се спајају са суседним катастарским парцелама, а након тога се земљиште дели на нове грађевинске парцеле према утврђеним условима; изузетак је формирање парцеле ради легализације објекта;

- обавезно се задржавају границе парцеле које су уједно и границе зона различитих намена, изузев ради легализације објекта и обезбеђења минималног пролаза око објекта;

- обавезно се врши подела парцела дуж граница између зона различитих намена, које су дефинисане планом;

- парцелација ради издвајања јавне површине условљаваће рушење постојећих објеката на планираној јавној површини;

- образована грађевинска парцела не испуњава услове за издавање локацијске дозволе када нема обезбеђен приступ са јавне саобраћајне површине; изузетно, код појединих комплементарних намена утврђених планом, до грађевинске парцеле у унутрашњости блока може се утврдити службеност пролаза преко парцеле друге или исте намене, што се сматра неопходним условом за изградњу приступа.

Примена услова и препорука (могуће и обавезно припајање парцела) за формирање грађевинских парцела дат је на графичком приказу "План регулације површина јавне намене са планом парцелације" у Р 1:2.500. У случајевима који нису графички обрађени, примењују се наведена правила и услови за поједине намене.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Општа правила грађења

Утврђују се следећа општа правила:

- учешће нестамбеног у укупно изграђеном простору одређује намену објекта, тако да учешће до 20% пословног простора одређује стамбену намену, 20-50% стамбено-пословну, 50-70% пословно-стамбену, а преко 70% пословну намену;

- минимална површина стамбене јединице је 26 m^2 (нето), односно у складу са важећим прописима;

- кота приземног, нестамбеног дела објекта је до $0,2 \text{ m}$ виша од нивелете тротоара, а стамбеног дела је максимално $1,2 \text{ m}$ виша од нивелете тротоара;

- подрумом се сматра подземна етажа која има до трећине чисте висине изнад нивелете уличног тротоара, што значи да је дубље укопана од сутерена, који има више од трећине чисте висине изнад нивелете уличног тротоара; сутерен се може користити за трајан боравак људи (за пословање, не и за становање) под условом да му је кота готовог пода највише 1 m испод околног земљишта или пешачке стазе;

- грађевински елементи испада на објекту (еркери, дократи, балкони, надстрешнице и сл.) могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију рачунајући одступање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада; на делу према улици одступање износи $1,2 \text{ m}$ уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља, што је првенствено естетски услов, а потом и услов за осунчаност унутар уличног профила; на делу према задњем дворишту одступање износи до $1,2 \text{ m}$, а на делу према бочном дворишту одступање износи до $0,6 \text{ m}$, што је услов у вези са осунчањем суседног објекта; могућа одступања од наведених критеријума су до 5%;

- препусти преко регулационе линије на уличним фасадама не могу се градити у улицама ужим од 12 m , што је услов за садњу дрвореда и осунчаност унутар уличног профила;

- висина назитка поткровне етаже представља унутрашњу, "светлу висину" од готовог пода до кровне косине, односно до тачке прелома кровне косине;,,

- поткровље испод равни косог крова по правилу подразумева једну етажу са једним нивоом, где је назидак висине до 30 cm и нагиб косих кровних равни је око 30° ;

- поткровље испод равни косог крова са максималном висином назитка поткровне етаже од $1,6 \text{ m}$ и уз нагиб косих кровних равни до 30° , зависно од распона конструкције омогућава две етаже, односно два нивоа; овакав габарит поткровља представља еквивалентни кос кров за формирање повучене пуне етаже и за формирање цилиндричног (лучног) крова;

- у оквиру габарита еквивалентног косог крова могуће је формирање једне повучене пуне етаже, чија је вертикална пројекција за један конструктивни растер повучена од фасаде објекта, односно минимално за 2 m повучена од регулационе линије; у том случају покривање је равним или кровом малог нагиба до 10° ; уз повучену пуну етажу, препоручује се формирање надстрешнице у виду конзоле, односно продужене кровне таванице;

- равни кровови могу бити проходни и непроходни; могуће је на равним крововима или на делу равног крова, према прописаним техничким стандардима, пројектовати интензивне или екстензивне кровне вртове;

- цилиндрични (лучни) кровови планирају се тако да теме лука не прелази висину еквивалентног косог крова; садрже један корисан ниво, односно највише два код објекта чија је ширина тракта то омогућава; ако лучни кров почиње са назитка висине $1,60 \text{ m}$, теме

елиптичног лука крова је у висини слемена еквивалентног косог крова; ако лучни кров почиње са међуспратне таванице и нема назитка, теме крова је у висини полупречника правилне полукружнице, па је у том случају висина слемена еквивалентног косог крова једнака половини ширине тракта објекта;

- комбинација више врста кровова на једном објекту је могућа, али се у тим случајевима условљава израда урбанистичког пројекта, како би се проверило формирање складне и уравнотежене архитектонске целине, како самог објекта или комплекса, тако и у односу према суседу или амбијенталној целини;

- осветљење поткровне етаже се обликује вертикалним (кровне баце) или полеглим кровним прозорима, чија укупна површина може заузимати максимално 50% површине крова; кровне баце не могу прећи грађевинску линију основног габарита објекта, њихова укупна ширина не сме прећи 30% ширине фасаде, а њихова висина и положај може обезбедити осветљење највише једној корисној етажи; баце морају бити сведених, ненаметљивих облика, пропорцијски усклађених са фасадом и укупним волуменом објекта;

- не могу се предвиђати отвори просторија за становање (собе и трпезарије), пословање или држање огрева и запаљивог материјала (евентуално и животиња) на зиду новог објекта на граници парцеле; ти отвори не могу се предвиђати приликом изградње новог објекта и реконструкције на зиду постојећег објекта, чија удаљеност од суседовог објекта износи мање од 3 m у зонама са породичним становањем (до П+1+Пк), 4 m у зонама са вишепородичним становањем средњих густина (П+2+Пк до П+3+Пк) и 5 m у зонама вишепородичног становања високих густина (П+4 и више); на тим странама, отвори на комуникацијама и осталим помоћним просторијама у оквиру стана и парцеле, могу се предвиђати са минималним парапетом од 1,8 m;

- при изградњи вишеспратница и објеката који се граде у низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта; изузетно, уколико на зиду легализованог објекта на бочној граници парцеле постоје отвори стамбених просторија, нови објекат се може градити на минималној удаљености 3m, односно на граници исте парцеле уколико се обезбеди светларник са удаљењем зида минимално 1,5 m од суседовог отвора за објекте спратности до П+3+Пк, односно минимално 3 m за више објекте;

- ограничава се удаљеност отвора просторија за становање на дворишној фасади новог вишеспратног објекта од наспрамне дворишне фасаде постојећег стамбеног објекта, тако да минимално износи 18 m за нове објекте спратности П+3+Пк и више, односно минимално 12 m за нове ниже објекте;

- услов за изградњу објекта је обезбеђен приступ са јавне саобраћајне површине до паркинга или гаражног места на формираној грађевинској парцели; обавезна је изградња пасажа са приступ на парцелу са објектима у низу, а на свим парцелама је обавезно задовољавање стандарда паркирања возила који износи једно паркинг-место на један стан, као и по нормативу за врсте делатности у пословном простору (подељак "4.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина");

- код реконструкције објеката и доградње дворишних крила, условљава се таква организација простора чијим коришћењем се неће угрозити комфор и сигурност становања и

пословања на суседној парцели (нагиб кровних равни, прозори, вентилациони отвори, димњаци, смештај запаљивог материјала и томе слично), а у складу са важећим правилницима из области пројектовања;

- у постојећим габаритима задржавају се изграђени претежно вишепородични објекти који задовољавају услове за озакоњење; локација и спратност тих објеката дата је на графичком приказу „План саобраћаја, нивелације и регулације, са условима за изградњу објеката“ у Р 1:2.500; на тим објектима могући су радови који ће смањити број стамбених јединица, омогућити претварање стамбеног у пословни простор, те радови на инвестиционом и техничком одржавању, побољшању енергетских карактеристика и инфраструктурне опреме, као и радови на озелењавању кровова, тераса, зидова и слободних делова парцеле; није дозвољено повећање габарита објеката (наткривање, доградња или изградња новог простора било које намене), односно повећање достигнутог индекса изграђености.

4.2. Правила грађења за реализацију планираних намена

4.2.1. Правила грађења за становање

4.2.1.1. Породично становање (П до П+1+Пк)

У складу са Планом генералне регулације, у зонама претежно формираног градског породичног становања задржава се постојећа намена парцела. Планира се изградња четири врсте (типа) објеката – слободностојећих, двојних, у прекинутом низу и непрекинутом низу. Такође, у општим стамбеним зонама датим Планом генералне регулације, издвајају се површине у којима се задржава породично становање на парцели.

Врсте и намене објеката су:

- на једној грађевинској парцели може се градити само један главни објекат и један, издвојени, помоћни објекат; два и више стамбених објеката на парцели одобравају се само при легализацији објеката;

- главни је стамбени објекат са највише четири јединице, односно четири стана или пословна простора, и то на парцелама већим од 400 m², као и на постојећим, изграђеним и неизграђеним грађевинским парцелама површине од 200 m² до 400 m²; након доношења плана, те израде пројекта парцелације и препарцелације катастарских парцела, на новоформираним грађевински парцелама површине од 200 m² до 400 m², могуће је изградити највише три стамбене или пословне јединице;

- пословне просторије се могу градити у склопу стамбеног објекта или приземног анекса ради обављања делатности која не може угрожавати удобност становања суседа; могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за терцијарне делатности, и то за трговину, угоститељство, финансије, техничке услуге, образовање, културу, здравство, социјално старање, спорт, рекреацију и сл.;

- пословне просторије за занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) не дозвољавају се у стамбеним зонама;

- дуж главних градских саобраћајница, и на раскрсницама сабирних и стамбених улица (поделељак „3.5.1. Саобраћајна инфраструктура»), могуће је градити пословне објекте без становања на парцели до 100% максималног капацитета, а на осталим просторима се ограничава учешће пословања до 50% максималног капацитета на парцели;

- изузетно, на парцелама већим од 1500 m², уз обавезну израду урбанистичког пројекта, могуће је формирање спортско-рекреативног комплекса или комплекса за образовање, културу, здравство и социјално старање, којима ће се надоместити недостајући капацитети јавних градских функција; урбанистички параметри су у складу са датим у поделељку „4.3. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене“;

- могућа је промена намене дела објекта, уз поштовање услова као за планиране објекте;

- изграђени објекти – главни, помоћни и легализовани други објекти, могу се дограђивати у оквиру параметара датих за планирану изградњу нових објеката;

- помоћни објекти су у функцији главног објекта, па то могу бити гараже, оставе, котларнице, летње кухиње, затворени простори за рекреацију (кућни базен, сауна, теретана и сл.) и пратећи пословни објекти;

- једноставни објекти који не ометају редовно коришћење суседних објеката (вртна сенила, стазе, платои, вртни базени, надстрешнице, дечија игралишта, дворишни камини, колски прилази, соларни колектори и сл.) могу се градити у складу са важећим законским прописима и они се не узимају у обзир приликом обрачуна заузетости и изграђености парцеле;

- не може се дозволити изградња нових објеката на површинама унутар инфраструктурних коридора.

Услови за формирање грађевинских парцела су:

- могућа је парцелација уз примену минималних критеријума за формирање грађевинских парцела за изградњу следећих типова објеката: у непрекинутом (површине 200 m², фронта 8 m) или прекинутом низу (површине 260 m², фронта 10 m), или слободностојећег објекта (површине 300 m², фронта 12 m), или двојног објекта (површине 2x200 m², фронта 16 m тј. 2x8 m); могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта је до 10%, али површина не може бити мања од 200 m²;

- ако се парцеле формирају подужно уз улицу, па је ширина уличног фронта већа од дубине парцеле, најмања дубина је 10 m, а највећа ширина је 60 m;

- могуће је формирати грађевинску парцелу мањег уличног фронта парцеле од прописаног, и то на слепим завршцима улица или код знатних промена правца регулационе линије, када је неопходно одступити од правоуганог облика парцеле и од управног положаја бочних граница парцеле према регулационој линији улице; услов је да парцела у већем делу буде прописане минималне ширине;

- могућа је подужна подела парцела код изграђених двојних објеката, при чему улични фронт новоформиране парцеле не може бити ужи од 7 m;

- оптималне су парцеле ширине 12-15 m и дубине 30-45 m, односно површине око 600 m²;

- максимална површина новоформиране грађевинске парцеле је 1.500 m²; у случајевима када је ширина уличног фронта мања од дубине парцеле, највећа ширина уличног фронта је 30 m, чиме се рационално користи улична мрежа;

- изузетно, израдом урбанистичког пројекта могуће је формирати парцеле веће од 1.500 m², ради изградње објеката којима ће се надоместити недостајући капацитети јавних градских функција;

- могућа је препарцелација да би се парцеле у дворишном делу прошириле на суседов део баште, уз услов да преостали, улични део парцеле која се смањује, испуњава услове за оптималну грађевинску парцелу;

- могу се задржати постојеће изграђене парцеле; обавезно је да се дворишни делови парцела (баште) истог власника припоје уличним парцелама, и то најмање да би се формирала оптимална грађевинска парцела, што је услов за нову изградњу или доградњу објеката; када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планом предвиђене, прихватиће се постојећа парцелација тј. фактичко стање на терену, осим ако би се тиме угрозиле јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.).

Димензионисање објеката је следеће:

- планирана спратност објеката је од П до П+1+Пк, односно максимално три етаже изнад тла;

- максимални индекс изграђености је 1; индекс заузетости парцеле (површине до 600 m²) главним спратним и пратећим приземним објектима на парцели је до 40 %, а ради накнадне изградње приземних објеката може се повећати до 50%;

- максимална развијена корисна површина породичне куће износи 480 m², или бруто развијена грађевинска површина свих објеката на парцели износи до 600 m²; овим ограничењем се повећава удобност и чува стандард породичног становања, а избегава се могућност изградње објеката непримерене величине и намене;

- објекат може да има подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе (недостатак одвода атмосферских вода у улици, висок ниво подземних вода) и ако се примене посебне мере заштите од високе подземне воде; на подручју јужно од Улице хероја Пинкија таква изградња се не препоручује;

- максимално дозвољена висина објеката је 12 m (од нивелете до слемена), што је посебно значајно за ограничење висине калканског зида на граници парцеле;

- у складу са традицијом, препоручује се примена косих кровова, уз могућност комбиновања са кровним терасама (вид повучене етаже); изградња лучних кровова се не дозвољава.

Положај објеката на парцели је следећи:

- главни објекти се граде као слободностојећи, двојни, у прекинутом или непрекинутом низу, а помоћни објекти (гараже, оставе и пратећа пословна делатност) као слободностојећи или прислоњени уз границу парцеле;

- главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије које се поклапају са регулационим линијама или се од њих повлаче максимално 5 m у дубину парцеле, да би се уредила предбашта; положај грађевинске линије одређује се у складу са већином изграђених објеката у суседству, који се разликује на појединим деловима Телера; за парцеле дубине до 30 m, главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије које се поклапају са регулационом линијом, или се од њих повлаче за 3 m; за парцеле чија је дубина већа од 30 m, грађевинска линија се утврђује на 3-5 m од регулационе линије;

- спратни објекти се постављају претежно у делу парцеле који се пружа до 20 m од регулационе линије улице, тако да у дубљим дворишним деловима могу бити само приземни објекти; изузетак су уске и дубоке парцеле на којима се спратни објекти могу поставити у делу парцеле који се пружа до 30 m од регулационе линије улице; изузетак су и затворени комплекси, чији објекти не смеју заклањати више од 20 % дневне светлости (осунчаности) и угрожавати приватност суседа, што се контролише кроз процес потврђивања урбанистичког пројекта у складу са Законом;

- слободностојећи тип објекта може се градити са минималном удаљеношћу од границе суседне парцеле 1,5 m с једне и 2,5 m са друге стране;

- тип објекта у прекинутом низу може се градити са удаљеношћу 2,5 m од границе према парцели са таквим објектом; у односу на грађевинску линију суседног прислоњеног објекта, дозвољено је смицање за 2,5 m, а неопходно је тежити успостављању складног односа основних волумена при уклапању кровова;

- тип објекта у непрекинутом низу, као и део двојног објекта, може се градити са обавезним колским пролазом ширине 2,5 m;

- било који тип стамбеног објекта може се градити са удаљеношћу од суседовог главног неприслоњеног објекта минимално 4 m, а удаљеност може бити и мања уколико на зиду суседовог објекта нема отвора просторија за становање; односно, удаљеност новог објекта је минимално 2,5 m од суседног објекта прислоњеног на заједничку границу парцеле, када се не предвиђају отвори просторија за становање;

- уз главни и помоћни објекат могу се дограђивати анекси (пословни простор, гаража, остава, котларница, летња кухиња и сл.);

- помоћни објекти могу бити у саставу стамбеног објекта, у анексу, у приземном слободностојећем или у издвојеном објекту прислоњеном уз границу парцеле, али не уз суседов главни објекат.

Услови за приступ и паркирање на парцели су следећи:

- услов за изградњу објекта је да се обезбеди само један колски улаз на парцелу, на којој је обавезно да се задовољи стандард паркирања возила који износи једно паркинг-место на један стан, уз препоруку да најмање једно возило буде смештено у гаражи;

- планира се огорађивање парцеле у складу са традицијом, а са капијом чија ширина омогућава пролаз само једног возила.

Специфични услови за реализацију су:

- у блоку број 444, на будућем углу улица Петефи Шандора и Првوماјске, парцела број 5461/1 и део парцеле број 5461/3 планирају се за спајање у јединствену грађевинску парцелу; ради задржавања квалитетног зеленила, грађевинска линија дворишних објеката се утврђује на удаљености 15 m од вишепородичног објекта на северу; након формирања јавне површине за регулацију Првوماјске улице, због саобраћајних услова задржава се колски приступ на парцелу из Улице Петефи Шандора број 122, односно не дозвољава се подела новоформиране грађевинске парцеле;

- у блоку број 502 између улица Морнарске и Јернеја Копитара, максимална површина новоформиране грађевинске парцеле условљена је дужином од око 18, 35 или 88-90 m, при чему улични фронт не може бити шири од 15 m; пословне просторије за занатске делатности се не дозвољавају, јер се планира комфорнији вид породичног становања; ограничава се учешће пословања до 50% капацитета.

**4.2.1.2. Вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк)
у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле)**

У складу са Планом генералне регулације, у општим стамбеним зонама постепено се мења намена из породичног у вишепородично становање средњих густина. Планом се издвајају површине намењене за вишепородично становање средњих густина (до П+2+Пк) у слободностојећим и прекинутим низовима. Овај тип објеката је у ранијем периоду називан урбаним вилама, што и данас подразумева луксузније становање (нижи и међусобно удаљенији објекти са мањим бројем станова и гаража на парцели којој припада више зеленила са простором за игру деце).

Врсте и намене објеката су:

- објекти могу бити стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни;
- пословне просторије се могу градити у склопу уличног дела стамбеног објекта ради обављања делатности која не може угрожавати удобност становања; могу бити за терцијарне делатности, и то за трговину, услужно занатство, финансије, техничке услуге, образовање, културу, здравство, социјално старање, спорт, рекреацију и сл.; угоститељство се не препоручује;

- могућа је изградња гаража на парцели.

Услови за формирање парцела су:

- минимална површина грађевинске парцеле износи 600 m²;
- новоформирана грађевинска парцела је минималне ширине 20 m за изградњу објеката у прекинутом низу;
- грађевинска парцела је минималне ширине 25 m и површине 1000 m² за изградњу слободностојећих објеката;

- могу се задржати постојеће парцеле минималне ширине 15 m за изградњу објеката у прекинутом и, изузетно, у непрекинутом низу (на углу улица или између већ изграђених вишепородичних објеката на бочним границама према суседима);

- обавезно је припајање левој или десној парцели целих или делова постојећих парцела које не задовољавају минималне услове ширине 15 m и површине 600 m²; изузетно, могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта је до 10%, и то када због изграђених објеката на суседним парцелама не постоји могућност препарцелације;

- обавезна је препарцелација у циљу раздвајања посебних грађевинских парцела за сваки објекат, изузев код специфичних услова за реализацију (делови блокова бр. 492, 494 и 501);

- задржавају се постојеће грађевинске парцеле на којима је изграђен по један вишепородични објекат;

- услов за привођење планираној намени је рушење свих постојећих објеката на парцели.

Димензионисање објеката је следеће:

- планирана спратност главног објекта је до П+2+Пк;

- максимални индекс изграђености је 1,6; индекс заузетости парцеле је до 40%;

- могућа је изградња каскадних (од П до П+2+Пк) и приземних објеката (гараже); препоручује се да се не планира изградња помоћних објеката на парцели, већ да гаража буде у сутерену или приземљу главног објекта;

- могућа је изградња сутерена или подрума у блоковима северно од Улице Хероја Пинкија, а јужно се не препоручује због високог нивоа подземних вода;

- висина објекта је максимално 16 m до слемена, што је од посебног значаја код прислањања објекта за ограничење висине калканског зида на граници парцеле у оквиру исте намене; не дозвољава се изградња зида главног објекта дуж границе парцеле према зони друге намене, изузев према зони породичног становања; тада се висина зида на граници парцеле прилагођава максималној висини у породичном становању која износи до 12 m, па се нови зид вишепородичног објекта планира максимално за 2 m виши од калкана постојећег прислоњеног породичног објекта;

- у складу са традицијом, препоручује се изградња косих кровова, уз могућност комбиновања са кровним терасама (вид повучене етаже); препоручује се постављање вертикалних кровних прозора за стамбене просторије;

- могуће је формирање дуплекс-станава у поткровној етажи, као и примена комфорнијих принципа пројектовања и изградње пентхаус апартмана (панорамски прозори, велике терасе са базенима и зеленилом, високи плафони, индивидуални лифт везан за гаражу и сл.);

- препоручује се употреба принципа пројектовања "зелених зграда" (природна вентилација и одржавање влажности, употреба пергола, озелењених зидова и зимских башти, рециклажа и поновна употреба воде, енергената и отпада, и тд);

- препоручује се изградња сутерена или подрума, првенствено за гаражирање возила; могућа је изградња подрума у целој ширини парцеле, а у зони између уличне и дворишне грађевинске линије; препоручује се да улични део објекта има сутерен, а дворишни подрум;

- могућа је изградња низа гаража спратности П смештених у дну парцеле, или уз бочну границу парцеле у случајевима када је рационалнија организација простора;

- најмање 25% површине парцеле мора бити под зеленилом, без паркинга, манипулативних површина, стаза и платоа;

- архитектонско обликовање објеката, подизање ограда на границама парцела и начин коришћења и уређење предбашти мора бити у складу са околином претежно породичног становања, а унутрашње двориште прилагођено дечијим потребама за играм.

Положај објеката на парцели је следећи:

- положај уличних грађевинских линија дат је на графичким приказима плана, тако што се код нове изградње тежи формирању предбашта; у дворишном делу је неопходно да преостане слободна површина за зеленило;

- тип слободностојећег објекта удаљен је од суседног стамбеног објекта минимум 8 m, а од суседне границе парцеле минимум 4 m;

- тип удвојених објеката, односно објеката у испрекиданим низовима, удаљен је од суседног стамбеног објекта минимум 8 m, а од суседне границе парцеле 4 m с једне стране, односно 0 m с друге стране;

- тип објекта у непрекинутом низу, могуће је лоцирати на парцели уколико је удаљен је минимум 2,5 m од суседног стамбеног објекта чији наспрамни зид не садржи отворе за дневно осветљење стамбених просторија, односно минимум 4 m, уколико суседов објекат поседује те отворе.

Обезбеђење приступа и паркирања је следеће:

- паркирање возила се планира искључиво на парцели, и то једно паркинг/гаражно место на један стан, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору;

- гаражирање је у приземљу главних објеката и анекса или, по могућству, у сутерену или подруму; препоручује се полуукопани паркинг-простор у анексу, са кровним вртом на већем делу равног крова и са игралиштем за мању децу.

- обавезно је да се обезбеди само један колски улаз на парцелу;

- планира се ограђивање парцеле у складу са традицијом, а са капијом која омогућава пролаз само једног возила.

Специфични услови за реализацију су:

- на делу блока број 399, планира се замена барака са радничким становима у Неимаровој улици, односно изградња новог слободностојећег вишепородичног објекта (П+2+Пк);

- у унутрашњости блока број 407, обавезним спајањем парцела бр. 2640/2, 2640/5 и 2639/2 планира се формирање грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта

или у прекинутом низу, спратности По+П+2+Пк (дуплекс) до Су+П+3, како би се висином могао изједначити са суседном гаражом (По+П+3+зелени кров);

- парцеле у блоку 415 уз Далматинску улицу могу бити ширине минимално 12 m и површине минимално 450 m²;

- на делу блока број 427, уз Улицу Илариона Руварца задржавају се постојеће парцеле које мењају намену, а не дозвољава се подела парцеле број 5428/1 и колски приступ преко планиране јавне површине – паркинга, који ће се изградити за потребе суседне здравствене установе; уз Јастребачку улицу, обавезно је издвајање делова парцела за проширење регулације улице, као и препарцелација, односно најмање по две парцеле треба да се споје у једну грађевинску парцелу;

- у деловима блока број 492 уз Прешернову улицу, блока број 494 уз Морнарску улицу и блока број 501 између улица Лазе Лазаревића и Јернеја Копитара, омогућава се формирање јединствених грађевинских парцела (комплекса) између регулација постојеће и планиране улице у унутрашњости блока; при томе се издвајају планиране јавне површине за регулацију улица; површине веће од 1.200 m² омогућавају изградњу до два објекта у прекинутом низу, а површине веће од 2.000 m² омогућавају изградњу до два слободностојећа објекта;

- на деловима блокова бр. 491 и 492, уз Прешернову улицу, неопходно је обједињавање парцела које појединачно немају довољну ширину фронта и површину грађевинске парцеле (парцеле бр. 7438 и 7440, бр. 7442/1 и 7442/2, бр. 7445/1 и 7446/1, бр. 7469 и 7470); могућа је и препарцелација са суседним парцелама у оквиру исте намене;

- на делу блока број 493, на формираној грађевинској парцели број 6882 омогућава се изградња објекта у непрекинутом низу, због чега се дозвољава одступање од 10% у односу на дефинисани максимални индекс изграђености, као и индекс заузетости парцеле;

- на делу блока број 496, у Улици Јернеја Копитара број 43, обавезним спајањем постојећих катастарских парцела бр. 7207, 7208/1 и 7208/2 формира се јединствена грађевинска парцела за изградњу објекта у прекинутом низу; могуће је изградити један објект уз Улицу Јернеја Копитара, а други уз планирану улицу у унутрашњости блока;

- на делу блока број 497, у Улици Лазе Лазаревића број 17, обавезним спајањем постојећих катастарских парцела бр. 7276/1 и 7276/2 КО Нови Сад II формира се јединствена грађевинска парцела; у овом случају примењује се одступање критеријума величине површине или ширине уличног фронта до 10% за изградњу слободностојећег објекта у складу са односом према окружењу; планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+2+Пк, на удаљености минимум 4 m од бочних граница парцеле;

- у блоку број 497 у Улици Лазе Лазаревића број 27, обавезно је обједињавање парцела бр. 7264/1 и 7264/2 да би се формирала јединствена грађевинска парцела за изгрању објекта у прекинутом низу, уз ограничење висине зида на граници парцеле према породичном становању;

- на делу блока број 501, у Улици Лазе Лазаревића број 4, препарцелацијом постојећих катастарских парцела бр. 7133, 7134/1, 7134/3 и 7131/4 КО Нови Сад II формира се јединствена грађевинска парцела, при чему се издвајају планиране јавне површине за

регулацију улица; планира се изградња слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+2+Пк, лоцираног унутар графички дефинисане зоне изградње; не планира се изградња помоћних објеката на парцели; гараже, оставе, котларнице и сл. морају бити у саставу стамбеног објекта; препусти до 1,2 m на спратовима могући су према улицама и дворишту; планира се коси кров нагиба 30° са назитком до 1,6 m, или лучни кров чије теме не прелази висину слемена претходно дефинисаног косог крова; могуће је комбиновање са делом пуног или повученог трећег спрата у оквиру волумена поткровља са равним кровом; на деловима кровне терасе или на завршној плочи препоручује се озелењавање ради формирања кровног врта; обавезно је озелењавање слободне површине дворишта на минимално 30% парцеле; ту површину неопходно је озеленити листопадним и четинарским дрвећем и прилагодити је дечијим потребама за играњем на трави и природном тлу; препорука је да површина сутерена/гараже и рампи за пешаке и возила заузима до 50% парцеле, а да стазе, колско-пешачки прилази и паркинзи заузму до 20% парцеле; могуће је да подземна гаража заузме цело двориште, с тим да се изнад носеће конструкције граде жардинијере за више растиње, да се уреди зелени кров на минимално 30% парцеле, а да дечије игралиште добије наменску подлогу у складу са прописима; колски и пешачки приступ, као и инфраструктурно опремање је из Улице Лазе Лазаревића, а оставља се колско-пешачки пролаз на планирану улицу у унутрашњости блока;

- на делу блока број 502, у Морнарској улици број 9, планира се изградња стамбеног објекта у прекинутом низу, прислоњеног уз северозападну границу парцеле и изграђене пословне објекте на суседној парцели; просечна нето површина стана у објекту је 80 m² или већа; број станова треба да буде једнак или мањи од броја гаражних места; ограничава се учешће пословања до 20% капацитета у укупно изграђеном простору; помоћни објекти - гараже, оставе, котларнице и сл. могу бити у саставу стамбеног објекта или у анексу; с обзиром да је парцела велике дубине, дуж бочне границе парцеле, могућа је изградња два главна објекта везана нижим анексом; планирана спратност главног објекта је П+2+Пк; планирана спратност везног анекса или додатог дворишног анекса је П; такође, могуће је постепено, каскадно смањивање спратности (од П+2+Пк до П) ка задњем дворишту јединственог објекта; положај грађевинске линије планираног објекта одређује се на удаљености 5 m, а положај дворишне грађевинске линије на максималној удаљености 60 m од регулационе линије улице; објекти се постављају дуж северозападне границе парцеле, тако да визуелно заклоне доминантан калкански зид објекта у суседству, који је изван обухвата плана.

Услови за постојеће објекте су:

- на постојећим вишепородичним објектима, омогућава се реконструкција, доградња, надоградња или замена постојећих објеката до максималних услова за нову изградњу;

- у блоковима бр. 501 и 502, са већ изграђеним вишепородичним објектима у Улици Лазе Лазаревића, као и у блоку број 507 у Питагориној улици, у потпуности се задржава постојећа регулација простора;

- у блоку број 492, у Болманској улици број 20, омогућава се доградња у поткровљу постојећег уличног објекта до планиране спратности П+2+Пк;

- у постојећим габаритима задржавају се изграђени вишепородични објекти који задовољавају услове за озакоњење, и то на парцелама бр. 1866, 2401, 2647/1, 2649/1, 2858/2, 2869, 2873, 2875, 4409, 4423, 4424, 4436, 4593, 4596/1, 4597, 4599/1, 4973/1, 4974, 4991/1, 4991/1, 5275, 5323, 5397/1, 5399/1, 5399/2, 5447/1, 5447/2, 5448, 5465/1, 5468, 5501, 5503/1, 5697, 5698, 5744/1, 5771, 5812/1, 5812/7, 5968, 6224, 6237, 6438/1, 6438/2, 6446, 6489, 6539, 6546, 6547, 6548, 6674/1, 6689, 6795/1, 6795/2, 6842, 6950/1, 6962, 7503, 7554/1, 7556/2, 7654 и 7715.

4.2.1.3. Вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк) у низовима и отвореним блоковима

Низови објеката (ламела) у зонама за вишепородично становање средњих (П+2+Пк до П+3+Пк) и високих (П+3+Пк до П+4+Пк) густина претежно формирају правац Булевара патријарха Павла, а тако се планира и наставак Булевара Европе ка југу. Утврђују се два режима изградње: један у отвореном блоку, у којем се формирају грађевинске парцеле под објектима, а слободне површине се планирају за обједињавање у јавну, заједничку блоковску површину, и други у претежно затвореном блоку, у којем се изградња врши на грађевинским парцелама са припадајућим двориштима (слободни, неизграђени делови парцеле).

Врсте и намене објеката су:

- планирају се стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни објекти;
- обавезно је да приземни делови објеката окренути главним градским саобраћајницама (Булевару патријарха Павла и продужетку Булевара Европе) буду ванстамбене намене, односно да буду у функцији формирања општеградског центра; остали објекти могу бити стамбени, тј. без пословања;
- реализација планираних објеката изискује рушење свих постојећих објеката на катастарским парцелама које учествују у формирању грађевинске парцеле;
- омогућава се озакоњење објеката веће спратности од планиране у претходном периоду, који су евидентирани на графичким приказима као објекти који се задржавају у постојећим габаритима;
- није дозвољено оградавање делова заједничке блоковске површине и изградња пратећих приземних објеката за гаражирање или пословање, изузев у блоку број 440 где је гаражирање могуће обезбедити изградњом приземних гаражних објеката смештених у дну парцеле дубине око 40 m.

Услови за формирање парцела су:

- у отвореним блоковима који се претежно пружају дуж Булевара патријарха Павла, издвајају се површине за изградњу слободностојећих и објеката (ламела) у низу од планираних јавних површина – заједничке блоковске површине и саобраћајница (зона изградње дефинисана регулационом линијом); приликом формирања грађевинске парцеле, могуће је да се графички дата зона изградње објекта прошири на део планиране заједничке блоковске површине, и то ради изградње рампе до подземне гараже у подруму; проширење је могуће у правцу колског прилаза који не може бити са Булевара патријарха Павла;

проширење ће се димензионисати тако да делови подземних гаража са припадајућим рампама буду ширине до 16,5 m; након изградње објекта, слободни делови парцела се обједињују у заједничку блоковску површину као планирану јавну површину;

- у затвореним деловима блокова број 404 на углу Булевара патријарха Павла и Улице Богдана Шупута, број 405 на углу Булевара патријарха Павла и Суботичке улице, блока број 423 на углу Булевара патријарха Павла и Улице Јастребачке, блока број 440 дуж Сомборске улице, блока број 454 између улица Фејеш Кларе и Шарпланинске и блока број 497 у Улици Симе Матавуља, тј. на продужетку Булевара Европе, формирају се грађевинске парцеле за изградњу објеката у низу којим се затвара блок (зона изградње дефинисана грађевинском линијом); формирају се грађевинске парцеле без издвајања јавних, заједничких блоковских површина у дворишном делу; планирају се грађевинске парцеле минималне ширине 15 m и површине 600 m²; могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта је до 10%; изузетно, приликом интерполације између изграђених вишепородичних објеката, планира се изградња и на постојећим парцелама које су мањег уличног фронта и површине, под условом да је обезбеђен приступ са јавне саобраћајнице;

- услов за привођење планираној намени је рушење свих постојећих објеката на катастарским парцелама које учествују у формирању грађевинске парцеле;

- препарцелацијом се тежи формирању правилних парцела, односно управном положају бочне границе према фасади;

- на графичким приказима дају се обавезна припајања унутар зоне изградње;

- задржавају се постојеће грађевинске парцеле на којима је изграђен по један вишепородични објекат, уз обавезно издвајање делова за планиране јавне површине.

Димензионисање објеката је следеће:

- на графичким приказима одређена је спратност планираних објеката која је дуж главних саобраћајница претежно П+3+Пк; на просторима удаљенијим од главних саобраћајница, спратност планираних објеката је делимично П+2+Пк (делови блокова бр. 402, 403, 404, 405, 415, 418, 499); на просторима који истичу крајеве главних саобраћајница, спратност планираних објеката је до П+4+Пк (делови блокова бр. 418, 440, 454, 497 и 499), док је спратност планираних слободностојећих објектата П+4+Пк до П+5 (блокови бр. 432 и 433);

- за слободностојеће и објекте (ламеле) у низу у отвореним блоковима, зона изградње је дефинисана регулационом линијом; за објекте у низу који затварају блокове, зона изградње дефинисана је грађевинском линијом; могућа су мања одступања ради прилагођавања суседним изграђеним објектима који се задржавају;

- зона изградње дефинисана регулационом, односно грађевинском линијом, за спратност до П+3+Пк даје приближни индекс изграђености дела блока, односно парцеле око 2, док за спратност П+4+Пк индекс изграђености износи до 3;

- просечна површина станова је 60 m² (нето); минимална површина стамбене јединице је 26 m² (нето), у складу са важећим прописима;

- висина објеката (од нивелете до слемена) је максимално 16 m за П+2+Пк, затим 19 m за П+3+Пк, те 22 m за П+4+Пк; висина објеката не може бити виша од суседне већ изграђене вишеспратнице, а кота венца је у контактном делу као на суседном објекту;

- у складу са изграђеним претежно стамбеним објектима у претходном периоду, обавезна је изградња косих кровова, уз могућност комбиновања са кровним терасама (вид повучене етаже) и лучним крововима; препоручује се постављање вертикалних прозора за стамбене просторије; у поткровној етажи могуће је формирање дуплекс-станава;

- ради гаражирања возила, обавезна је изградња подземне етаже - подрума или делимично и сутерена; рампу за возила треба лоцирати искључиво унутар грађевинске парцеле;

- за слободностојеће и објекте у низу (ламеле) у отвореним блоковима, кота приземља ванстамбене намене је до 0,2 m виша од нивелете уличног тротоара; горња кота подземне етаже (проширене изван зоне изградње објекта), највише је за 0,2 m изнад нивелете заједничке блоковске површине; с обзиром да број гаражних места за возила мора бити једнак или већи од броја стамбених јединица, омогућава се проширење гараже, тј. подрумске етаже објекта у подземни простор испод нивелете заједничке блоковске површине; у том случају, подрумски гаражни простор може да заузме до 100% површине катастарских парцела које учествују у формирању грађевинске парцеле;

- за објекте у низу којим се затварају блокови и формирају грађевинске парцеле без издвајања јавних, заједничких блоковских површина, подземни гаражни простор (подрум или/и делимично сутерен у дворишном делу) може да заузме до 100% површине грађевинске парцеле;

- у случајевима када је подземни гаражни простор проширен изван зоне изградње објекта, обавезно је уређење зелених кровова (полуинтензивних или интензивних) са дечијим игралиштима, без могућности паркирања на крову гараже; обавезно је да се изнад носеће конструкције граде жардињере за више растиње, да се уреди зелени кров на минимално 30% парцеле, а да дечије игралиште добије наменску подлогу у складу са прописима.

Положај објеката на парцели је следећи:

- зона изградње објекта претежно прати пружање правца улице и дефинише се регулационом и грађевинском линијом, уз могућност шире зоне подземне етаже због гаражирања возила;

- зона изградње условљена је обавезом да се уз објекте формирају различито архитектонски обликовани простори као незаграђене, слободне зелене површине (15-30% блока) са дечијим игралиштима, осветљеним поплочаним платоима, пешачким стазама, колским пролазима и веома ограниченим бројем места за заустављање возила испред дворишних улаза у објекте (снабдевање, селидбе, хитне интервенције и сл.).

Обезбеђење приступа и паркирања је следеће:

- изузев у хитним случајевима, не дозвољава се приступ возилима до објеката са коловоза Булевара патријарха Павла; односно, не планирају се пасажии ради приступа са Булевара патријарха Павла;

- за слободностojeће објекте и објекте у низу (ламеле) у отвореним блоковима, обавезан је приступ са секундарне уличне мреже, односно планирају се колско-пешачки пасажу кроз објекте са секундарне уличне мреже;

- на графичким приказима дефинисан је обавезни положај пасажа кроз планиране објекте у блоковима бр. 404, 407 и 499, који су неопходни да би се обезбедила веза између планираних површина јавне намене;

- за објекте у низу којим се затварају блокови, планирају се колско-пешачки пасажу ради приступа са секундарне уличне мреже и са режијске саобраћајнице; колски приступ на парцеле отвара се уз суседов, тако да се тежи да се улични паркинг не прекида минимално на дужини од 25 m; у блоку број 440, изградња пасажа се планира ради приступа из Сомборске улице; у блоку број 497, изградња пасажа се планира ради приступа са режијске саобраћајнице у профилу продужетка Булеvara Европе (Улица Симе Матавуља), док на делу простора треба тежити да се пасажу не граде, јер приступ гаражама првенствено треба обезбедити из новопланиране сервисне улице у унутрашњости блока;

- на грађевинским парцелама за изградњу планираних објеката, обавезно је обезбеђење једног гаражног места по стану, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору; планира се гаражирање возила искључиво у подрумским, сутеренским или приземним деловима објекта са приступом из дворишта;

- утврђује се обавеза да се граде унутрашње рампе са приступом из секундарне уличне мреже, са планираног јавног паркинга или из заједничког дворишта; изградња спољних рампи за приступ возила у гараже могућа је само на парцелама за објекте у низу којима се затварају блокови, односно спољне рампе се не планирају на заједничким блоковским површинама;

- паркирање возила за потребе спољних корисника садржаја у објектима, планира се и у регулацијама улица и пешачко-колских прилаза на деловима заједничке блоковске површине.

Специфични услови за реализацију су:

- у блоку број 403, где је у Вршачкој улици започета изградња објекта спратности П+3+Пк без гаража, планира се проширење регулације Улице Ади Ендреа и дуж ње изградња највише два објекта (ламеле) спратности Су+П+2+Пк, са акцентом на углу са Вршачком улицом (П+3+Пк); за смештај возила, обавезно је подземну гаражу испод ових објеката проширити у подземље испод целе планиране јавне површине озелењеног сквера, која се уређује као кровна башта; алтернативно, могуће је приступ подземној гаражи обезбедити из Вршачке улице, и то дуж северне границе парцеле на којој је започета изградња објекта;

- уз планирану улицу у унутрашњости блока број 405, са приступом из Суботичке улице, планира се објекат спратности Су+П+2+Пк; услови за формирање грађевинске парцеле у габариту објекта и јавног грађевинског земљишта за саобраћајнице и заједничке блоковске површине, дати су на графичком приказу; паркирање је у подземној етажи планираног објекта без могућности за изградњу рампе; у приземној етажи обавезан је смештај нове трансформаторске станице; грађевински елементи новог објекта (еркери,

доксати, балкони, надстрешнице и сл.) не могу да пређу грађевинску линију (пројектовати пун габарит, без препуста);

- на западном углу блока број 428 планира се слободностојећи објекат спратности По+П+Г+3+Пк, без условљавања максималне висине; обавезно је формирање грађевинске парцеле од делова парцела бр. 5441 и 5442/1;

- у унутрашњости блока број 494, од парцела бр. 6964, 6956/4, 6956/5, 6956/3, 6956/6, 6956/2, 6956/7, 6956/1, 6956/8, 6956/13, 6955/1 и 6955/2 планира се фазно формирање грађевинског комплекса површине око 6.170 m²; планира се изградња објеката спратности до Су+П+2+Пк, и то на простору између утврђених грађевинских линија које се повлаче од Улице Јернеја Копитара и од планиране улице у унутрашњости блока; обавезна је израда урбанистичког пројекта ради утврђивања начина фазне реализације по јединственом архитектонско-урбанистичком решењу, што подразумева формирање грађевинских парцела, утврђивање тачног положаја објеката и начина организације слободног простора на укупном комплексу; формирају се грађевинске парцеле под габаритима планираних објеката по фазама изградње појединачних целина са засебним улазима, а остаци парцела се сукцесивно обједињују у слободне површине за заједничко коришћење свих власника посебних делова зграда, односно обједињују се у јединствену грађевинску парцелу као земљиште за редовну употребу у складу са законом којим се уређује становање и одржавање зграда; максимални индекс заузетости земљишта које учествује у формирању појединачних фаза изградње износи 50%, а максимални индекс изграђености комплекса је 2,2; обавезно је озелењавање слободне површине на минимално 30% комплекса; комплекс се може ограђивати, а приступ се мора обезбедити са обе улице на које излази; инфраструктурно опремање је из Улице Јернеја Копитара;

- на делу блока број 499, уз Булевар патријарха Павла планира се изградња објекта максималне спратности По+П+Мез+4 без издвајања површине за јавну намену; планира се изградња подземне гараже испод целе парцеле број 4727/1; колски улаз је из Улице Ћирила и Методија; гаража може у делу према Улици Ћирила и Методија да буде сутеренска, са паркирањем возила и на горњој плочи, док у делу дуж Булевара патријарха Павла мора бити подрумска; индекс заузетости парцеле стамбено-пословним објектом и гаражом је до 100%, с тим да је максимални габарит вишеспратнице ширине 14 m, а препусти су могући према булевару; изградња уметнуте етаже намењене за становање у виду мезанина могућа је максимално изнад 50% површине приземља; висина вишеспратнице се ограничава условом да максимално буде до коте пода петог спрата суседног реперног објекта са отворима на бочном, калканском зиду;

- на делу блока број 499, уз Улицу Ћирила и Методија планира се изградња наткривеног приземног анекса (део парцеле број 4728/1) за силаз у подрумску гаражу планираног објекта спратности По+П+Мез+4 на Булевару патријарха Павла; обавезно је да подрумски гаражни простор заузме 100% површине катастарских парцела које учествују у формирању грађевинских парцела; због малих удаљености дворишних фасада објеката и скучености заједничке блоковске површине, препоручује се обједињавање парцела у што већем обиму; изградња уметнуте етаже намењене за становање у виду мезанина могућа је максимално изнад 50% површине приземља;

- на делу блока број 499, на углу Улице Тирила и Методија и планиране улице за саобраћајно повезивање са Булеваром патријарха Павла, планира се изградња стамбено-пословног објекта спратности По+П+Г+3+Пк (дуплекс) до По+П+Г+4, без условљавања максималне висине, а са обавезним колским пролазом на планирану заједничку блоковску површину; уз сагласност власника суседне парцеле која је намењена за заједничку блоковску површину, пожељно је проширити подрумску етажу испод објекта за гаражирање возила;

- на делу блока број 499, уз Булевар патријарха Павла, на углу са планираним саобраћајницама у унутрашњости блока, планира се изградња објекта максималне спратности По+П+3+Пк; унутар зоне дате регулационом линијом препоручује се обједињавање зоне за изградњу јединственог објекта са приступом из унутрашње улице; могућност фазне изградње условљава се препарцелацијом којом би се утврдиле управне границе нових парцела уз израду јединственог урбанистичког пројекта којим ће се решити начин проширења гараже у другој фази изградње;

- у унутрашњости блока број 499, препарцелацијом постојећих катастарских парцела бр. 4758/1, 4758/5, 4759/1, 4760/2, 4762/1, 4762/3, 4768/1, 4768/2 и 4769/3, формира се јединствен грађевински комплекс површине око 1.250 m², при чему се издвајају планиране јавне површине за улицу и режијску саобраћајницу; планира се изградња низа стамбених објеката („у Г“), спратности до Су+П+3+Пк, лоцираних унутар графички дефинисане максималне зоне изградње са индексом заузетости до 50%, којом се тежи да претежни део објекта буде најмање 18 m удаљен од дворишне фасаде објекта на Булевару патријарха Павла; максимални индекс изграђености комплекса је 3,2; обавезна је изградња подземне гараже, чије димензије заједно са рампама за пешаке и возила, стазама, колско-пешачки прилазима и паркинзима могу да заузму до 70% парцеле; обавезно је озелењавање слободне површине дворишта на минимално 30% парцеле; комплекс се не ограђује; колски и пешачки приступ, као и инфраструктурно опремање је из правца Булевара патријарха Павла, преко планиране режијске саобраћајнице уз северну границу комплекса, и алтернативно, са планиране улице у унутрашњости блока;

- на делу блока број 499, уз Далматинску улицу, на делу парцеле број 4801 планира се изградња објекта максималне спратности П+3+Пк на уличном делу, са крилом спратности П+2+Пк, и то унутар зоне дате грађевинском линијом на графичком приказу; грађевинска парцела се формира издвајањем површина намењених за режијску саобраћајницу у унутрашњости блока и за јавну гаражу; максимални индекс изграђености грађевинске парцеле је 3,2; у складу са нормативом за паркирање, обавезна је изградња подземне гараже испод целе парцеле, са могућим приступом из планиране унутрашње улице (режијска саобраћајница) или кроз пасаж из Далматинске улице;

- блок број 500 између Булевара патријарха Павла и улица Јожеф Атиле и Далматинске, планира се за изградњу комплекса који се састоји од стамбено-пословног објекта спратности По+П+Мез+3 и пословног анекса спратности до По+П+Мез, препоручујуће са зеленим кровом; максимални индекс изграђености комплекса је 3; изградња уметнутог дела етаже намењене за становање (или пословање) у виду мезанина могућа је максимално изнад 50% површине приземља; условљава се обједињавање свих парцела ради истовремене реализације изградње; израда урбанистичког пројекта је обавезна уколико се захтева измена грађевинских линија датих на графичким приказима, као и

уколико се захтева фазна изградња; препоручује се да поред трговачке, административне и занатске делатности, пословни део садржи мултифункционални изложбени простор у приземљу, у којем би се повремено смењивали садржаји културе и трговине, односно где би се одржавале продајне изложбе антиквитета, лепих ствари, народне радиности, половне робе широке потрошње, здраве хране, цвећа и сл;

- у унутрашњости блока број 501, препарцелацијом постојећих катастарских парцела бр. 7102/1, 7102/2, 7102/3, 7102/4, 7103/1, 7103/2, 7104/1, 7104/2, 7104/3, и 7104/6 формира се јединствен грађевински комплекс површине око 2.450 m², при чему се издвајају планиране јавне површине за улицу; планира се изградња низа стамбених објеката од Су+П+4 на углу са Улицом Јернеја Копитара до Су+П+2+Пк уз планирану улицу у средишту блока; с обзиром да је комплекс веће дубине дуж бочне границе парцеле, могуће је каскадно смањивање спратности или изградња два главна објекта везана анексом; графички је оријентационо дата зона изградње са индексом заузетости до 50%; максимални индекс изграђености комплекса је 2; обавезна је изградња подземне гараже, чије димензије заједно са рампама за пешаке и возила, стазама, колско-пешачким прилазима и паркинзима могу да заузму до 70% парцеле; обавезно је озелењавање слободне површине дворишта на минимално 30% парцеле; комплекс се може ограђивати; колски и пешачки приступ, као и инфраструктурно опремање је из Улице Јернеја Копитара, преко планиране саобраћајнице уз југоисточну границу комплекса.

Услови за постојеће објекте су:

- у постојећим габаритима задржавају се изграђени вишепородични објекти, као и они који задовољавају услове за озакоњење;

- у отвореном блоку број 391, омогућава се доградња лифта са дворишне стране вишепородичног објекта, што изискује делимичну корекцију границе парцеле планиране у габариту објеката и парцеле заједничке блоковске површине; приступ лифт-кућици је из унутрашњости објекта, а на графичком приказу дат је њен оријентациони положај и димензије 3x3 m; могуће је претварање вешернице на горњој етажи мансардног крова у стамбени простор;

- у отвореним блоковима бр. 401 и 402 између улица Илирске, Косте Абрашевића и Неимарове, задржавају се постојећи габарити објеката спратности Су+П+3+Пк и П+2+Пк, што изискује делимичне корекције граница парцела планираних у габариту објеката; односно, планирају се нове регулационе линије дуж граница са заједничким блоковским површинама на проширењима грађевинских парцела, која се утврђују по границама изведених улазних степеништа, отворених тераса станова у приземљу које су за око 1 m више од нивелете терена, као и на угловима објеката са стубовима, где су у употреби простори испод тераса објекта (затворени пословни простори и отворени тремови);

- у блоку број 405, планира се нова регулациона линија Булевара патријарха Павла и Суботичке улице по граници изведеног степеништа објекта спратности П+Г+4+Пк са угаоним акцентом П+Г+5; у потпуности се задржавају изграђени објекти спратности По+П+4+Пк дуж Улице Богдана Шупута, те дуж Булевара патријарха Павла спратности П+3+Пк1+Пк2 са угаоним акцентом П+5.

4.2.2. Правила грађења за општеградски центар

У складу са Планом генералне регулације, у зонама претежно намењеним за општеградски центар планирају се површине са различитим односом пословања и становања – породичног и вишепородичног, и то са високим, средњим и малим густинама, као и површине без становања.

4.2.2.1. Вишепородично становање високих густина (П+4+Пк до По+П+Г+5+(6. пов), изузетно више)

Низови објеката (ламела) у зонама за вишепородично становање високих густина формирају правац Булеvara Европе, између Футошког пута и Булеvara патријарха Павла. Утврђују се два режима: један у отвореном блоку, у којем се формирају грађевинске парцеле под објектима, а слободне површине се планирају за обједињавање у јавну, заједничку блоковску површину, и други у претежно затвореном блоку, у којем се изградња врши по грађевинским парцелама, којима су дворишта саставни део.

Врсте и намене објеката су:

- планирају се стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни објекти;
- обавезна је изградња пословних простора јавног карактера у деловима приземља према Булевару Европе, да би се формирао општеградски центар; утврђује се обавеза да приземља и галерије у целини буду ванстамбене намене, а да се станови могу градити само на спратовима и поткровљу;
- реализација планираних објеката изискује рушење свих постојећих објеката на катастарским парцелама које учествују у формирању грађевинске парцеле;
- омогућава се озакоњење објеката веће спратности од планиране у претходном периоду;
- није дозвољена изградња пратећих приземних објеката за гаражирање или пословање, као и оградаивање делова заједничке блоковске површине.

Услови за формирање парцела су:

- у отвореним деловима блока број 419, издвајају се површине за изградњу објеката (ламела) у низу од планираних јавних површина – заједничке блоковске површине, озелењеног сквера, паркинга и саобраћајница; зона изградње дефинисана је регулационом линијом; приликом формирања грађевинске парцеле, могуће је да се графички дата зона изградње објекта прошири на део планиране заједничке блоковске површине, и то ради изградње рампе до подземне гараже у подруму; проширење је могуће у правцу колског прилаза који не може бити са Булеvara Европе; проширење ће се димензионисати тако да делови подземних гаража са припадајућим рамама буду ширине до 16,5 m; након изградње објекта, слободни делови парцела се обједињују у планиране јавне површине;
- у претежно затвореним блоковима дуж Улице Полгар Андраша која представља режијску саобраћајницу на делу Булеvara Европе, и то у деловима блокова бр. 407, 408, 409, 410, 411 и 412, формирају се грађевинске парцеле за изградњу објеката у низу којим се затвара блок; зона изградње дефинисана је грађевинском линијом; формирају се грађевинске

парцеле без издвајања заједничких блоковских површина; планирају се грађевинске парцеле минималне ширине 20 m и површине 600 m²; могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта је до 10%; изузетно, приликом интерполације између изграђених вишепородичних објеката, планира се изградња и на постојећим парцелама које су мањег уличног фронта и површине, под условом да је обезбеђен приступ са јавне саобраћајнице;

- реализација планираних објеката изискује рушење свих постојећих објеката на катастарским парцелама које учествују у формирању грађевинске парцеле;

- на графичким приказима дају се обавезна припајања унутар зоне изградње.

Димензионисање објеката је следеће:

- на графичким приказима одређена је спратност планираних објеката која је претежно П+4+Пк; на угловима блока број 407, спратност планираних објеката је од По+П+Г+4+Пк до По+П+Г+5, односно до По+П+6, при чему се висином и спратношћу прилагођавају суседним објектима у контактним деловима; на делу блока број 418, спратност планираних објеката је до По+П+Г+5+(6. пов), односно изузетно По+П+Г+6+(7. пов) на углу са Булеваром патријарха Павла; у блоковима бр. 408 и 409 где је већа дубина зоне намењене вишепородичном становању, спратност планираних објеката је По+П+Г+5+(6. пов), са анексима спратности По+П+Г;

- за објекте (ламеле) у низу у отвореним блоковима, зона изградње је дефинисана регулационом линијом; за објекте у низу који затварају блокове, зона изградње дефинисана је грађевинском линијом; могућа су мања одступања ради прилагођавања суседним изграђеним објектима који се задржавају;

- зона изградње дефинисана регулационом, односно грађевинском линијом за спратност П+4+Пк даје приближни индекс изграђености дела блока око 3, а изузетно, на просторима веће спратности условљава се индекс изграђености до 3,5;

- просечна површина станова је 60 m² (нето); минимална површина стамбене јединице је 26 m² (нето), у складу са важећим прописима;

- висина објеката (од нивелете до слемена) је претежно до 22 m, па и виша, али не може бити виша од суседне већ изграђене вишеспратнице (кота венца је у контактном делу као на суседном објекту); не могу се предвиђати испусти на бочним фасадама ламела удаљених 4 m од зоне породичног становања;

- у оквиру приземља максималне висине 6 m могућа је изградња галерије пословног простора, чија вертикална пројекција је минимално за 4 m повучена од регулационе линије; кота приземља је до 0,2 m виша од нивелете уличног тротоара;

- у складу са изграђеним објектима у претходном периоду, препоручује се изградња косих кровова, уз комбиновање са кровним терасама (вид повучене етаже) и лучним крововима; препоручује се постављање вертикалних прозора за стамбене просторије; у поткровној етажи могуће је формирање дуплекс-станова;

- ради гаражирања возила, обавезна је изградња подземне етаже - подрума или делимично и сутерена; рампу за возила треба лоцирати искључиво унутар грађевинске парцеле;

- за објекте (ламеле) у низу у отвореним блоковима, горња кота подземне етаже (проширене изван зоне изградње објекта), највише је за 0,2 m изнад нивелете заједничке блоковске површине; с обзиром да број гаражних места за возила мора бити једнак или већи од броја стамбених јединица, омогућава се проширење гараже, тј. подрумске етаже објекта у подземни простор испод нивелете заједничке блоковске површине; у том случају, подрумски гаражни простор може да заузме до 100% површине катастарских парцела које учествују у формирању грађевинске парцеле;

- за објекте у низу којим се затварају блокови и формирају грађевинске парцеле без издвајања заједничких блоковских површина, подземни гаражни простор (подрум или/и делимично сутерен у дворишном делу) може да заузме до 100% површине грађевинске парцеле;

- изнад гаража, обавезно је уређење зелених кровова (полуинтензивних или интензивних) са дечијим игралиштима, без могућности паркирања на крову гараже; обавезно је да се изнад носеће конструкције граде жардињере за више растиње, да се уреди зелени кров на минимално 30% парцеле, а да дечије игралиште добије наменску подлогу у складу са прописима.

Положај објеката је следећи:

- зона изградње објеката прати пружање правца улице и дефинише се регулационом и грађевинском линијом, уз могућност шире зоне подземне етаже због гаражирања возила;

- зона изградње условљена је обавезом да се уз објекте формирају различито архитектонски обликовани простори као незаграђене, слободне зелене површине (15-30% блока) са дечијим игралиштима, осветљеним поплочаним платоима, пешачким стазама, колским пролазима и веома ограниченим бројем места за заустављање возила испред дворишних улаза у објекте (снабдевање, селидбе, хитне интервенције и сл.).

Обезбеђење приступа и паркирања је следеће:

- на графичком приказу дефинисан је обавезни положај јавног пешачког пролаза кроз планирани објекат у блоку број 408, којим се обезбеђује веза са Улицом Ружин гај;

- обавезан колски приступ до објеката је са секундарне уличне мреже; не дозвољава се приступ возилима до објеката са коловоза Булевара Европе, изузев у хитним случајевима; односно, изградња пасажа није могућа ради приступа са Булевара Европе, већ искључиво са секундарне уличне мреже и са режијске саобраћајнице;

- на грађевинским парцелама за изградњу планираних објеката, обавезно је обезбеђење једног гаражног места по стану, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору; омогућава се гаражирање возила искључиво у подрумским и сутеренским деловима објекта;

- утврђује се обавеза да се граде унутрашње рампе са приступом из секундарне уличне мреже, са планираног јавног паркинга или из заједничког дворишта; изградња

спољних рампи за приступ возила у гараже могућа је само на парцелама за објекте у низу којима се затварају блокови; односно, спољне рампе се не планирају на заједничким блоковским површинама;

- паркирање возила за потребе спољних корисника садржаја у објектима, планира се и у регулацијама улица и јавних паркинга.

Специфични услови за реализацију су:

- у блоку број 407, на парцели број 2650/1, могућа је самостална изградња објекта у складу са графичким приказом, а препоручује се спајање са суседном парцелом; обавезна је изградња подземне гараже и то на целој површини грађевинске парцеле, а кота приземља је максимално 0,7 m виша од нивелете уличног тротоара; грађевинска линија планираног објекта поклапа са регулационом линијом планиране улице, под условом да се не предвиђају препусти и да се унутар габарита објекта лоцирају степениште и рампе за приступ на уздигнуту нивелету приземља;

- уз планирану режијску саобраћајницу на Футошком путу, на североисточном делу блока број 407, планира се изградња објеката спратности По+П+Г+4+Пк; препарцелацијом парцела бр. 2641 и 2642 формираће се грађевинска парцела за изградњу вишепородичног пословно-стамбеног објекта, уз индекс заузетости до 100%, а кроз чије приземље је обавезан колски пролаз до планиране јавне гараже, због чега ће са њом чинити међусобно зависни комплекс, па се условљава израда урбанистичког пројекта; спајањем парцела бр. 2640/1 и 2640/6 формираће се грађевинска парцела за изградњу вишепородичног пословно-стамбеног објекта којим се завршава планирани низ, и то у складу са зоном изградње датом на графичком приказу (индекс заузетости до 40%), могуће са подземном гаражом испод целе парцеле;

- у блоковима бр. 408 и 409 где се планирају главни објекти спратности По+П+Г+5+(6. пов), могућа је изградња дворишног анекса спратности По+П+Г, који ће се наменити пословању и гаражирању возила; дворишна грађевинска линија анекса утврђује се на удаљености 6 m од границе суседне парцеле намењене породичном становању, ради обавезне изградње интерне саобраћајнице са густим дрворедом високог дрвећа; у случају да се анекс не гради, препоручује се да доње етаже објекта намењене пословању буду шире за око 3 m од главног габарита објекта, како би станови на првом спрату добили комфорније терасе оријентисане ка дворишту; изнад подземне гараже је обавезно озелењени кровни врт; израда урбанистичког пројекта је обавезна уколико се захтева измена грађевинских линија датих на графичким приказима; постојећа трафостаница у блоку број 408 се задржава, а могуће је и њено измештање, тако што ће се приликом израде урбанистичког пројекта утврдити нов положај ТС ближе регулацији Улице Павла Мишкина, али под условима и уз сагласност надлежног предузећа "ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Нови Сад";

- у блоку број 417, између два низа и јединог од Булеvara Европе повученог слободностојећег објекта, урбанистичким пројектом треба предвидети уређење трга са атрактивним осветљењем, озелењавањем, поплочавањем, те постављањем фонтане и пратећег урбаног мобилијара;

- у блоку број 418, за планиране објекте уз Булевар Европе, утврђује се положај грађевинске линије повучене за 6 m од регулационе линије, да би се фасаде планираних објеката удаљиле од планираног путног објекта; условљава се израда урбанистичког пројекта за локацију на углу са Булеваром патријарха Павла.

Услови за постојеће објекте су:

- у постојећим габаритима задржавају се изграђени вишепородични објекти, као и они који задовољавају услове за озакоњење;

- задржавају се изграђени вишепородични објекти (спратности од П+4+Пк до П+6+Пк1+Пк2, те са угаоним акцентима до П+6+Пк) и постојеће грађевинске парцеле на којима је изграђен по један вишепородични објекат у складу са планом;

- на северном делу блока број 407 омогућава се озакоњење приземних гаража на делу парцеле број 2645/2, под условом да се издвоји део намењен за јавну намену – трансформаторску станицу, која има заштитни коридор минимално 2 m од зидова, односно уз коју се из противпожарних разлога не дозвољава изградња објеката; такође, укњижење се условљава обавезом службености пролаза противпожарним и другим возилима до дворишног дела суседне парцеле број 2643/3 на северу, јер је на њој изграђен стамбено-пословни објекат без колског пролаза са уличне стране; односно, парцела се не може оградавати било према улици или према суседу;

- у блоку број 418, од постојећих грађевинских парцела на којима су изграђени вишепородични објекти издваја се парцела под објектом од слободне површине која ће се припојити у заједничку блоковску површину; издвајају се и делови за проширење регулације улица, за јавни паркинг, озелењени сквер и трансформаторску станицу; у блоку број 417 издваја се део парцеле број 4633/1 (јужно од трансформаторске станице) ради припајања планираној јавној површини (озелењен сквер);

- задржава се изграђени објекат спратности По+П+Г+6+(7. пов) на углу Булевара Европе са Булеваром патријарха Павла и Улицом Ћирила и Методија, чији је габарит у потпуности заузео припадајућу грађевинску парцелу, а терасе на спратовима су избачене изнад суседне парцеле на западу, што је у свему изузетак који се не сме понављати;

- задржава се изграђени вишепородични стамбено-пословни објекат чије ламеле формирају затворени блок број 416 окружен улицама Милутина Бојића, Вардарском и Тихомира Остојића; спратност ламела је од П+Г+5+(6. пов) до По+П+Г+13, што је у свему изузетак који се не сме понављати, јер у обухвату плана нема одговарајуће изолованих локација за нове просторне репере.

4.2.2.2. Пословање са вишепородичним становањем (до П+2)

У складу са Планом генералне регулације, у зонама претежно намењеним за општеградски центар одређују се површине за пословање са пратећим вишепородичним становањем, где се условљава потпуна реконструкција простора.

Врсте и намене објеката су:

- на једној грађевинској парцели утврђује се минимално 50% пословања; може се градити један пословно-стамбени објекат са становима просечне површине веће од 50 m² и пословним простором најмање у целом приземљу, или један стамбени објекат и други пословни објекат, као и пословни објекти без становања;

- планирају се кварталне и терцијарне делатности које не угрожавају становање;

- не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.);

- услов за реализацију планиране намене је рушење свих објеката на парцели, изузев пословних или вишепородичних објеката који се могу сматрати реализованом првом фазом изградње у складу са планом.

Услови за формирање парцела су:

- минималне димензије парцеле су ширина 15 m и површина 450 m²;

- изузетно, могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта је до 10%, и то када због изграђених објеката на суседним парцелама не постоји могућност препарцелације; ова одступања се не дозвољавају при формирању две или више грађевинских парцела, јер уситњавање уличних фронта негативно утиче на кретање и паркирање возила у улицама општеградског центра;

- обавезно је издвајање јавног грађевинског земљишта ради ширења регулација улица Вршачке и Суботичке; при томе је обавезно рушење објеката који су делимично или у целости унутар планиране регулације, што је услов за изградњу на преосталој грађевинској парцели;

- претежно се задржавају постојеће парцеле у улицама Хероја Пинкија, Јожеф Атиле, Далматинској, Петефи Шандора и Фејеш Кларе, а препоручује се спајање суседних парцела или њихових делова.

Димензионисање објеката је следеће:

- спратност главних уличних објеката је до П+2 са равним или косим кровом без назитета; максимални индекс изграђености је 1,8; индекс заузетости парцеле главним спратним и пратећим приземним објектима је до 70 %;

- могућа је изградња дуплекса у поткровљу са назитком до 1,6 m;

- могућа је повећана спратна висина приземља са обавезним пословним садржајима, те је висина објеката максимално 16 m до слемена, што је посебно ограничење висине калканског зида на граници парцеле;

- обавезна је изградња подрума или сутерена; озелењавање парцеле износи минимално 25% површине; могућа је изградња полуукопаног паркинг простора и на целокупној површини парцеле, под условом да се предвиди интензивни кровни врт на минимално 25% површине парцеле; то подразумева да се на равном крову обезбеде услови

за раст траве, цвећа, грмља и дрвећа на 15-20% парцеле, док се преостали део врта уреди за игралиште за децу и вртне елементе (стазе, фонтане, перголе и сл).

Положај објеката је следећи:

- планирају се објекти у непрекинутом, прекинутом низу или полуатријумски;
- пословне и стамбене просторије се могу градити у склопу главног уличног објекта или у дворишном делу парцеле; дворишни објекти не могу бити веће висине од уличног објекта;
- уз Вршачку улицу, због мале дубине планираних парцела (око 30 m), грађевинска линије се поклапа са регулационом линијом;
- уз Улицу хероја Пинкија, на графичким приказима дат је положај планиране грађевинске линије; на парцелама дубине око 55 m, ради изградње нових објеката грађевинска линија се обавезно повлачи од регулационе линије за 5 m да би се претпростор озеленио, формирале летње баште и слични отворени, атрактивни простори у функцији пословања; могуће је и повлачење за 10 m ради изградње паркинга у предбашти;
- у осталим потцелинама, грађевинска линија се може поклапати или повући од регулационе линије за 5 m у складу са потребама инвеститора;
- у односу на грађевинску линију суседног прислоњеног објекта, дозвољено је повлачење/смицање новог објекта за 2,5 m, уз тежњу да се успостави складан однос волумена при уклапању кровова на заједничкој бочној граници парцеле.

Обезбеђење приступа и паркирања је следеће:

- колски приступ на парцеле отвара се уз суседов, тако да се дуж улица Вршачке, Петефи Шандора и Хероја Пинкија подужни улични паркинг не прекида минимално на дужини од 25 m;
- паркирање возила се планира искључиво на парцелама, и то једно паркинг/гаражно место на један стан, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору;
- гаражирање је могуће у приземљу главних објеката и анекса, а обавезно је у сутерену или подруму;
- парцеле се могу оградавати; ширина капије треба да омогући пролаз само једног возила;
- два колска улаза на парцелу могуће је обезбедити у случајевима када парцела има уличне фронтове на постојећој улици, као и на планираној улици у унутрашњости блока.

Специфични услови за реализацију су:

- у блоковима бр. 394 и 398, дуж источне, непарне стране Вршачке улице, због ширења постојеће регулације за око 12 m руше се постојећи стамбени и услужни објекти на планираном јавном грађевинском земљишту; планира се изградња низова и полуатријумских објеката на парцелама дубине око 30 m;
- у делу блока број 395, на углу Улице Богдана Шупута и планиране режијске саобраћајнице на Футошком путу, формира се грађевинска парцела за изградњу објекта

спратности до П+2+Пк, а уз обавезно смањење спратности до П+1+Пк на граници са парцелом намењеном за породично становање;

- у делу блока број 407, уз планирану режијску саобраћајницу на Футошком путу, обавезно је формирање јединствене грађевинске парцеле спајањем парцеле број 2629/1 и дела парцеле број 2628; спратност планираног објекта је до П+2+Пк, максимални индекс изграђености је 2,2;

- у делу блока број 440, на углу Сомборске и планиране улице, обавезно је формирање јединствене грађевинске парцеле спајањем парцела бр. 5794/2, 5795/3 и 5796/2, како би се омогућило квалитетно архитектонско-урбанистичко решење доградњом постојећих и изградњом нових објеката спратности до П+2;

- у блоку број 494, висински се наглашава угао улица Хероја Пинкија и Морнарске, тако што се на парцели број 6999 планира изградња главног објекта спратности П+3 на уличном фронту Улице хероја Пинкија, а уз обавезно смањење спратности до П+2 на границама са суседним парцелама;

- у блоку број 496, висински се наглашава угао улица Хероја Пинкија и Јернеја Копитара, тако што се на парцели број 7159/1 планира изградња главног објекта спратности П+3 на уличном фронту Улице хероја Пинкија број 37, а уз могућност развијања крила спратности П+2 дуж уличног фронта Улице Јернеја Копитара, све до границе са парцелом број 7159/2, на којој је у току легализација објекта спратности П+1; ради уклапања са суседним објектима са којима деле исту међу, на парцели број 7157 у Улици Хероја Пинкија 35 планира се изградња главног објекта спратности П+3, док се у дворишном делу спратност крила смањује до П+2;

- у делу блока број 501, задржавају се постојеће парцеле у Улици хероја Пинкија бр. 18; обезбеђење колско-пешачког пролаза до дворишне парцеле број 7121 је преко изграђене уличне парцеле број 7120, или преко друге суседне парцеле која има излаз на улицу;

- у блоку број 502, задржавају се постојеће парцеле у Улици хероја Пинкија бр. 38, 44 и 50; условљава се формирање јединствене грађевинске парцеле у Морнарској улици, спајањем парцела бр. 7040, 7041/1, 7041/2 и 7039 са дворишном парцелом број 7035/2; могуће је спајање дворишне парцеле 7035/2 са уличном парцелом број 7035/1; задржавају се постојеће парцеле у Улици хероја Пинкија бр. 36 и 46, уз обавезу спајања са дворишном парцелом, без могућности поделе; обавезна је препарцелација ради формирања грађевинске парцеле за објекте истог власника који се задржавају у Улици хероја Пинкија број 40, односно ради формирања грађевинске парцеле за нову изградњу у Улици хероја Пинкија број 42; на парцелама бр. 7029 и 7030, у Улици хероја Пинкија бр. 42 и 44, утврђује се такав положај објеката дуж бочне заједничке границе који ће обезбедити међусобну удаљеност од минимално 8 m; у Морнарској улици планирају се слободностојећи објекти на парцели, или низ ламела дуж бочне, југоисточне границе парцеле, који ће обавезно већим светларницима (приближно 8x8 m) прекидати калкански зид објекта; у Улици хероја Пинкија број 50 и Морнарској улици (раније бр. 21а и 23), за планиране објекте утврђује се удаљеност грађевинске линије (4m) планираних објеката од бочних граница парцеле број 7037 која је на углу.

Услови за постојеће објекте су:

- у блоку број 508 на углу улица Фејеш Кларе и Динарске, задржава се постојећи објекат са поштом и локалом за свакодневно снабдевање становника у приземљу, те са вишепородичним становањем на првом и другом спрату;
- у блоку број 504 планира се спајање парцеле број 5009/1 са малим делом парцеле број 5009/3 чиме се омогућава озакоњење дворишног објекта (П+1);
- задржавају се изграђени вишепородични објекти; у постојећим габаритима задржавају се изграђени вишепородични објекти који задовољавају услове за озакоњење, и то на парцелама бр. 2564, 2622, 2791, 2779, 4451, 4452, 4709, 4790, 4791, 5009/1, 5041/3, 5059, 5072/1, 5077/1, 6241, 6812, 6853/1, 7149, 7278/1, 7425/1 и 7433/1.

4.2.2.3. Пословање са породичним становањем (до П+1+Пк)

У складу са Планом генералне регулације, у зонама претежно намењеним за општеградски центар одређују се површине за пословање са пратећим породичним становањем, где се омогућава постепена замена, реконструкција и изградња нових објеката.

Врсте и намене објеката су:

- на једној грађевинској парцели планира се изградња једног стамбеног објекта са највише три стана и пословним простором као пратећом функцијом, или једног стамбеног и другог пословног објекта, као и пословних објектата без становања; могућа је фазна изградња, тако да пословање није обавезно у првој фази;
- планирају се кварталне делатности (образовање, здравство, наука, информатичка делатност, социјална заштита), терцијарне делатности које не угрожавају становање (трговина, угоститељство, финансије, техничке услуге и сл), као и услужно занатство, сервис и сл;
- пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) могу се градити под условом да у објекту апсорбују штетна дејства по околину;
- омогућава се постепена замена, реконструкција, доградња и изградња нових објеката; препоручује се адаптација тј. промена намене приземља породичних објеката и њихова доградња за пословање у већем делу приземља, тако да се за становање намене спратни делови и поткровље.

Услови за формирање парцела су:

- минималне димензије парцеле су ширина 15 m и површина 300 m²;
- могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта су до 10%, и то када због изграђених објеката на суседним парцелама не постоји могућност препарцелације; ова одступања се не дозвољавају при формирању две или више

грађевинских парцела, јер уситњавање уличних фронтова негативно утиче на кретање и паркирање возила у улицама општеградског центра;

- могуће је задржавање постојећих парцела мањих површина или ужег уличног фронта од планираних.

Димензионисање објеката је следеће:

- спратност главних објеката је до П+1+Пк; максимални индекс изграђености је 1,5; индекс заузетости парцеле главним спратним и пратећим приземним објектима је до 70 %;

- висина објеката је максимално 12 m до слемена, што је посебно значајно за ограничење висине калканског зида на граници парцеле;

- ограничава се стамбена површина до максимално 480 m² нето, односно 600 m² бруто.

Положај објеката је следећи:

- пословне и стамбене просторије могу се градити у склопу главног уличног објекта, анекса или у дворишном делу парцеле, у прекинутом низу, у непрекинутом низу или полуатријумски; дворишни објекти не могу бити веће висине од уличног објекта;

- по правилу, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, а могуће је повлачење објеката за 5 m, као и за 10 m ради изградње паркинга у предбашти;

- у односу на грађевинску линију суседног прислоњеног објекта, дозвољено је повлачење/смицање новог објекта за 2,5 m, уз тежњу да се успостави складан однос волумена при уклапању кровова на заједничкој бочној граници парцеле;

- међусобна удаљеност објеката одређује се као за зоне породичног становања.

Обезбеђење приступа и паркирања је следеће:

- паркирање возила се планира искључиво на парцелама, и то једно паркинг/гаражно место на један стан, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору;

- постојећи колски приступ на парцелу се може задржати или се планира нови уз суседов, тако да се тежи да се подужни улични паркинг не прекида на дужини од 25 m;

- парцеле се могу ограђивати; ширина капије треба да омогући пролаз само једног возила.

Специфични услови за реализацију су:

- у блоку број 499, у делу на којем се утврђује урбанистичка заштита амбијента старог центра Телепа, реконструкција, замена и изградња нових објеката усмерава се ка примереној спратности објеката до максимално П+Пк, и пажљивом архитектонском обликовању, примењујући уобичајене грађевинске материјале и аутохтоне ликовне елементе уз очувану ивичну изградњу; планира се изградња објеката у непрекинутом низу и полуатријумских објеката; препоручује се да пословни простори буду отворени према улици, како би се унапредио традиционални карактер ове амбијенталне целине (поделељак "3.7. Заштита градитељског наслеђа, амбијенталне целине и природних добара").

Услови за постојеће објекте су:

- у блоку број 392, у непосредном суседству комплекса јавне службе (некадашњи дом здравља, тренутно Црвени крст) потребно је задржати апотекарску делатност у приземљу постојећег објекта са становањем на спрату, пошто заједно са традиционалним угоститељским и трговачким садржајима у суседству граде општеградски центар локалног значаја, на раскрсници улица Вршачке и Јована Поповића;

- у блоковима бр. 391 и 454 уз Шарпланинску улицу, у постојећим габаритима задржавају се новоизграђени породични стамбени и пословни објекти који задовољавају услове за озакоњење, и то на парцелама бр. 5510/1, 5511 и 4978, као и на парцели број 4976/1 за коју се условљава спајање са дворишном парцелом број 4976/2;

- у блоку број 502, задржавају се постојеће парцеле у Улици хероја Пинкија, са фронтима ширине 9-15 m и дужином 27-55 m; препоручује се спајање двеју парцела на углу улица Хероја Пинкија и Јернеја Копитара, ради оптималног коришћења укупне површине (око 520 m²); задржавају се постојећи квалитетни стамбени и пословни објекти у Улици хероја Пинкија бр. 34а, 48 и 52; за парцеле на углу блока обавезан је приступ из сабирне улице (Морнарске или Јернеја Копитара);

- у блоку број 506, планира се спајање постојећих парцела бр. 6137 и 6139/1 са деловима парцела бр. 6138/2 и 6139/2 у јединствен комплекс, чиме се омогућава озакоњење пословних објеката (радионице).

4.2.2.4. Пословање

У складу са Планом генералне регулације, у зонама претежно намењеним за општеградски центар планирају се површине за пословање, а утврђују се два вида изградње:

- површине за пословање **са највише једним станом (до П+2+Пк)**, где уз пратећи стан за домара, на комплексу најчешће треба надоместити недостајуће капацитете јавних градских функција; то су простори на којима се планира постепена реконструкција ради истицања погодних локација за пословање;

- површине на којима се граде **посебни ванстамбени објекти (до П+3)** или се задржавају постојећи објекти различите спратности, који се истичу и обележавају подручје; то су пословни простори без становања, у којима се планира реконструкција, или је већ извршена у претходном периоду, па се сматрају завршеним целинама.

Врсте и намене објеката су:

- планира се вид пословања са највише једним станом, тако да се на једној грађевинској парцели може градити један или више пословних објеката, са највише једним станом за домара; омогућава се изградња објеката терцијарних делатности и то за трговину, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке и интелектуалне услуге и сл.;

- задржавају се локације за посебне ванстамбене објекте који надомешћују недостајуће капацитете јавних градских функција (култура, образовање и спорт, предшколска установа, специјализоване здравствене установе);

- планирају се и локације на којима се препоручује увођење неког од садржаја који су у функцији саобраћаја (салони аутомобила, праонице возила, аутомеханичарске радње, радионице за поправку бицикала и сл.), угоститељства (хотел, ресторан, кафе), те за потребе свакодневног снабдевања, услуга, сервиса, образовања, здравства, културе и др;

- задржавају се две и планира се једна нова локација станице за снабдевање горивом;

- не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на околину.

Услови за формирање парцела су:

- обавезно је издвајање јавног грађевинског земљишта ради ширења регулација појединих улица – Футошког пута, Вршачке, Далматинске, Јожеф Атиле, Сомборске и Шумске; при томе је обавезно рушење објеката који су делимично или у целости унутар планиране регулације, што је услов за изградњу на преосталој грађевинској парцели; ради ублажавања последица знатног умањења постојећих парцела због планираног проширења регулације улица, минимална преостала површина грађевинске парцеле може износити 450 m² и то за пословање са највише једним станом;

- за вид пословања са највише једним станом, минимална ширина уличног фронта је 15 m и површина 600 m²;

- за вид посебних ванстамбених објеката, минимална ширина уличног фронта је 18m и површина 600 m²; израда урбанистичког пројекта условљава се за комплексе површине 1.500 m² и више.

Димензионисање објеката је следеће:

- за вид пословања са највише једним станом, спратност је до П+2+Пк без дуплекса, са или без подрума или сутерена; индекс заузетости парцеле је до 50 %;

- за вид посебних ванстамбених објеката, спратност је до П+3, изузетно више код завршених целина; зависно од спратности и садржаја, индекс заузетости се одређује од 30% до 70%, изузетно више;

- за оба вида пословања, максимални индекс изграђености је 2,5; достигнути индекс изграђености је и виши за поједине завршене целине;

- приликом увођења неког од јавних садржаја, примењују се параметри дати у пододелу „4.3. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене“.

Положај објеката је следећи:

- за вид пословања са највише једним станом, пословне и пратеће стамбене просторије се могу градити у склопу главног уличног објекта или у дворишном делу парцеле;

- за оба вида пословања, могу се градити објекти у прекинутом или непрекинутом низу, полуатријумски или слободностојећи;

- за вид посебних ванстамбених садржаја, просторно уређење и положај објеката се потврђује урбанистичким пројектом уколико се уводи неки од јавних садржаја;

- грађевинска линија се може поклапати са регулационом линијом, а препоручљиво је повлачење објеката за 5 m у случајевима формирања летњих башти и сличних отворених, атрактивних простора у функцији пословања, или повлачења за 10 m ради изградње паркинга на уличном делу парцеле.

Обезбеђење приступа и паркирања је следеће:

- паркирање и гаражирање возила обезбеђује се на парцелама по нормативу за врсте делатности у пословном простору;

- при потпуној реконструкцији и изградњи нових објеката, гаражни простор је обавезан у подземној етажи:

- парцеле се могу ограђивати у зависности од намене; ширина капије треба да омогући пролаз само једног возила;

- за комплексе површине 1.500 m² и више, могуће је обезбедити два колска улаза на парцелу.

Специфични услови за вид пословања са највише једним станом су:

- у делу блока број 393 где се знатно шире регулације Вршачке улице и Футошког пута, на преосталим деловима парцела дубине од 19 m до највише 27 m омогућава се изградња објеката спратности до П+2+Пк, у прекинутом или непрекинутом низу; изузетак су парцеле које су намењене за хотел; односно, на углу улица Вршачке и Дубровачке, задржава се изграђени хотел на парцели број 2213/1 без могућности проширења достигнутог капацитета; с обзиром на садржај планираног пуног профила Вршачке улице, неопходно је проширење парцеле са хотелом на део суседне парцеле број 2212, како би се обезбедио недостајући паркинг и гаражни простор за потребе гостију и запослених у хотелу;

- већи део блока број 393 садржи комплекс за производњу одевних предмета, на којем је тренутно индекс изграђености већи од 50%, али чији објекти се могу дограђивати до спратности П+2+Пк и максималног индекса изграђености (2,5); препоручује се проширење комплекса на делове суседних парцела, изузев на парцеле бр. 2212 и 2213/1 са постојећим хотелом и планираним паркингом;

- на деловима блоковима бр. 394 и 398 уз раскрсницу са Улицом Јована Поповића, дуж источне, непарне стране Вршачке улице планира се проширење постојеће регулације за око 12 m и изградња објеката спратности до П+2+Пк; обавезно је рушење постојећих стамбених и услужних објеката на планираном јавном грађевинском земљишту, што је услов за изградњу прекинутих низова објеката на парцелама дубине 18-22 m; због планираног садржаја саобраћајнице и неопходности формирања нише за аутобуско стајалиште, приступ на парцеле је неповољан са Вршачке улице, па се условљава обједињавање делова постојећих парцела;

- на делу блока број 399, у окружењу комплекса јавне службе (раније здравствена станица, тренутно Црвени крст) на раскрсници улица Вршачке и Јована Поповића, простор општеградског центра више деценија обележавају услужни објекти; препоручује се обједињавање парцела да би се формирала највише два пословна комплекса, ради доградње објеката спратности до П+2+Пк;

- на делу блока број 407, североисточно од комплекса основне школе, због ширења постојеће регулације Футошког пута за око 5-7 m, обавезно је рушење постојећих стамбених и услужних објеката; уз обавезну парцелацију и приступ са планиране режијске саобраћајнице, омогућава се доградња објеката изван планиране јавне површине, као и изградња низа нових објеката (до П+2+Пк) полуатријумског типа; могуће је задржати постојећу службу заштите животиња, а приликом реконструкције постојећих објеката или изградње нове специјализоване здравствене установе, потребно је применити законску регулативу за ову врсту делатности;

- на деловима блокова бр. 395 и 407, западно од комплекса основне школе, због ширења постојеће регулације Футошког пута за око 5-7 m, руше се постојећи стамбени и услужни објекти и замењују изградњом прекинутих низова на угловима Суботичке улице и Футошког пута; за већи део парцела приступ је са планиране Режијске саобраћајнице, чија делимична реализација је услов за изградњу објеката спратности до П+2+Пк; дуж Суботичке улице, планирају се објекти спратности до П+2;

- у делу блока број 437 дуж западног дела Футошког пута, од планираног сквера на западу до раскрснице на истоку, утврђује се нова регулациона линија Футошког пута и омогућава се развој атрактивних терцијарних делатности као што су салони аутомобила; планира се реконструкција и замена објеката, као и изградња нових (П до П+2+Пк), тако да се формира репрезентативно лице Футошког пута и Сомборске улице; приступ је са планиране Режијске саобраћајнице дуж Футошког пута и из Сомборске улице; простор јужно од постојеће станице за снабдевање горивом моторних возила и планираног јавног пролаза за пешаке и бициклисте намењује се за изградњу комерцијалних садржаја, уз могућност формирања две грађевинске парцеле; колски приступ на источну парцелу омогућује се са Булевара патријарха Павла; колски приступ на западну парцелу омогућује се са Футошког пута, и то преко суседне парцеле број 1738 у случају формирања јединственог комплекса; услови за формирање две грађевинске парцеле и јавног грађевинског земљишта за пролаз за пешаке и бициклисте, дати су на графичким приказима (није обавезујуће припајање катастарске парцеле број 1739/5 парцели број 1741/1);

- у западном делу блока број 440 између улица Сомборске, Петефи Шандора и Шумске, планира се постепена реконструкција простора ради изградње атрактивних комерцијалних објеката, са препоруком да садржаји у приземљу буду везани за угоститељство, саобраћај и комуналне услуге; архитектонско обликовање требало би да допринесе истицању битног саобраћајног чворишта на традиционалном улазном правцу у град, што је у садејству са планираним уређењем сквера у суседству као "капије града";

- у делу блока број 502, у Морнарској улици, планира се да се дограде постојећи пословни објекти (грађевинарство, техничке услуге, образовање и сл.) или да се изграде нови пословни објекти (до П+2+Пк), уз препоруку да се постојећи комплекси прошире на суседне парцеле које величином не задовољавају услове за пословање, те да се повежу са Улицом Јернеја Копитара; могуће је формирање и посебног пословног комплекса са приступом уз Улицу Јернеја Копитара.

Специфични услови за вид посебних ванстамбених садржаја су:

- у делу блока број 410, између улица Гери Кароља и Цвећарске, задржавају се изграђени објекти приватне образовне установе; планира се проширење комплекса на суседну парцелу број 2830, и то ради доградње (П+1+Пк) постојећег образовног објекта и потребе за уређењем слободних површина;

- у блоку број 505, у Улици Петефи Шандора, планира се изградња дома за старе на комплексу површине око 4.800 m²; обавезно је спајање парцела бр. 4853/1, 4853/2 и 4852/2 у јединствену грађевинску парцелу, те израда урбанистичког пројекта за изградњу и уређење простора; могућа је фазна изградња више објеката спратности од П до Су+П+3; максимални индекс изграђености је 1,3, односно примењују се параметри дати за дом за старе и њихове клубове (поделељак „4.3.5. Разноврсне јавне службе“); минимална удаљеност планираних објеката од бочних граница парцела намењених спортском центру износи половину висине сваког од објеката; препоручује се изградња геронтолошко-рехабилитационог центра, с тим да се у дворишном делу задржи постојећи спортски терен, а да се изграде и објекти намењени за рекреацију и рехабилитацију сродних социјалних група, нпр. инвалида, деце и омладине ометене у развоју и сл.

Услови за постојеће објекте су:

- у делу блока број 407, као просторни репер раскрснице Булеvara Европе и Футошког пута, задржава се изграђени хотел на издвојеној локацији, спратности од П+Г до По1+По2+П+Г+Т+10+Пк; уређење јавног простора око објекта прилагођено је услугама хотела, са приступом из Улице Полгара Андраша; ради очекиваног повећања потребе за паркирањем возила за потребе хотела и вишепородичног становања у суседству, планира се изградња јавне гараже у унутрашњости истог блока;

- у делу блока број 410 на углу улица Суботичке и Цвећарске, у свему се задржава постојећи објекат (П+1+Пк) специјализоване здравствене установе, без могућности проширења капацитета;

- у блоку број 455, у Шарпланинској улици, задржавају се изграђени објекти специјализоване здравствене установе (П и П+2), без могућности проширења капацитета;

- у блоку број 496, на углу Улице Лазе Лазаревића са планираном улицом, задржавају се изграђени објекти специјализоване здравствене установе (П до П+2+Пк1+Пк2), без могућности проширења капацитета;

- у блоку број 502, на углу улица Ћирила и Методија и Ватрослава Јагића, утврђује се обавеза права службености пролаза ради формирања уличног тротоара између постојећих објеката станице за снабдевање горивом моторних возила и суседног хотела (П+1+Пк1+Пк2 и вП); планира се ширење хотелског комплекса ка западу, ради обавезне изградње паркинга са приступом из Улице Ватрослава Јагића, а без задржавања бесправно уређених простора (паркинг и спортско игралиште са приступом из Улице Ћирила и Методија) на делу парцеле 7085/1 другог власника; не дозвољава се доградња постојећих објеката, као и изградња нових;

- у блоку број 502, на углу улица Ћирила и Методија и Јернеја Копитара, задржава се изграђени комплекс студентског дома са пратећим образовним садржајима (Су+П+3+Пк),

без могућности проширења достигнутог капацитета; архитектура објекта, декоративно парковско решење, партерно уређење комплекса са пратећим спортским игралиштем и паркингом, сматра се завршеном целином;

- у блоку број 505, у Улици Петефи Шандора, задржавају се изграђени објекти предшколске установе (П+1), у свему на формираној грађевинској парцели, без могућности проширења капацитета.

Услови за станице за снабдевање горивом су:

- одређују се регулације постојећих и појединачних планираних станица, а нове су могуће у зонама пословања на улазним правцима; удаљеност између станица је минимум 1.000 m, а најмања удаљеност прилаза станице од суседне раскрснице је 30 m; услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта, уз спратност П; индекс заузетости је до 40%; максимални индекс изграђености је 0,4; остали услови дати су у пододелјку "4.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина";

- у делу блока број 504 између улица Фејеш Кларе и Јожеф Атиле, планира се изградња станице за снабдевање горивом моторних возила издвајањем грађевинске парцеле на Булевару патријарха Павла; спроводе се услови Плана генералне регулације;

- у делу блока број 437, на Футошком путу, уз раскрсницу са Булеваром патријарха Павла, задржава се комплекс станице на парцели број 1739/2; од парцела бр. 1739/3 и 1741/3 формираће се јавни пролаз за пешаке и бициклисте између постојећег комплекса станице и планиране површине намењене за изградњу комерцијалних објеката;

- у делу блока број 503, на углу улица Тирила и Методија и Ватрослава Јагића, на делу парцеле број 7083/1 потребно је утврдити службеност пролаза за пешаке, да би се на углу улица омогућила изградња тротоара између станице и остатка блока.

4.2.2.5. Верски комплекси – храм са парохијским домом (до П+1)

Задржавају се у затеченом стању као вредни објекти на списку претходне заштите евидентиране две цркве са парковски уређеним двориштима:

- Црква св. Елизабете у улици Тирила и Методија број 11, са жупним двором;

- Реформаторско-калвинистичка црква у улици Тирила и Методија број 7, на чијем комплексу је могућа доградња пратећег стамбеног објекта изградњом црквеног дома, али уз спровођење неопходних мера техничке заштите које одређује надлежни завод за заштиту споменика културе.

Задржава се објекат Српске православне цркве на углу улица Тирила и Методија и Фејеш Кларе, као и парохијског дома (Су+П+1+Пк).

Уз обавезну израду урбанистичких пројеката за евентуалне нове комплексе, могућа је изградња верских објеката на другим локацијама, односно у оквиру стамбених зона и општеградских центара. Услов је да спратност пратећих објеката буде до П+Пк, индекс заузетости парцеле око 10 %, а максимални индекс изграђености 0,2.

4.2.3. Правила грађења за пословање на улазном правцу

Комерцијални садржаји, производно занатство и услуге (до П+2)

Планира се замена индустријских погона секундарним делатностима које не угрожавају животну средину (производно занатство) и терцијарним делатностима, при чему се очекују претежно комерцијални садржаји. Такође, планира се ширење регулације Футошког пута и изградња режијске саобраћајнице, што изискује рушење постојећих, махом породичних објеката и радионица.

Врсте и намене објеката су:

- комерцијални садржаји, производно занатство и услуге, сервис и сл. са могућим станом за домара у оквиру претежно пословног објекта;
- пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) могу се градити под условом да у објекту апсорбују штетна дејства по околину;
- приликом потпуне реконструкције на производном комплексу, уколико се ради промене технологије израђује и студија о процени утицаја на животну средину, обавезна је израда урбанистичког пројекта ради изградње нових објеката.

Услови за формирање парцела су:

- минимална ширина уличног фронта је 20 m и површина 500 m²;
- обавезно је издвајање јавног грађевинског земљишта ради ширења регулација појединих улица; при томе је обавезно рушење објеката који су делимично или у целости унутар планиране регулације, што је услов за изградњу на преосталој грађевинској парцели;
- задржавају се, спајају или препарцелишу постојеће катастарске парцеле са изграђеним стамбено-пословним, пословним и производним објектима, како то карактеристике планираних садржаја налажу.

Димензионисање објеката је следеће:

- планирана спратност објеката је П до П+2 са равним или косим кровом без назитка, са или без подрума или сутерена;
- максимални индекс изграђености је 2,1; индекс заузетости је до 50 %, односно и до 70% уколико се обезбеди противпожарни пут до/око објеката;
- објекти на постојећим комплексима веће заузетости могу се надограђивати до максималног индекса изграђености.

Положај објеката је следећи:

- пословне просторије се могу градити у склопу главног уличног објекта, анекса или у дворишном делу парцеле, било слободностојеће, у прекинутом или непрекинутом низу или полуатријумски, под условом да се руше улични објекти због ширења регулације улице и да објекти на парцели међусобно чине обликовно складну целину;

- слободностојећи објекат може се градити са минималном удаљеношћу 3,5 m од граница суседних парцела, како би се обезбедио најмање једносмерни противпожарни пут око објекта;

- тип објекта у прекинутом низу може се градити са удаљеношћу минимално 6 m од суседног неприслоњеног објекта, односно 3,5 m од границе према парцели са таквим објектом;

- тип објекта у непрекинутом низу или полуатријумски, може се градити са обавезним колским пролазом ширине 3,5 m и минималном висином пасажа од 4,5 m, а у дворишном делу обавезно је обезбедити окретницу и двосмерни противпожарни пут који не може бити ужи од 6 m.

Обезбеђење приступа и паркирања је следеће:

- приступ објектима је са планиране режијске саобраћајнице на Футошком путу, те осталих саобраћајница секундарне уличне мреже;

- паркирање и гаражирање возила обезбеђује се на парцелама по нормативу за врсте делатности у пословном простору;

- при потпуној реконструкцији и изградњи нових објеката, гаражни простор је обавезан у подземној етажи;

- парцеле се могу ограђивати у зависности од намене; ширина капије треба да омогући пролаз само једног возила;

- за комплексе површине 1.500 m² и више, могуће је обезбедити два колска улаза на парцелу.

Услови за постојеће објекте су:

- могућа је реконструкција, адаптација и санација објеката; реконструкција се односи на прилагођавање намени, тако да се доградњом, надоградњом, рушењем или новом изградњом претвори део или цео стамбени простор у пословни; приликом потпуне реконструкције на производним комплексима, потребна је израда урбанистичких пројеката за изградњу нових објеката;

- блок број 430 је у већем делу заузет комплексом фабрике воде “ББ Минаква“ у Новом Саду; могуће је проширење комплекса на суседне парцеле у блоку и, изузетно, могућа је изградња галерије изнад приземља новог објекта (спратност је до П+Г+2).

4.2.4. Правила грађења за спорт и рекреацију

Спортски центри

Како је на Телепу неопходна изградња зонског спортског центра, то се за изградњу објеката за спорт и рекреацију планирају површине од укупно 5,76 ha у унутрашњости двају суседних блокова. Такође, могућа је изградња спортских и рекреативних садржаја као специфични вид услуга у оквиру зона становања и зона општеградских центара.

Утврђује се обавеза израде урбанистичких пројеката за нове комплексе, те могућност изградње пратећих, ванстамбених објеката у оквиру комплекса, под условом да спратност и изграђеност буде усклађена са карактером намене и значајем за околину.

Врсте и намене објеката су:

- оптимално, зонски спортски центар би требало да садржи фискултурне сале површине 3.000 m² и 1,5-2 m² игралишта по становнику, односно игралишта на површини од око 3,75-5,00 ha, те комплексе специјалних терена за базене и клизалишта на око 0,2 ha;

- потребно је изградити најмање један затворени објекат, са спортском двораном и гледалиштем, по могућности и са двораном за борилачке вештине, кугланом, гардеробама, управом и пратећим угоститељским, терапеутским и за негу тела потребним услугама; отворене и затворене базене; отворене спортске терене за кошарку, одбојку, мали фудбал, тенис и терене за мале спортове и др.;

- потребно је уредити слободне, озелењене површине и поплочане платое са сеницима, водоскоцима и свим урбаним мобилијаром, који обезбеђују висок ниво услуге и релаксацију у парковском окружењу спортских садржаја.

Услови за формирање парцела су:

- у блоку број 506, обавезно је обједињавање свих делова катастарских парцела намењених спортском центру, након издавања постојећих делова катастарских парцела које су у другим наменама, како је дефинисано на графичким приказима;

- у блоку број 505, спортски центар ће се реализовати у три фазе дефинисане на графичким приказима, уз израду урбанистичких пројеката за сваку од фаза, а динамика ће зависити од интереса корисника земљишта.

Димензионисање објеката је следеће:

- планира се изградња спортских објеката (до ВП+Г) и пратећих услужних објеката спратности П до П+2; индекс заузетости парцеле објектима је до 20 %, отвореним спортским теренима до 60%, тако да се минимално 20% парцеле мора озеленити; као корективни фактор, максимални индекс изграђености је 0,5.

Положај објеката је следећи:

- објекти се граде као слободностојећи са минималним удаљењем од суседног објекта 8 m, а 5 m од границе суседне парцеле друге намене.

Обезбеђење приступа и паркирања је следеће:

- за блок број 505 утврђује се по један приступ на сваки од три комплекса;
- за блок број 506 утврђују се два приступа на планирани комплекс као јединствену грађевинску парцелу;
- обавезно је изградити паркинге за кориснике на слободним површинама или под земљом (сутеренски или подрумски делови објеката, укопане гараже са игралиштима на кровној плочи и сл.).

Услови за појединачне фазе у блоку број 505 су:

- у Улици Петефи Шандора, задржавају се објекти на парцели број 4883/1, као и тениска игралишта на парцели 4883/2; планира се формирање јединственог комплекса у овој фази, површине око 5.000 m² и то проширењем на парцеле бр. 4886/2, 4877/2 и 4881/2, те делове парцела бр. 4880, 4885, 4887 и 4888/2; на комплексу се планира изградња нових тениских игралишта, као и простора за најмање још један од спортских садржаја наведених да су потребни у зонском спортском центру;

- у Улици Тирила и Методија, омогућава се реконструкција постојећег објекта на парцели 4875, као и изградња новог објекта у функцији постојећег рекреативног парка са игралиштима на парцелама бр. 4876, 4872/1 и 4873/2; планира се формирање јединственог комплекса у овој фази, површине око 6.300 m² и то проширењем на парцеле бр. 4860/2, 4866/1 и 4869/2, те делове парцела бр. 4862, 4864, 4867 и 4871; на комплексу се планира изградња нових игралишта за децу, као и простора за најмање још један од спортских садржаја наведених да су потребни у зонском спортском центру;

- у Улици Тирила и Методија, планира се рушење објеката грађаре на парцели број 4848, те формирање јединственог комплекса у овој фази, површине око 12.200 m² и то проширењем на парцеле бр. 4838/2, 4844/1 и 4845/2, као и делове парцела бр. 4828, 4831, 4832, 4834, 4835, 4840, 4841, 4846, 4847, 4850 и 4851; могућа је реконструкција постојећих објеката у унутрашњости планираног комплекса, уз обавезу да се на неизграђеном земљишту изграде отворени терени и објекти за најмање два спортска садржаја који су наведени да су потребни у зонском спортском центру.

Услови за комплекс у блоку број 506 су:

- након изградње јавних саобраћајних површина за главни приступ из Улице Фејеш Кларе и помоћни приступ из Улице Станоја Главаша, планира се формирање јединственог комплекса површине око 31.400 m² и то припајањем парцела бр. 6147/2, 6164/2, 6168/1, 6169/2, 6173/2, 6182, 6186/2, 6188/1, 6191/2 6196/1, 6211/1 и 6217, као и делова парцела бр. 6135, 6138, 6139/2, 6141, 6143, 6144, 6148, 6151, 6152, 6154, 6157, 6158, 6160, 6161/2, 6163, 6171, 6174/2, 6176, 6178, 6179, 6181, 6183, 6184, 6185, 6190, 6194, 6198, 6209, 6210, 6213 и 6215; уз услов формирања јединственог комплекса, могуће је задржати изграђени базен са пратећим објектима на делу парцеле 6161/2, те изградити више отворених и затворених базена и клизалишта на делу комплекса; на укупном комплексу обавезно је предвидети изградњу отворених терена и објеката за најмање четири спортска садржаја који су наведени да су потребни у зонском спортском центру.

Услови за мање комплексе су:

- на делу блока број 493 планира се изградња спортских терена и објеката на парцели број 6865 и деловима парцела бр. 6864 и 6866; колски приступ је преко суседне парцеле, а пешачки се планира са површине намењене за парк;

- на делу блока број 494 задржава се изграђени спортски објекат (високо приземље) на парцели број 6983/2 КО Нови Сад II, као и уређени тениски терени на парцели број 6983/1 и делу парцеле 6983/2; обавезно је обједињавање ових парцела;

- на делу блока број 496 задржавају се изграђени објекти на парцели број 7156 КО Нови Сад II уз услов да се адаптирају за потребе спорта и рекреације; колски приступ је преко једне од суседних парцела, а пешачки се планира са површине намењене за парк.

4.3. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене

4.3.1. Предшколске установе

Предшколске установе на Телепу обухватају три обданишта "Радосно детињства" и два у приватном власништву. Задржавају се постојећи објекти јавне службе, са укупно 2.503 m² затвореног простора и 1,428 ha површине комплекса на локацијама у блоковима бр. 394, 456 и 501. Омогућава се њихова реконструкција, уз мања проширења капацитета, повећањем просечног индекса изграђености од 0,21, пошто због величине комплекса претежно немају услова за ширење.

Постојећи објекат кухиње Предшколске установе "Радосно детињство" у блоку број 410, који је реконструисан, задржава се док се не стекну повољнији економски услови за иселење и премештање функције кухиње на нову локацију. Након тога, на парцели површине 0,10 ha могуће је изградити вишепородични стамбено-пословни објекат спратности П+4+Пк. До његове реализације, препоручује се озелењавање простора према будућем булевару, а могуће су и адаптације и реконструкције на објекту у циљу бољег функционисања кухиње.

За прогнозирани број од 850 деце старосне групе од једне до три године и 875 деце старосне групе од четири до шест година, планира се обухват 50% и 100% деце у предшколским установама. Ово значи да је потребно да се обезбеди смештај за јаслени узраст од једне до три године за 425 деце (уз норматив од 6,5 m² површине објекта и 15 m² површине комплекса по кориснику), 2.762 m² затворене површине објеката и 0,9 ha комплекса, а за узраст од четири до шест година за 875 деце (уз норматив од 8 m² површине објекта и 25 m² комплекса по кориснику), са обухватом од 100% деце, укупно 7.000 m² затвореног простора за објекте и 2,10 ha за комплексе. Капацитети предшколских установа зависе од површине комплекса, а њихова мрежа покрива територију Телепа, тако да радијус кретања од куће до установе износи од 250 до 750 m. Ове површине су планиране на четири нове локације за комбиноване установе, са најмање 80 до највише 240 деце у једној смени и то:

- у блоку број 407 између Футошког пута и Улице Павлека Мишкине, са приступом из Суботичке улице, на комплексу од 0,49 ha;

- у блоку број 414 између улица Суботичке и Вардарске, са приступом из Улице Тихомира Остојића, на површини од 0,22 ha;

- у блоку број 429 на делу парцеле који користи градска управа, са приступом из Улице Илариона Руварца, на површини од 0,20 ha;

- у блоку број 492 између улица Болманске и Прешернове, са приступом из новопланиране улице, чија реализација је предуслов изградње ове установе на комплексу од 0,22 ha.

Услови за изградњу објеката су:

- могућа је изградња и надоградња објеката до максималне спратности П+1+Пк;
- индекс заузетости парцеле спратним и приземним деловима је до 40%, а максимални индекс изграђености је 0,5;
- минимално 30% парцеле се мора озеленити;
- ограде комплекса су прозирне и озелењене;
- препоручује се да простор за дневни боравак деце и дечија игралишта буду оријентисани према југу и истоку;
- посебне предшколске установе - забавишта за добну групу од пет до шест година, за обавезну припрему за основну школу, могу се лоцирати и у приземљима вишепородичних зграда или у основним школама;
- приватни вртићи и јаслице могу се отворати у породичним кућама које имају довољне површине дворишта за игру деце;
- у објектима је препоручљиво обезбедити услове за вишедневни боравак деце;
- обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објеката и уређење новог комплекса.

4.3.2. Основне школе

У постојеће две основне школе на Телепу уписано је око 2.150 ученика, са 80 одељења и радом у две смене, а површина затвореног простора у њима је око 11.800 m², и имају 5.100 m² уређених спортских терена, углавном намењених за одбојку, кошарку, мали фудбал, рукомет, атлетику, скок у даљ и бацалиште кугле.

За Основну школу "Јожеф Атила" у блоку број 457, одређују се делимично нове границе комплекса укупне површине 2,62 ha, како би се формирала ниша за аутобуско стајалиште уз Улицу Тирила и Методија и како би се задржало паркиралиште уз Улицу Станоја Главаша. За Основну школу "Никола Тесла" у блоку број 407, формира се комплекс површине 2,57 ha, тако што се одређују делимично нове границе комплекса према Футошком путу и издаја површина за планирану предшколску установу.

Утврђује се максимални индекс изграђености комплекса од 0,45, тако да је могуће проширење изграђених капацитета на постојећим комплексима који сада износи 0,27. И пре формирања коначних комплекса, уз постојеће објекте могу се дограђивати учионички простори и адекватне физкултурне сале са пратећим просторима. То подразумева да је могућа надоградња делова равних непроходних кровова по једном корисном етажом, као и изградња слободностојећих павиљона у виду летње еколошке учионице са ботаничким кутком и сл. Такође, на слободним површинама планира се уређење недостајућих спортских терена, а уз постојеће ограде комплекса формирање зелене заштитне ограде од саобраћаја.

Према важећим нормативима (7,5 m² објекта и 25 m² комплекса по ученику) за 2.500 ученика потребно је укупно 18.750 m² школског простора на укупно 6,25 ha комплекса,

односно потребно је 6.950 m^2 новог школског простора, што ће се постићи проширењем постојећих капацитета и изградњом једне нове школе.

За рад у једној смени планира се изградња нове основне школе на јужном Телепу у блоку број 493 на комплексу површине од 1,22 ha.

Услови за изградњу објеката су:

- спратност обавезно слободностојећег објекта је П до П+2; индекс заузетости парцеле спратним деловима и високоприземним деловима је до 35%, а максимални индекс изграђености је 0,45;

- оријентација учионица је према југу и истоку;

- озелењавање комплекса је минимално 20% површине;

- ограде комплекса су прозрочне, металне и паралелно озелењене;

- спортски терени су оријентисани правцем дуже стране север-југ;

- обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објеката и уређење новог комплекса.

4.3.3. Средња школа

Планира се проширење постојећег комплекса Гимназије "Лаза Костић", површине 1,16 ha, у блоку број 501 на Телепу, уз проширење постојећег капацитета.

Према важећим нормативима, за средње школе је минимално потребно 10 m^2 објекта, 10 m^2 дворишта и 25 m^2 комплекса по ученику, а спортских терена на површини од 1 ha. За прогнозираних 768 ученика на подручју Телепа, потребна је укупна површина од 7.680 m^2 школског затвореног простора. Недостајући капацитети надоместиће се реконструкцијом, доградњом и новом изградњом.

Планира се проширење учионичког простора оријентационо до капацитета 24 учионице са по 30 ученика за рад у једној смени, те изградња трпезарије.

Планира се изградња универзалне фискултурне сале и топле везе између постојећих павиљона, односно заједничког хола, који се истиче као битан и за одвијање културних програма који обележавају комплементарни, ваннаставни програм ове школе.

Планирана изградња нових објеката и доградња постојећих могућа је и пре планираног проширења комплекса на парцеле на истоку, односно формирање планираног комплекса површине 2,04 ha прати фазну изградњу планираних објеката и рушење постојећих на истоку. При томе, утврђују се нове регулационе линије према будућем булевару (продужетак Булеvara Европе ка југу) и на делу уз Улицу Ћирила и Методија (омогућава се паркирање у улици).

Услови за изградњу објеката су:

- спратност планираних објеката је до П+2; индекс заузетости парцеле спратним деловима и високоприземним деловима је до 25 %, а максимални индекс изграђености 0,4;

- минимално учешће зелених површина је 20%; остали услови су као за основне школе.

4.3.4. Здравствене установе

На делу блока број 427, између Булевара патријарха Павла и улица Илариона Руварца и Јастребачке, планира се уређење комплекса Завода за хитну медицинску помоћ "Нови Сад", са огранком Апотекарске установе "Нови Сад". Спратност објеката је од Су+П до П+3, уз обавезну израду урбанистичког пројекта за комплекс.

Заузетост парцеле се је до 70 %, а максимални индекс изграђености је 1,3. Могућа је изградња објекта на регулационој линији или на повученој грађевинској линији, али с обзиром на значај установе потребно је водити рачуна о прилазним визурама, сагледљивости и препознатљивости објекта. На графичком приказу "План намене земљишта" у Р 1:2.500, дат је оријентациони положај планираних објеката, који није обавезујући.

Паркирање и гаражирање возила за потребе комплекса неопходно је решавати у оквиру парцеле корисника, могуће и у вишеетажној подземној гаражи, а што ће се прецизно преиспитати и дефинисати урбанистичким пројектом, као и најповољнији волуметријски тип објеката и начин уређења слободних површина.

Здравствене установе се могу градити и у оквиру површина намењених за разноврсне јавне службе.

4.3.5. Разноврсне јавне службе

Планом се утврђује 10 локација за разноврсне јавне службе, са препоруком за лоцирање појединачних служби у складу са тренутним потребама, али у складу са урбанистичким параметрима. Врсте објеката које су најповољније на појединим локацијама су:

- објекти градске управе и седишта месних заједница (графичко обележје – МЗ), на постојећим локацијама у блоку 429 (МЗ "Братство - Телеп" у Улици Илариона Руварца, планиране површине од 450 m²), у блоку 410 (МЗ "Никола Тесла – Телеп" у Улици Гери Кароља, планиране површине од 1.240 m²) и у блоку 471 (МЗ "Јужни Телеп" у Јаношиковој улици, планиране површине од 890 m²);

- домови културе са сродним образовним и рекреативним садржајима (графичко обележје – ДК), у блоку 505, у Улици Јожеф Атиле где је постојећи локалитет од 860 m² (Мађарско културно-уметничко друштво "Петефи Шандор" и огранак Градске библиотеке Нови Сад), у чијем објекту је биоскопска сала са 300 седишта и библиотека на површини од 100 m²; у блоку број 505 у Улици Фејеш Кларе, планира се изградња на локалитету од 0,34 ha;

- домови за омладину, ученике и студенте (графичко обележје - ДО), у блоку 491 у Охридској улици, на планираном локалитету од 1,20 ha;

- домови и клубови за старе и сродне здравствене установе (графичко обележје – ДС), у блоку 492, на планираном локалитету од 0,81 ha, са приступом из Улице Симе Матавуља и планиране улице у унутрашњости блока;

- социјалне и сродне здравствене установе ("Црвени крст" и сл.) (графичко обележје – СУ), и то на постојећем локалитету од 0,36 ha у блоку број 392 на углу улица Вршачке и Јована Поповића (тренутно "Завод за хитну медицинску помоћ Нови Сад" и Дом здравља "Вршачка"); у унутрашњости блока број 499, са приступом из Далматинске улице, планира се изградња на локалитету од 0,14 ha;

- ветеринарске станице или амбуланте, односно службе заштите животиња са сродним комуналним службама (графичко обележје – ВА), у блоку број 490, на планираном локалитету од 0,30 ha, са приступом из Охридске улице и планираног продужетка Улице Симе Матавуља.

За нове комплексе условљава се да учешће зелених површина на комплексу буде минимално 20%. Обавезна је израда урбанистичког пројекта, којим ће се омогућити фазна реализација, те утврдити положај и димензије објеката, начин приступа, паркирања, озелењавања и уређења слободних површина, у складу са следећим условима овог плана.

Здравствене установе

Спратност слободностојећег објекта је до П+2+Пк, индекс заузетости парцеле до 50%, а максимални индекс изграђености је 2,0.

Социјална установа

Спратност је до П+2+Пк, индекс заузетости парцеле до 50 % и максимални индекс изграђености је 2,0. Препоручују се садржаји потребни служби социјалне заштите: домови за привремени смештај социјално угрожених или расељених лица, оних са специјалним потребама, сигурна женска кућа, склониште за бескућнике и т.сл.

Градска управа и седишта месних заједница са сродним јавним службама

Спратност је до П+2+Пк, индекс заузетости парцеле до 70%, а максимални индекс изграђености је 2,2.

Домови културе

На подручју Телепа потребна је изградња два дома културе на површини од по 1.000 m², иако се садржаји културе појављују као део приватних интереса пратећи пословање, образовање и забаву у општеградским центрима. Такође, мешање културе са забавом, спортом и рекреацијом поспешује пословни амбијент, који коначно даје и туристички атрактиван производ. Зато је у домовима културе пожељно да се отварају и информативни центри, клубови за старе, омладински клубови са културно-уметничким секцијама (ликовне, музичке, плесне, видео, фото-кино, интернет...), дечија игралишта, психолошка, правна или лекарска саветовалишта, седишта невладиних организација и т.сл. Ту су пожељни и пратећи образовни програми (спортске, уметничке, језичке и сл. школе).

Домови културе се планирају минимално са библиотеком, читаоницом, галеријом, изложбеним простором, салом за скупове и пратећим административним простором седишта спортских и културно-уметничких друштава.

Планирају се слободностојећи објекти спратности П до П+2+Пк, индекс заузетости до 70%, а максимални индекс изграђености је 2,2.

Дом омладине, студентски дом и сл. на већим комплексима

На овим комплексима, садржаји у објектима треба да буду комбинација свих облика културе и спорта, забаве коју пружају омладински клубови са пратећим угоститељским садржајима, све до смештајних капацитета какве пружају хостели. Из тих разлога, планирају се објекти у парковски озелењеном окружењу, са атрактивно уређеним двориштем за окупљања и пратећим мањим спортским теренима за рекреацију.

Спратност објекта је П до П+2+Пк, индекс заузетости до 20 %, а максимални индекс изграђености је 0,8, при чему ће урбанистичким пројектом бити преиспитан најповољнији тип објекта и начин уређења слободних површина.

Дом за старе и њихови клубови

На подручју Телепа потребна је изградња дома за старе при нормативу за објекте од 25-40 m² по кориснику, а за комплексе 30 m² по кориснику.

Комплекс дома за старе се планира спратности од П до П+2+Пк, уз обавезну израду урбанистичког пројекта за комплекс, а максимални индекс изграђености је 1,3. Могућ је низ објеката ниже спратности са баштама, уз индекс заузетости парцеле до 50 % или слободностојећи објекат, више или мање разуђене основе, са парковски уређеним слободним површинама, уз индекс заузетости парцеле до 30 %.

Такође, клубови за старе планирају се као социјалне установе, и то један клуб на сваких 8.000 до 10.000 становника, те су на подручју Телепа потребна три клуба, у површини од по 150 m² (1 m² по члану). Они могу да се организују у оквиру простора месних заједница, домова културе и других пословних простора у приземљима стамбених објеката.

Ветеринарска станица (службе заштите животиња)

С обзиром да је пожељно измештање ветеринарске станице (амбуланта за мале животиње, теренска служба и апотека) са постојеће локације на Футошком путу, планира се нова локација за јавну службу заштите животиња, односно ветеринарске станице за мале животиње. Поред пружања здравствене заштите којој би служио објекат, на озелењеном слободном простору потребно је уређење простора за обуку, боравак (мањи стационар и одгајивачница) и приказивање кућних љубимаца, тако да би се у виду малог зоолошког врта мешала ова делатност са забавом, првенствено деце.

Спратност објекта је до П+2+Пк уз индекс заузетости парцеле до 10 % и максимални индекс изграђености од 0,4.

У делу блока број 490, преко планиране локације за јавну службу прелази далековод 110 kV са својим заштитним коридором ширине 50 m, у којем није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити засађивање дрвећа и другог растиња. Планира се изградња објеката на делу планираног комплекса изван заштитног коридора, а уређење простора за кућне љубимце (ограђивање, озелењавање, постављање урбаног мобилијара и сл.) могуће је уз услове и сагласност АД „Електромрежа Србије” Београд.

4.3.6. Пијаца

У блоку број 506, у Улици Фејеш Кларе, планира се изградња објекта јавне комуналне службе, спратности до П+2, са обавезном зеленом пијацом у приземљу и пратећим пословним простором на спратовима. Индекс заузетости парцеле је до 70 %, а максимални индекс изграђености је 2.

Колски приступ је са планиране саобраћајнице са паркингом на северу. Препоручује се изградња трема (спратност П) дубине око 5 m дуж регулације Улице Фејеш Кларе, за реализацију пијачне делатности на отвореном простору уз паркинг у планираном уличном профилу. Препоручује се израда урбанистичког пројекта, јер треба имати у виду да представља комплексну комуналну делатност, која подразумева знатну фреквенцију у снабдевању и капацитете за магацине, преиспитивање положаја улаза, паркинга, смештаја посуда за отпад, мера за отклањање потенцијалних конфликтних тачака ради опште безбедности и сл. Могућа је реализација у фазама, па се почетак изградње (замена постојећих или изградња нових објеката) не условљава формирањем будућег јединственог комплекса.

4.3.7. Комплекс ватрогасног дома

На делу блока број 437, између Булевара патријарха Павла и Сомборске улице, на површини од 2,35 ha, планира се комплекс ватрогасног дома у свему према правилима датим у Плану генералне регулације.

Колски улази на комплекс планирају се на раскрсници Булевара патријарха Павла и Панонске улице, као и из Сомборске улице. Због евентуалне потребе за већим бројем излаза са комплекса, може се планирати мањи број паркинг места испред уличног фронта, а бициклистичка стаза се у том делу може планирати са друге стране улице. Ради што ефикаснијег укључивања ватрогасних возила на основну мрежу саобраћајница, оставља се могућност за корекцију саобраћајних токова унутар раскрснице на углу Булевара патријарха Павла и Сомборске улице.

4.3.8. Гараже

У окружењу општеградског центра дуж Булевара Европе и вишепородичног становања дуж Булевара патријарха Павла, планирају се четири јавне паркинг гараже са затвореним спољним зидовима, и то:

- у унутрашњости блока број 407, са приступом из планиране следеће улице којој се приступа из Улице Полгар Андраша, на површини од око 970 m², планира се гаража спратности По+П+3, са обавезним зеленим кровом, максималне висине 12 m; грађевинска линија спратног дела гараже удаљена је око 5 m од границе суседне парцеле на истоку; резервни излаз се планира рампом кроз приземље вишепородичног пословно-стамбеног објекта на северу, спратности По+П+Г+4+Пк, који се планира на уличном фронту режијске саобраћајнице дуж Футошког пута; планирана гаража и објекат намењен пословању у доњим етажама и становању на вишим етажама, чиниће међусобно зависни комплекс добијен

препарцелацијом парцела бр. 2641 и 2642, који ће садржати јужну парцелу јавне намене – гаражу, те северну парцелу намењену вишепородичном становању високих густина;

- у делу блока број 413, на углу улица Милутина Бојића и Вардарске, на површини од око 1.530 m², планира се гаража спратности По+П+5, са обавезним зеленим кровом, максималне висине 18 m; грађевинска линија спратног дела објекта удаљена је 6 m од западне бочне границе парцеле, како би се делимично зеленилом објекат заклонио од суседног породичног објекта; приступ је из Улице Милутина Бојића, а резервни излаз преко колско-пешачког пролаза до Вардарске улице;

- у делу блока број 418, на углу улица Далматинске и Телепске, на површини од око 640 m², планира се формирање грађевинске парцеле за изградњу гараже спратности По+П+5, са обавезним зеленим кровом, максималне висине 18 m; приступ је из Далматинске улице, а резервни излаз преко јавне заједничке блоковске површине до Телепске улице;

- у унутрашњости блока број 499, са приступом из планиране следеће улице којој се приступа из Далматинске улице, на површини од око 2.300 m², планира се формирање грађевинске парцеле за изградњу гараже спратности По+П+2, са равним кровом на којем је могуће паркирање возила, максималне висине 9 m; грађевинска линија спратног дела објекта удаљена је 6 m од северне границе парцеле, како би се делимично зеленилом објекат заклонио од суседног вишепородичног објекта; резервни излаз се планира преко нове следеће улице до Булеvara патријарха Павла.

За сваку од наведених локација обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објекта и уређење комплекса, као и израда процене утицаја на животну средину. Препоручују се две или више подземних етажа, а индекс заузетости и изграђености се не условљава. Остали услови за паркирање и гаражирање возила дати су у поделу "4.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина".

4.3.9. Спортско-рекреативни комплекс

Постојећи комплекс некадашњег спортског друштва у блоку број 501 у Улици хероја Пинкија садржи кошаркашко и одбојкашко игралиште и две спортске сале, укупне површине од око 600 m². Због планиране регулације продужетка Булеvara Европе, неопходно је комплекс проширити према северозападу, како би се изградила недостајућа игралишта потребна и грађанима Телепа. Тако ће се одредити будући комплекс површине од 0,59 ha за јавно грађевинско земљиште.

Планира се прилагођавање објеката и игралишта за специфичне врсте спорта и рекреације. То подразумева да се омогућава реализација у фазама, па се почетак изградње (замена постојећих или изградња нових објеката) не условљава формирањем будућег целовитог, јединственог комплекса.

За објекте у оквиру спортско-рекреативног комплекса максимална дозвољена спратност је П до П+1+Пк или ВП+Г са равним или косим кровом без наитка, са или без подрума или сутерена, уз максимални индекс заузетости парцеле до 25%. Отворени спортски терени могу заузети максимално 35% површине парцеле, а минимално учешће слободних и

зелених површина износи 40%. Као корективни фактор, максимални индекс изграђености је 0,5.

Паркирање возила обезбеђује се на парцели корисника према важећим нормативима.

4.4. Правила за опремање простора инфраструктуром

На подручју у обухвату плана примењују се следећа правила за опремање простора инфраструктуром, изузев на делу подручја у обухвату Плана детаљне регулације кабла 110 kV ТС "Нови Сад 5" – ТС "Нови Сад 7" ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/16), који се примењује унутар граница утврђених регулацијама улица Вршачке, Фејеш Кларе, Рудничке, Хероја Пинкија и Охридске.

4.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

Правила за уређење и грађење саобраћајница

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезна је примена:

- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 - УС, 55/14, 96/15 - др. закон и 9/16 - УС);

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13);

- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11);

- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15);

- Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15).

Правила за уређење и грађење друмске саобраћајне мреже

Приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, где се ближе прописују технички стандарди приступачности, разрађују урбанистичко-технички услови за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и SRPS U.A9. 201-206 који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Минимална ширина тротоара за један смер кретања пешака је 1 m, а за двосмерно 1,6 m.

По правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће. Уколико то није могуће, а услови одвијања саобраћаја захтевају заштиту пешака, морају се предвидети заштитне ограде.

Препорука је да се тротоари и паркинзи изводе 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).

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са SRPS U.C1. 280-285, а у складу са одредбама чл. 161-163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m за двосмерне саобраћајнице. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим у приступним улицама где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина треба да су минимум 8 m. Коловозе завршно обрађивати асфалтним застором.

Паркинзи требају бити уређени у тзв. "перфорираним плочама", "префабрикованим танкостеним пластичним"или сличним елементима (типа бехатон – растер са травом) који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицање воде.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом(наткриљем) према тротоару, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама и SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе особа са инвалидитетом.

Услови за изградњу саобраћајних површина

При изради плана, решења ускладити са Законом о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05,123/07, 101/11, 93/12 и 104/13), Законом о планирању и изградњи и планском документацијом ширих подручја.

Прикључке на државни пут планирати у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11).

Планска решења морају бити усклађена и са важећом планском и пројектном документацијом, планском и пројектном документацијом чија је израда у току, на предметном подручју, као и за коју је ЈП „Путеви Србије“ издало услове и сагласности.

Планом предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, на основу чл. 28 - 30. Закона о јавним путевима тако да први садржај објекта високоградње морају бити удаљени минимално 20,00 m од ивице земљишног појаса државног пута I реда, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на предметном државном путном правцу. Ширина заштитног појаса примењује се и у насељима, осим ако је другачије одређено просторним, односно урбанистичким планом.

У заштитном појасу и појасу контролисане изградње забрањено је отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.

Планском документацијом мора бити адекватно решено прихватање и одводњавање површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметног државног пута.

У складу са чланом 31. Закона о јавним путевима, оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Планским документом разрешити проблематику постојећег и перспективног пешачког, стационарног, бициклическог и јавног градског саобраћаја, као и заштита постојећих и евентуално нових инсталација.

Заштитну ограду планирати око паркиралишта са пешачким пролазом према археолошком налазишту, без могућности пролаза моторних возила.

Уколико се планира изградња бициклических и пешачких стаза поред државног пута првог реда потребно је предвидети их:

- са адекватном, стандардима утврђеном грађевинском конструкцијом, која задовољава одредбе у тачки 5.2 Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута;
- са размотреним и пројектно разрешеним свим аспектима коришћења и несметаног приступа бициклическој и пешачкој стази од стране инвалидних - хендикепираних особа;
- са обезбеђеним приступима бициклическе и пешачке стазе до постојећих или пројектом утврђених бициклических и пешачких прелаза на предметном путу;
- са саобраћајном анализом постојећег и перспективног бициклическог и пешачког саобраћаја и саобраћаја возила на предметном путу, у циљу утврђивања постојећих и перспективних пешачких прелаза на којима је потребно обезбедити позивне пешачке семафоре, или упозоравајућу светлосну сигнализацију.

Аутобуска стајалишта планирати саобраћајно безбедно у складу са саобраћајно безбедносним карактеристикама и просторним потребама, у складу са чл. 70. и 79. Закона о јавним путевима.

У заштитном појасу јавног пута на основу члана 28. став 2. Закона о јавним путевима, може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и сл, по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

Инсталације

Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви - својина Републике Србије, и на којима се ЈП "Путеви Србије", Београд води као корисник, или је ЈП "Путеви Србије", Београд правни следник корисника.

Општи услови за постављање инсталација:

- предвидети двострано проширење државног пута на пројектовану ширину и изградњу додатних саобраћајних трака у потезу евентуалне реконструкције постојећих и изградње додатних раскрсница;

- траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева.

Услови за укрштање инсталација са путем:

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви;

- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољња ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00 m са сваке стране;

- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m;

- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до корње коте заштитне цеви износи 1,00 m.

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,00 m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Услови за паралелно вођење инсталација са путем:

- инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или сруље ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза;

- на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута;

- не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.

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 бициклические стазы се завршно обрађују асфалтним застором.

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 је у складу са Стратегијом приступачности Града Новог Сада 2012-2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 21/12).

На местима где то услови дозвољавају, иако није учтано у графичком приказу, могућа је изградња уличних паркинга и бициклических стаза, уз обавезно задржавање и заштиту постојећег квалитетног дрвећа.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са SRPS U.A9.202 поштујући услове приступачности.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m (на државним путевима 7,1 m). Уже могу бити унутарблоковске саобраћајнице, 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 планирају се радијуси кривина 12 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док двосмерне бициклическе стазе морају бити ширине 2 m, а једносмерне минимум 1 m.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Приликом планирања саобраћајног прикључка на државни пут, потребно је водити рачуна о следећем:

- прикључак планирати као двосмерни са тракама за успорење/убрзање, за рачунску брзину од 80 km/h са потребном дужином и ширином саобраћајница;
- обезбедити зоне потребне прегледности;
- коловоз приступног пута мора бити минималне ширине 6,00 m;
- узети у обзир ПГДС у 2016. години;
- са полупречницима лепеза у зони прикључења који морају бити утврђени на основу криве трагова меродавног возила;
- са евентуалном додатним саобраћајним тракама за лева скретања са предметног државног пута, у колико се укаже потреба за истом (број возила) - уколико је број возила који скрећу лево са државног пута на споредни правац већи или исти од 10% од укупног броја возила на путу, мора се предвидети додатна саобраћајна трака за лева скретања на државном путу;
- укрштај мора бити изведен под правним углом (управно на пут);
- рачунску брзину на путу;

- просторне карактеристике терена;
- обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу;
- адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметног државног пута;
- са даљином прегледности од минимално 120,00 m (у односу на "СТОП" линију на саобраћајном прикључку на предметни пут);
- са коловозном конструкцијом за тежак саобраћај (осовинско оптерећење од најмање 11,50 t по осовини);
- коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно чл. 37. и 38. Закона о јавним путевима.

Елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси окретања и др.) морају бити у складу са Законом о јавним путевима и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута.

Прикључење корисника на примарну путну мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке. У случају да се објекат може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу увек даје на секундарну мрежу.

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Уколико је тај приступ колски и намењен само за путничке аутомобиле, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m; за приступ ватрогасним возилом минимална висина пасажа је 4,5 m. Уколико није другачије дато за поједине намене, по правилу једна грађевинска парцела може имати максимално 2 колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 m. Објекти у привредним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

Услови за паркирање и гаражирање возила

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

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и вишепородичних стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг или гаражних места (у даљем тексту: ПМ), одређује се према следећем нормативу за врсте делатности у пословном простору:

- 1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- 2) пошта - једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- 3) трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- 4) угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- 5) хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- 6) позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- 7) спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- 8) производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 m² корисног простора.

Паркирање возила и гараже, за потребе стамбених зграда, дефинисани су Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС" бр. 58/12, 74/15 и 82/15). Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у ове индексе.

Положај објекта јавне гараже на јавном грађевинском земљишту и гаража за јавно коришћење на земљишту осталих намена и њихова зона изградње дефинисани су техничким елементима у простору на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације, са условима за изградњу објеката" у Р 1:2500.

Гараже морају испунити услове дефинисане у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/05).

Приликом дефинисања висине етаже, обавезно узети у обзир потребу инсталација за проветравања и осветљење простора, у зависности од изабраног система гараже.

Према правилнику, велике гараже (гаража већа од 1500 m²) морају имати прилаз за ватрогасна возила ширине 3,50 m за једносмерну улицу, односно 5,50 метара за двосмерну улицу, при чему мора бити омогућено кретање ватрогасних возила само унапред. Минимална висина пасажа је 4,5 m. Заштита од пожара подразумева поштовање стандарда и прописа датих овим правилником.

Основни услови за кретање возила су:

- улазе и излазе у гаражу оптималној организацији гараже;
- ширина улаза и излаза је мин 2,5 m за један ток кретања возила;
- близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са SRPS U.A9.204;
- вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже;

- препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи уједно омогућује и тражење слободног паркинг места. Паркирање треба да буде што једноставније;

- могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање;

- ако је рампа на којима се врши паркирање, онда је максимални нагиб 5%, а ако је обична рампа онда је 15%. Морају се задовољити вертикални услови проходности возила;

- димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,8×2,3 m, а у осталим случајевима у складу са SRPS U.S4.234;

- обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре;

- предвидети концепцију информативног система која је неопходна ради регулисања кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Основни услови за кретање пешака су:

- уколико је могуће пешаци не би требало да се укрштају са возилима на улазу и излазу;

- по гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака;

- при распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака;

- степеништа код отворених паркинг гаража не смеју бити даље од другог степеништа више од 50 m, а код затворених, више од 30 m;

- ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаљиви материјали;

- ако се у паркинг гаражи пешачка комуникација решава само степеништем онда минимална ширина износи 1,2 m;

- уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6 m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Остали услови су:

- у обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката;

- проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12 m^3 ваздуха на час на сваки 1 m^2 корисне површине. Усисни отвори система за вентилацију треба разместити близу пода;

- носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватри.

На површини и фасадама гаража планира се одговарајуће партерно уређење и озелењавање. У случају да се последња етажа планира као откривени паркинг простор, могуће је њено наткривање надстрешницом са фотонапонским панелима.

У јавним гаражама предвидети пунионице за хибридна и електрична возила. Јавне гараже и гараже за јавно коришћење које имају 200 и више паркинг места морају обезбедити минимум 2% капацитета за пунионице хибридних и електричних возила.

До изградње објеката гаража, планиране површине се могу користити као дефинисана и уређена паркиралишта.

Станица за снабдевање горивом

Услов за реализацију станице за снабдевање горивом је израда урбанистичког пројекта. Максимална спратност објеката је П. Планирана станица за снабдевање горивом може се реализовати са ужим садржајима, у складу са просторним могућностима и утврђеним параметрима. Под ужим садржајем станице за снабдевање горивом подразумевају се следећи садржаји:

- места за истакање за све врсте горива,
- манипулативна површина,
- цистерне,
- систем цевовода,
- отвори за пуњење и преглед цистерни,
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом и
- надстрешница.
- паркинг.

Станица за снабдевање горивом треба да испуни све законима предвиђене услове за ову врсту објеката.

4.4.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагати у зони јавне површине, између две регулационе линије улице, по могућности у зеленом појасу, једнострано или обострано уколико је улични профил шири од 20 m.

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је 1,0 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре износи 0,5 m.

Задате вредности су растојања од спољне ивице новог цевовода до спољне ивице инсталација и објеката инфраструктуре.

Уколико није могуће испоштовати тражене услове пројектом предвидети одговарајућу заштиту инсталација водовода.

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2-1,5 m мерено од коте терена, а на месту планираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута, минимално за 1,0 m, са сваке стране.

На траси новог дистрибутивног водовода предвидети одговарајући број хидраната у свему према важећим прописима. Предност дати уградњи надземних хидраната.

Водоводни прикључци

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.

Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем.

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 60/10, 8/11-исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Индивидуални водомери за мерење потрошње воде за породичне стамбене и пословне објекте, постављају се у засебно изграђеним шахтовима који су лоцирани ван објекта у парцели корисника, удаљени 0,5 m од регулационе линије.

За вишепородичне стамбене објекте, водомери се постављају у шахтовима лоцираним ван објекта, на парцели корисника, удаљени 0,5 m од регулационе линије, или у просторијама за водомере, лоцираним унутар самог објекта. Та просторија мора бити лоцирана уз регулациону линију према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објекта пречником максимално DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm.

Уколико се планира обједињена водоводна мрежа хидрантске и санитарне воде потребно је на прикључку уградити комбинован водомер.

Извођење прикључка водовода, као и његова реконструкција су у надлежности ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже канализације опште и фекалне канализације полагати у зони јавне површине између две регулационе линије улице, једнострано или обострано уколико је улични профил шири од 20 m.

Минимални пречник отпадне канализације је Ø 250 mm, а опште канализације Ø300 mm.

Трасе отпадне и опште канализације се постављају тако да задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање од других инсталација и објеката инфраструктуре је 1,0 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање отпадне канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Сви објекти за сакупљање и третман отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издани и хаваријског изливања.

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту планираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160-200 DN, а максимум 50,0 m.

Канализациони прикључци

Прикључак на отпадну канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту.

Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад, а у складу са типом објекта, техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 60/10, 8/11-исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

Ревизионо окно лоцира се у парцели корисника на 0,5 m од регулационе линије парцеле.

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материја, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на отпадну канализацију под условом да постави водомер за мерење исцрпљене воде.

Прикључење подрумских и сутеренских просторија, као и базена на канализациони систем дозвољава се само преко аутономног постројења препумпавањем.

Код решавања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Службени лист Града Новог Сада бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 - др. одлука).

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лаких течности и тек потом испуштати у реципијент.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на постројењу за пречишћавање отпадних вода, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Водни услови

Насип прве одбрамбене линије дуж обале реке Дунав, део је деонице насипа Д.10.4. - Леви насип уз Дунав од Бегеча до ушћа канала ДТД у Дунав (km 60+771 - km 38+400), сектора Д.10 Нови Сад за водно подручје „Дунав”. Кота круне насипа је дефинисана према критеријуму да заштитна висина земљаног насипа буде 1,2 m изнад 1% В.В. Дунава.

За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони насипа прве одбрамбене линије, са брањене стране насипа на деоници од планираног продужетка Булевара Европе до улице Хероја Пинкија, уважити следеће:

- није дозвољена изградња било каквих грађевинских објеката који задиру у тело насипа. Забрањено је на насипу копати и одлагати материјал, садити дрвеће и обављати друге радње којима се може угрозити стабилност насипа прве одбрамбене линије;

- у појасу ширине 10 m од ножице насипа мора се оставити слободан простор за радно инспекциону стазу за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена градња ни подземних ни надземних објеката, постављање ограда, садња растиња - жбуња и дрвећа;

- у појасу на удаљености од 10 m до 20 m од ножице насипа може се планирати зелени појас (трава и ниско растиње - жбуње), а партерно уређење (паркинг простор и сл.)

само уз услов да укопавање у постојећи терен може бити максимално до дубине хумусног слоја (до 30 cm). Није дозвољена изградња никаквих објеката, ограда и сл. као ни постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре;

- у појасу на удаљености од 20 m до 30 m од ножице насипа могу се планирати саобраћајнице, приступи парцели, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње - жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл. У последњих 5 m овог појаса, односно на удаљености од 25m до 30 m од ножице насипа, се може планирати постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре;

- у појасу на удаљености од 30 m до 50 m од ножице насипа може се планирати изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундирања не сме бити већа од 1m од постојеће коте терена). Није дозвољено планирање изградње сутерена и подрума;

- не планирати проширење или нова прикључења на постојећу фекалну канализацију у зони насипа у ул. Симе Матавуља, од улице Јернеја Копитара до Прешернове, која прихвата и дренажне воде са брањене стране насипа.

За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони насипа прве одбрамбене линије, са брањене стране насипа на деоници од улице Хероја Пинкија до западне граница обухвата плана, уважити следеће:

- није дозвољена изградња било каквих грађевинских објеката који задиру у тело насипа. Забрањено је на насипу копати и одлагати материјал, садити дрвеће и обављати друге радње којима се може угрозити стабилност насипа прве одбрамбене линије;

- у заштитном појасу насипа, у минималном појасу ширине 20 m од садашње ножице насипа, извршити насипање постојећег терена у слоју 1,0 - 1,5 m. Планирану нивелету усвојити тако да се не дозволи сакупљање и задржавање атмосферских вода уз ножицу насипа;

- у појасу ширине 10 m од садашње ножице насипа, односно појасу ширине 15m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса, мора се оставити слободан простор за радно-инспекциону стазу за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена градња ни подземних ни надземних објеката, постављање ограда, садња растиња - жбуња и дрвећа;

- у појасу на удаљености од 10 m до 20 m од садашње ножице насипа, односно појасу на удаљености од 15 m до 25 m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса могу се планирати саобраћајнице, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње - жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл. У последњих 5m овог појаса, односно на удаљености од 20 m до 25 m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса, се може планирати постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре само уз услов да инсталације буду изведене у оквиру насутог терена;

- у појасу на удаљености од 20m до 30m од садашње ножице насипа могу се приступи парцели, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско

растиње - жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл;

- у појасу на удаљености од 30 m до 50 m од садашње ножице насипа може се планирати изградња, адаптација, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундирања не сме бити већа од 1m од постојеће коте терена). Није дозвољено планирање изградње сутерена и подрума.

Услови заштите вода:

- у реку Дунав и мелиорационе канале, забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о класификацији („Службени гласник РС" 5/68) омогућавају одржавање II класе вода у реципијенту и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16), задовољавају прописане вредности. Концентрације штетних и опасних материја у ефлуенту морају бити у складу са Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС", број 24/14), односно Правилником о опасним материјама у водама („Службени гласник РС", бр. 31/82);

- атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околне површине, ригол и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије;

- за атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (бензинска пумпа, паркинг и сл.), пре улива у градску канализациону мрежу, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник);

- санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у градску канализациону мрежу, а потом одвести на централни градски УПОВ Новог Сада. Условне и сагласност за прикључење прибавити од ЈКП „Водовод и канализација" Нови Сад;

- квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора најмање испунити граничне вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем;

- зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да се не ремети рад пречистача, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

На водном земљишту забрањено је градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита, забрањено је одлагати чврсти отпад и опасан и штетан материјал, забрањено је садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10m од небрањене ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони супротно издатој водној сагласности, забрањено је копати бунаре, ровове и канале поред насипа у појасу ширине најмање 10m од небрањене ножице насипа према водотоку, односно до 50m према брањеном подручју, осим ако је њихова функција заштита од штетног дејства вода или је техничком документацијом, урађеном у складу са овим законом, доказано да није угрожена стабилност насипа, градити објекте, садити дрвеће, орати и копати земљу и обављати друге радње

којима се ремети функција или угрожава стабилност мелиорационих канала за одводњавање и у обостраном појасу ширине од најмање 5m од тих канала предузимати радње којима се омета редовно одржавање ових канала, врши, без одговарајућих водних аката, интервенције у кориту (осигурање обала, преграђивање корита, проширење и продубљење корита и друго), сви радови се морају планирати тако да не угрозе стабилност и отежају одржавање регулационих, заштитних и других водних објеката.

4.4.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за изградњу и прикључење на електроенергетску мрежу

Технички услови и препоруке за изградњу објеката у близини далековода 110kV су:

- да се приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, води рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносни размак од 5 m за далеководе напонског нивоа 110 kV;
- да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стубе далековода буде 10 m, као и у случају пада дрвета;
- да се избегава коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m приводницима далековода напонског нивоа 110 kV;
- евентуални хидранти морају бити постављени на растојању већем од 35 m од осе далековода;
- нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом;
- све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени; нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала;
- забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода;
- приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода; терен испод далековода се не сме насипати.

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 ЕПС "Дистрибуција", огранак Електродистрибуција Нови Сад.

Услови прикључења на вреловодну мрежу

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

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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 оператора.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператора.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем и заједнички антенски систем извести према условима локалног дистрибутера.

4.4.4. Посебна правила за опремање простора

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру, могућа су мања одступања од планираног решења датог у графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози - очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, и ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се планом не задржава.

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са правилницима и техничким прописима који регулишу предметну област.

Не условљава се формирање потпуне грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

4.5. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Израда урбанистичких пројеката обавезна је за следеће локације:

- у зонама намењеним породичном становању, у случајевима формирања парцеле веће од 1.500 m², односно комплекса чији садржаји ће надоместити недостајуће капацитете јавних градских функција;

- у општеградском центру, у зони намењеној за вишепородично становање високих густина, у блоковима бр. 408 и 409, уколико се планира изградња дворишног анекса, мења положај планираних грађевинских линија и трансформаторске станице, те у блоку број 418, на истакнутој локацији на углу Булевара Европе и Булевара патријарха Павла;

- у општеградском центру, у зони намењеној за пословање, у режиму посебних ванстамбених објеката, и то приликом потпуне реконструкције простора, када је потребно утврдити положај објеката за нове комплексе за образовање, културу, здравство и социјално старање, којима ће се надоместити недостајући капацитети јавних градских функција;

- за изградњу станице за снабдевање горивом моторних возила и станица за течни нафтни гас, према правилима Плана генералне регулације;

- на пословању на улазним правцима, приликом потпуне реконструкције на производном комплексу, уколико се ради промене технологије израђује и студија о процени утицаја на животну средину;

- у зонама намењеним за спорт и рекреацију, у блоковима бр. 505 и 506, за нове комплексе спортских центара, по утврђеним фазама изградње;

- за изградњу и уређење нових комплекса за предшколске установе (блокови бр. 407, 414, 429 и 492), основну школу (блок број 493) и разноврсне јавне службе (блокови бр. 491, 492, 499 и 505);

- за здравствену установу, према правилима Плана генералне регулације;

- за изградњу ватрогасног дома, према правилима Плана генералне регулације;

- за изградњу јавних гаража, у блоковима бр. 407, 413, 418 и 499;

- за уређење паркова у блоковима бр. 432, 493, 494, 496 и 504;

- за уређење новог озелењеног сквера у блоку број 437.

Препоручује се израда урбанистичког пројекта за изградњу пијаце, у блоку број 506.

Препоручује се израда урбанистичких пројеката за уређење и других заједничких блоковских површина и озелењених скверова у циљу формирања "урбаних џепова" и максималног озелењавања дрворедима дуж граница према породичном становању.

Препоручује се израда урбанистичких пројеката за формирање и уређење заједничких блоковских површина и јавних паркинг-простора, у блоковима бр. 415 и 418 у којима се очекује већи број инвеститора изградње планираних ламела које ће формирати отворене блокове.

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијских услова, који садрже правила уређења и грађења, услове за прикључење на инфраструктуру, податке о постојећим објектима које је потребно уклонити и друге услове у вези са посебним законима.

Под посебним условима, условљава се израда урбанистичког пројекта за локације наведене у пододелу "4.5. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта".

На подручју обухваћеном планом није обавезно расписивање и спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса за било коју од локација.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта може се вршити само у циљу привођења земљишта планираној намени.

Енергетска својства објеката се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Сви у плану наведени законски и подзаконски акти су тренутно важећи, па се у случајевима њихове измене или доношења нових, примењује важећи пропис који регулише предметну област.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- 1.1. Положај у Генералном плану града Новог Сада до 2021. године А4
- 1.2. Извод из Плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада, са положајем подручја обухваћеног ланом А3
- 2.1. План намене земљишта Р 1:2500
- 2.2. План саобраћаја, нивелације и регулације, са условима за изградњу објеката Р 1:2500
- 3. План регулације површина јавне намене са планом парцелације Р 1:2500
- 4. План водне инфраструктуре Р 1:2500
- 5. План енергетске инфраструктуре..... Р 1:2500
- 6. План уређења зелених и слободних површина Р 1:2500
- 7. Попречни профили улица Р 1:100 (200)
- 8. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу, у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

План детаљне регулације Телера 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 грађевинске послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

План детаљне регулације Телепа у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе: План детаљне регулације подручја Телепа у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 29/ 07, 14/14, 28/14 и 9/17) у делу за који се доноси овај план и План детаљне регулације простора око Морнарске улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 19/16).

План детаљне регулације кабла 110 kV ТС "Нови Сад 5" – ТС "Нови Сад 7" ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/16) примењиваће се и даље на простору унутар границе утврђене регулацијама улица Вршачке, Фејеш Кларе, Рудничке, Хероја Пинкија и Охридске.

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: 35-167/2017-I
8. септембар 2017. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић

На основу члана 24. став 1. тачка 55. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду, Скупштина Града Новог Сада на XXIV седници од 8. септембра 2017. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештаје Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана са 150. седнице од 3. априла 2017. године и са 162. седнице од 3. јула 2017. године, Извештај о обављеном јавном увиду са 161. седнице Комисије за планове од 28. јуна 2017. године за Нацрт плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду и Извештај о обављеном поновном јавном увиду са 168. седнице од 28. августа 2017. године за део Нацрта плана детаљне регулације Телепа у Новом Саду.

2. Закључак са планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-167/2017-I
8. септембар 2017. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић