

6

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002), Скупштина Града Новог Сада на XXV седници 18. децембра 2006. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО
ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ**

1. УВОД**1.1. Правни основ за израду плана**

План детаљне регулације дела Новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Новог градског центра севе-

рно од Футошке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 25/2005) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на X седници 27. јуна 2005. године.

Плански основ за израду плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 24/2000, 18/2001, 12/2003 и 10/2006) (у даљем тексту: Генерални план) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

1.2. Положај, место и карактеристике простора који је предмет плана

Обухваћени простор, Генералним планом дефинисан је делом као општеградски центар, а делом као зона становања у зонама мешовите изградње.

Осовина Јеврејска улица - Футошка улица је западни улазни правац (датира из најранијих година настанка града) који је водио до централног градског трга, а одакле даље, преко Дунавске улице, до прелаза преко Дунава.

У време проглашења Новог Сада за слободни краљевски град, 1748. године, према тадашњим нормама, било је потребно успоставити јеврејски гето, тада организован у Јеврејској улици, где су пресељене и Синагога, Општина и јеврејска основна школа. Синагога је остала на овом месту до данас, и налази се у делу Јеврејске улице ван обухвата плана. Садашњи објекти у Јеврејској и Футошкој улици датирају, углавном са прелаза из XIX у XX век. У том периоду је Велика новосадска пијаца, из Змај Јовине улице премештена на овај простор, што је условило проширење регулације Јеврејске улице, у зони од Шафарикове до улице Огњена Прице. Међу објекте значајне за градитељско наслеђе града спада и комплекс Реформаторске цркве и парохијског дома са краја XIX века. Велике промене на овом простору десиле су се у периоду од шездесетих до осамдесетих година XX века, када је пробијен и изграђен Булевар ослобођења. Раскрсница Булевара ослобођења и Јеврејске, односно Футошке улице, постаје нови градски центар и важно саобраћајно чвориште. Тада је и Футошка пијаца премештена на новоформирану угао Јеврејске улице и новог булевара.

План обухвата половину подручја, новог градског центра који је у процесу формирања. Према концепту важећег плана стара матрица која је остала после формирања правца Булевара ослобођења, задржана је у највећем делу обухвата плана. Важећи план је реализован у великом обиму, у највећој мери на потесу самог Булевара и улица Огњена Прице и Новосадског сајма, где је извршена замена приземних, објектима спратности П+4+Пк- П+5+Пк.

Формирање трасе новог булевара је управо било предуслов за реализацију планираног новог градског центра. Овакво решење отворило је могућност и за реконструкцију околних блокова, заменом постојећих објеката новим, примеренијих капацитета, намене и архитектуре. Процес изградње нових пословних и стамбено пословних објеката траје и данас.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ

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

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка пресека осовина улица Новосадског сајма и Косанчић Ивана у КО Нови Сад I. Из ове тачке граница се пружа ка истоку, поклапајући се са осовином улице Новосадског сајма, пресеца Булевар ослобођења, и даље се поклапа са осовином улице Павла Папа до укрштања са осовином Шафарикове улице. Идући ка југу, граница се поклапа са осовином Шафарикове улице до укрштања са осовином Јеврејске улице прелази у КО Нови Сад II, затим се ломи ка западу, поклапајући се са осовином Јеврејске улице преко Булевара ослобођења, затим осовином Футошке улице долази до улице Бранислава Нушића. Даље, прелази у КО Нови Сад I, и са западне стране се поклапа са осовином улице Бранислава Нушића до пресека са правцем међе парцела број 10369/2 и 10372. У овој тачки граница се ломи ка истоку, поклапајући се са северном међом парцела бр. 10372, 10371, 10370 и 10362, затим се ломи ка југу, поклапајући се са међом парцела бр. 10362 и 10363/1, и поново се ломи ка североистоку и северу, поклапајући се са међом парцеле број 10363/1 до пресека са осовином улице Жике Поповића. Идући ка истоку, граница се ломи и поклапа са осовином улице Жике Поповића до укрштања са осовином предујетка улице Косанчић Ивана, затим се ломи ка северу, поклапа се са поменутом осовином, пресеца Ћирпанову улицу и продужава утврђеном осовином улице Косанчић Ивана, и долази до почетне тачке описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 19,83 ha.

3. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

Концепт просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом, одмаклом степену реализације важећег плана и затеченом стању изграђености.

Простор који се обрађује планом, по Генералном плану, налази се у зони општеградског центра и зони становања у зони мешовите изградње.

Одмакла реализација важећег плана је оставила мало места промени концепције просторне организације.

Концепт развоја простора као општеградског центра у коме је учешће пословних, трговачких и осталих намена доминантно у односу на становање (заступљено минимално 30% у укупном изграђеном простору) је основна смерница.

Начин изградње задржава концепт ивичне изградње објеката у непрекинутом низу, организованих као атријумски или полуатријумски. Спратност објеката је од П+3+Пк до, изузетно П+5+Пк на Булевару ослобођења, односно улици Огњена Прице.

Улични низови у улицама Новосадског сајма, Огњена Прице и Ћирпановој су готово потпуно изграђени, а низ у улици Косанчић Ивана и Павла Папа је готово потпуно дефинисан. Блокови и делови блокова уз Јеврејску и Футошку улицу су остали нереализовани.

Подручја плана која нису реализована у претходном периоду, чине зоне објеката ниске спратности, изразито дугачких дворишних трактова на дубоким парцелама (и преко 120 метара). Ове зоне се налазе уз Јеврејску и Футошку улицу, појединачни случајеви у Ћирпановој, Шафариковој улици и улици Павла Папа. Концепт предвиђа увођење јавних површина у залеђу парцела, и

тима отварање приступа са задње стране парцела где би се могли формирати нови улични фронтони објеката. У блоку број 2 (са Булевара ослобођења и Гајеве улице), број 3 (прилаз из Шафарикове улице) и између блокова бр. 4 и 5 (формирањем нове зелене површине у виду зеленог венца).

Простор Футошке пијаце је остао неуређен. Урбанистичко - архитектонски конкурс за овај комплекс је спроведен током 2003. године. Овим планом се решење спроведеног конкурса уграђује као обавезујуће.

У деловима простора, где су поједине парцеле остале неизграђене, планира се изградња по узору на околне, већ изграђене објекте.

Јавне гараже и њихови прилази се преузимају из важећег плана, с тим да су колски прилази гаражи у блоку број 1 из улице Косанчић Ивана (предвиђен кроз планирани објекат на парцели број 7229) и из улице Новосадског сајма (предвиђен кроз пасаж објекта на обједињеној парцели 7193 и 7194). Гаражи у блоку број 4, нови колски прилаз је омогућен и са зеленог венца.

3.1. Подела простора на потцелине

Карактеристичне потцелине унутар простора плана чине урбани блокови, и у оквиру њих појединачни, наменски дефинисани комплекси објеката назначени на графичким приказима. Остале делове подручја плана чине стамбено- пословни или пословни објекти у зони општеградског центра и становања у зони мешовите изградње.

Могућа је условна подела простора на три зоне. Зона Булевара ослобођења- зона општеградског центра (делови блокова бр. 1, 2, 4 и 5), делови блокова општеградског центра уз Јеврејску и Футошку улицу (делови блокова бр. 2, 3, 4 и 5) и блокови у зони становања у зони мешовите изградње, западно и источно од Булевара ослобођења (делови блокова бр. 1, 2, 3 и 4).

Зону Булевара ослобођења чине пословни комплекс Дневника и пословно- трговачки комплекс "Футошка пијаца" са вишеспратном гаражом за потребе комплекса, односно низови стамбено- пословних објеката високих спратности и густина дуж улица Огњена Прице, Новосадског сајма и Ћирпанове, и ниже спратност и средњих густина, у улици Косанчић Ивана.

Блокове уз Јеврејску и Футошку улицу карактерише постојећа изградња средњих густина. Планирана изградња до висине П+3+Пк (изузетно П+4+Пк), са дворишним крилима ниже спратности (П - П+1+Пк) представљала би незнатно повећање изграђености.

У зони блокова становања у зони мешовите изградње се задржавају постојећи објекти висине П+2 до П+3+Пк, док се планирани висински уклапају са постојећим до спратне висине П+4+Пк. У унутрашњости блокова уз Булевар ослобођења формирају се јавне површине намењене јавним гаражама (са приступима кроз пасаже објеката који их окружују) и скверу у облику зеленог венца.

3.2. Јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова

постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, целе парцеле број 7192/4, 7224/2, 7225/2, 7227/1, 7228/2, 7231/3, 7238/2, 7240/2, 7243/2, 7244/2, 10188/2, 10189/2, 10222, 10224, 10226, 10228/1, 10229/1, 10232, 10234, 10236/1, 10254/1, 10254/2, 10255/1, 10256/1, 10290/1, 10482, 10590, 10591, делови парцела број 7193, 7194, 7195, 7196, 7198, 7200/1, 7202/2, 7203/2, 7222, 7223, 7229, 7230/3, 7230/4, 7232/2, 7234/1, 7245, 10160, 10182/1, 10182/3, 10183, 10184, 10185/2, 10186, 10187, 10191, 10192, 10193, 10194/2, 10195, 10196, 10197/1, 10197/2, 10216/1, 10216/2, 10217/1, 10242, 10244, 10246, 10261, 10268/2, 10268/3, 10275, 10277, 10279, 10280, 10284, 10285, 10289, 10292, 10293, 10350, 10364, 10481, 10483, 10484, 10488/1, 10588, 10589 у КО Нови Сад I и делови парцела број 7734/1, 7734/2 у КО Нови Сад II;
- заједничка блоковска површина, делови парцела број 10285, 10284 у КО Нови Сад I;
- гараже, целе парцеле број 7199, 7200/2, 10172/1, 10172/2, 10172/3, 10172/4, 10174/2, 10174/3, 10175, 10268/4, делови парцела број 7203/2, 7231/1, 7233/1, 7235, 7237, 10268/5, 10269, 10173, 10174/1, 10176, 10195, 10196, 10197/1 у КО Нови Сад I;
- зелене површине, целе парцеле број 10203, 10205, 10207, 10208/2, делови парцела број 10210, 10225/3, 10237/1, 10238/2, 10277, 10285, 10289, 10292 у КО Нови Сад I;
- дечија установа, цела парцела број 10167 у КО Нови Сад I;
- трансформаторске станице, целе парцеле број 10161, 10168, 10170, 10237/2,
- делови парцела број 7198, 7209, 7241, 10160, 10171/1, 10173, 10174/1, 10178,
- 10188/1, 10214/2, 10216/2, 10271, 10285 и две трансформаторске станице у објектима на парцели број 10237/1 и 10253/1 у КО Нови Сад I.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000, важи графички приказ.

3.3. Мрежа инфраструктуре

3.3.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Планирано саобраћајно решење подразумева даљу надградњу секундарне мреже саобраћајница, како би се обезбедили неопходни саобраћајни услови за функционисање планираних објеката уз Булевар ослобођења и Јеврејску улицу. У односу на постојеће саобраћајно решење планом су извршене следеће интервенције у мрежи саобраћајница у овом простору:

- проширење регулација Гајеве улице на ширину од приближно 16 m, да би се обезбедило нормално функционисање моторног и пешачког саобраћаја и улични паркинг,

- улица Косанчић Ивана се продужава од Ћирпанове улице до Футошке улице, дефинише се нова кружна улица у виду зеленог венца у продужетку улице Лилике Бем, унутар блока,
- дефинисани су колско - пешачки приступи садржанима унутар блокова у складу са предложеним урбанистичким решењем.

Очекује се да ће саобраћајно оптерећење на Булевару Ослобођења износити 24000 возила на дан, а у Јеврејској улици 22000. Интензивни пешачки токови биће на раскрсници Булевара ослобођења и Јеврејске улице, као и на потезу уз Јеврејску улицу, од Булевара ослобођења до Булевара Михајла Пупина.

Како се на овој раскрсници регулација Булевара ослобођења сужава због објекта у Футошкој улици број 2 који је под одређеним режимом заштите, неопходна је реконструкција приземља тог објекта, ради обезбеђења улаза у потходник и нормалног одвијања пешачког и бициклистичког саобраћаја.

Паркирање возила решено је уличним и блоковским паркинзима, индивидуалним гаражама у приземљима објекта и јавним гаражама (планиране су три).

Планира се изградња три унутарблоковске гараже, односно око 1340 паркинг места у гаражама и то на следећи начин:

- око 120 паркинг места у гаражи у блоку број 1, (уз паркирање на кровној етажи било би 168 паркинг места);
- око 830 паркинг места у гаражи у блоку број 3, (са паркирањем на кровној етажи);
- око 340 паркинг места у гаражи у блоку број 4, на кровној етажи било би 408 паркинг места).

У циљу повећања капацитета раскрснице Булевара ослобођења и Јеврејске улице, оставља се могућност денivelисаног решавања ове раскрснице, с тим да се препоручује изградња подземне саобраћајнице- тунелске цеви која би се пружала дуж Булевара ослобођења. Она би била намењена за кретање возила од Железничке станице ка Мосту слободе и обрнуто. На тај начин би се најинтензивнији токови на овој раскрсници провукли испод површинске раскрснице, практично без конфликта. Површинска раскрсница би и даље функционисала уз прераспodelу постојеће намене саобраћајних трака. Аутобуски јавни градски саобраћај би и даље могао да функционише преко површинске раскрснице, уз коришћење већ постојећих аутобуских стајалишта. Процена је да би дужина тунела износила око 400m. Максимални нагиби у тунелу би требало да буду 5%.

Овај простор је добро опслужен линијама јавног градског превоза, с обзиром да се већина градских линија јавног превоза одвија дуж Булевара ослобођења и Јеврејске улице.

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

3.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојећег водоводног система, са планираним проширењем.

Примарна водоводна мрежа изграђена је дуж Булевара ослобођења (Ø 600 mm) и дуж улица Јеврејске и Футошке (Ø 350 mm), и овим планом се у потпуности задржава.

Нова водоводна мрежа биће изграђена у планираним улицама, биће профила Ø 100 mm и повезаће се на постојећу водоводну мрежу.

Планира се реконструкција постојеће секундарне водоводне мреже, на деоницама које не задовољавају квалитетом и квантитетом планске потребе за водом. Измештање дела постојеће водоводне мреже могуће је реализовати према положају водоводних инсталација као што је дефинисано у попречним профилима улица.

Постојећа водоводна мрежа, са планираним проширењима и реконструкцијом дотрајалих деоница, у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних садржаја.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојећег заједничког канализационог система, са планираним проширењем.

У оквиру постојеће канализационе мреже, планом се у потпуности задржава колекторска и примарна канализациона мрежа, и омогућава реконструкција појединих деоница секундарне канализације.

Реконструкција ће се извршити на деоницама које квалитетом и квантитетом не задовољавају планске потребе за одвођењем укупних вода.

Планирана секундарна канализациона мрежа биће реализована у новим улицама, са профилима од Ø 250 и Ø 300 mm.

Планирана примарна канализациона мрежа профила Ø 600 mm биће реализована у Шафариковој улици. Ова канализација преусмериће део укупних вода "Јужног" канализационог слива на "Северни" канализациони слив.

Планира се изградња већег броја сливника, и то на местима где се данас јавља задржавање атмосферске воде на коловозу, после падавина јачег интензитета.

Постојећа канализациона мрежа, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница, у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних садржаја на предметном простору.

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

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода око 77,00 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода око 74,00 m н.в.

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

3.3.3. Енергетска инфраструктура

3.3.3.1. Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом биће из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије извршиће се реконструкција трансформаторске станице (ТС) "Центар" на 110/20 kV напонски ниво, па ће ова ТС бити основни објекат за снабдевање предметног простора електричном енергијом. Из ње ће полазити 20 kV мрежа до постојећих и планираних дистрибутивних ТС, које ће се прилагодити за рад на 20 kV напонском нивоу. Од ових ТС ће полазити дистрибутивна 0,4 kV мрежа, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих потрошача са овог подручја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја потребно је изградити три нове дистрибутивне трансформаторске станице, од тога једну у оквиру планираног објекта- гараже и једну у оквиру планираног пословног објекта на простору Футошке пијаце. Поред планираних, могућа је изградња нових трафо- станица у оквиру планираних стамбено- пословних објеката, као и на парцелама потенцијалних инвеститора, у зависности од потреба. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службености пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3 x 3,50 m).

Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица као што је овим планом одређено.

3.3.3.2. Снабдевање топлотном енергијом

Посматрано подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлфикационог и гасификационог система.

Снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја биће из градског топлфикационог система путем топлане "Север". Напајање ће се обезбедити са магистралних вреловода у улици Павла Папа и на Булевару Ослобођења. Ова мрежа имаће довољно капацитета да се, уз проширење разделног вреловода до планираних објеката, омогући квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих постојећих и планираних садржаја.

Како постоји изграђена и дистрибутивна гасоводна мрежа на коју су тренутно прикључени постојећи објекти породичног становања, она остаје као алтернативно решење у снабдевању планираних садржаја топлотном енергијом.

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

3.3.4. Телекомуникације

Посматрано подручје биће прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу "Центар" у улици Народних Хероја преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама. Капацитет

ове централе је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката.

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

3.4 Уређење слободних и зелених површина

У улицама које не садрже или где је уклоњен дрворед, планира се подизање новог према садржају попречног профила. За улице ужих профила користити ниже дрвеће, са мањом крошњом. Пешачке улице и пролазе, такође допунити дрворедима.

Паркинг просторе у оквиру саобраћајница или уз стамбене и пословне објекте треба покрити крошњама листопадних дрвећа, иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво.

Уређење блокова, треба да се базира на повезивању појединачних мањих вртова, у оквиру грађевинских парцела, где је најмањи проценат зеленила 20% од целокупног слободног простора. За овај вид озелењавања користити декоративно дрвеће, партерну вегетацију, озелењене жардињере и пузавице (вертикално озелењавање).

Све слободне јавне површине (сквер- зелени венац) и просторе испред пословних објеката потребно је озеленити декоративним биљним асортиманом. Ове површине употпунити са елементима партерне архитектуре (фонтане, места за седење, одморишта, простор за игру деце са реквизитима, урбани мобилијар и сл).

Постојећу квалитетну вегетацију потребно је сачувати и заштитити од планираних грађевинских радова, што се нарочито односи на дрвореде платана на Булевару ослобођења и Футошкој улици. Стара и вредна стабла платана у оквиру Футошке пијаце треба сачувати и уклопити у ново решење колико год је то могуће.

Појединачна вредна стабла на парцелама, означена на графичком приказу "План озелењавања" у Р 1:1000 је потребно сачувати.

3.5. Нивелација и регулација простора

Терен који се обрађује планом је на надморској висини од 78,50 m (улица Косанчић Ивана) до 79,50 m (Гајева улица), што је изузетно повољно за изградњу.

Ободне изведене саобраћајнице имају нивелете на надморској висини од 78,50 m до 79,50 m, као и подужни и попречни нагиби истих.

У односу на изведене саобраћајнице срачунате су коте нивелета заштитних тротоара око планираних објеката које се крећу од 78,80 до 79,50 m н.в.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

3.6. Правила парцелације

Простор који се обрађује планом је део зоне општеградског центра, кога одликује значајно учешће јавног грађевинског земљишта. У залеђу зоне општеградског

центра је подручје становања у зонама мешовите изградње.

Јавне површине прецизно су дефинисане у пододељку "3.2." а у оквиру овог пододељка су објашњена основна правила парцелације, која се базирају на следећем:

- постојећа парцелација задржава се у зонама где се не мења намена и не проширује регулација улица,
- у зонама радикалне реконструкције простора у Гајевој улици и залеђу Футошке улице где се планира зелени сквер и продужетку улице Косанчић Ивана до Футоше улице, планирају се нова парцелација и обједињавање парцела, у складу са графичким приказом број 4,
- обједињавање парцела планирано је најчешће на парцелама на којима се мења намена (из породичног у вишепородично становање), када су постојеће парцеле недовољне величине на угаоним локацијама, ради рационалнијег и бољег организовања објекта на парцели, и за издвајање јавних површина,
- поред обавезног обједињавања, на неким конкретним локалитетима (у складу са графичким приказом број 3) планом се, као повољније решење, препоручује обједињавање парцела,
- предвиђена је и могућност да се урбанистичким пројектом парцелације дефинише граница парцеле, али под условом да грађевинска парцела нема површину мању од 600 m².

Поред набројаних правила, у оквиру поглавља којим се дефинишу услови за спровођење плана по блоковима биће дефинисане и специфичности, уколико постоје.

3.7. Заштита градитељског наслеђа

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

Они садрже преглед објеката на списку претходне заштите и посебне мере заштите простора.

Већина ових објеката инкорпорирана је у концепт плана.

3.7.1. Посебне мере заштите:

1. Реформаторску цркву са парохијским домом на углу улица Шафарикове и Павла Папа, објекте у улици Павла Папа број 9 и 11 и Футошкој број 32, 40 и 52 задржати без интервенција.
2. Објекти у Јеврејској улици број 18 и 26 и објекат у Огњена Прице број 7 се надограђују.

3. При замени објеката у Ћирпановој улици број 9, Шафариковој улици број 1, и улици Павла Папа број 29, 31 и 33, обавезује се инвеститор да пре почетка радова обавести Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада како би се објекти детаљно технички и фотографски снимили.

4. Археологија

Због очекиваног постојања потенцијалних археолошких налазишта и остатака материјалне културе од праисторије до касног средњег века, утврђује се обавеза сондажних археолошких истраживања.

Поред тога, приликом радова на јавним површинама (реконструкције и изградње подземних инсталација и објеката) обавезан је сталан археолошки надзор, уз могућност интервентних ископавања.

Ако постоји непосредна опасност оштећења археолошког налазишта или предмета, надлежни завод за заштиту споменика културе привремено ће обуставити радове док се на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94) не утврди да ли је односна ствар или непокретност споменик културе или није.

Ако надлежни завод за заштиту споменика културе не обустави радове, радове ће обуставити Републички завод за заштиту споменика културе.

Мере заштите, као предуслов очувања културне, пре свега градитељске баштине простора обухваћеног планом су усаглашене са мерама заштите Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, осим у следећим деловима:

- код појединачних објеката чија се вертикална регулација мења, односно који се могу надоградити је проширен на објекте у Јеврејској улици број 16, 18 и 26 и Футошкој улици број 26;
- Списак објеката који са задржавају је коригован;

Подаци који се тичу начина и могућности обликовања објеката на подручју обухваћених планом су уграђени у опште и појединачне услове грађења и уређења простора (одељак "5").

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Последица начина организације и изградње простора који је презентован су нумерички показатељи који следе у продужетку текста, презентовани заједно са билансима површина и подацима о становништву.

Површина обухвата плана.....	19,83 ha
укупно под објектима (сви)	77185,72 m ²
Индекс изграђености за цело подручје	2,84
Степен заузетости за цело подручје плана- нето (%).....	59,46%

Табела показатеља планираног стања:

Број блока	Површина нето (ha)	Површина бруто (ha)	Индекс изграђености	Степен заузетости	Бруто развијена грађевинска површина				Број станова	Број становника	Нето густина
					јавне намене	становане	пословање	укупно			
				%	m ²	m ²	m ²	m ²			
1	2,79	4,33	3,29	56,64	2644,98	62922,62	16729,21	82296,81	899	321	196
2	3,30	4,93	2,71	61,44	2046,50	43376,83	36604,12	82027,45	620	221	196
3	4,10	5,05	2,11	54,81	21771,01	41366,20	25282,48	88419,71	591	211	196
4	1,15	1,83	3,61	65,71	5938,08	22526,11	4751,65	27277,76	322	115	196
5	2,54	3,59	2,49	58,71	-	42203,39	15127,42	57330,81	603	215	196
Укупно	13,88	19,73	2,84*	59,46*	32400,57	212395,15	98494,88	337352,54	3035	1083	196*

Табела показатељи постојећег стања

Број блока	Индекс изграђености	Степен заузетости	Бруто развијена грађевинска површина				Број станова	Број становника	Нето густина
			укупно	Остало	становане	пословање			
		%	m ²	m ²	m ²	m ²			
1	1,74	26,1	41116	2110	35774	3232	858	618	218
2	1,23	39,2	33430	2025	15700	15705	349	437	134
3	0,64	47,1	23028	2996	12945	7087	255	578	134
4	0,61	33,0	8219	1146	4043	3030	81	143	89
5	0,73	54,7	10600	1148	7415	2037	143	401	230
Укупно	0,99*	40,02*	166393	9425	75877	31091	1686	2177	161*

Степен заузетости- количник површне по објектом и површине парцеле (%)

Индекс изграђености- количник збира бруто развијених површина свих надземних етажа и површине парцеле (-)

* средња вредност

Ванстамбени садржаји:

	габарити m ²	развијена површина - m ²	комплекс - m ²	Број паркинг места на парцели
Реформаторска црква	1122,69	2108,66	3162,49	10
Комплекс "Футошка пијаца"	4802,61	23052,53	4880,5	~380
Комплекс "Дневника"	3087,13	13552,12	7349,23	-
дечија установа	159,42	239,13	442,06	-
Јавна гаража:				
1. у блоку 1	1322,49	2644,98	2446,65	~120
2. у блоку 3	5258,14	21032,56	5258,14	~830
3. у блоку 4	1484,52	5938,08	1484,52	~340
ТС "Центар" на 110/20 kV	249,66	499,32	5938,36	-
Трафостанице	431,33	431,33	-	-
саобраћајне површине	-	-	18091,40	-

* Објекти и површине који не спадају у јавно грађевинско земљиште су засенчени

У оквиру побројаних садржаја **јавних површина**, поједине намене заузимају следећи простор:

- дечја установа	442,06 m ²
- јавна гаража	9189,31 m ²
- тргови и улице	58230,00 m ²
- паркинзи	70903,56 m ²
- трансформаторске станице	431,33 m ²
Укупно:	139196,26 m ²

Број паркинг места:

Паркинг места				
Јавна- на коловозу	У гаражама	Јавне гараже	На парцелама	укупно
624	430	1290	272	2616

5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Услови грађења и уређења простора

Општи услови

Графичким приказом "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" (у даљем тексту: графички приказ) дефинисане су зоне изградње.

Коначним дефинисањем габарита су могућа одступања унутар зоне.

Улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска. Изузеци од овог правила су назначени посебном грађевинском линијом на графичком приказу.

Колско пешачки пасажи објеката који воде до јавних вишеспратних гаража морају бити минималних димензија 4,50 m × 5,50 m.

Приступ унутрашњости парцеле мора се обезбедити пасажима минималне ширине 3,50 m и висине 4 m, тамо где су они назначени на графичком приказу.

Висинске коте терена су дате на графичком приказу.

Висина пода приземља нестамбених садржаја је максимално 20 cm изнад коте терена.

Висина пода приземља објеката стамбене намене је максимално 120 cm изнад коте тротоара.

Савладавање висинске разлике обавезно се разрешава на парцели корисника.

Приземљем се сматра само једна етажа, па нису дозвољене галерије, мезанини, нити денivelисане етаже које се воде као приземље.

Намена нових објеката је стамбена, пословна или стамбено - пословна, где планом није стриктно дефинисано. Њихова намена се може мењати у корист пословања и трговине, али тако да становању буде намењено највише 30% нето садржаја у делу обухвата плана који обухвата подручја општеградског центра.

У стамбеним објектима просечна површина стана треба да је минимално 50 m² нето, а тежи се остварењу просечне површине стана од 60 m².

Број стамбених јединица у оквиру вишепородичних објеката не сме бити већи од броја стамбених јединица просечне величине.

Минимална стамбена јединица је 24 m² нето.

Објекти који буду намењени пословању не могу имати садржај пословних апартмана.

Намена приземља објеката дуж Јеврејске улице, Булевара ослобођења, улице Огњена Прице и Футошке улице мора бити трговина и/или пословање.

Планира се изградња кровова са малим нагибом и косих кровова, и могућност коришћења поткровља тамо где је то назначено на графичком приказу.

На објектима где на графичком приказу није назначено поткровље планира се раван кров, односно са малим нагибом.

На планираним објектима и објектима који су предвиђени за надоградњу, наиздак се формира према условима из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије" број 75/2003), (у даљем тексту: Правилник), и то у зонама Булевара ослобођења, улица Огњена Прице, Новосадског сајма, Косанчић Ивана, Ђирпанове, Жике Поповића, Павла Папа и на објектима у јужној зони зеленог венца (спратности П+1+Пк), у залеђу Футошке улице. У зони улица Шафарикове, Јеврејске, Футошке и на свим објектима на северној страни зеленог венца (на парцелама бр. 10275, 10277, 10285, 10289 и 10292) наиздак уличног тракта објекта може бити до 30 см.

Осветљење поткровља треба решити искључиво лежећим прозорима.

Степениште за поткровну етажу (и сваку надограђену етажу) мора бити искључиво унутар објекта, односно из стана (за горњи део дуплекс стана).

У поткровној етажи (поткровљу) нових објеката може постојати само једна етажа, без обзира на намену. Адаптацијом поткровља постојећих објеката може се формирати једна етажа, са једном галеријом (уколико висина постојећег крова то дозвољава), без обзира на њену намену.

Дворишни објекти не могу да имају поткровну етажу, уколико то није назначено на графичком приказу.

Покривање косих кровова предвидети традиционалним покривачима: црепом, лимом или етернитом. На постојећим објектима задржава се постојећи покривач.

За равне кровове не условљава се врста материјала за покривање.

Нису дозвољени мансардни кровови.

Максимални нагиб кровних равни нових објеката је приближно 30°.

Помоћне и дворишне објекте могуће је задржати (реконструисати) само ако су планирани за задржавање. Висина дограђеног или новог дворишног објекта не сме прелазити висину уличног тракта главног објекта који се задржава.

У свим објектима могућа је изградња подрума, уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају кад то природни услови захтевају.

Приликом изградње објеката инвеститор је обавезан да максимално обезбеди суседне објекте.

Приликом изградње објеката могуће је решавање паркирања у подземној етажи. Услов за реализацију подземних етажа је поштовање постојећих нивелета и

одредби Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/ 2005). Денивелација дворишних простора у односу на ободне улице и парцеле није дозвољена. На графичком приказу назначене су локације обавезних сутеренских гаража.

У оквиру парцела, на расположивој површини планирани се отворени паркинзи.

Објекти имају сутеренске или подрумске гараже (за потребе корисника зграде) на местима где је на графичком приказу назначено. У случају да се неке од ових парцела споје, гаражу треба планирати испод целе тако добијене парцеле. Гаражирање возила у приземљима дворишних крила се препоручује. Гаражирање возила на осталим парцелама је потребно организовати у оквиру парцеле и/или у приземљима објеката.

У случају неусаглашености наведених услова са графичким приказом "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000, важи графички приказ.

5.1.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Планом се ограничава изградња препуста. Елементи архитектонике објеката-еркери и препусту су дозвољени, али тако да заузимају највише 50% површине фасаде.

Предност треба дати употреби француских балкона.

Лође нису дозвољене у зони Јеврејске, Футошке и Шафарикове улице.

Поткровне етаже не могу да имају никакве препусте, нити балконе.

Приликом надоградње посебну пажњу треба посветити обликовању надограђених етажа које, са постојећим делом објекта, морају чинити складну архитектонску композицију. Посебну пажњу посветити објектима стилске архитектуре који су планирани за надоградњу, за које треба планирати примену архитектонских елемената постојећег објекта, у размери и матрици постојећег - према условима надлежног завода за заштиту споменика културе или, уз мишљење истог завода, са савременим сведеним исказом, уз поштовање основних архитектонских принципа (ритма и распореда отвора, односа пуно-празно,...), без уношења нових материјала страних миљеу наслеђене структуре.

Архитектонска пластика објеката мора бити сведена, осим када се понављају елементи постојећег објекта у реализацији надоградње и/или доградње.

Забрањује се употреба јарких боја основног спектра. Дозвољене су њихове светле нијансе, а препоручују се пастелне боје.

Употреба материјала се ограничава на традиционалне, са изричитом забраном употребе беле силикатне опеке, ломљеног камена, итд.

Обрада фасаде треба да буде сведена и савременог израза. Избежавати обраду прсканим малтером и специјалним завршним обрадама чија структура је подложна за задржавање прашине и прљавштине.

Увођење нових материјала (стакла, челика, алукобонда...) је дозвољено без ограничења у зони Булевара ослобођења, док се у другим зонама препоручује њихова

умерена примена на нивоу детаља у обликовању фасада.

За постојеће објекте који се планом задржавају, могућа је замена под истим условима, односно ако се налазе на листи објеката под претходном заштитом, уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе.

Надоградња објеката се врши увек над целим објектом, као што је приказано на графичком приказу. Фазна надоградња је могућа само на дворишним трактовима, у оквиру габарита.

Не дозвољава се повећање броја етажа од датог на графичком приказу за акцентовање угла код угаоних објеката. Акцентовање угла се врши посебним приступом обликовању објекта.

Приступ обликовању објеката јавних гаража мора бити једнак као за остале објекте у обухвату плана, поготово ако фасадама излазе на јавну површину улице или сквера (зелени венац). Фасада ових објеката не може бити слепа, нити служити искључиво за постављање рекламних паноа и билборда.

Одступања од наведених правила дата су појединачно и по блоковима у делу "5.1.3."

5.1.3. Специфични услови дефинисани за просторне целине- урбане блокове

Блок број 1

Намена простора је претежно стамбено – пословна, односно објекти могу бити стамбени, стамбено пословни и пословни, са унутарблоковском јавном површином, јавном вишеспратном гаражом спратности Су+П+1 - П+1, са приближно 100 паркинг места. Пешачки прилаз гаражи је планиран кроз постојећи пасаж објекта на парцели број 7200/1 и пасаж објекта на парцели број 7232/1, а колско – пешачки приступ кроз пасаж објекта на парцели 7229, и кроз пасаж објекта на парцели коју чине парцеле бр. 7193 и 7194. Ови пасажи служе и за приступ задњим двориштима ових парцела (приступ двориштима осталих парцела је искључиво преко сопствених пасажа). Ширина ових колско – пешачких пасажа је минимално 5,50 m, а висина 4,50 m.

За планирану изградњу објеката највиши степен заузетости парцеле је до 50%, а највиши индекс изграђености је до 2,50. Највиши степен заузетости до 75%, а највиши индекс изграђености до 5, односе се на парцеле бр. 7193 и 7194 (на углу улице Новосадског сајма и Булевара ослобођења) у зони изградње дефинисаној према графичком приказу.

Спратност планираних објеката је до П+4+Пк, осим објеката на углу улице Новосадског сајма и Булевара ослобођења, која може бити до П+5+Пк. Остали планирани објекти на парцели су појединачни објекти гаража, који су приземни, са плитким или равним кровом. Њихова позиција је дефинисана на графичком приказу.

Парцелација: обавезно је спајање парцеле број 7221 и дела парцеле број 7222 у једну грађевинску парцелу, и парцела бр. 7193 и 7194 у једну грађевинску парцелу.

Јавне површине су јавна гаража и продужетак улице Косанчић Ивана до Ћирпанове улице. Одвајање делова парцела за јавну намену дато је у пододелуку "3.2."

Простор блока је готово потпуно изграђен, осим објеката на две локације у улици Косанчић Ивана, и два угаона објекта на углу улица Косанчић Ивана и Ћирпанове, и Булевара ослобођења и улице Новосадског сајма, као и јавне гараже.

Блок број 2

Намена простора је пословно- стамбена и реализује се у складу са општим правилима.

Посебни услови изградње су: за комплекс "Футошка пијаца", према одредби претходног плана, спроведен је урбанистичко-архитектонски конкурс. Конкурсно решења је уграђено у овој план. Комплекс се састоји од два међусобно спојена дела: пословно - трговачког у зони Јеврејске улице и Булевара ослобођења, и вишеспратне гараже за потребе комплекса у Гајевој улици. Спратност комплекса је назначена на графичком приказу. Комплекс подразумева трговачко- пословни центар који у свом саставу има и садржај пијаце.

Пешачки приступи у комплекс планирају се из Јеврејске улице и са Булевара ослобођења и посредно из гараже, а колски са Булевара ослобођења (за подрумску етажу и вишеспратну гаражу) и Гајеве улице (за вишеспратну гаражу). У подземној етажи планирају се техничке просторије, магацини и склониште и пролаз за вишеспратну гаражу. На осталим етажама планирају се пословно трговачки садржаји. Комплекс се састоји из неколико трактова различите спратности међусобно одвојених пасажима и покривеним атријумима - према графичком приказу.

Комплекс "Футошка пијаца", кога чине парцела пијаце и пратећа вишеспратна гаража, могуће је проширити и на остале парцеле у непосредном окружењу пијаце (парцеле бр. 10251/1, 10251/2 и 10252).

За комплекс "Дневника" уз задржавање постојећих објеката, планира се могућност надоградње објеката штампарије за једну етажу (висина етаже може бити максимално 3,50 m) и доградња комплекса објектом спратности П+1 на Булевару ослобођења, према графичком приказу.

Простор у унутрашњости блока је намењен за јавну зелену површину. Постоји непосредна веза ове површине са Булеваром ослобођења, и посредна из Гајеве улице, кроз пасаж објекта на парцели број 10238/1.

Обликовање доградња штампарије "Дневника" мора бити једнака архитектури постојећег комплекса.

Остали делови блока су намењени изградњи стамбено- пословних објеката.

За планирану изградњу објеката највиши степен заузетости парцеле је до 50%, а највиши индекс изграђености је до 2,5. Степен заузетости до 75%, а индекс изграђености до 3,5, односе се на зону које чине парцеле бр. 10213, 10250, 10251/1, 10251/2 и 10252. Степен заузетости може бити до 100%, а индекс изграђености до 5, у зони Јеврејске улице, коју чине парцеле бр. 10249/1, 10249/2 и 10253/1. Ове вредности се односе на зоне изградње дефинисане на графичком приказу.

Спратност планираних објеката је од П+Пк до П+3+Пк, осим објекта на Булевару ослобођења и угаоног дела објекта комплекса "Футошка пијаца", који могу бити до П+5.

Остали објекти на парцели су појединачни објекти гаража. Њихова позиција је дефинисана на графичком приказу.

Парцелација: парцеле бр. 10210, 10211, 10212/2, 10214, 10223, 10225/2 и 10225/3, могу чинити једну грађевинску парцелу. Колски приступ је омогућен са Булевара ослобођења, према графичком приказу.

Спајају се парцеле бр. 10198, 10199 и 10200 у једну грађевинску парцелу и парцеле бр.10247 и 10248/1 у једну грађевинску парцелу. Комплекс "Футошка пијаца" добија проширење за вишеспратну гаражу чија грађевинска парцела настаје спајањем парцела бр. 10243, 10245 и делова парцела бр. 10242, 10244, и 10246. Овако формирана парцела се спаја са парцелом Футошке пијаце број 10253 у једну грађевинску парцелу. Део парцеле број 10242 спаја се са парцелом комплекса "Дневника" број 10237/1.

Јавне површине: Јавна зелена површина у унутрашњости блока повезана је са Булеваром ослобођења непосредном везом, а са Гајевом улицом преко пасажа објекта на парцели број 10238/2. Одвајање делова парцела за јавну намену дато је у пододелку "3.2."

Блок број 3

Намена простора је пословно- стамбена, са значајним учешћем јавних површина (дечија установа, јавна гаража и трансформаторска станица "Центар"). У блоку се налази значајан комплекс Реформаторске цркве и парохијског дома.

За планирану изградњу објекта највиши степен заузетости је до 50%, а највиши индекс изграђености парцела је до 2,5. Степен заузетости је до 75%, а индекс изграђености до 3,5, односе се на зону коју чине парцела број 10181 и делови парцела бр. 10182/1 и 10182/2, парцела број 10194/1 и део парцеле број 10194/2. За парцелу на којој је објекат јавне гараже на углу Гајеве и улице Павла Папа, степен заузетости може бити до 100%, а индекс изграђености до 4. Ове вредности важе за зоне изградње које су дефинисане на графичком приказу.

Спратност планираних објеката је до П+3+Пк.

Остали објекти на парцели су појединачни пословни објекти који су планирани дуж ивица парцеле. Њихова позиција је дефинисана на графичком приказу.

Парцелација: парцеле бр. 10194/1, 10194/2, и делови парцела бр.10176 и 10178, спајају се у једну грађевинску парцелу. Део парцеле број 10193 и део парцеле број 10178 спајају се у једну грађевинску парцелу. Део парцеле број 10192 и део парцеле број 10178, спајају се у једну грађевинску парцелу. Парцеле бр. 10186 и 10187 спајају се у једну грађевинску парцелу; парцеле бр. 10184, 10185/1 и 10185/2 спајају се у једну грађевинску парцелу; делови парцела бр. 10182/1, 10182/3, 10182/4 и 10183 спајају се у једну грађевинску парцелу; делови парцела бр. 10181, 10182/1, 10182/2 и 10182/3 спајају се у једну грађевинску парцелу.

Делови парцела бр. 10165/1 и 10164 припајају се парцели број 10165/3 (парцели под објектом), односно парцели број 10163/1 (парцели дворишта).

Парцеле бр. 10156/1, 10156/2 и део парцеле број 10156/3 спајају се у једну грађевинску парцелу, а остатак парцеле број 10156/3 је једна потпуна грађевинска парцела, према графичком приказу.

Јавне површине су: јавна гаража на углу улица Павла Папа и Гајеве, трансформаторска станица (ТС) "Центар" на 110/20 kV, дечија установа у улици Павла Папа и приступна саобраћајница унутрашњости блока, са везом из Шафарикове улице. Одвајање делова парцела за јавну намену дато је у пододелку "3.2."

Блок број 4

Намена простора је стамбено- пословна и реализује се у складу са општим правилима.

Блокови бр. 4 и 5 су јединствена целина, али се просторно деле границом јавног колско - пешачког пролаза јавне унутарблоковске површине намењене јавној вишеспратној гаражи. Пролаз се налази на парцелама бр. 10268/1 и 10268/2.

За планирану изградњу објеката највиши степен заузетости је до 55%, а највиши индекс изграђености парцела у блоку је 2,6. Највиши степен заузетости до 70%, а највећи индекс изграђености до 4, односе се на парцеле у зони продужетка улице Косанчић Ивана (угаоне парцеле) и чине је делови парцела бр.10291 и 10293, односно делови парцела бр. 10285, 10291 и 10292. Ове вредности важе за зоне изградње дефинисане на графичком приказу.

Спратност планираних објеката је до П+4+Пк.

У оквиру објеката на зеленом венцу планиране су гараже у сутерену и дворишном делу приземља. За овај низ објеката мора се задовољити норматив по коме на 70m² површине објекта долази једно паркинг и/или гаражно место.

Зону планираних објеката у продужетку улице Косанчић Ивана, од улице Ћирпанове до зеленог венца, могуће је извести фазно.

Парцелација: за парцелацију осталог земљишта врше се значајне промене- планира се продужетак улице Косанчић Ивана до Футошке улице, и уводи се нова јавна површина у виду зеленог венца. Ово је предуслов за препарцелацију постојећих грађевинских парцела између Ћирпанове улице и зеленог венца.

Делови парцела бр. 10291 и 10293; делови парцела бр. 10285, 10291 и 10292; делови парцела бр. 10285 и 10289, спајају се у једну грађевинску парцелу, под условом датим у поглављу "3.6. Правила парцелације". Парцеле бр. 10275 и 10277 се деле на две парцеле на којима се засебно могу реализовати објекти, према графичком приказу.

Није дозвољено међусобно оградивање парцела никаквом оградом између објеката на северној страни зеленог венца (на парцелама број 10275, 10277, 10285, 10289 и 10292). Планиране зелене површине се не могу користити за паркирање возила.

Јавне површине чине нови зелени венац (који намњен као искључиво зелена површина, односно не може бити намењен паркирању возила) и јавна блоковска површина око слободностојећег објекта на парцели број 10286, и унутарблоковска јавна вишеспратна гаража, са колским и пешачким приступима из Ћирпанове улице (преко парцеле број 10275) и са зеленог венца, и пешачки, из улице Огњена Прице (преко парцеле број 10268/1 10268/2). Одвајање делова парцела за јавну намену дато је у пододелку "3.2."

Блок број 5

Намена простора је стамбено- пословна. Концептом уређења предвиђен је, где је то могуће, двострани приступ парцелама са јавне површине, са Футошке улице и улице Жике Поповића и зеленог венца.

Блокови бр. 4 и 5 су јединствена целина, али се просторно деле границом јавног колско-пешачког пролаза јавне унутарблоковске површине намењене јавној вишеспратној гаражи. Пролаз се налази на парцелама бр. 10268/1 и 10268/2.

За реализацију надоградње објекта у Футошкој улици број 52 (број парцеле број 10373/2), обавезни се услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Највиши степен заузетости и индекс изграђености парцела планираних објеката су различити за различите зоне блока. Степен заузетости парцела до 55%, са највишим индексом изграђености парцела до 2,2 односе се на парцеле у делу зоне Футошке улице. Ову зону чине: део парцеле број 10284, парцеле бр. 10361/1, 10361/2 и 10361/3, парцеле бр. 10362, 10370 и 10371. Степен заузетости парцеле до 65%, са највишим индексом изграђености парцеле до 3 се односе на парцеле у делу зоне Футошке улице, коју чине: парцеле бр. 10278/1 и 10278/2, делови парцела бр. 10271, и 10279 и парцеле бр. 10281 и 10282. Степен заузетости парцеле до 70%, са индексом изграђености парцела до 3, односе се на парцеле у зони Футошке улице и улице Огњена Прице, и на парцеле бр. 10350, 10351/1, и делове парцеле бр. 10352/1 и 10357/1. Наведене вредности урбанистичких показатеља односе се на зоне изградње које су дате на графичком приказу.

Спратност планираних објеката је од П+Пк до П+4+Пк.

Други објекти на парцели су појединачни објекти гаража. Њихова позиција је дефинисана на графичком приказу.

Парцелација: парцела број 10277 се дели на три дела - два дела чине две грађевинске парцеле, а трећи се одваја за јавну површину зеленог сквера. Парцела број 10350 се дели на три дела - два дела чине две грађевинске парцеле, а трећи јавну површину улице. Део парцеле број 10284 се одваја за јавну површину улице и јавну блоковску површину.

Осим побројаних услова, сви остали услови преузимају се из општих правила.

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

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

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката,

- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од стране комисије за утврђење објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе,

- пописани до 13. маја 2003. година по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објеката изграђених без грађевинске односно употребне дозволе.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од Услови грађења и уређење простора (утврђена овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене, затварање тераса, ложа и сл.) која се односи на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле,
- друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, ложа и сл.).

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.)

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат прихватиће се одступање од 50% у односу на планом предвиђени проценат изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и друге јавне градске функције.

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

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

Посебна правила се не могу применити на објекте изграђене у коридорима постојеће или планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као и на површинама планом намењеним за друго јавно грађевинско земљиште.

5.2. Услови за опремање простора инфраструктуром

5.2.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово поред обликовног и визуелног ефекта има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

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

или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30 m, а дужина од 4,60 до 5,0 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 5,5 × 2m.

5.2.1.1. Услови за паркинг гараже

Сви објекти за гаражирање путничких аутомобила (јавне гараже, гараже у оквиру објеката, сутеренске гараже у оквиру објеката...) се морају извести по Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе" број 31/ 2005),(у даљем тексту: Правилник).

Према намени, унутарблоковске гараже у блоковима бр. 1 и 4, и јавна гаража на углу улица Павла Папа и Гајеве (у блоку број 3) су јавне и намењене за паркирање путничких аутомобила. По величини и категоризацији све три јавне гараже су велике надземне гараже по категоризацији Правилника.

Паркирање у гаражи могуће је извести на рампи (као што је дато у графичком приказу број 3) али није обавезујуће. Веза између спратова се може вршити рампама или лифтовима.

Основни услови за кретање возила

Улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000.

Ширина улаза и излаза је мин 2,5m за један ток кретања возила. Код излаза треба предвидети простор за сачекивање возила из супротног смера кретања.

Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са ЈУС-ом У. А9.204.

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.

За рампе на којима се врши паркирање, максимални нагиб је 5%, а за обичне рампе је 15%. Морају се задовољити вертикални услови проходности возила.

Димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,80 × 2,30 m, а у осталим случајевима у складу са ЈУС-ом У.С4.234.

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.

Потребно је извести резервни излаз за возила.

Основни услови за кретање пешака

Уколико је могуће, токови пешачког саобраћаја не би требали да се укрштају са токовима колског саобраћаја на улазима и излазима.

По гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака.

При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања доминантних пешачких комуникација.

Ширина степеништа морају бити најмање 0,8m и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаљиви материјали.

Ако се у паркинг гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, његова минимална ширина износи 1,2m.

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

Остали услови

У обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката.

Проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12m³ ваздуха на час на сваки 1m² корисне површине. Усисне отворе система за вентилацију треба разместити близу пода.

Носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватру. Архитектонско обликовање објеката јавних гаража је дато у делу "4.1.2."

5.2.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком;
- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт;
- водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

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

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију предвиђа се једним прикључком;

- прикључни канализациони шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

5.2.3. Услови за прикључење на енергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити сопственом трансформаторском станицом, уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу или повезивањем на постојећу или планирану дистрибутивну мрежу. Положај прикључног ормара прилагодити тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

5.2.3.1. Услови прикључења на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај КМРС (кућни мерно-регулациони сет-станица) испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

5.2.3.2. Услови прикључења на топоводну мрежу

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

5.2.4. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског тт прикључка, на приступачном месту на фасади објекта.

5.3. Заштита животне средине

На простору плана, раскрсница Булевара ослобођења и Футошке улице једна је од саобраћајно најоптерећенијих у граду. Велики интензитет саобраћаја, бројне аутобуске

линије јавног градског и приградског превоза и изражени недостатак места за паркирање, узрок су интензивног аерозагађења и високог нивоа комуналне буке.

Интензитет буке на подручју овог плана прати се на мерном месту преко пута "Дневника".

Утврђена вредност меродавног дневног нивоа буке је у границама од 69 до 74 dB(A)

Велика учесталост проласка лаких и тешких возила и техничка исправност возила су међу најзначајнијим чиниоцима у укупном нивоу комуналне буке. Присутност буке захтева мерења нивоа буке, праћење свих карактеристика саобраћаја, а такође и изучавање других извора буке, који утичу на повећање нивоа буке, те предузимање потребних мера.

Највиши ниво буке ограничава се на вредност од 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању.

Смањење интензитета буке у нормативне границе обезбедиће се реконструкцијом и корекцијом постојећег система уличне мреже, канализацијом саобраћаја према капацитету саобраћајница, раздвајањем даљинског и локалног саобраћаја и изградњом паркинга гаража и места за паркирање. Одређена побољшања могу се постићи регулисањем постојећег режима саобраћаја (забраном пролаза тешким возилима, забраном пролаза возилима у поједине улице у одређене сате), искључењем моторних возила из уских улица, увођењем већег броја једносмерних саобраћајних праваца, увођењем "зеленог таласа", стварањем пешачких зона, и планским решавањем стационарног саобраћаја.

Квалитет ваздуха на овом простору се не прати, па је потребно успоставити систематска мерења показатеља квалитета ваздуха, ради добијања података неопходних за утврђивање степена загађења ваздуха и утврђивање поступака и мера, који ће омогућити да се степен аерозагађења сведе у границе предвиђене прописима о загађености ваздуха.

Приликом утврђивања микролокација за постављање контејнера за комунални отпад, морају се поштовати одређени саобраћајни услови, како се не би угрозила безбедност учесника у саобраћају, отежало његово одвијање и нарушио изглед улица. Искључује се могућност постављања контејнера на главним саобраћајницама, а у стамбеним улицама изузетно и под одређеним условима (ван зона раскрсница, удаљени мин. 3 m од ивице коловоза).

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана обезбедиће се праћење показатеља од утицаја на стање животне средине и контролу свих активности у оквиру појединих намена у простору.

5.4. Правила заштите од елементарних и других опасности у рату и миру

5.4.1. Заштита у случају ратне опасности

Обезбеђење развоја града у мирнодопским условима и усклађивање свих просторних елемената развоја са потребама одбране, представљају битан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите.

Мере заштите од интереса за одбрану треба да буду уграђене у сва просторна решења (намена површина, техничка решења у инфраструктури, мрежа објеката друштвеног стандарда, распоред слободних и зелених површина и др.), као превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката, комплекса и простора на простору обухваћеном планом.

За подручје обрађено овим планом утврђен је А степен угрожености. За овај степен угрожености, према прописима о изградњи склоништа, утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите становништва и материјалних добара, односно изградње склоништа и то:

- у породичним стамбеним објектима предвиђена је изградња склоништа допунске заштите, обима заштите најмање 50 кРа,

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

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

- сва склоништа су двонаменска, а мирнодопска намена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта,
- капацитет склоништа у објектима стамбене, стамбено- пословне и пословне намене утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту тако да се на 50 m² развијене грађевинске (бруто) површине стамбеног и стамбено - пословног објекта обезбеди простора у склоништу најмање за једно место или најмање за 50% од планираног броја станара, односно (ако је намена објекта или простора пословна) за 2/3 од укупног броја запослених,
- капацитет склоништа за јавне службе утврдити на основу броја запослених и броја корисника, тако да се обезбеди простор у склоништу за 1/5 запослених и 1/5 корисника (за дечију установу од укупног броја деце, а за школу од укупног броја деце у једној смени),
- кота склоништа јединице мора бити минимум 30 см изнад максималног нивоа подземних вода,
- димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према прописима за изградњу склоништа и других заштитних објеката,
- положај склонишне јединице у оквиру објекта, односно парцеле утврђује се поштујући наведене услове за изградњу склоништа.

5.4.2. Заштита од елементарних непогода

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

при њиховом пројектовању и извођењу, узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.), у складу са прописима.

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

5.4.2.1. Заштита од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС", број 37/88 и "Службени гласник РС", бр.53/93, 67/93 и 48/94) и другим прописима који уређују ову област.

5.4.2.2. Заштита од удара грома

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

5.4.2.3. Заштита од земљотреса

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

Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа сеизмичког пројектовања објеката, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредљивости територије, треба да се уграде у планско решење, при чему је потребно дефинисати све безбедне површине на слободном простору (скверови, улице широких регулација, веће зелене површине), које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва.

5.5. Услови за кретање хендикепираних особа

У складу са важећим прописима из ове области, обезбедити услове за несметано кретање особа са посебним потребама и то:

- на свим пешачким прелазима, висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- у вишепородичним стамбеним и пословним објектима, обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља (односно до лифта,

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

- уколико објекат има лифт, окно лифта и излазни подест, димензионисати тако да омогуће несметано кретање хендикепираних особа - окно лифта минимум 110/140 см, излазни подест минимум 140 см.

6. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду планирани приоритетни радови су следећи:

- реконструкција раскрснице Футошке улице и Булевара ослобођења,
- изградња коловоза, тротоара и паркинг места у Ћирпановој улици,
- изградња јавних гаража у блоковима бр. 1, 3 и 4.

Табела – Процена потребних средстава за приоритетне радове на уређењу саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				866.043.800
1.1.	Коловоз 2-СТВ	м ²	960	5.130	4.924.800
1.2.	Реконструкција коловоза	м ²	2.600	2.565	6.669.000
1.3.	Тротоари са ивичњацима	м ²	480	3.000	1.440.000
1.4.	Паркинзи	м ²	6.708	3.400	22.807.200
1.5.	Гараже-подземне	м ²	6.300	42.750	269.325.000
1.6.	Гараже-надземне	м ²	22.600	25.650	579.690.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				9.660.900
2.1.	Водовод Ø100 mm	м	350	4.700	1.645.000
2.2.	Водовод Ø 300 mm	м	350	12.825	4.488.750
2.3.	Канализација Ø 300 mm	м	110	10.690	1.175.900
2.4.	Канализација Ø 600 mm	м	110	21.375	2.351.250
3.	ЕНЕРГЕТИКА				6.000.000
3.1.	Електроенергетска мрежа 110 kV	м	400	15.000	6.000.000
4.	УКУПНО				900.516.900

Процена средстава је урађена по ценама на дан 25.10.2005. год.

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

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

7. ПРИМЕНА ПЛАНА

Ступањем на снагу овог плана омогућава издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- Извод из Генералног плана града Новог Сада о 2021. године, са означеним предметним простором А 4
- Катастарска подлога, са границом грађевинског рејона обухваћеног планом 1 : 1000
- План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације 1 : 1000
- План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела 1 : 1000

- План водне инфраструктуре 1 : 1000
- План енергетске инфраструктуре 1 : 1000
- План зеленила 1 : 1000
- Попречни профили улица 1 : 200

План детаљне регулације дела Новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику, који ће се, после потписивања и овере чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план дела Новог градског центра II у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 11/2000, 1/2002 и 17/2003).

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-12/2005-1
18. децембар 2006. године
Нови Сад

Председник
Зоран Вучевић, с.р.