

да”, број 39/2006) простор обухваћен планом намењен је за опште стамбене зоне и општеградски центар.

1.2. Положај, место и карактеристике простора који је обухваћен планом

Подручје које је обухваћено планом налази се у просторном средишту града, између улица Темеринске, Кисачке и Доситејеве у Новом Саду.

Основна одлика овог простора је да се налази на две фреквентне саобраћајнице, при чему Темеринска улица представља један од главних улазних праваца у град. У складу са тим, на делу који је обухваћен овим планом, уз Темеринску улицу преовлађују ванстамбени садржаји. Уз улице Кисачку и Доситејеву доминантно је становање.

Стање грађевинског фонда је веома лоше, а у северозападном делу је започета реконструкција и изградња у складу са важећим планом.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ

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

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовина улица Кисачке и Доситејеве. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати осовине Доситејеве улице до тачке на пресеку са осовином Улице темеринске. Даље граница скреће у правцу југа, прати осовину Темеринске улице до тачке на пресеку са осовином Кисачке улице. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Улице кисачке и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Овако дефинисан грађевински рејон обухвата површину од 5,84 ха.

3. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

Простор који је предмет уређења чини део наслеђене урбане структуре. Њега одликује веома специфична парцелација, са изузетно дубоким парцелама уз улице Темеринску и Кисачку и велики обим изградње унутар дворишта, нарочито уз Темеринску улицу.

Стање грађевинског фонда је у већини случајева изузетно лоше, те је започела реконструкција уз Кисачку и на продужетку Карађорђевог улице, као и на планираној регулацији Доситејеве, која се проширује ка југу.

Ови предуслови определили су концепт изградње атријумских објеката, уз поштовање граница постојећих парцела (или њихово обједињавање) и постојећих регулација уз планирање проширења где то функција налаже. С обзиром на клинаст облик простора и неповољност организације нових објеката на предубоким парцелама које се слепо завршавају, планира се увођење парка у средиште блока, којим се значајно повећава квалитет и изграђеног и неизграђеног простора, повећава његова приступачност, прозрачност и осветљеност.

Јавни приступи овом простору планирају се са северне стране (из Доситејеве улице, кроз широке пасаже), а и кроз све објекте који формирају фасаду парка.

28

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 XXXIII седници 17. децембра 2007. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ ТЕМЕРИНСКЕ, КИСАЧКЕ И ДОСИТЕЈЕВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

1.1. Основ за израду плана

План детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације, усвојене на XXV седници Скупштине Града Новог Сада од 18. децембра 2006. године (“Службени лист Града Новог Сада бр. 48/2006).

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст (“Службени лист Града Новог Са-

Концептом уређења пијаце планира се изградња пословног објекта уз улицу и јужну границу парцеле, уз задржавање отвореног дела пијаце. На овом делу неопходно је сачувати изузетно вредну групацију платана.

Простор за паркирање ће се формирати у оквиру приземља дворишних крила за сваку парцелу, а за спољне кориснике простора у оквиру планираних гаража, а све у складу са нормативима дефинисаним у табели у пододелу "3.3.1. Саобраћај" у вези са планираном наменом.

У оквиру основног концепта који предвиђа задржавање регулације Кисачке улице и проширење регулације Темеринске улице (ка западу), планира се радикална реконструкција на углу ових двеју улица, повлачење угаоне грађевинске и регулационе линије и изградња ванстамбеног, маркантног, објекта са гаражом, спратности П+3+Пк.

У складу са овим, низ уз Темеринску улицу се планира исте спратности, а остали објекти, П+1+Пк до П+2+Пк, изузев на углу улица Доситејева и Кисачке, такође П+3+Пк.

Објекти у Кисачкој улици број 16, 18 и 20 задржавају се као у постојећем стању у уличном делу парцеле.

У зони према парку планира се изградња објекта П+1+Пк и П+2+Пк.

Планира се изградња гараже и на парцели број 9017, у Темеринској улици број 9.

3.1. Подела грађевинског рејона на потцелине, у складу са планираном наменом

Простор који се разрађује планом је компактан урбани блок са карактеристичном ободном изградњом.

Из овог разлога не могу се јасно одвојити просторне целине. Ипак, по фреквентности и карактеру постојећих и планираних намена, издваја се потез уз Темеринску улицу. Упркос намени општеградског центра, Кисачка улица је знатно "мирнија", мање фреквентна. Везу између ове две целине чини парк који се клинасто увлачи у простор од севера ка југу.

3.2. Јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, целе парцеле бр. 9036/2, 9052/2,
- делови парцела бр. 8923, 8924, 8925, 9015, 9016, 9017/1, 9018, 9019, 9020, 9022/2, 9024, 9025/1,

9026, 9033, 9035, 9036/1, 9037, 9038, 9039, 9040, 9041, 9042, 9043, 9044/2, 9045, 9047, 9048/2, 9050/2, 9051, 9052/1, 10428, 10503, 10519, 10520, 10521/1;

- парковска површина, делови парцела бр. 9002/1, 9004, 9005, 9009, 9010, 9021, 9023, 9025/1, 9025/2, 9026, 9027, 9040, 9041, 9042, 9043;
- трансформаторске станице, делови парцела бр. 9005, 9010, 9024, 9035, 9050/3.

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.

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

На осталом грађевинском земљишту постојећа парцелација се у највећем обиму задржава. Планиране промене се огледају у обједињавању парцела и померању постојећих граница ради формирања проширених регулација (уз улице Доситејева и Темеринску).

3.3. Инфраструктура

3.3.1. Саобраћај

Подручје обухваћено планом ограничено је следећим улицама:

- са истока, Темеринском улицом,
- са севера, Доситејевом улицом,
- са југозапада, Кисачком улицом.

Основну саобраћајну мрежу чине улице Темеринска, Кисачка и Доситејева. Постојећа регулациона линија у Кисачкој улици се задржава, док се проширује у Темеринској улици (западна регулација се проширује на 13 м од осовине). У Доситејевој улици постојећа северна регулација улице се задржава, а јужна регулациона линија помера ка југу да би се добила ширина улице од 20 м. Поред уличног паркирања у оквиру регулација улица Доситејева и Темеринске планира се паркирање у оквиру парцела, у сутерену, дворишном делу и приземљу дворишних крила, у складу са нормативима дефинисаним у табели "Нормативи за паркирање у складу са планираном наменом објекта." Планира се и изградња две велике гараже, на парцелама бр. 9017/1 и 9015. У Темеринској улици, у оквиру регулације улице, планира се бициклистичка стаза. На местима где услови дозвољавају, планира се изградња нових и проширење постојећих паркинга.

Табела: Нормативи за паркирање у складу са планираном наменом

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	- стамбени блок	m ²	70
	- вишеетажна зграда ван блока	m ²	70
	- П+1 породична	стан	1

Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	- управно-административни објекат	m ² запослен	40-60 5-7	
	- комунална предузећа	m ² запослен	23-35 7-9	
	- агенције	m ² запослен	25-35 3-5	
	- пословни простор	m ² запослен	45-60 7-9	
	- банке, поште	m ² запослен	30-45 5-7	
	- занатске радње	m ² запослен	60-80 3-5	
Продавнице	- робне куће	m ² запослен	100-150 25-60	
	- супермаркети	m ²	50-80	
	- мешовита трговина	m ²	20-40	
	- млекара, продавница хлеба	m ²	30-60	
	- посластичарница	m ²	40-80	
	- дуван, новине	m ²	20-30	
	- пијаца	тезга	4-6	
	- техничка роба	m ²	25-50	
Угоститељски објекти	- ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12	
	- диско клуб	столови	3-5	
	- хотели А и Б категорије	собе	3-5	
		кревети	5-8	
Здравствени објекти	- болнице	m ² запослени кревети	40-100 5-10 7-20	
		- амбуланте	m ² запослени	30-70 3-7
			- апотека	m ²
	- домови за старе	кревети	5-10	

3.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Планира се реконструкција примарне водоводне мреже у Темеринској улици где ће се садашњи азбестцементни цевовод профила Ø 200 mm заменити новим чији ће профил бити Ø 300 mm.

Изградња секундарне водоводне мреже планира се у улицама Кисачкој, Темеринској и Доситејевој, профила Ø 100 mm.

Планира се реконструкција свих постојећих деоница водоводне мреже, с обзиром да се ради о азбестцементним цевоводима.

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

Положај постојеће и планиране 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 заједничког канализационог система Града Новог Сада.

Планом се предвиђа реконструкција постојеће канализационе мреже у Темеринској улици. Постојећа канализација оријентисана је ка Улици Јована Суботића, односно на јужни канализациони слив. Планом се предвиђа изградња канализационе мреже профила Ø 1000 mm са оријентацијом на постојећи колектор у Доситејевој улици, профила Ø 350/200 cm, односно на северни канализациони слив.

Планом се предвиђа реконструкција постојеће канализационе мреже у Кисачкој улици, с обзиром да је нивелационо висока. Планирана мрежа биће профила Ø 400 mm.

У Доситејевој улици планира се изградња секундарне канализационе мреже профила Ø 300 mm, на коју би се прикључили новопланирани објекти, а и створили би се бољи технички услови за функционисање система.

Постојећа мрежа заједно са планираном омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

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 од 76,50 до 77,00, м н.в. ,
- минималан ниво подземних вода око 74,00 м н.в.

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

3.3.3. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом ће се вршити из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање предметног простора електричном енергијом биће будућа ТС 110/20 kV "Центар", док ће садашњи објекти који напајају електричном енергијом овај простор, ТС 35/10 kV "Север" и ТС 35/10 kV "Подбара", преласком на двостепени систем трансформације електричне енергије, постати разводна постројења (РП) 20 kV. Од ТС 110/20 kV "Центар" ће полазити 20 kV кабловска мрежа до постојећих и планираних дистрибутивних трансформаторских станица. Из ових трафо-станица полазиће дистрибутивна нисконапонска мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање електричном енергијом потребно је изградити три нове дистрибутивне трансформаторске станице, од којих једну у оквиру планираног пословног објекта на углу улице Кисачке и Доситејеве. Постојеће ТС у Доситејевој и Темеринској улици потребно је изместити на оближњу локацију. Поред планираних, могућа је изградња нових трафо-станица у оквиру пословних објеката, као и на парцелама намењеним за изградњу стамбених и других објеката у зависности од потреба. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити службеност пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3.5x4.0m).

Све планиране трансформаторске станице градиће се за 20 kV ниво и радиће привремено под 10 kV напон до преласка на рад под 20 kV напон. Целокупну постојећу надземну електроенергетску мрежу потребно је уклонити и изградити као кабловску, на местима у профилима улица како је то и овим планом предвиђено.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја је предвиђено углавном из градског гасификационог система, јер постоји изграђена гасоводна мрежа. Ова гасоводна мрежа припада дистрибутивној гасној мрежи Салајке и снабдева се гасом са постојеће

МРС "Салајка". Постојећа гасоводна мрежа Салајке је таквог капацитета да уз мање реконструкције може да прихвати и снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја.

Овај део града се налази на граници између топлфикационог система и гасификационог система, те је могуће одређене планиране објекте прикључити и на градски топлфикациони систем. Ово се односи на објекте у Кисачкој и Темеринској улици, где је могућа изградња вреловодне мреже као наставак вреловода изграђеног Улицом Змај Огњена Вука до Кисачке улице.

Главни правци изградње планиране енергетске инфраструктуре су дати 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 су повезани на аутоматску телефонску централу "Салајка" преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама. Капацитет ове централе је довољан да омогући проширење телекомуникационе мреже до будућих објеката. Број нових телефонских прикључака зависиће од намене планираних објеката на овом подручју.

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

3.4. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 78.30 до 79.30 m, са падом од истока према западу. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 1,0%, а најчешће око 0,25%. У висинском погледу простор је уређен, тако да ће се нивелете заштитних тротоара нових објеката ускладити са постојећим тереном.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

3.5. Уређење зелених површина

Планиране слободне и зелене површине

Постојећа вегетација заступљена је углавном старим вредним стаблима платана на простору Темеринске пијаце, која чине овај амбијент специфичним и препознатљивим.

Уређење слободних површина блокова атријумског типа зависиће од облика, ширине и карактера дворишног простора. Специфично је уређење стамбених блокова који су у директном контакту са декоративном парковском површином. Остале блокове атријумског типа уредити поплочањем, уз допуну декоративном високом и ниском вегетацијом. Овакав тип стамбеног блока због смањеног слободног простора оставља могућност и вертикалног начина озелењавања (различите врсте пузавица и сл.).

Озелењена површина (парковска површина) у централном делу уоквирена стамбеним блоковима, представљаће најдекоративнији део простора обухваћеног планом. Целокупна површина треба да је покривена травњаком отпорним на гажење. На правцу главних комуникација могућа је поставка камених плоча (бетонских плоча, облика од дрвета и сл.) уграђених у травнату површину. Парковску вегетацију распоредити у пејзажном стилу у виду мањих и већих групација декоративног ниског и високог растиња. Овако формирану ексклузивну површину потребно је брижљиво неговати и редовно одржавати.

Потребно је предвидети садњу дрвећа на поплочаним платоима (скверовима) у посебно обликованим отворима. Ове просторе је потребно допунити елементима партерног уређења и озелењеним декоративним жардинијерама.

Све саобраћајнице које уоквирују простор обухваћен планом треба да садрже дрвореде у својим профилима. У односу на ширину улице, дрвореде треба формирати са одговарајућим врстама дрвећа по висини, величини крошње и уклопити их амбијентално бојом и обликом.

3.6. Заштита градитељског наслеђа

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада дефинисао је опште и посебне мере за очување амбијената и целина. У оквиру општих услова дефинисано је следеће:

1) очување свих основних елемената наслеђене урбане матрице, односно уличне регулације и парцелације;

2) код реконструкције или замене објекта строго поштовање ивичне изградње целом ширином парцеле;

3) захтев за коришћење традиционалних материјала при изградњи и у реконструкцијама; при изградњи нових објеката предвидети примену косих кровова са црепом као покривачем, а при финалној обради фасада забрањује се употреба силикатне опеке и камена.

У оквиру појединих услова заштите презентовани су услови надлежног завода, односно образложење уколико они нису употпуности преузети у плану.

Појединачно издвајамо следеће мере:

За Темеринску улицу број 1: кућа је у поступку за утврђивање за културно добро и предложено је да се чува у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената.

Пошто није утврђен коначни режим заштите, планира се замена објекта.

За Темеринску улицу број 19: задржавање постојеће намене простора – пијаца.

За Темеринску улицу број 21: у случају замене објекта новим, потребно је да се од Завода исходују услови за постављање плоче о некадашњем постојању куће у којој је живео сликар Павле Симић.

За Кисачку улицу број 20: кућа је утврђена за културно добро. ("Службени гласник РС", број 94/2005).

Утврђене мере заштите споменика културе:

- 1) очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала, функционалних карактеристика и оригиналних натписа;
- 2) ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровно покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација у споменику културе;
- 3) промена изворне стамбене намене споменика културе могућа је искључиво ради формирања музеолошке поставке посвећене животу и научном раду Милеве Марић-Ајнштајн;
- 4) уклањање свих накнадно додатих делова и последица каснијих адаптација;
- 5) очување и одржавање каљевих пећи, као и аутентичних декоративних елемената у ентеријеру;
- 6) реновирање свих инсталација, постављање и одржавање адекватне унутрашње и спољне расвете;
- 7) инсталирање и редовно одржавање громобранске инсталације, као и безбедносно-заштитних дојавних система и уређаја;
- 8) измештање прикључног ормарића електро-инсталације са уличне фасаде;
- 9) замена постојеће спомен-плоче новом, изведеном према условима и под надзором надлежног завода за заштиту споменика културе.

Осим мера заштите објекта, утврђеног за споменик културе, утврђене су следеће мере заштите његове заштићене околине:

- 1) уклањање привремених и бесправно подигнутих помоћних објеката на катастарској парцели број 9001/1 КО Нови Сад I (објекти изграђени дуж северозападне границе парцеле);
- 2) очување два дворишна објекта изграђена истовремено са спомеником културе, на катастарској парцели број 9001/1 КО Нови Сад I, у аутентичним габаритима, уз враћање изворног изгледа спољашње архитектуре, очување облика и нагиба крова, свих конструктивних и функционалних карактеристика и оригиналних материјала;
- 3) забрана градње објеката који својом архитектуром, габаритом и висином угрожавају споменик културе или његову видљивост и приступачност;
- 4) забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
- 5) урбанистичко, комунално и хортикултурно уређење, одржавање и коришћење дворишта у складу са наменом споменика културе;
- 6) забрана паркирања на тротоару испред споменика културе.

Поред наведеног, утврђује се обавеза прибављања конзерваторских услова од надлежног органа за заштиту споменика културе, за извођење радова на објектима у зони заштићене околине споменика културе.

За низ објеката уз Кисачку улицу, на бројевима 6, 8, 10, не могу се преузети ограничења дефинисана условима заштите (задржавање постојећег стања), будући да није утврђен њихов коначан режим заштите, а да се

на списку претходне заштите налазе од 1991. године, али се задржавају објекти број 16 и 18. Такође се предлаже и замена објекта број 22, као неадекватног у овој целини.

С обзиром на могућност појаве археолошких локалитета, на овом простору, неопходно је да извођачи радова пре приступања реализацији изврше претходно сондажно археолошко ископавање. Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Ако постоји непосредна опасност оштећења археолошког налазишта или предмета, надлежни завод за заштиту споменика културе привремено ће обуставити радове док се не утврди да ли је односна ствар или непокретност споменик културе или није.

3.7. Заштита простора од елементарних непогода и ратних разарања

Заштита од потреса

Приликом пројектовања нових објеката неопходна је примена Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90), ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8⁰MCS.

Заштита од пожара

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

Заштита од ратних дејстава

Простор који је обухваћен планом, према Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у

општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима од 27. маја 1992. године, сврстан је у први степен угрожености.

Према врстама објеката планира се заштита на следећи начин:

- за стамбене објекте до 10 станова планирају се двопаменска склоништа допунске заштите отпорности 50 – 100 кПа, за 50% од укупног броја станара;
- за стамбене објекте преко 10 станова планирају се двопаменска склоништа основне заштите, отпорности 200 кПа, капацитета 50% од укупног броја станара.

Склоништа ће се реализовати у оквиру појединачних објеката, према захтевима функције, а у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", број 55/83).

За све остале садржаје и делатности, осим становања, обавезно је усклађивање са техничким прописима.

Приликом надограђивања или реконструисања постојећих објеката обавезна је уплата накнаде за изградњу и одржавање склоништа.

3.8. Услови за несметано кретање особа са посебним потребама у простору

У свим планираним објектима неопходно је обезбедити услове за несметано кретање лица са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97).

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Концепт уређења простора, како је презентован, одликује следећи биланс површина, и осталих нумеричких показатеља:

ТАБЕЛА 1. ПРЕГЛЕД ОРИЈЕНТАЦИОНИХ НУМЕРИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА

Укупно под објектима (габарити сви)	26666 m ²
- стамбени	20819 m ²
- пословни	2350 m ²
- гараже	3497 m ²
Укупна развијена површина – бруто (сви објекти)	94709 m ²
- стамб. објекти (главни – 27964, двориште – 32203).....	60167 m ²
- посл. објекти (чисто-посл. – 11020, посл. приземља-6450)	17470 m ²
- гараже	9238 m ²
- гараже у дворишним крилима	7834 m ²
Број станова	
- укупно	669
- у главним објектима	311
- у дворишним објектима	358

укупно 17072 m²

Број становника

- укупно	1873
- у главним објектима	871
- у дворишним објектима	1002

Број гаража (паркинг места)

- укупно	715
- гараже	308
- гараже – дворишна крила	262
- део обј. у призем. (бројањем)	20
- паркинг места – улична	125

Намена површина – m²:

- нето блокови	46371 m ²
- вишепородично становање.....	33162 m ²
- пословање	2350 m ²
- парковска површина	4337 m ²
- пијаца – комплекс	3025 m ²
- 2 гараже – габарит	3497 m ²

Обухват плана – граница	58362 m ² – 5.84 ha	100%
Блокови – нето	46371 m ²	79.45%
Улице	11991 m ²	20.55%

Нето густина	404 ст/ha	ИИЗ=94709:46371 m ² =2.04 (нето)
Бруто густина	321 ст/ha	ИИЗ=94709:58362 m ² =1.62 (бруто)
Заузетост – нето	57.50%	
Заузетост – бруто	45.70%	

Елементи за рачун:

- приземља уз Кисачку, Темеринску и Карађорђеву ул.	- пословни садржаји
- приземља дворишних крила (где дозвољава ширина парцеле)	- гараже
- величина стана	- 90 m ² – бруто, 60 m ² – нето
- број станова	- (бруто стамбена површина/90 m ²)
- број становника	- 2.8 чланова по стану
- број паркинг места у гаражи	- паркинг места 30 m ²

5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Правила грађења и уређења простора

Графичким приказом "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000 дефинисана је оквирна зона изградње, односно реконструкције објеката на парцели. Приликом дефинисања габарита могућа су одступања унутар зоне.

Намена нових објеката је стамбена, пословна или стамбено пословна, где планом није стриктно дефинисано.

У оквиру парцела на расположивој површини планирају се отворени паркинзи.

Габарити објеката могу се дефинисати као атријумски, полуатријумски или у низовима, а у складу са Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС", број 75/2003).

У сваком случају мора се обезбедити приступ унутрашњости парцеле пасажима минималне ширине 3,5 m и висине 4,0 m, а приступи гаражама мин. 6 x 4 m.

Изузетак представља слободностојећи објекат између Доситејеве и Темеринске улице, за који је такође дефинисана максимална зона изградње.

Висина нових објеката дефинисана је бројем корисних надземних етажа.

План предвиђа изградњу косих кровова и могућност коришћења поткровља, без подизања надзита, у оквиру волумена конструкције.

Максимални нагиб кровних равни је до 30°.

Код изградње нових објеката грађевинска линија се поклапа са планираном регулацијом.

Уз регулациону линију ка парку неопходно је формирање пуне фасаде и приступних пасажа.

Приликом реализације доградње, посебну пажњу посветити обликовању новог дела објекта, који са постојећим делом објекта мора чинити складну архитектонску композицију.

Планом се ограничава изградња препуста, сем у зонама где је то појединачним условима предвиђено (започета реализација изградње објеката).

Елементи архитектонске пластике могу излазити из равни фасаде максимално до 50 см, на половини њене површине, изнад зоне приземља.

Висина пода приземља ванстамбених садржаја је максимално 20 см изнад коте терена.

У објектима стамбене намене, максимална висина пода приземља је 100 см изнад коте тротоара.

Савладавање висинске разлике обавезно се разрешава на парцели корисника.

Код реализације планираних објеката по парцелама могуће је решавање паркирања у подземној етажи, а обавезно у дворишним крилима, а све у складу са нормативима дефинисаним у складу са планираном намењеном датим у табели.

Услов за реализацију подземних етажа је поштовање постојећих нивелета, не допушта се денивелација дворишних простора у односу на ободне улице и парцеле.

Код реализације објеката просечна површина јединице (стамбене и пословне) је мин. 50 m², а тежи се остварењу просечне површине стана од 60 m².

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

Минимална стамбена јединица је 24 m² нето површине.

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

5.1.1. Специфична правила дефинисана за просторне целине или планиране намене

Уз Темеринску улицу препоручује се изградња пословних садржаја. У случају да објекти нису чисто пословни обавезна је пословна намена приземља.

Уз Кисачку улицу препоручује се пословна намена приземља.

Минимална висина приземља (од пода до пода) код обе ове улице је 4.5 м.

Уз Доситејеву улицу на бројевима 11 – 17 (парцеле бр. 9040, 9041, 9042 и 9043) планиране парцеле дефинисаће се у оквиру нових габарита, а остаци парцела ће се припојити парцелама парка.

Приступ парку на овом сегменту обезбедиће се кроз два дупла пасажа (укупне ширине 7 м). На овом месту обавезна је изградња дуплих пасажа и обавезно је за њих утврђивање права службености пролаза ради приступа парку.

За објекат на углу Доситејеве и Кисачке улице препоручује се пословна намена. У случају да је објекат мешовите намене, неопходно је пословање у приземљу и на првом спрату.

У случају планирања станова обавезно је формирање атријума ради проветравања и осветљавања, кроз етажне намењене становању.

У случају чистог пословања могуће је да се габарит поклапа са максималном зоном изградње.

За овај објекат неопходно је пројектовати гаражу у подрумској етажи.

Планирани садржаји у Кисачкој улици број 20, на дворишном делу (парцела број 9002/1) реализоваће се уз претходно прибављање конзерваторских услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Исто се односи и на планиране објекте на парцелама бр. 9027, 9003 и 9005 (које чине целину).

Разлог овом је утврђивање породичне куће Милеве Марић – Ајнштајн (Кисачка број 20) за споменик културе.

Планирана намена је у функцији културе, изузетно комбинована са становањем, а у том случају је становање на парцели број 9002/1.

Објекат у Кисачкој улици број 22 реализоваће се у складу са графичким приказима уз услов да је kota венца висине 7,5 м.

У Кисачкој улици број 16 и 18 задржавају се улични објекти и делом дворишна крила, а делом се дограђују у складу са графичким приказом.

Планирани изгледи у зони споменика културе и заштићене околине (Кисачка 16 -22) саставни су део овог плана.

Објекат на углу улица Темеринске и Кисачке реализоваће се са спратношћу П+3+Пк, са гаражом у два нивоа, искључиво пословне намене (уз могућност акцендовања угла).

Реализација планираног објекта условљава се обавезним расписивањем архитектонског конкурса.

Планирана намена објекта у Темеринској улици број 9 (парцела број 9017/1) је искључиво пословна, с обзиром на планирану гаражу.

За планиране гараже зона изградње планира се изван зоне изградње пословног објекта.

За пословне објекте на парцели са гаражама, обавезна је једновремена реализација свих садржаја на парцели.

За прилаз гаражи обавезни су пасажи за двосмерни саобраћај (планирана ширина је 6 м, а висина 4 м).

За реализацију планираних садржаја пијаце неопходна је разрада урбанистичким пројектом. Код разраде пројектом неопходно је испоштовати дефинисане намене (у функцији пијаце) и спратности. Могућа су одступања у оквиру зоне изградње дворишног крила, али је неопходно сачувати постојећу групацију платана.

5.2. Услови за формирање грађевинских парцела

Простор који је обухваћен планом одликује доминантно учешће осталог грађевинског земљишта, будући да је преовлађујућа намена простора становање и пословање. Јавно грађевинско земљиште утврдиће се:

- у регулацијама улица,
- за парковску површину,
- за трафостанице.

Регулација Кисачке улице ће се задржати, регулација Темеринске се проширује. Значајно се мења и локалитет на углу улица Кисачке и Темеринске. На углу улица Доситејеве и Кисачке прошириће се раскрсница, и пун профил Доситејеве улице формираће се проширењем постојеће регулације на јужну страну.

Простор парка формираће се обједињавањем свих парцела и делова парцела које се налазе на подручју планираном за парк, а за трафостанице парцеле ће се издвојити у габариту објеката.

Грађевинске парцеле осталог грађевинског земљишта формираће се на један од следећих начина:

- задржавањем постојећих граница парцела,
- обједињавањем постојећих парцела,
- издвајањем дела парцеле за формирање јавне површине,
- формирањем нове парцеле у габариту планираног објекта.

Услови и правила за формирање грађевинских парцела дефинисани су на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000.

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

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се за легализацију бесправно изграђених 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 утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе,
- пописани до 13. маја 2003. године по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других радова на посто-

јећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене, затварање тераса, лођа и сл.) која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле и
- планирану спратност објекта.

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планиране, прихватиће се постојећа парцелација тј. фактичко стање на терену, осим ако би се тиме угрозиле јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.).

Одступање од спратности објекта прихватиће се за једну етажу, у односу на планирану спратност.

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у сваком случају уколико 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.

5.4. Услови за опремање простора инфраструктуром

5.4.1. Услови за грађење саобраћајних површина

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 РС", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно је предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.

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

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,3 м до 2,5 м, а дужина од 4,6 до 5,0 м (препоручује се дужина 4,6 м са препустом). У оквиру паркиралишта (где год је могуће) 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. Димензије једног паркинг места за појединачно паркирање, мора бити 5,5 x 2,0 м.

У графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" Р 1:1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору. Прикључење објеката на саобраћај-

ну уличну мрежу предвиђа се једним колским прилазом по катастарској парцели. Колски пролази кроз планиране објекте (пасажи) морају бити минималне ширине 3,5 m и висине 4,0 m.

У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу или благој деnivelацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

Услови за паркинг гараже:

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

5.4.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се планирати постављање водомера у одговарајући шахт;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 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 планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија је могуће ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

5.4.3. Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Пословни и стамбено-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 у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Објекти вишепородичног становања

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

Услови прикључења на гасоводну мрежу

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

Услови прикључења на топоводну мрежу

Да би се објекти прикључили на топоводну мрежу потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстанцију. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

5.4.4. Услови прикључења на телекомуникациону мрежу

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

6. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду приоритетни радови су проширење и реконструкција Доситејевог улице.

Табела 2. Потребна средства за приоритетне радове на уређењу саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				17.888.000
1.1.	Коловоз 2-СТВ	m ²	1.920	5.160	9.907.200

1.2.	Тротоари	m ²	1.600	3.010	4.816.000
1.3.	Паркинзи	m ²	920	3.440	3.164.800
2.	ХИДРОТЕХНИКА				19.068.000
2.1.	Канализациони вод Ø 1000	m	350	39.000	13.650.000
2.2.	Канализациони вод Ø 300	m	350	10.750	3.762.500
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100	m	350	4.730	1.655.500
3.	УКУПНО				36.956.000

У процену потребних средстава за приоритетне радове на уређењу саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре нису укључена новчана средства потребна за експропријацију и депоседицију земљишта.

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

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

7. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења, осим за простор Темеринске пијаце за који је предвиђена израда урбанистичког пројекта.

Саставни део овог плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године	A-4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом	1:1000
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације	1:1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела	1:1000
5. План водне инфраструктуре	1:1000
6. План енергетске инфраструктуре	1:1000
7. План зеленила	1:1000
8. Развијени изгледи на делу Кисачке улице	1: 500
9. Попречни профили	1:100/200

План детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејевог улице 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 над-

лежном за послове урбанизам и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе Регулациони план блока "Доситејева" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 5/2001 и 12/2003) и Урбанистички пројекат Темеринске пијаце у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 2/2003 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: 35-1152/2006-I
17. децембар 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.