

Табела: Приоритетни радови на уређивању јавног грађевинског земљишта

Цене у дин. јул 2005. год.

Ред. бр.	Опис радова	Количина	Јед. мере	Цена у дин.	Износ у дин.
1.	САОБРАЋАЈНИЦЕ				64.000.000,00
1.1.	Реконструкција Руменачке улице (део у границама плана)				21.000.000,00
1.2.	Реконструкција Улице Доње Сајлово				40.000.000,00
1.3.	Проширење паркинга на гробљу				3.000.000,00
2.	ХИДРОТЕХНИКА				11.600.000,00
2.1.	Водовод 100 mm	500	m	4.400,00	2.200.000,00
2.2.	Канализација-отпадна 250 mm	300	m	4.400,00	1.320.000,00
2.3.	Канализација - атмосферска 300 mm	300	m	5.600,00	1.680.000,00
2.4.	Канализација атмосферска 700 mm	16.000	m	6.400,00	6.400.000,00
3.	ЕНЕРГЕТИКА				3.000.000,00
3.1.	Гасоводна мрежа	1.000	m	3.000,00	3.000.000,00
4.	УКУПНО				78.600.000,00

Финансирање радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из средстава остварених од:

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

14.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења.

Саставни део овог плана су следећи графички прикази:

- Генерални план града Новог Сада до 2021. године са означеним локалитетом
- 1. Геодетска карта са границом плана детаљне регулације
- 2. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела.....1:2500
- 3. План регулације, нивелације и саобраћаја са наменом површина.....1:2500
- 4. План намене гробног центра II.....1:1000
- 5. План пејзажног уређења.....1:2500
- 6. План водовода и канализације.....1:2500
- 7. План енергетике.....1:2500
- 8. Попречни профили улица.....1:100

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

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план Новог гробља у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 7/97 и 12/2003).

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: 35-741/2005-1
3. април 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.

155

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 XXVIII седници 3. априла 2007. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА РАДНИЧКЕ, СТРАЖИЛОВСКЕ И БУЛЕВАРА ЦАРА ЛАЗАРА У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације блокова између улица Радничке, Стражиловске и Булеварца цара Лазара у Новом Саду (у даљем тексту: план), обухвата простор који је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план), намењен за општеградски линијски центар, више-породично становање и парк. Општеградски центар се

планира уз Радничку улицу, а шири појас парка уз Булевар цара Лазара.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације блокова између улица Радничке, Стражиловске и Булевара цара Лазара у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 54/2005 и 34/2006).

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

Циљ израде плана је стварање услова за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско унапређење простора, подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

1.1. Положај, историјски развојни контекст и карактеристике простора

Овај простор је у развоју Новог Сада имао значајну улогу. У близини се налазила прва железничка пруга која је град повезивала са Будимпештом и Земуном. Од краја 19. века до средине 60-их година 20. века на овом простору су била лоцирана нека од најзначајнијих индустријских предузећа: »АЛБУС«, "ДАНУБИУС" и "ИДОЛ". Изградњом Булевара АВНОЈ-а (данас Булевар цара Лазара), као јужне градске магистрале која повезује стамбена насеља на Телепу, стамбене зоне на Лиману и Универзитетски центар са обалом Дунава и Петроварадином, и изградњом СПЕНС-а, на почетку Радничке улице и Булевару цара Лазара, овај простор добија посебан значај.

Налазећи се између центра града и изграђених стамбених блокова са северне стране, Универзитетског центра са јужне, оријентисан према Дунаву, и у визуелном контакту са Петроварадинском тврђавом, овај простор је у структури града, својом атрактивношћу и урбаном вредношћу превазишао само улогу контактне зелене површине као што је планирано Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2000. године ("Службени лист општине Нови Сад", број 5/74).

Ценећи, са једне стране, важност зелених површина у граду и слободан простор добијен пресељењем железничке пруге и, са друге стране, историјску традицију радних активности уз Радничку улицу, рационалност коришћења овог простора и његову фреквентност, као и утицај функција из његовог окружења, при изради Генералног урбанистичког плана Новог Сада до 2005. године ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/85 и 15/94), утврђена је мешовита намена предметног комплекса. Уз Радничку улицу је планиран ужи појас централних функција, а уз Булевар цара Лазара шири појас парковског зеленила. У структури централних функција града према Генералном урбанистичком плану Новог Сада до 2005. године овај простор је спадао у зонске центре и чинио спону између примарног центра града и специјализованог центра, као што је Универзитетски комплекс.

Процес урбане обнове је започео 1991. године, усвајањем Детаљног урбанистичког плана дела центра

и парковске површине у појасу између улица Радничке, Стражиловске, Булевара цара Лазара и Кеја жртава рације у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 5/91, 18/94 и 17/2003). Уз Радничку улицу је задржано неколико објеката који карактеришу почетак развоја индустрије у Новом Саду - објекти у Радничкој бр.18 и 20 (два објекта) са фабричким димњаком, као и објекат бивше чуварнице пруге уз Булевар цара Лазара. Изграђено је неколико вишепородичних стамбених објеката, два пословна објекта у склопу изграђених стамбених блокова и објекат Завода за заштиту природе Србије у Радничкој улици. У делу комплекса између улице Стевана Мусића и Кеја Моше Пијаде (данас Кеј жртава рације), рађене су анализе и оквирни услови за лоцирање хотела високе категорије под радним називом хотел "Дунав". Убрзане друштвене и економске промене које се одвијају у нашем друштву, и које су карактеристичне за период транзиције, допринеле су сталном преиспитивању планираних решења.

Изградом овог плана треба да се створе услови за реализацију и обликовање простора, програмску и архитектонску надградњу простора, модернизацију и координацију мирујућег саобраћаја, уређење јавних површина и мреже инфраструктуре, а све у циљу подизања нивоа атрактивности, степена комуникативности, употребне вредности и економске исплативости.

2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Нови Сад II, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 1174, на пресеку осовина Радничке и Стражиловске улице. Од ове тачке, граница се пружа у правцу североистока, прати осовину Радничке улице до пресека са западном регулацијом Кеја жртава рације. Даље граница скреће у правцу југозапада, прати регулацију Кеја жртава рације и Булевара цара Лазара до пресека са источном регулацијом улице Стевана Мусића, затим у правцу пресека јужне регулација Булевара цара Лазара и источне регулације улице Стевана Мусића долази до осовине Булевара цара Лазара. Од ове тачке граница прати осовину Булевара цара Лазара до тачке на пресеку са осовином Стражиловске улице, затим скреће у правцу северозапада, прати осовину Стражиловске улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 8.94 ha.

3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОТЦЕЛИНЕ

Простор обухваћен планом је улицом Стевана Мусића подељен на два неједнака блока.

Блок 1 је окружен улицама: Радничка, Стевана Мусића, Булевар цара Лазара и Стражиловска, и има нето површину 3.29 ha. Функционалне целине које се издвајају у овом блоку су: постојеће и планирано вишепородично становање, постојеће и планирано пословање, Завод за заштиту природе Србије, предшколска установа и парк.

Блок 2 је окружен улицама: Радничка, Кеј жртава рације, Булевар цара Лазара и Стевана Мусића, и има

нето површину 3.67 ha. Функционалне целине које се издвајају у овом блоку су: постојеће вишепородично становање и локација намењена за даљу планску разраду - израду урбанистичко-архитектонског конкурса (пословни центар, црна станица и парк).

Наведени блокови јасно су дефинисани на графичким приказима.

4. ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Планом је извршена подела на јавно и остало грађевинско земљиште. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, целе парцеле бр. 758, 761/3, 768, 769/2, 770/2, 774/4, 774/5, 774/6 и делови парцела бр. 741/1, 741/4, 742, 743, 746, 757, 759/1, 759/4, 760/1, 761/1, 763, 764, 765, 766, 767, 769/1, 771, 772/1, 772/2, 773/1, 775, 7758, 7815, 7857;
- заједничка блоковска површина, делови парцела бр. 761/1, 772/1, 772/3, 773/1;
- Завод за заштиту природе Србије, део парцеле бр. 772/2;
- парковска површина, целе парцеле број 744, 745, 748 и делови парцела бр. 741/1, 742, 743, 753, 756, 757, 759, 759/1, 760/1, 761/1, 7754/1;
- црна станица, део парцеле бр. 746;
- трансформаторске станице, целе парцеле бр. 773/3, 772/1, 765, 741/4.

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.

5. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА

5.1. Саобраћај

Окосницу овог подручја са становишта саобраћајне приступачности чини Булевар цара Лазара чија је регулациона ширина 45,0 m. У оквиру њега предвиђен је коловоз ширине 2 x 9,0 m, са 6 саобраћајних трака и разделним острвом ширине 4,0 m, обостраним тротуарима и бицикличким стазама ширине 2,0 m. Планом се оставља могућност одвијања јавног градског превоза дуж Булевара цара Лазара.

Планиране бицикличке стазе омогућаваће корисницима простора комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања, као и директну везу са Кејом жртва рације.

Планира се проширење коловоза у Стражиловској улици на 11,0 m, што ће омогућити формирање 4 саобраћајне траке.

У Радничкој улици се планира задржавање гранитне коцке као коловозног застора ради задржавања амбијенталне вредности једне од најстаријих улица у Новом Саду.

У графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 су приказани сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница. Поред овога приказана је и диспозиција паркиралишта у појединим деловима подручја која није обавезујућа, већ зависи од будуће намене простора.

5.2. Хидротехника

Снабдевање водом:

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

Планира се изградња секундарног водовода на делу Радничке улице, као и у новопланираној улици, а све профила \varnothing 100 mm. Планирана секундарна водоводна мрежа повезаће се на примарни доводник воде у Радничкој улици.

Планом се оставља могућност реконструкције свих постојећих деоница, уколико је то потребно.

Постојећа и планирана водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом свих планских садржаја.

Положај постојећих и планираних инсталација водоводне мреже дат је на 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 Града Новог Сада, са планираним проширењем.

У оквиру простора налази се најзначајнији објекат "Јужног" канализационог слива, главна црна станица ГЦ1, капацитета од око 10,0 m³/s, која прихвата отпадне и атмосферске воде из два колектора, од којих, један долази из правца Булевара цара Лазара, профила \varnothing 320/170 cm, а други из улице Максима Горког, профила \varnothing 250/150 cm.

Укупно прикупљене отпадне воде испуштају се у Дунав без икаквог претходног третмана.

На простору постојеће црпне станице ГЦ1 планира се уређење и техничко решење које ће у потпуности елиминисати било какве негативне утицаје у њеном најужем окружењу.

Планира се изградња атмосферске канализације, профила \varnothing 250 mm за одвођење атмосферских вода са планираних паркинг површина.

Постојећа и планирана канализациона мрежа у потпуности ће задовољити одвођење отпадних и атмосферских вода.

Положај постојећих и планираних инсталација канализационе мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 76,50 до 76,80 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода од 72,70 до 73,50 m н.в.

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

5.3. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом ће се вршити из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије, трансформаторска станица (ТС) 35/10 kV "Лиман" ће постати разводно постројење (РП) 20 kV, а основни објекат за снабдевање електричном енергијом биће будућа ТС 110/20 kV "Центар", која ће преко РП 20 kV "Лиман" и 20 kV мреже снабдевати електричном енергијом дистрибутивне ТС на овом подручју.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја потребно је изградити једну нову ТС монтажно-бетонског типа која ће преко дистрибутивне 0.4 kV мреже напајати потрошаче из улице Стевана Мусића. Поред планиране, могућа је изградња нових трафо-станица у оквиру планираног пословног комплекса, у зависности од потреба. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити службеност пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3.5 x 4.0 m).

Све трансформаторске станице повезаће се на постојећу и планирану 20 kV мрежу и прилагодити за рад на 20 kV нивоу.

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

Снабдевање топлотном енергијом

Посматрано подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог система.

Преко овог подручја пролази повезни вреловод Ø 600 који повезује главну разделну станицу и топлану "Југ". Основни објекат за снабдевање будућих садржаја биће топлана "Југ". Постојећа основна вреловодна мрежа је изграђена таквих димензија да има довољно капацитета за квалитетно снабдевање свих постојећих и планираних садржаја. Планира се изградња разделне вреловодне мреже на местима на којима још није изведена, чиме би се омогућило квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих потрошача са овог простора.

Преко овог подручја пролази и магистрални гасовод који повезује Главну мерно-регулациону гасну станицу (ГМРС) "Нови Сад" са топланом "Југ".

Телекомуникације

Простор обухваћен планом биће прикључен на телекомуникациону мрежу преко аутоматске телефонске централе "Лиман I" у улици Др Илије Ђуричића. Капацитет ове централе је довољан да омогући проширење

телекомуникационе мреже до будућих објеката. Планира се изградња, односно реконструкција телефонске мреже и повезивање свих објеката на постојећу и планирану мрежу. Број нових телефонских прикључака зависиће од намене планираних објеката.

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

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6.1. Правила уређења и правила грађења за јавне објекте и површине

6.1.1. Завод за заштиту природе Србије

Вертикални и хоризонтални габарит, као и намена постојећег објекта се задржава без промене. Дворишни део (арборетум) треба да буде уређен тако да својим садржајима и елементима уређења буде функционално повезан са објектом и његовом основном наменом. Уређен дворишни део, елементима партерног уређења, зеленилом, и мобилијаром треба да буде у визуелној интеграцији са простором заједничке блоковске површине која га окружује.

6.1.2. Уређење и озелењавање јавног грађевинског земљишта

Постојећи дрворед од квалитетних стабала копривића у Радничкој улици треба задржати и сачувати, уз редовне мере неге. Од постојеће вегетације посебно се издвајају солитерна стабла и групација белих топола на зеленој површини уз Булевар цара Лазара.

Категоризацијом зелених површина овај простор представља зелени заштитни потез унутар градског ткива. Најзначајнију функцију он ће остварити у односу на центар града, повезујући га са обалом Дунава.

Према концепту озелењавања ове површине формираће се пејзажно-парковске целине уз објекте, као и целина линеарног озелењавања Алеје Мике Антића постављене паралелно са Булеваром цара Лазара.

Алеју треба да карактерише чврст, линеарни зелени потез и да је чине дрвореди са обе стране пешачке стазе. Формираће се од истоветних и старосно једнаких стабала дрвећа, а да би се назначио линеарни правац, могу се поставити и низови шибља.

Простори између Алеје и објеката треба да су атрактивно уређени, да се поштују конфигурација и могућности терена, као и да се ускладе са садржајима околних постојећих и планираних објеката. Поред аутохтоне, овде ће бити заступљена и декоративна вегетација интересантних форми, боје крошње и времена цветања и плодоношења. Травњаци треба да су отпорни на гажење, са цветним апликацијама перена (трајница) и сезонског цвећа.

Дуж целокупне површине на месту некадашњег канала, могуће је провести уређен канал, са проточном водом и везама (мостићима) са околним простором. Почетну и крајњу тачку нагласити воденим акцентима, као елементом композиције који би чинио овај простор још атрактивнијим.

Арборетум Завода за заштиту природе Србије и Алеја Мике Антића треба да буду повезани зеленим појасом, чинећи амбијенталну целину. Арборетум представља природњачку изложбу на отвореном, ту се налазе аутохтоне врсте вегетације Фрушке горе (38 лишћарских врста), угрожене степске биљке, биљке стена, барска вегетација, врсте мочварних ливада, шумска зељаста вегетација и геолошка збирка. Неопходно је заснивање заштитног појаса зеленила ка Булевару цара Лазара, стварање вишеспратних композиција на преосталом отвореном простору и подизање зелених ограда од више редова дрвенастих и жбунастих врста.

Урбанистичко - архитектонским конкурсом за део простора који је планиран за пословни центар - А(блок 2) биће обухваћен и део парковске површине - Ц, уколико се иста претходно не уреди јединственим пројектом са парковском површином и Алејом Мике Антића, у блоку 1.

6.1.3. Заједничке блоковске површине

У оквиру заједничких блоковских површина дефинисани су отворени концентрисани и линијски простори, интерне саобраћајне површине: приступи, сутеренска гаража и отворени паркинзи.

У оквиру заједничке блоковске површине потребно је, приликом уређења, реализовати пешачку комуникацију уз постојеће и планиране објекте, који су оријентисани према парковској површини. Партерно уређење ове пешачке комуникације реализовати тако да целим потезом чини целину, односно тако да се сви елементи који се користе за уређење третирају јединствено и целовито. Континуално и јединствено уређеном пешачком комуникацијом остварује се функционално повезивање садњака и најатрактивнијих тачака.

Поред линеарних, у оквиру заједничке блоковске површине потребно је реализовати и концентрисане просторе (простор око фабричког димњака, простор изнад сутеренске гараже и простор између парцела намењених вишеспородичном становању, предшколској установи и отвореног паркинга) у циљу формирања урбаног амбијента који ће допринети интегритету, идентитету и вредности непосредне и шире околине. Урбанистички оквир је одређен планским решењем, а концепција коришћења и функционалност ових простора биће јасније дефинисана изградњом планираних и привођењем функцији постојећих објеката. Ове слободне површине реализоваће се у комбинацији са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клубе, осветљење, степенице, рампе и сл.) који ће бити у хармоничном односу са изграђеним структурама које их окружују, тако да се створи пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења.

Планирани отворени паркинг простор треба да садржи дрвеће и да буде изграђен према условима дефинисаним у пододелуку "10.1. Услови за грађење саобраћајних површина". Оваквим уређењем ствара се хуманија атмосфера, а тиме се, уједно, веће површине намењују зеленилу.

Ради задовољења потребног броја паркинг места, у оквиру заједничке блоковске површине, уз коришћење денивелације терена, планира се изградња сутеренске гараже. Кров сутеренске гараже треба да буде у равни

парковске површине. Кровна површина се планира као озелењена и партерно уређена и као таква треба да представља везу арборетума који припада Заводу за заштиту природе Србије и парковске површине. Капацитет гараже је 44 паркинг места. Улаз у гаражу је обезбеђен интерном саобраћајницом.

Контејнери за одлагање смећа се планирају уз приступне саобраћајне површине, на местима погодним за брзу евакуацију.

6.1.4. Црпна станица

Простор црпне станице (Б) се, заједно са простором намењеним пословном центру (А) и делом парковске површине (Ц), планира за даљу планску разраду, израду урбанистичко – архитектонског конкурса. Постојеће постројење пумпне станице ГЦ-1, преко кога се данас прелумпавају отпадне воде из канализационог система у Дунав, задржава се у блоку 2, са могућношћу надземног или подземног техничког решења и уређења објекта црпне станице, а у циљу даље реализације концепта решавања отпадних вода, као и ради спречавања решавања било каквих негативних утицаја на околину.

6.2. Правила уређења и правила грађења за остало грађевинско земљиште

6.2.1. Општи услови

С обзиром на то да се морфолошки приступа решавању физичке структуре, планом се не прописују степен заузетости и индекс изграђености, већ је начин изградње дефинисан на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000. На графичком приказу дате су намене и зоне изградње објеката (које представљају максимални габарит) са планираном спратношћу, растојањем грађевинске од регулационе линије и границе суседне парцеле.

Утврђују се следећи општи услови за пројектовање и изградњу објеката:

- Оквирна зона изградње (максималан габарит) објеката дефинисана је графичким приказом.
- Однос регулационе и грађевинске линије дефинисан је на следећи начин:
 - грађевинска и постојећа или планирана регулациона линија се поклапају;
 - грађевинска и постојећа или планирана регулациона линија су на растојању које је дефинисано на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" Р 1:1000, при чему простор између грађевинске и регулационе линије, које су оријентисане према јавним саобраћајним површинама (улице и пешачке комуникације), није дозвољено ограђивати, већ се планира уређење површина поплочавањем и озелењавањем;
- Предвиђа се изградња објеката у прекинутом и непрекинутом низу;
- Висина објекта дефинисана је бројем корисних надземних етажа;
- Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати пасажа минималне ширине 3,5 m и висине 4,0 m;

- Кота пода приземља пословне намене може бити максимално 0,20 m виша од од коте уличног тротоара, а кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,20 m виша од коте уличног тротоара. Висинска разлика се решава денivelацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, особама са смањеним могућностима кретања;
- Код реализације стамбених објеката просечна величина стана је 60 m² (нето). Минимална стамбена јединица је 24 m² (нето);
- У приземљу стамбених објеката се налазе површине намењене пословању и комерцијалним делатностима ка уличном делу, и гараже и техничке просторије ка дворишту. Максимална дозвољена чиста висина пословних приземља са галеријом износи 5,10 m, с тим да се висине венаца приземља објеката у непрекинутом низу морају ускладити међусобно. Изузетно, део приземља ка дворишту може бити стамбене намене, али тако да не заузима више од 50% површине приземља;
- За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту, дозвољава се формирање светларника. Минимална ширина светларника је 2,00 m. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода;
- Није дозвољено затварање колонада у смислу преграђивања дела приземља ради формирања корисног простора или затварање целог приземља;
- Није дозвољено затварање постојећих пролаза и пасажа у објектима;
- У објектима није дозвољено затварање балкона, лођа и тераса;
- Уколико се, као елемент артикулације фасаде користе препусти на делу објекта вишем од 3,00 m, обавезно је да се они заврше закључно са последњим спратом, односно равна фасада поткровља не може имати препусте. Овај услов не важи за објекте који се налазе на углу две улице, у делу објекта где се препустима у поткровној етажи наглашава угао. Хоризонтална пројекција испада може бити удаљена од основног габарита максимално 1,20 m;
- Подрумска или сутеренска етажа може се градити код нових објеката уколико терен и ниво подземних вода то омогућавају, а обавезно се намењује за садржаје: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије;
- Паркирање се решава и у оквиру парцеле, уз максимално могуће усклађивање броја стамбених и пословних јединица са бројем паркинг места. Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња низа приземних гаража, кров мора бити благог нагиба до 10°, са падом према парцели корисника;
- Није дозвољена промена намене простора намењених стационарном саобраћају (паркирању);
- Атмосферске падавине код нових и код постојећих објеката треба да се одводе са зграде и са других

непропусних површина на сопствену или јавну парцелу, а не на суседне парцеле. Олуке и олучне вертикале постављати тако да не нарушавају фасадне површине;

- Поткровна етажа осветљава се преко кровних прозора у равни крова. Кровни вертикални прозори, такозване баџе, код изградње нових објеката, нису дозвољени;
- Склоништа се планирају у оквиру објеката, у складу са прописаним нормама.

6.2.2. Пословни објекти

У плану је наменом пословања обухваћена површина од 1,45 ha.

Постојећи пословни објекти налазе се у оквиру реализованих стамбених блокова, односно површина намењених вишепородичном становању. Вертикална и хоризонтална регулација постојећих пословних објеката се задржава. У пословном објекту, спратности П+1+Пк и П, који се налази у оквиру стамбеног блока на углу улица Стражиловске и Булевара цара Лазара дозвољава се реконструкција у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора, али без утицаја на спољашњи изглед фасаде. Не дозвољава се надоградња приземног дела пословног објекта.

У блоку 1 се, иза објеката који се задржавају у Радничкој улици број 20, планира рушење свих осталих објеката као што су хале, магацини, привремене пословни простори. Планом је предвиђена парцелација тако да се нова парцела формира у габариту планираног објекта. На том простору оријентисаном према парковској површини се планира изградња пословног објекта спратности Су+П+Г+4+Пк у делу оријентисаном према Булевару цара Лазара, и Су+П+3+Пк у дворишним крилима. Коту венца уличног дела планираног пословног објекта спратности Су+П+Г+4+Пк ускладити са висином коте венца планираног стамбеног објекта на углу улице Стевана Мусића и Булевара цара Лазара. Регулациона и грађевинска линија се поклапају. У сутерену објекта, који је габаритом већи од габарита главног објекта, планира се гаража чији је капацитет око 60 паркинг места, затим техничке и помоћне просторије. Колски прилаз гаражи је са западне стране објекта али, уколико постоји потреба, прилаз је могућ и из интерне саобраћајнице са источне стране. Приступ на горњи ниво гараже на северној страни објекта, који треба да буде проходан и повезан са приземљем главног објекта, се може одвијати преко степеништа и рампи (или покретних елемената) тако да ти елементи обликовања, који треба да обезбеде приступ и особама са смањеним могућностима кретања, доприносе стварању нових визуелних и функционалних вредности самог простора заједничке блоковске површине. Примарни садржај објекта чине пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, друштвени, културни и сл.) са пратећим техничким и помоћним просторијама. Приземље објекта, оријентисано према Булевару цара Лазара, треба да буде урбано афирмативно, односно да се у њему налазе садржаји који ће бити у служби спољних корисника (продавнице, шалтер сала, кафе-ресторан или сл.). Приземну етажу у објекту пројектовати са повећаном спратном висином и то оном која у делу објекта, који је оријентисан према Булевару цара

Лазара омогућава формирање галерије у оквиру пословног простора. Приликом пројектовања могуће је на фасадама планирати препусте у складу са општим условима који су наведени у пододељку "6.1. Правила уређења и правила грађења за јавне објекте и површине". Поткровна етажа пословног објекта чија је спратност Су+П+Г+4+Пк се планира као повучена пета етажа са кровом благог нагиба, док се примена одређеног конструктивног система не условљава. Кров благог нагиба планира се и у дворишним крилима. Објекат треба да својом јединственом и хомогеном структуром, квалитетом обликовања и садржајима, а у интеграцији са постојећим и планираним објектима у непосредном окружењу, допринесе стварању и унапређењу простора заједничке блоковске површине, који ће бити намењен и доступан свим грађанима.

У блоку 2, изван простора који представља завршену целину, предвиђа се изградња пословног центра (А). За тај простор условљава се расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса у складу са основним урбанистичким параметрима који су дефинисани у пододељку "6.3. Локација планирана за даљу разраду, спровођење урбанистичко-архитејтонског конкурса". Конкурс треба да дефинише услове за реализацију и обликовање пословног центра.

6.2.3. Стамбено - пословни или пословно - стамбени објекат

У Радничкој улици број 22, на парцели број 771, у циљу увођења садржаја и форми који ће афирмисати централни карактер, планира се рушење постојећих објеката и изградња стамбено - пословног или пословно - стамбеног објекта, спратности П+Г+5+Пк, који са постојећим стамбеним објектом на углу улица Радничке и Стевана Мусића чини низ. Садржај објекта чине пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, друштвени, културни и сл.) и стамбени простори са пратећим техничким и помоћним просторијама. Приликом пројектовања могуће је, на фасадама, које су оријентисане према Радничкој улици са северне стране и унутрашњем дворишту са јужне стране планирати препусте. Препусте се не дозвољавају на западној фасади, оријентисаној према објекту Завода за заштиту природе Србије, у делу П+Г+2, али се дозвољавају у осталим етажама. У складу са тим и ако се има у виду сагледивост ове фасаде у делу изнад П+Г+2 из Радничке улице, њеном обликовању се, кроз примену различитих елемената, материјала и боја, мора пажљиво приступити. Поткровна етажа објекта се планира као повучена шеста етажа са кровом благог нагиба. С обзиром на то да је фасада, која је оријентисана према Радничкој улици ширине 10,00 m, приликом обликовања тежити једноставној и јасној форми са наглашеном вертикалношћу, применом савремених материјала у дијалогу са постојећим структурама (Заводом за заштиту природе Србије и објектом на углу са којим чини низ).

6.2.4. Вишепородично становање

У плану је намењено вишепородично становање обухваћена површина од 1,79 ha. Површина реализованог становања износи 1,30 ha, а планираног 0,49 ha. Реализовану стамбену изградњу на простору, који је обухваћен овим планом, чине затворени и полузатворени блокови са димензијама усаглашеним са савременим стандардима живљења и прилагођени матрици града.

Код новог вишепородичног становања, које се планира у блоку 1, тежило се, и код прекинутог и код непрекинутог низа, успостављању релације између постојеће и нове физичке структуре.

Реализовано вишепородично становање

Вишепородични стамбени објекти који су реализовани на основу претходних планских решења представљају завршене целине и као такви се уграђују у план.

На углу Булевара цара Лазара и Стражиловске улице изграђен је полуотворени стамбени блок спратности П+Г+4+М и П+Г+5+М, са пословним објектом спратности П+Пк и П и гаражом у сутерену у дворишном делу. На углу улица Радничке и Стевана Мусића изграђен је стамбени објекат спратности П+Г+5+Пк. У блоку 2, на углу улица Радничке, Стевана Мусића и Булевара цара Лазара изграђен је стамбени блок спратности По+П+5+Пк, у оквиру којег се налази пословни објекат, спратности П+2+Пк. Мањи радови извршени у овом блоку, који подразумевају реконструкцију и промену намене таванског простора и формирање друге независне етаже у поткровљу, се могу легализовати, уз обавезу да се на пројекат изведеног стања прибави сагласност пројектанта или струковне организације. У унутрашњости овог стамбеног блока изграђена је сутеренска гаража.

Вертикална и хоризонтална регулација објеката задржава се у постојећем стању. У објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и помоћних простора у пословни простор. Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора, али без утицаја на спољашњи изглед фасаде. Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

Планирано вишепородично становање

Изградња нових вишепородичних стамбених објеката се планира у блоку 1.

Стамбени објекти на углу Радничке и Стражиловске, спратности П+М+4+Пк, и у улици Стевана Мусића бр. 12-16, спратности П+Г+5+Пк се граде према издатим условима, и као такви се уграђују у план. Интервенције које се (не)дозвољавају на овим објектима по завршетку изградње су исте као и код реализованих вишепородичних објеката и наведене су у делу "6.2.1. Општи услови" и "6.2.4. Реализовано вишепородично становање".

У Радничкој улици број 18, у циљу рационалнијег коришћења земљишта, увођења нових форми, садржаја и активности, који ће афирмисати централни карактер Радничке улице, планира се рушење објекта спратности П+Пк, и изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности П+Г+4+Пк, са пословним простором у приземљу. С обзиром на то да се објекат, на углу улица Стражиловске и Радничке, гради према пројекту који предвиђа отворе на источној фасади, која се налази на постојећој регулационој линији, а постојећи објекат у Радничкој улици бр. 20 има отворе на западној фасади, нови стамбени објекат је слободностојећи, на одстојању које је дефинисано на графичком приказу "План намене

површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000. Планом је предвиђена парцелација тако да се нова парцела формира у габариту планираног објекта. Грађевинска линија је удаљена 4 m од регулационе линије Радничке улице. Приземна етажа у објекту пројектује се са повећаном спратном висином, и то оном која уз Радничку улицу и уз интерну саобраћајницу на источној страни фасаде омогућава формирање галерије у оквиру пословног простора. У делу приземља са стране према заједничкој блоковској површини обавезна је изградња гараже. Приликом пројектовања могуће је, на фасади која је оријентисана према Радничкој улици, планирати препусте. Препусти се могу планирати и на фасадама које су оријентисане према заједничкој блоковској површини изузев на западној фасади, која је оријентисана према источној фасади стамбеног објекта у Радничкој улици. Поткровна етажа објекта се планира са косим кровом, са нагибом кровних равни максимално 30° и максималним назитком од 160 cm.

Замена постојећих породичних објеката вишепородичним стамбеним објектима планира се у улици Стевана Мусића. Уместо постојећих објеката породичног становања у улици Стевана Мусића бр. 12-16, који су срушени, гради се стамбени објекат спратности П+Г+5+ГК, који са постојећим објектом на углу улица Радничке и Стевана Мусића са једне стране, и планираним стамбеним објектом у улици Стевана Мусића 18-20 са друге стране чини низ. Овај стамбени објекат ће се реализовати уз услов спајања делова парцела бр. 763 и 764 и парцеле 762. Положај и обликовање овог стамбеног објекта као и висина кровног назитка стамбеног објекта је условљено просторним повезивањем и усклађивањем са постојећим и планираним стамбеним објектима са којима чини низ, али и постојећим стамбеним и пословним објектима са супротне стране улице Стевана Мусића. Дубина габарита стамбеног објекта је приближно 14,00 m, и уз улицу Стевана Мусића и у делу стамбеног објекта који је оријентисан према Булевару цара Лазара. Грађевинска линија овог стамбеног објекта поклапа се са регулационом линијом улице Стевана Мусића и са регулационом линијом заједничке блоковске површине са јужне стране, а увучена је у односу на регулациону линију заједничке блоковске површине са западне стране. Приземне етаже у објекту се пројектују са повећаном спратном висином, и то оном која према улицама Стевана Мусића и Булевару цара Лазара омогућава формирање галерије у оквиру пословног простора. Приликом пројектовања могуће је, на фасадама које су оријентисане према улици Стевана Мусића и Булевару цара Лазара, предвидети препусте. Препусти се не могу планирати на западној фасади која је од регулационе линије заједничке блоковске површине удаљена 2,50 m. Сутерен се, с обзиром на то да денивелација терена већ постоји, планира испод габарита објекта и испод парцеле, како је приказано у графичком приказу "План намењене површине, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000, и обавезно се намењује за следеће садржаје: за гаражирање возила планира се изградња средње гараже, што условљава пасаж ширине 5,50m, а остатак за помоћне и техничке просторије.

6.2.5. Предшколска установа

У блоку 1, на новој грађевинској парцели димензија 17.50 x 30.00 m, планирана је изградња објекта пред-

школске установе, спратности П+1 са слободном површином. Објекат се поставља на регулациону линију, на југоисточној страни парцеле, а степен заузетости износи 50%. Кров може бити раван или плитак коси кров. Капацитет предшколске установе је 30 деце.

6.2.6. Архитектонско обликовање

Објекти треба да у свом обликовању интегришу следеће квалитете: синтеза са функционалним процесима, идентитет, јединственост форме, складност, континуитет, квалитет детаља, јасноћа веза, визуелни циљ. Елементи и композиција која се примењује приликом обликовања фасаде треба да допринесу побољшању градске слике. Фасаде објеката, с обзиром на јединствене масе објеката, потребно је пажљиво артикулисати. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде, без примене еклетиких елемената. Акцентовање угаоне фасаде мора бити квалитетно и пажљиво пројектовано у складу са наведеним правилима грађења. Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају, као и временским контекстом што подразумева савремену интерпретацију уз коришћење трајних материјала.

6.2.7. Уређење и озелењавање осталог грађевинског земљишта

Уређење слободних неизграђених површина у двористима са пасажом или могућношћу колског приступа кроз пасаж на суседној парцели усмерити у правцу обезбеђења површина за паркирање и формирања површине за смештај контејнера за смеће. Формирање партерно уређених простора за децу и зелених површина је пожељно где год постоје просторне могућности.

6.3. Локација планирана за даљу разраду, спровођење урбанистичко -архитектонског конкурса

Спровођење урбанистичко – архитектонског конкурса је обавезно за простор који се планира за пословни центар (А). У циљу добијања квалитетног и свеобухватног решења, урбанистичко – архитектонским конкурсом је обухваћен и простор на којем се налази црпна станица (Б), као и део парковске површине (Ц). Површине које су обухваћене конкурсом приказане су на графичком приказу "План намењене површине, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000.

Задатак конкурса би имао више тематских нивоа:

- Плански ниво има за циљ да комуникационо, визуелно, функционално, обликовно повеже просторе који су обухваћени конкурсом, међусобно, али и са градским окружењем;
- Програмски ниво има за циљ повећање атрактивности и потенцијала простора;
- Пројектни ниво има за циљ обликовање простора и физичке структуре, са жељом да се дефинише простор, обликовно успостави архитектонска препознатљивост и да нови идентитет.

Обухват конкурсног задатка је простор у блоку 2, изван простора чија је намена вишепородично становање и који представља завршену целину, између ули-

це Радничке, Кеја жртва рације, Булевара цара Лазара и Улице Стевана Мусића. Површина обухваћена конкурсом износи око 2,90 ha (пословни центар (А)–1,11 ha; црпна станица (Б)–0,20 ha; парковска површина (Ц) – 1,52 ha). Генералним планом ови простори се намењују за општеградски центар и парковску површину.

Пословни центар може бити компактне структуре или формиран од неколико различитих структура који би својим обликом, функцијом и дијалогом чиниле целину. Максимални степен заузетости износи 75%, а индекс изграђености 2,00. Спратност објеката може да буде до П+3, али је приликом обликовања могуће предвидети објекат веће спратности (до П+8) који би имао улогу просторног репера и давао просторни акценат. Примарни садржај објеката треба да буду пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, друштвени, културни и сл.). С обзиром на то да се у непосредној близини налази основна школа "Ђорђе Натошевић", приликом планирања пратећих садржаја у оквиру пословног центра, потребно је водити рачуна да садржаји у приземљу буду у складу са потребама млађег узраста (у смислу избегавања садржаја као што су кладионице, коцкарнице, РС играонице и сл.). У склопу пословног центра може да се налази и хотел, како је важећим планом предвиђено, који би својим садржајима (ресторанима, конгресном салом, посластичарницом и сл.) допринео развоју и атрактивности пословног центра. Приликом обликовања треба афирмисати традиционалне вредности градитељства, уз коришћење савремених материјала. Паркирање се планира у оквиру парцеле или у сутерену.

Парковску површину као и простор црпне станице планирати тако да са једне стране буду у интеграцији са пословним центром, а са друге са парковском површином у блоку 1. То се посебно односи на Алеју Мике Антића, која је реализована у блоку 1, а планира се, као наставак, и у оквиру парковске површине у блоку 2. Бивша чуварница пруге (Ц1) која се налази у јужном делу парковске површине у блоку 2 се задржава, а планира се да њена намена буде услужна делатност (посластичарница, продавница антиквитета или сл). Уколико постоји могућност или потреба да се, пре расписивања конкурса, парковска површина уреди према јединственом пројекту, парковска површина (Ц) неће бити обухваћена конкурсом, али се елементи тог решења морају узети у обзир приликом решавања пословног центра и простора црпне станице.

При решавању треба имати у виду карактер простора и његово место у општој слици града. Неки од развојних праваца треба да буду: остварење склада новог и старог, очување континуитета грађења, јасне физиономије, упечатљив идентитет и нови просторни израз фрагментата. У оквиру решења могуће је предвидети формирање трга или простора који се препуштају пешацима свих категорија, њиховом коришћењу, окупљању, задржавању, а који ће их привлачити, не само атрактивним садржајима већ и својим урбаним дизајном.

Од учесника конкурса се, у складу са наведеним, очекује да дају своје виђење ове, за град значајне локације, имајући у виду њену вредност у просторној мапи града Новог Сада, као и сагледивост са Петроварадинске тврђаве. Основну идеју, концепт, просторну организацију, дистрибуцију садржаја, саобраћајно решење, репере, визуре и однос отворених и изграђених

простора учесници конкурса ће морати дефинисати у складу са датим урбанистичким параметрима, односно правилима уређења и грађења, својим професионалним виђењем и потребама инвеститора.

Сви услови биће детаљније дефинисани у програму за израду конкурса .

6.4. Услови за кретање особа са смањеним могућностима кретања

У складу са правилима и условима урбанистичке заштите, у случају потпуне реконструкције (замене) објекта или изградње новог објекта, морају бити обезбеђени, у складу са важећим прописима из ове области, услови за несметано кретање особа са смањеним могућностима кретања 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 рамама 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 омогућинесметано кретање особа са смањеним могућностима кретања - окно лифта минимум 110/140 см, излазни подест минимум 140 см.

7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина грађевинског рејона бруто	8.94 ha
Површина грађевинског рејона нето	
Блок 1	3.29 ha
Блок 2	3.67 ha
Укупно	6.96 ha

Површина јавног грађевинског земљишта

Саобраћајнице	2.00 ha
Инфраструктурни објекти (ТС)	0.02 ha
Завод за заштиту природе Србије	0.29 ha
Парковска површина	
- парковска површина у блоку 1	0,76 ha
- парковска површина у блоку 2 - површина за коју се условљава даља разрада, израда урбанистичко - архитектонског конкурса	1,52 ha
- укупно	2,28 ha
Заједничке блоковске површине	0,87 ha
Главна црпна станица - површина за коју се условљава даља разрада, израда урбанистичко - архитектонског конкурса	0,20 ha
Укупно:	5,66 ha

Површина осталог грађевинског земљишта

Вишепородично становање	
- постојеће	1,30 ha
- планирано	0,49 ha
- укупно:	1,79 ha
Пословна намена	
- постојећа	0,12 ha
- планирана	0,22 ha
- површина за коју се условљава даља разрада, израда урбанистичко - архитектонског конкурса	1,11 ha
- укупно	1.45 ha
Предшколска установа	0,05 ha
Укупно:	3,29 ha

Укупна површина под објектима – бруто

Вишепородични стамбени објекти	
- постојећи	5.011,00 m ²
- планирани	2.736,00 m ²
укупно	7.747,00 m²
Пословни објекти	
- постојећи	1.134,00 m ²
- планирани	1.412,00 m ²
укупно	2.546,00 m²
Стамбено – пословни (пословно – стамбени објекти)	
- постојећи	137,00 m ²
Завод за заштиту природе Србије	1.009,00 m ²
Објекти од значаја за градитељско наслеђе	1.196,00 m ²
Предшколска установа	262,50 m ²
Гараже	
- постојеће (на парцели)	600,00 m ²
- планиране (на парцели)	180,00 m ²
укупно	780,00 m²
Инфраструктурни објекти (ТС)	196,00 m ²
Укупно	13.873,50 m²
Пословни центар у блоку 2	дефинисаће се конкурсом

Укупна развијена површина – бруто

Вишепородични стамбени објекти	
- постојећи	34.912,00 m ²
- планирани	18.617,00 m ²
укупно	53.529,00 m²
Пословни објекти	
- постојећи	3.600,00 m ²
- планирани	7.800,00 m ²
укупно	11.400,00 m²
Стамбено – пословни (пословно – стамбени објекти)	
- постојећи	1040,00 m ²
Завод за заштиту природе Србије	2.792,00 m ²
Објекти од значаја за градитељско наслеђе	3.825,00 m ²
Предшколска установа	525,00 m ²
Гараже	
- постојеће (на парцели)	600,00 m ²
- планиране (на парцели)	180,00 m ²
укупно	780,00 m²
Инфраструктурни објекти (ТС)	196,00 m ²
Укупно	74.087,00 m²
Пословни центар у блоку 2	дефинисаће се конкурсом

Урбанистички показатељи по блоковима

Блок број 1.		Блок број 2.	
Sz	32 %	Sz	32 %
li	1,5	li	1,4
Број станова		Број станова	
- постојећи	112	- постојећи	159
- планирани	184	- планирани	-
укупно	296	укупно	159
Број становника	888	Број становника	477
Нето густина становања	270 ст/ha	Нето густина становања	126 ст/ha

Напомена: за дефинисање степена заузетости и индекса изграђености у блоку 2 узете су максимално дозвољене вредности за пословни центар, за који је предвиђена даља разрада, израда урбанистичко-архитектонског конкурса.

УКУПНО:

Број станова	455
Број становника	1365
Нето густина становања	198 ст/ha

Просторни размештај мирујућег саобраћаја

Блок број 1.		Блок број 2.	
Број паркинг места уз улицу	100	Број паркинг места уз улицу	124
Број паркинг места на заједничкој блоковској површини	137	Број паркинг места на заједничкој блоковској површини	-
Број паркинг места у оквиру парцеле	192	Број паркинг места у оквиру парцеле	275
Укупан број паркинг места	429	Укупан број паркинг места	399
Потребан број паркинг места	530	Потребан број паркинг места	443
Остварен број паркинг места	80%	Остварен број паркинг места	90%

Напомена: Потребан број паркинг места је исказан у односу на број корисника пословних и стамбених простора у случају истовременог коришћења. За дефинисање броја паркинг места у оквиру пословног центра, који ће детаљније бити дефинисан након урбанистичко-архитектонског конкурса, узета је вредност од 200 паркинг места, а за дефинисање потребног броја паркинг места узета је вредност од 230 паркинг места. Максималан капацитет простора, када је у питању решавање паркинг места на парцели, односно у сутеренској гаражи је 270. Број паркинг места решаваће се у складу са потребама и садржајима пословног центра, и мора бити максимално задовољен.

8. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Блок 1

С обзиром на то да је код реализованог вишепородичног становања на углу улица Стражиловске и Булевара цара Лазара, део блока који је оријентисан према парковској површини изграђен на делу јавне

површине, део парцеле 759/1 се припаја постојећој парцели 774/1.

За ново вишепородично становање на углу улица Стражиловске и Радничке, спајају се парцеле број 773/2 и 773/3. За ново вишепородично становање у Радничкој улици планира се формирање парцеле под објектом, издавањем дела парцеле 773/1.

За ново вишепородично становање у улици Стевана Мусића, издата је препарцелација која предвиђа спајање делова парцела бр. 765, 766 и 767. а нови стамбени објекат ће се реализовати уз услов спајања делова парцела број 763, 764 и парцеле 764. За ново вишепородично становање уз улицу Стевана Мусића и реализовано вишепородично становање на парцели број 769/1 у блоку 1, осим планом предвиђене парцелације, предлаже се спајање парцела, али би се у том случају нове парцеле формирале под објектима, а остатак парцела би се спојио у заједничку блоковску површину.

За објекте који су од значаја за градитељско наслеђе планира се формирање парцела под објектима. За пословни објекат, са сутеренском гаражом који се налази јужно од ових објеката уз парковску површину, парцела се формира под објектом, спајањем дела парцеле број 772/3 са делом парцеле број 772/1.

За предшколску установу издваја се део парцеле 773/1.

Блок 2

Код реализованог вишепородичног становања у блоку 2 парцела се задржава без промена.

За пословни центар који се планира у блоку 2 и за који се предвиђа даља разрада, израда урбанистичко-архитектонског конкурса, спајају се део парцеле број 741/1 и парцеле број 741/2 и 741/3.

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.

9. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 76.25 м до 80.00 м (комплекс црпне станице), са падом од југа према северу и од истока према западу. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 2.5%, а најчешће испод 1.00%. Да би се остварио уједначен пад од уређене парковске површине према Радничкој улици, потребно је насути терен северно од парковске површине до нивелете 77.50 м.

Планом нивелације дати су следећи елементи:
- кота прелома нивелете осовине саобраћајница
- нагиб нивелете.

10. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНИРАНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ ОБЈЕКТА

10.1. Услови за грађење 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). Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним" плочама - префабрикованим танкостеним пластичним (или сл.) елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила, и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара, у складу са графичким приказом "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000, а све у складу са ЈУС У.А9.202 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Коловоз и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором, осим коловоза у Радничкој улици, који треба да остане од гранитне коцке.

Најмања ширина коловоза је 5м. Уже су само понеке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3м, и првенствено се налазе унутар паркиралишта. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6м, осим унутарблоковских саобраћајница, где могу износити и 4м. Тротоари су минималне ширине 1,6м, док бициклистичке стазе морају бити ширине 2,0м.

Изградњу паркинга извршити у складу са ЈУС У.С4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где год за тим има потребе, треба резервисати простор за дрвореде, и то да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са ЈУС У. А9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Ако у оквиру регулације улице постоји простор за организовање паркинга, а паркинг није уцртан у графичком приказу, могуће га је дефинисати у складу са већ горе наведеним техничким нормативима.

Саобраћајно техничко решење гаража решаваће се у оквиру пројеката објеката уз задовољење свих услова који су наведени у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист СЦГ" број 31/2005).

10.2. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

10.2.1. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 м од регулационе линије.

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

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт предвидети 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.

10.2.2. Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Пословни објекти

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

Објекти вишепородичног становања

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

10.2.3. Услови прикључења на топлотну 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 подстаницу. 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".

10.2.4. Услови прикључења на телекомуникациону мрежу

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

11. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Према подацима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада у границама плана нема непокретних културних добара. На овом простору евидентирани објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа су:

Радничка улица број 20

На овој адреси се налази неколико објеката који су припадали индустријском комплексу фабрике теста и кекса "Данубиус". Фабрика је основана 1918. године као једна од првих те врсте на овим просторима. Са уличне стране троспратни објекат разуђене основе (сада Новосадски отворени универзитет) и један спратни објекат правоугаоне основе (Дом здравља) су примери могуће ревитализације и нове употребе објеката техничке културе. У дворишту је вредан стари фабрички димњак и два приземна објекта из истог времена.

Као посебне мере заштите за овај простор одређује се:

Задржавање вредних објеката у саставу некадашње фабрике "Данубиус", уз спровођење неопходних мера заштите везаних за очување, одржавање и коришћење које, у оквиру Услови и мера техничке заштите, утврђује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада за целину, као и сваки објекат појединачно.

На овом простору није утврђено постојање археолошких налазишта, нити има индикација да их треба очекивати. Међутим таква ситуација не искључује појаву остава и усамљених гробова, те се у складу са Законом о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије" број 71/94) извођач обавезује да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, исте без одлагања прекине и о налазу обавести Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, да предузме мере да се налаз не уништи или оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је нађен.

12. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На простору плана налазе се примерци тополе (група белих топола - *Populus alba* L) на Булевару цара Лазара (преко пута Пољопривредног и Технолошког факултета) и дрвореди копривића (*Celtis australis* L, *Celtis occidentalis* L) у Радничкој улици, који су евидентирани као потенцијално заштићени дрвореди и појединачна стабала. Ове вредне примерке зеленила, који имају елемената за валоризацију, ради стављања под заштиту треба сачувати и обезбедити да било какви радови не угрозе опстанак вегетације.

На простору постојеће црпне станице ГЦ1 потребно је уређење и техничко решење ради елиминације негативних утицаја на животну околину у њеном окружењу.

У оквиру планиране јавне гараже за путничке аутомобиле треба обезбедити неопходне мере које одговарају функцији и капацитету објекта.

У оквиру утврђивања и праћења аерозагађења у Новом Саду контролише се садржај аероседимента и тешких метала на 20 места; чађ и сумпор-диоксид на 16 места; азотни-оксид, угљен-моноксид и олово на 12 места (ткз. црних тачака). Повремено се нека од мерних места промене, уколико је потребно. Од наведених

параметара који се контролишу, на простору плана, у Радничкој улици прати се концентрација аероседи-мента. Резултати мерења не прекорачује максимално дозвољене вредности.

Мерење интензитета комуналне буке у Новом Саду врши се на 15 тачака које се сматрају најоптерећенијим у Граду. Простор плана није обухваћен мерењем. С обзиром да саобраћај својим интензитетом значајно доприноси укупном нивоу комуналне буке, присутност буке као штетне у урбаној средини захтева мерења нивоа и на овом простору, ради предузимања одгова-рајућих мера, ако вредности буду изнад дозвољених.

13. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕН-ТАРНИХ НЕПОГОДА И ТЕХНИЧКИХ НЕ-ЗГОДА И УСЛОВИ БЕЗБЕДНОСТИ ЗА ЗАШТИТУ СТАНОВНИШТВА И МАТЕРИ-ЈАЛНИХ ДОБАРА

13.1. Услови заштите 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 атмосфер-ских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.), у складу са важећим прописима.

13.1.1. Услови заштите од земљотреса

Подручје Града налази се у зони сеизмичке угроже-ности од 8 MCS скале и изложено је опасностима од елементарних и других непогода.

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или убла-жавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непо-года, мере заштите када наступе непогоде, и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

У плану су поштоване све мере заштите од земљо-треса као што су: принцип асеизмичког размештаја објеката, примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима, смањење повредивости територије (дефинисањем површина на слободном простору која, у случају земљотреса, пред-стављају безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање корисника простора) и сл.

13.1.2. Услови заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међу-собном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих мате-ријала за њихову градњу, одговарајућом противпо-жарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у слу-чају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС" број 37/88 и "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93 и 48/94), Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе" број 31/2005) и Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу

хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" број 30/91).

13.1.3. Услови заштите од удара грома

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

13.1.4. Услови заштите од ратних разарања

Према условима Министарства за одбрану Србије и Црне Горе, на овом простору нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Према прописима о изградњи склоништа, утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите стано-вништва и материјалних добара, односно изградње склоништа и то:

У вишепородичним стамбеним објектима, послов-ним 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 радити и заједничко склониште за више инвестиционих објеката. У случају да инвеститор увећа припадајући капацитет склоништа најмање за 20% може му се омогућити изградња склоништа обима заштите 100 уместо 200 кРа.

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

- Сва склоништа су двоенамска. Мирнодопска на-мена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта.
- Капацитет склоништа у објектима стамбене и пос-ловне намене утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту, тако да се на 50 m² развијене грађевинске (брото) површине стамбеног или пословног објекта обезбеди про-стор у склоништу 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.
- Кота склонишне 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.

14. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду приоритетна је:

- Изградња друге траке коловоза на Булевару цара Лазара, од улице Стражиловске до улице Стевана Мусића.

Табела – Потребна средства за радове на уређењу саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				11.610.000
1.1.	Коловоз 3-ТТВ	m ²	2.250	5.160	11.610.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				1.655.500
2.1.	Водоводна мрежа Ø 100	m	350	4.730	1.655.500
3.	ЕНЕРГЕТИКА				3.400.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	1	3.000.000	3.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	50	8.000	400.000
4.	УКУПНО				16.665.500

Процена средстава урађена по ценама на дан 09. децембра 2005. године

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

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

15. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења.

За простор у блоку, целине А, Б и Ц, пре реализације изградње неопходно је спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним предметним простором А4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом Р 1: 1000
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације Р 1 : 1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела Р 1 : 1000
5. План водне инфраструктуре Р 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре Р 1 : 1000
7. План зеленила Р 1 : 1000
8. Карактеристични профили саобраћајница 1 : 200.
9. Карактеристични 3D прикази грађевинског рејона.

План детаљне регулације блокова између улица Радничке, Стражиловске и Булевара цара Лазара у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику, који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Детаљни урбанистички план дела центра и парковске површине у појасу између улица Радничке, Стражиловске, Булевара цара Лазара и Кеја жртава рације у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 5/91, 18/94 и 17/2003) и Урбанистички пројекат простора на углу улица Радничке и Стражиловске у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 18/2001 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: 35-185/2006-1
3. април 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.