



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVI - Број 23

НОВИ САД, 20. јун 2007.

примерак 140,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

219

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 XXX седници 11. јуна 2007. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

1.1. Правни основ за израду плана

План детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 33/ 2006) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXIII седници 25.09.2006. године.

Плански основ за израду плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године- пречишћени текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/ 2006) (у даљем тексту: Генерални план) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

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

Обухваћени простор Генералним планом дефинисан је делом као општеградски центар, а делом као подручје општестамбене зоне.

Осовина Железничке улице је траса једног од најстаријих градских праваца, такозване Главне улице, која је водила од центра града (Трг слободе) до Железничке станице. Траса је пратила положај ивице алувијалне терасе, која је била граница између плавног дела Дунава и нешто вишег терена који је био заштићенији од поплава и погодан за изградњу. Најстарији део подручја чини Железничка улица која је највише изграђена у периоду друге половине 19-ог и прве половине 20-ог века вишеспратним стамбеним објектима (са пословним простором у приземљу). Улице Петра Драпшина и Лазе

Костића, у залеђу Железничке улице, су формиране и изграђене у приближно истом периоду готово искључиво приземним стамбеним објектима. Блокове у залеђу Железничке улице према улици Војвођанских бригада, чини група градских вила саграђених у периоду између два светска рата. Међу објекте значајне за градитељско наслеђе града спада низ објеката који окружују Трг младенаца, пре свега Матичарско здање (Трг младенаца број 7) и други објекти заштићени као културна добра Галерија ликовне уметности поклон-збирка Рајка Мамузића и надгробни споменик јерменске породице Ченази, данас на Булевару Михајла Пупина. Велике промене урбане матрице на овом простору десиле су се током шездесетих година XX века, када је прекинута траса Железничке улице пробијањем и изградњом Булевара Михајла Пупина који је био део ширег плана изградње новог, и проширења постојећег градског центра. Реконструкција блокова је подразумевала изградњу низа нових објеката, међу којима и новог мотива читавог булевара-палате Главне поште. Реконструкцијом центра, пробијањем Булевара Михајла Пупина, срушено је неколико објеката међу којима и Јерменска црква.

У осталим деловима простора су вршене мање измене изградњом појединачних објеката и надоградњом постојећих (Народне банке и ДДОР Нови Сад у Железничкој, односно улици Васе Стајића).

Током деведесетих до данас, интензивирани су замењивања приземних објеката вишеспратним стамбено- пословним објектима и надоградња постојећих објеката ниже спратности у свим деловима обухвата плана.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ

Грађевински рејон који обухвата план налази се у КО Нови Сад II, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 3140 на пресеку Јеврејске улице и Булевара Михајла Пупина. Даље, граница скреће у правцу истока, прати осовину Булевара Михајла Пупина до пресека са осовином улице Жарка Зрењанина, затим скреће у правцу југозапада, прати осовину улице Жарка Зрењанина и Војвођанских бригада до осовинске тачке број 7032, затим у правцу југоистока прати осовину Сутјеске улице до осовинске тачке број 1170, која је на пресеку са осовином улице Максима Горког. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину улице Максима Горког и долази до осовинске тачке број 3575. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Сремске улице и улице Лазе Костића и долази до пресека са осовином улице Петра Драпшина, где је осовинска тачка број

10798. Даље, граница скреће у правцу североистока, а затим у правцу југоистока прати осовину улице Петра Драпшина и долази до осовинске тачке број 5296. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати осовину Поштанске улице до пресека са јужном ивицом објекта (парцела број 250/2), скреће у правцу истока, пратећи јужну, источну и северну границу парцеле број 250/2 до пресека са осовином Поштанске улице. Даље, граница прати осовину Поштанске улице до пресека са јужном ивицом објекта (парцела број 240/1), затим прати јужну и западну границу парцеле број 240/1 и продуженим правцем западне границе парцеле број 240/1 долази до ивице објекта на парцели број 256. Од ове тачке граница скреће у правцу истока прати јужну ивицу објекта, затим скреће у правцу северозапада, прати границу парцела бр. 256 и 240/3 и долази до тремеђе парцела бр. 240/3, 256 и 7734/1. Из ове тачке у правцу северозапада, управним правцем граница долази до осовине Јеврејске улице, затим у правцу североистока прати осовину Јеврејске улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина коју обухвата план је 21,60 ha.

3. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

Просторна организација заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом, одмаклом степеном реализације важећег плана, спроведеним архитектонским конкурсима и затеченом стању изграђености.

Простор који се обрађује планом, по Генералном плану, налази се у зони општеградског центра и подручју општестамбених зона.

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

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

Начин изградње објеката представљају објекти изграђени у непрекинутом низу у блоковима бр. 1, 2, 3, и 4 односно објекти у прекинутом низу у блоковима бр 5, 6 и делом у блоку број 7.

Спратност објеката је од П до П+7, са изузетком Главне поште на Булевару Михајла Пупина, висине П+12.

Улични нивои у свим улицама су готово потпуно формиран и дефинисани, с тим да су поједини сегменти остали нереализовани.

Подручја плана која нису реализована у претходном периоду чине зона Erste bank a.d. (на углу улице Народних хероја и Булевару Михајла Пупина), зоне објеката ниске спратности (у Железничкој улици и улицама Војвођанских бригада, Петра Драпшина, Лазе Костића и Сремској) и појединачни објекти у више делова подручја плана.

Планира се изградња пословно-стамбеног комплекса Erste bank a.d. која ће чинити пословни објекат банке на углу улице Народних хероја и Булевару Михајла Пупина и пословно-стамбени део у унутрашњости

комплекса, са подрумском гаражом испод целе површине комплекса.

Планирају се нови стамбено- пословни објекти у низу у Железничкој улици, улици Војвођанских бригада, Лазе Костића и на углу улица Васе Стајића и Сремске. Спратност ових објеката се креће од П+2+Пк до П+4+Пк, са једним објектом спратности П+5+Пк (Сремска улица број 3).

У деловима простора, где су поједине парцеле остале неизграђене или се објекти ниске спратности планирају за замену, планира се изградња по узору на суседне, већ изграђене објекте.

Планира се саобраћајно повезивање Железничке улице и улице Петра Драпшина, и планиране нове улице у унутрашњости блока, намењене за приступ сутеренским и подрумским гаражама стамбено-пословних објеката.

Планира се вишеетажна јавна гаража у унутрашњости блока број 4, између Железничке и улице Васе Стајића, са приступом са Трга младенаца и улице Васе Стајића.

3.1. Подела простора на потцелине

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

Подела простора је могућа на неколико зона на основу намене, али и густине и начина изградње.

Зона Железничке улице, Булевару Михајла Пупина и Трг галерија, Жарка Зрењанина, као и зона стамбено-пословних објеката у улици Војвођанских бригада (број 18- 28) су намењене зони општеградског центра и чине је стамбено-пословни, пословни и објекти културе (блокови бр. 1, 2 и 5 и делови блокова бр. 3, 4 и 7).

Зона улица Петра Драпшина, Лазе Костића, парне стране улица Васе Стајића и Мирослава Антића намењене су општестамбеној зони, претежно стамбених вишеспратних објеката (делови блокова бр. 3 и 4).

Општестамбеној зони урбаних вила намењена је зона између непарне стране улице Васе Стајића и улице Војвођанских бригада (блок број 6 и део блока број 7).

Зону Железничке улице, Булевару Михајла Пупина и Трга галерија чине и пословни комплекс Erste bank a.d, блок Главне поште (са објектима старе и нове поште и Робне куће "Норк").

Грађевинске парцеле у окружењу Трга младенаца, по Генералном плану, припадају зони урбанистичке заштите.

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 број 4.

Јавно грађевинско земљиште

Саобраћајнице и паркинзи:

- целе парцеле бр. 244, 245, 246, 423/2, 425/2, 427/4, 443/2, 463/2, 464/1, 464/5, 465/4, 469/3, 482, 493/5, 503/5, 535, 566, 7748,
- делови парцела бр. 204/2, 208/1, 243, 423/1, 425/1, 427/1, 427/3, 427/5, 427/6, 428, 431, 432, 433, 434, 435, 438, 439, 440/1, 441/1, 449, 450, 464/3, 471, 472, 474/1, 487/2, 488/3, 489/1, 495/1, 503/1, 505, 507, 518/1, 573/1, 887, 889, 7732, 7736/1, 7739, 7747/1, 7749/1, 7750, 7756, 7759/1;

Гаража:

- делови парцела бр. 472, 474/1;

Зелена површина:

- цела парцела број 890,
- део парцеле број 208/1;

Заједничка блоковска површина:

- целе парцеле бр. 480, 484, 487/1, 494/5, 495/2, 496/2, 497/2, 501/1, 502/2, 503/2,
- делови парцела бр. 209, 487/2, 488/3, 497/1, 498;

Дечија установа:

- целе парцеле бр. 536, 551, 552, 554,
- део парцеле број 564;

Објекти образовања:

- целе парцеле бр. 458, 459,
- део парцеле број 469/2;

Објекти културе:

- целе парцеле бр. 203/2, 205, 206, 207, 577/1,
- делови парцела бр. 202/1, 204/2;

Објекти здравства:

- целе парцеле бр. 513, 555/1, 555/2;

Објекти управе:

- целе парцеле бр. 210, 473,
- део парцеле број 209;

Народна банка Србије:

- цела парцела број 490/2,
- део парцеле број 487/2;

Трансформаторске станице:

- целе парцеле бр. 208/2, 478, 487/3, 508, 527/2,
- делови парцела бр. 416, 436, 441/1, 443/2, 495/1, 524, 972 и у оквиру објекта на парцели број 469/2.

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. На углу улице Народних хероја и Булеvara Михајла Пупина планирана регулациона линија поклада се са грађевинском линијом планираног објекта. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

На осталом грађевинском земљишту постојећа парцелација се у највећем обиму задржава. Од дате парцелације може се одступити приликом реализације плана, али под условима датим у овом плану.

3.3. Мрежа инфраструктуре

3.3.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Подручје обухваћено планом окружено је следећим улицама:

- Са севера, делом Јеврејске улице, Булеваром Михајла Пупина;
- Са истока, улицама Жарка Зрењанина, Војвођанских бригада и делом Стражиловске улице;
- Са југа, делом улице Максима Горког, и улицама Сремском, Лазе Костића, и
- Са запада, улицом Петра Драпшина и Поштанском улицом.

Улице Стражиловска, Јеврејска, Максима Горког и Булевар Михајла Пупина, део су основне саобраћајне мреже града, док остале улице унутар посматраног подручја чине део секундарне саобраћајне мреже.

С обзиром на специфичност предметног подручја, планира се задржавање постојеће уличне мреже, уз повезивање Железничке улице са улицом Петра Драпшина и изградња сервисне саобраћајнице између улице Петра Драпшина и Железничке улице. Ова саобраћајница служила би за приступ подземним гаражама које се налазе испод планираних објеката у улицама Железничкој и Петра Драпшина, да возила не би директно са тих улица улазила у гараже. Како реализација планиране сервисне саобраћајнице није могућа одмах, већ етапно, приступ гаражама испод изграђених планираних објеката биће, привремено, преко улица Железничке и Петра Драпшина. Након изградње сервисне саобраћајнице ти улази у гараже ће бити у функцији основне намене објеката.

Решавање стационарног саобраћаја, који представља велики проблем на овом подручју, планира се изградњом паркинга у оквиру регулација постојећих улица, унутарблоковских јавних површина и у оквиру парцела планираних вишепородичних објеката. Унутар блока, између улица Васе Стајића, Железничке, Мирослава Антића и Павла Симића планирана је изградња јавне гараже спратности П+2, капацитета 50 паркинг места по етажи. Одређени дефицит решаваће се тзв. двонаменским коришћењем, чија је примена у пракси уобичајена. То значи да ће одређени број запослених на овом простору паркирати возила на слободним местима са којих су становници својим аутомобилом отишли на посао у друге делове града.

Обухваћено подручје повезано је са осталим деловима града великим бројем линија јавног градског путничког превоза, који саобраћају Булеваром Михајла Пупина и улицама Јеврејском, Војвођанских бригада, Стражиловском и Максима Горког.

У графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за

прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

3.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Водоводна мрежа изграђена је у свим постојећим улицама.

Примарна мрежа постоји у Јеврејској улици и профила је \varnothing 300 mm.

Секундарна мрежа углавном је профила \varnothing 100 mm, осим на делу улице Павла Симића где је профила \varnothing 125 mm и на Булевару Михајла Пупина. У улици Војвођанских Бригада постоји водовод профила \varnothing 150 mm.

У Сремској улици планира се реконструкција постојећег водовода. Реконструисани водовод биће профила \varnothing 100 mm.

У Јеврејској улици планира се реконструкција постојећег примарног водовода профила \varnothing 300 mm, као и изградња секундарног водовода профила \varnothing 100 mm.

Планира се изградња секундарне мреже профила \varnothing 100 mm, у пролазу између Улица Железничке и Петра Драпшина, као и у новопланираној улици.

Постојећа и планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за водом свих планираних садржаја.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће канализационе мреже заједничког типа, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Укупно прикупљене воде оријентисане су на примарну канализацију профила \varnothing 900 mm у улици Павла Симића, која се улива у колектор попречног профила 200/120 cm у улици Максима Горког. У улицама Петра Драпшина и Железничкој постоји канализација профила \varnothing 600 mm.

Канализациона мрежа у улици Војвођанских бригада профила је \varnothing 600 mm и оријентисана је на колектор попречног профила 200/120 cm у улици Мирослава Антића где осим колектора постоји и секундарна канализација.

У Јеврејској улици и на Булевару Михајла Пупина постоји колектор попречног профила 135/90 cm. Колектор је на делу код подземног пролаза измештен и профила је \varnothing 1300 mm.

У осталим улицама изграђена је секундарна канализациона мрежа.

Планира се реконструкција постојеће мреже у улицама Сремској, Мирослава Антића и делу улице Васе Стајића. Предложени профили крећу се од \varnothing 250 mm до \varnothing 400 mm.

Изградња канализације за одвођење атмосферских вода планира се унутар блока између улица Железничке, Павла Симића, Васе Стајића и Сремске, профила \varnothing 300 mm.

Планира се изградња секундарне канализације профила \varnothing 250 mm у пролазу између улица Железничке и Петра Драпшина, као и у новопланираној улици.

Планирана и постојећа канализациона мрежа омогућиће несметано одвођење укупно прикупљених вода.

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

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода око 76,60 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода око 74,00 m н.в.

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

3.3.3. Енергетска инфраструктура

3.3.3.1. Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја ће бити из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) "Центар" која ће због потпуног преласка на двостепени систем трансформације бити реконструисана на 110/20 kV напонски ниво. Ова ТС напајаће постојеће и планиране дистрибутивне ТС 20/0,4 kV од којих ће полазити дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на овом подручју.

У односу на планирану изградњу на овом подручју, потребно је изградити две нове дистрибутивне трансформаторске станице у блоковима између улица Петра Драпшина и Железничке. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама, потребно је обезбедити право службености пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3.5x 4.0 m).

Изградња нових трафо-станица могућа је и у оквиру пословних и пословно-стамбених објеката и гаража, у приземном делу објекта.

Све будуће трансформаторске станице повезаће се на постојећу и нову 20 kV мрежу.

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

3.3.3.2. Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог система путем топлане "Југ". Снабдевање ће се одвијати са магистралног вреловода у Стражиловској улици, преко улице Максима Горког. Са овог вреловода полазиће разделна вреловодна мрежа, са које ће бити изведени прикључци до планираних објеката. Процењује се да ће постојећа

основна вреловодна мрежа имати довољно капацитета за квалитетно снабдевање свих постојећих и планираних садржаја.

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

3.3.4. Телекомуникације

Подручје обухваћено планом биће комплетно прикључено на телекомуникациони систем града преко телефонске централе у улици Петра Драпшина или прикључењем у будући кабловски дистрибутивни систем Града Новог Сада (КДС).

Капацитет телефонске централе је довољан да омогући коришћење телефонског сигнала свим будућим корисницима. Да би се омогућило прикључење планираних садржаја у телекомуникациони систем, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација КДС-а.

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

3.4 Уређење слободних и зелених површина

Постојећу вегетацију је потребно сачувати, нарочито ону са најбољим карактеристикама, јер она не представља само биолошку већ и амбијенталну вредност.

Упражњена места у формираним дрворедима потребно је допунити стаблима исте врсте или наставити већ прекинути низ према садржају попречног профила дате улице.

Зеленило у оквиру кућа индивидуалног становања представља велико богатство како у квалитету и старости садног материјала, тако и у разноликости врста, па га је потребно, што је могуће више, сачувати и заштитити.

Разноврсне намене одређених целина у основи захтевају одговарајуће хортикултурно обликовање.

У стамбеним блоковима потребно је сачувати квалитетно зеленило, уз мере неге и одржавања.

Приликом изградње и доградње објеката и инфраструктуре, неопходна је техничко-технолошка заштита вредног и квалитетног дрвећа.

У двориштима, слободне просторе треба допунити декоративним листопадним и четинарским садницама, цвећем и пузавицама. На изузетно лепим атријумским просторима применити партерно озелењавање са одговарајућим архитектонским елементима.

Овакав вид уређења и озелењавања треба ускладити са гаражама и паркинзима који су планирани на свакој парцели.

3.5. Нивелација и регулација простора

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 76.25 m до 79.65 m. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 1.0%, а најчешће око 0.25%. Нивелете заштитних тротоара планира-

них објеката ускладити са нивелетом саобраћајнице, што изискује минимална насипања.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница, и
- нагиб нивелете.

3.6. Услови за формирање грађевинских парцела

Простор који се обрађује планом је делом зона општеградског центра, кога одликује значајно учешће јавног грађевинског земљишта и становања у општим стамбеним зонама.

Јавне површине су детаљно дефинисане у одељку "3.2. Јавно и остало грађевинско земљиште" (у даљем тексту: пододељак "3.2.").

Основна правила парцелације у оквиру осталог грађевинског земљишта су:

- постојећа парцелација задржава се у зонама где се не мења намена и не проширује регулација улица,
- у зонама радикалне реконструкције простора где је планирана нова парцелација и/ или обједињавање парцела, у складу са графичким приказом број 3,
- обједињавање парцела планирано је најчешће на парцелама на којима се мења намена (из породичног у вишепородично становање), ради рационалнијег и бољег организовања објекта на парцели,
- поред обавезног обједињавања, на неким конкретним локалитетима (у складу са графичким приказом број 3) планом се, као повољније решење, препоручује обједињавање парцела.

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

3.7. Заштита градитељског наслеђа

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

Они садрже преглед објеката заштићених као културна добра, списак објеката заштићених режимом претходне заштите и посебне мере заштите простора.

Већина објеката у режиму претходне заштите инкорпорирана је у планско решење.

3.7.1. Посебне мере заштите:

1. Зграда матичарског здања на Тргу младенаца број 7- споменик културе (Одлука Владе Републике Србије о утврђивању зграде за споменик културе, број 633-2659/97 од 22. јула 1997, "Службени гласник Републике Србије", број 37/97),
2. Галерија поклон- збирке "Рајко Мамузић" у улици Васе Стајића број 1- споменик културе (Одлука Скупштине Града Новог Сада о утврђивању зграде за споменик културе, број 6- 69/92-1-9 од 24. 09.

1992, "Службени лист Града Новог Сада" број 17/92 и Одлука о изменама Одлуке "Службени лист Града Новог Сада", број 19 од 23.11.1992).

3. Надгробни споменик арменске породице Ченази, угао Булевару Михајла Пупина и улице Народних хероја (Одлука Владе Србије о утврђивање за споменика културе, број 633-2659/97 од 22.07.1997, "Службени гласник Републике Србије" број 37/97 и Одлука о изменама Одлуке, број 633-2659/97-27 "Службени гласник Републике Србије", број 8/98). Заштићена околина споменика културе је 2,0 м од ивице споменика културе.
4. Галерија Матице српске, Трг галерија број 1 (Одлука о проглашењу, број 6-69/92-1-9 од 24. маја 1992, "Службени лист Града Новог Сада" број 17/92, Одлука о исправци Одлуке о проглашењу, број 6-69/92-1-9 од 16. новембра 1992, "Службени лист Града Новог Сада", број 19/92, Решење о утврђивању мере заштите зграде и околине, број 6-67/94-1-9 од 19. маја 1992, "Службени лист Града Новог Сада", број 9/94.
5. Галерија спомен-збирке "Павле Бељански", Трг галерија број 2, (Одлука о проглашењу, број 6-69/92-1-9 од 24. маја 1992, "Службени лист Града Новог Сада", број 17/92, Одлука о исправци Одлуке о проглашењу, број 6-69/92-1-9 од 16. новембра 1992, "Службени лист Града Новог Сада", број 19/92, Решење о утврђивању мере заштите зграде и околине, број 6-67/94-1-9 од 19. маја 1992, "Службени лист Града Новог Сада", број 9/94.
6. Археологија.

Због очекиваног постојања потенцијалних археолошких налазишта и остатака материјалне културе из времена пре настанка савременог града, утврђује се обавеза сондажних археолошких истраживања.

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

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

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

Мере заштите, као предуслов очувања културне, пре свега градитељске баштине простора обухваћеног планом су усаглашене са мерама заштите Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, осим у делу где су набројани објекти који се могу задржати или надоградити, који је делимично коригован.

Услови који се тичу начина и могућности обликовања објеката на подручју обухваћеном планом су уграђени у опште и појединачне услове грађења и уређења простора (подтачке "5.1.1. Општи услови" и "5.1.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање").

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

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

Површина обухвата плана.....	21,60 ha
Укупно под објектима (сви)	128.630,16 m ²
Индекс изграђености за цело подручје	1,98
Степен заузетости за цело подручје плана-брutto (%)	59,54%

У оквиру јавних површина планираних у подручју плана, поједине намене заузимају следећи простор:

- дечја установа	4751,10 m ²
- јавна гаража	737,86 m ²
- тргови и улице	6994,00 m ²
- паркинзи	9684,56 m ²
- трансформаторске станице	343,00 m ²
- Укупно:	22510,52 m ²

Табела броја паркинг места

Паркинг места				
Јавна - на коловозу	У гаражама	Јавне гараже	На парцелама	укупно
807	532	200	112	1651

Табела показатеља планираног стања

Број блока	Површина нето (ha)	Површина бруто (ha)	Индекс изграђености	Степен заузетости	Бруто развијена грађевинска површина				Број станава	Број становника	Нето густина (st/ha)
					Јавне намена	станованье	пословање	укупно			
				%	m ²	m ²	m ²	m ²			
1	0,477	1,101	4,44	94,43	-	-	21298,83	21298,83	-	-	-
2	2,059	3,782	2,20	65,19	11891,38	10943,42	22523,67	45358,47	112	246	121
3	2,566	3,563	3,59	65,37	-	80149,13	12250,76	92399,89	869	1912	144
4	4,473	6,508	2,79	71,81	13681,16	66712,35	44548,39	124941,90	716	1575	352
5	1,174	1,547	0,97	43,76	744,48	9463,7	1501,58	11709,76	62	114	99
6	1,870	2,314	0,85	34,01	3841,09	9459,53	300	13390,62	58	151	83
7	1,656	2,243	1,61	42,82	-	26803,51	-	26803,51	296	651	392
8	0,321	0,542	0,24	24,27	3209,91	-	-	3209,91	-	-	-
Укупно	14,606	21,600	2,32	59,54*	33368,02	203531,64	102423,23	339112,89	2113	4649	318

Степен заузетости- количник површне под објектом и нето површине блока (%)

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

* заузетост у односу на бруто површину

Табела показатеља постојећег стања

Број блока	Површина нето (ha)	Површина бруто (ha)	Индекс изграђености	Степен заузетости	Бруто развијена грађевинска површина				Број станава	Број становника	Нето густина (st/ha)
					Површина осталих	станованье	Пословни простор	укупно			
				%	m ²	m ²	m ²	m ²			
1	0,477	1,101	2,72	59,42	-	-	20641	20641	-	-	-
2	2,059	3,782	1,59	41,10	-	6612	21227	28217	102	207	97
3	0,899	1,329	1,80	69,50	6260	25916	8714	40890	468	852	312
4	3,074	3,972	1,27	37,70	2918	32032	32420	68370	514	1011	157
5	1,174	1,547	0,84	37,20	628	4882	2544	8054	62	114	99
6	1,677	2,234	0,61	28,60	1570	4714	2922	9206	58	151	83
7	1,399	2,536	1,11	49,80	1642	8506	5052	15200	121	285	174
8	0,321	0,542	0,24	24,27	3210	-	-	3210	-	-	-
Укупно	14,606	21,600	1,27*	43,45*	16228	142717	93520	193788	1325	2620	154*

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

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

*средња вредност

5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Услови грађења и уређења простора

5.1.1 Општи услови

Графичким приказом "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 (у даљем тексту: графички приказ) дефинисане су зоне изградње.

Конечним дефинисањем габарита, могућа су одступања унутар зоне, уз поштовање грађевинске линије.

Улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска или на планирану грађевинску линију према графичком приказу.

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

Висинске коте терена су дате на графичком приказу.

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

Висина пода приземља објеката стамбене намене је максимално 120 см изнад коте терена.

Савладавање висинске разлике обавезно се разрешава на парцели корисника.

Под приземљем се подразумева само једна етажа, па нису дозвољене галерије, мезанини, нити денивелисане етаже које се воде као приземље.

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

У стамбеним објектима, просечна површина стана треба да је минимално 50 м² нето, а тежи се остварењу просечне површине стана од 60 м² нето, осим у објектима који су наведени у подтачки "5.1.3. Специфични услови дефинисани за просторне целине- урбане блокове" (у даљем тексту: подтачка "5.1.3.").

Укупни број стамбених јединица у оквиру вишеспородичних објеката не сме бити већи од броја стамбених јединица просечне величине.

Минимална стамбена јединица је површине 24 м² нето, осим у зонама које су наведене у подтачки "5.1.3.":

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

Планира се изградња косих и кровова са малим нагибом. Активно коришћење поткровља је могуће у објектима где је то назначено на графичком приказу.

На планираним објектима где на графичком приказу није назначено поткровље планира се раван кров, односно кров нагиба до 10°. На постојећим објектима где на графичком приказу није назначено поткровље, објекат има раван кров или таван у оквиру косог крова.

На планираним објектима и објектима који су предвиђени за надоградњу назидак се формира према условима из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које

одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", број 75/ 2003), (у даљем тексту: Правилник). Изузетак је зона урбанистичке заштите (према графичком приказу) и зона објеката у прекинутом низу коју чине блокови бр. 5, 6 и део блока број 7 (изузев зоне у улици Војвођанских бригада од броја 24 до 28, и објекта у Сремској број 9) где назидак уличног тракта објекта може бити до 30 см, а осветљење таквог поткровља треба решити искључиво лежећим кровним прозорима.

Објекти у улици Војвођанских бригада 24 – 28 планирају се без назитка.

Поткровна етажа је формирана или испод косог крова или у зони дефинисаној према Правилнику (са назитком до 1,60м, односно повучена тако да се формира пуна висина етаже). Ако је поткровна етажа суседног објекта већ формирана на један од ова три начина, препоручује се исти третман поткровне етаже новог објекта.

Поткровна етаже која се формира са назитком односно дефинише се са пуном спратном висином не може бити формирана на позицији еркера или неког другог препуста, нити на грађевинској линији. Она мора бити формирана и повучена на начин који задовољава услове Правилника.

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

У поткровној етажи (поткровљу) нових објеката може постојати само једна етажа, без обзира на намену. Адаптацијом поткровља постојећих објеката није могућа промена висине, нагиба и облика кровне равни.

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

Максимални нагиб кровних равни нових објеката је приближно 30°.

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

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

Објекти обавезно имају сутеренске или подрумске гараже на местима где је на графичком приказу назначено. У случају да се неке од ових парцела споје, гаражу треба планирати испод целе тако добијене парцеле, односно предвидети само један колски пасаж према прописаним условима.

Гаражирање возила у приземљима дворишних крила планираних објеката је обавезно.

Гаражирање возила на осталим парцелама је потребно организовати на отвореним паркинзима у оквиру парцеле у зонама које нису назначене као зелене површине, према графичком приказу. Препоручује се извођење сутеренске или подрумске етаже намењене гаражирању возила, у случају да на таквим парцелама постоје услови.

Услов за реализацију подземних етажа за гаражирање возила је поштовање постојећих нивелета и

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

Површине парцеле ван зоне изградње објекта над сутеренском или подрумском гаражом планиране су као зелена површина, где је то назначено на графичком приказу. Ове зелене површине не могу бити намењене паркирању возила.

Формирање зелених површина на деловима који се налазе изнад подрумске или сутеренске етажне, а назначене су на графичком приказу, извести према условима датим у подтачки “5.2.5. Услови за уређење слободних и зелених површина”.

Услов за изградњу нових објеката је рушење свих објеката на парцели, осим оних који су планом означени као постојећи објекти који се задржавају.

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

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

5.1.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Планом се ограничава изградња препуста тако да елементи архитектонике објеката-еркери, балкони, лође и сви остали препусти, не могу прећи 50% површине фасаде изнад приземља, ако то није другачије назначено у подтачки “5.1.3.”.

Препусти могу да буду удаљени највише 1,20m од површине фасаде односно грађевинске линије објекта. Препусти се налазе изнад зоне приземља, и то најмање 2,50 m изнад тротоара, односно ако прелазе зону колотова, 4,50 m изнад коловоза.

Препусти (еркери, балкони...) на улчним и дворишним деловима објекта не смеју угрожавати приватност отвора и препуста суседних објеката. Препусти не могу бити формиран на граници парцеле (ако је објекат у непрекинутом низу). Хоризонтална пројекција линије испада је удаљена најмање под углом до 45° од границе парцеле или испада суседног објекта. Под препустима се не подразумева стреха косог крова.

Дворишна крила објеката, заједно са препустима, односно њихове хоризонталне пројекције, морају бити удаљени од границе парцеле најмање 4 m. Ако је удаљеност зона изградње мања од 4 m, према графичком приказу, објекат не може имати никакве препусте.

Поткровне етажне не могу да имају никакве препусте, еркере, лође нити балконе.

Ако се поткровна етажна формира са назитком према Правилнику тако да је етажна повучена, могуће је формирати терасу у оквиру габарита објекта.

Предност треба дати употреби француских балкона, у односу на лође и терасе.

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

Коте венаца планирних и објеката који се надограђује су усаглашене са котом венаца суседних постојећих објеката. На графичком приказу су дате апсолутне, односно релативне коте венаца објеката.

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

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

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

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

Увођење нових материјала (стакла, челика, алубонда...) је дозвољено без ограничења у свим зонама осим у зони урбанистичке заштите, према графичком приказу.

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

Надоградња објеката се врши увек над целим објектом, као што је приказано на графичком приказу. Фазна надоградња није могућа.

Није дозвољено повећање броја етажа од планираних за акцентовање угла код угаоних објеката. Акцентовање угла се врши посебним приступом обликовању објекта.

Одступања од наведених правила дата су појединачно и по блоковима у подтачки “5.1.3.”.

5.1.3. Специфични услови дефинисани за просторне целине- урбане блокове

Блок број 1

Намена простора је претежно пословна. Блок чине комплекс ПТТ и Телекома Србије као завршене целина (објекат “Старе” и “Нове” поште) и објекат Робне куће која се може доградити и надоградити до спратности По+П+4, према графичком приказу број 3 (у даљем тексту: графички приказ). Пасаж између Поштанске и Јеврејске улице се задржава у целој ширини Поштанске улице. Пасаж између Поштанске улице и Булевара

Михајла Пупина мора имати ширину минимално 4 m као одстојање од објекта ПТТ-а.

Парцелација: у оквиру осталог грађевинског земљишта, предвиђено је спајање дела парцеле 256 са парцелом 240/1 на којој се налази робна кућа на Булевару Михајла Пупина број 2.

Блок број 2

Намена простора је пословна уз Булевар Михајла Пупина, односно намењена објектима управе, културе, стамбено- пословне и стамбене намене.

Блок је готово потпуно формирана просторна целина. Нову изградњу чине пословно-стамбени или пословни објекат на углу улица Жарка Зрењанина и Мирослава Антића. Објекти које је могуће надоградити су у улици Жарка Зрењанина бр. 6 и 12, и Мирослава Антића број 3.

Објекат на углу улица Жарка Зрењанина и Мирослава Антића биће спратности По+П+3+Пк.

Поједини објекти су планирани за надоградњу, према графичком приказу број 3.

Пословни или пословно-стамбени објекат на углу улица Жарка Зрењанина и Мирослава Антића планира се на месту постојећег објекта Су+П+1+М. Не дозвољава се аплицирање елемената постојеће фасаде. На објектима планираним за надоградњу нису планирани никакви препусти, лође ни терасе на уличној фасади. Препоручује се употреба француских балкона.

За објекте планиране за надоградњу препоручује се једнако обликовање крова као за објекте који се надограђују.

На објекту на Булевару Михајла Пупина број 8, искључиво у зони према Тргу галерија, могуће је:

- постављање модерно обликованих лифтова, са лифт кућицама на поткровној етажи;
- постављање погона и механизма централне климе, такође на поткровној етажи.

Парцелација: задржава се постојећа парцелација осталог грађевинског земљишта.

Јавне површине: Трг галерија, Галерија спомен-збирке "Павле Бељански", Галерија Матице српске и објекат Скупштине Града Новог Сада. Одвајање делова парцела за јавну намену дато је у пододелуку "3.2."

Блок број 3

Намена простора је стамбено- пословна. Планира се изградња неколико нових стамбено- пословних објеката спратности од По+П+2+Пк до Су+П+4+Пк.

За објекат у Железничкој улици број 12 планира се реконструкција постојећег дворишног крила и надоградња дела уз сервисну саобраћајницу, до спратности П+2+Пк. Надограђени део неопходно је повући од постојеће фасаде са његове северне стране 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 Републике Србије", број 75/2003). Након формирања улице активираће се и све фасаде оријентисане ка њој.

Блок је готово потпуно формирана целина. Нову градњу чиниће неколико стамбених или стамбено- пословних објеката, који би заменили приземне објекте у Железничкој, улици Петра Драпшина, и неколико дворишних објеката на парцелама у Железничкој улици бр. 2, 4 и 26.

Објекти планирани за надоградњу су у улици Лазе Костића број 2 и Железничка број 6.

За објекат у Железничкој улици број 6, могуће је планирати повучену пету етажу, са равним или плитким косим кровом. Габарит надограђене етаже обавезно је повући од обе уличне фасаде минимум 3 m (у складу са графичким приказом).

Планирана надоградња дворишног крила објекта у Железничкој улици број 12, мора имати усаглашену коту венца са постојећим крилом и начин обликовања уличних фасада уз планирану нову улицу у унутрашњости блока.

Планирани објекат у Железничкој улици број 10 је спратности П+2 до П+4, котом венца је усаглашен са котом венца уличног односно дворишног објекта у Железничкој улици број 12. Објекат има спратност П+2 до П+4 (изнад којег је раван или кров плитког нагиба до 10°), под условом да кота крова не прелази највише коте кровова објекта у Железничкој број 12. За изградњу овог објекта предвиђена је израда урбанистичког пројекта.

Планирана намена објекта је пословање.

Дворишни објекти у Железничкој улици могу бити намењени пословању.

На делу Железничке улице од броја 14 до 24, планирана је изградња нових објеката уз улицу Железничку и новопланирану, тако да је максимална ширина тракта 14 m, према улицама, спратност уз Железничку По+П+4+Пк, а уз нову улицу, као и за дворишна крила По+П+2+Пк. Није дозвољена изградња назитка, као ни препуста и еркера.

Три нове грађевинске парцеле формираће се обједињавањем бројева 14 и 16, затим 18 и 20, и 22 и 24.

У оквиру сваке грађевинске парцеле обавезно је формирање подрумске гараже. Горње површине подрумских гаража морају бити озелењене, према графичком приказу број 3, према условима из подтачке "5.2.5."

У средини блока је планирана сервисна саобраћајница која служи за приступ гаражама подземних етажа објеката у Железничкој улици (од броја 14 до 24), улици Петра Драпшина (од броја 19 до 23) и приступу дворишту објекта у Железничкој улици број 26.

Ради лакше реализације планираних објеката, док нова сервисна саобраћајница не буде реализована, уз планиране приступе подземним гаражама из нове улице, планирају су привремени из Железничке улице. Када нова улица буде реализована, привремени пасажи могу бити затворени и намењени другој потреби. Рампе за силазак у подрумску етажу у унутрашњости дворишта могу бити у оквиру зоне дворишта и зелене површине и морају бити тако пројектоване да им се несметано може прићи и из Железничке и из нове улице. Концептом уређења предвиђен је, где је то могуће, двострани приступ парцелама са јавних површина, са Железничке и нове улице у унутрашњости блока.

Није дозвољено формирање еркера и препуста на уличној фасади планираних и објеката који се надоградњују.

Наведене вредности урбанистичких показатеља односе се на зоне изградње које су дате на графичком приказу број 3.

Одвајање делова парцела за јавну намену дато је у пододељку "3.2."

Уређење простора Трга младенаца:

Простор се задржава као трг али га је могуће преуредити. Унутар постојеће оградe је могуће предвидети фонтану, а у делу ван ограђеног простора, према Железничкој улици, могуће је поставити споменик, према графичком приказу. Препоручује се израда конкурсног решења за израду и нове фонтане и споменика.

Блок број 4

Простор блока је доминантно намењен функцијама општеградског центра али и становању. Карактерише га значајно учешће јавних површина (објекти образовања, градске управе и јавне гараже). У блоку се налазе два споменика културе: Матичарско здање (Трг младенаца број 7) и надгробни споменик јерменске породице Ченази (на Булевару Михајла Пупина).

Планирана изградња подразумева изградњу комплекса Erste bank a.d. и замену објеката на Тргу галерија број 4, улици Васе Стајића бр. 4, 10, 12 и 18, Железничкој улици бр. 11 и 13, на углу Сремске и улице Васе Стајића, јавне гараже и дворишних објеката у улици Васе Стајића број 4.

На парцелама кућних бројева 10 и 12 у улици Васе Стајића планира се могућност реализације на два начина: реализација оба дела јединственог објекта истовремено као два посебна објекта, или један објекат на обједињеној парцели.

У случају да се објекти реализују посебно, била би дозвољена реализација само уличног тракта (без дворишних крила) са обавезом изградње гараже испод целе парцеле. У случају да се реализује један објекат на обједињеној парцели, реализовало би се и дворишно крило, како је то приказано на графичком приказу, са подрумском гаражом испод целе парцеле и једним колским приступом. Минимална површина стамбене јединице у обе варијанте, мора бити 60 m² нето.

У случају замене објекта дома здравља у улици Васе Стајића број 38, нови објекат ће се градити у складу са параметрима дефинисаним у графичком приказу. На уличном делу ове парцеле обавезно је очување постојеће зелене површине.

Ако Дом здравља нема интереса да гради нови објекат у улици Васе Стајића број 38 за своје потребе, могућа је изградња објекта стамбено-пословне намене. У том случају се мења режим коришћења парцеле од јавног ка осталом грађевинском земљишту и препоручује се обједињавање парцеле број 513 са суседном парцелом број 512.

За дворишни објекат на Тргу младенаца број 5, планирана је могућност надоградње или замене објекта. У оба случаја висина венца се усклађује са дворишним венцем главног објекта, чија висина износи 8,90 m.

Планирана спратност објекта у случају надоградње је ВП+1+Пк, а у случају замене објекта максимум до П+2+Пк, хоризонтални габарит задржава се као постојећи, а намена је пословна.

Условима за реализацију неопходно претходи прибављање сагласности надлежне службе заштите.

Није дозвољено формирање еркера и препуста на уличној фасади планираних објеката.

Спратност објеката је од По+П+1+Пк до По+П+5+Пк. Дворишни објекти су спратности П, са равним или кровом малог нагиба (до 10°).

У објекту у Сремској улици број 5 површина стана не може бити мања од 50 m² нето.

Колско пешачки пасаж објекта, који води до јавне вишеспратне гараже мора бити минималних димензија 4,50 m × 5,50 m.

Комплекс Erste bank a.d.

Комплекс има пословно-стамбену или стамбено пословну намену, спратност је од По+П+3+Пк у унутрашњости зоне до П0+П+4+Пк у делу намењеном претежно становању, до По+П+5 у делу намењеном пословању на углу Булевару Михајла Пупина и улице Народних хероја.

Комплекс Erste bank a.d. је дефинисан степеном заузетости који се по правилу креће око 75% али може бити 100% (за пословни део) ако су задовољени услови противпожарне заштите, стационарање возила, снабдевања и услова надлежног завода за заштиту споменика културе. Услов за стационарање возила произилази из норматива утврђеног Генералним планом, по коме је за објекат банке потребно планирати једно паркинг место на 30-45 m² корисне површине објекта или на 5-7 запослених, а за стамбени део једно паркинг место по једној стамбеној јединици или на 70 m² бруто стамбене површине. Да би се задовољили ови услови, подрумска гаража може заузети целу површину парцеле намењене новом комплексу Erste bank a.d. Индекс изграђености зависи од висинске регулације дефинисане спратношћу и котом висине венца, према графичком приказу.

Приступ подрумској етажи мора бити са Трга галерија, а пешачки приступи су могући са свих страна комплекса који су оријентисани према јавној површини. Унутрашњи пасажи могу бити наткривени. Приземље објекта или највећи део приземља, мора бити намењен садржајима јавног карактера, са могућим пешачким комуникацијама између Булевару Михајла Пупина и Трга галерија.

Постојећи објекат банке у улици Народних хероја број 1 потребно је задржати у оним деловима и сегментима које пропише Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Објекат надгробног споменика јерменске породице Ченази на Булевару Михајла Пупина је потребно третирати у складу са Одлуком о проглашењу овог објекта за споменик културе на основу које ће бити израђени услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Евентуалну промену места спомен обележја које представља камен Хачкар потребно је усагласити са условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Услови за обнову објекта Јерменске цркве

На делу парцеле на којој се налазила Јерменска црква може бити изграђен објекат који мора да има јасну асоцијацију на некадашњи објекат цркве. Објекат Јерменске цркве може бити део комплекса Erste bank a.d., а намена мора бити у складу са наменама у зони општеградског центра.

Могућа је потпуна реконструкција објекта или једног његовог дела, на основу сачуване техничке документације, али је могућ и савремено обликован објекат, у складу са архитектуром комплекса Erste bank a.d. уз јасан приказ елемената који подсећају на некадашњи објекат цркве.

Целом површином приземља реконструисан део објекта мора бити проходан за пешачки и бициклички саобраћај, уз могућност организацији улазне партије за приступ горњим етажама објекта.

За зону изградње комплекса Erste bank a.d. обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Парцелација: у оквиру осталог грађевинског земљишта парцели комплекса Erste bank a.d. је додата парцела некадашњег објекта јерменске цркве, према графичком приказу. Коригована је граница парцеле број 489/1, у Железничкој улици број 3. Парцела објекта изграђеног између објеката у Железничкој улици број 7 и 9 је проширена.

Одвајање делова парцела за јавну намену дато је у пододељку "3.2."

Блок број 5

Намена простора је стамбено- пословна и реализује се у складу са општим правилима. Блок број 5 већ представља форимрану целину.

Нема нове изградње у оквиру блока број 5, осим дворишних објеката на парцели у улици Војвођанских бригада број 4, односно у улици Милете Јакшића број 3, за изградњу гараже.

Парцелација: нема нове парцелације у оквиру осталог грађевинског земљишта. Одвајање делова парцела за јавну намену дато је у пододељку "3.2."

Блок број 6

Намена блока је претежно стамбена.

Нову изградњу чини дворишни објекат за потребе предшколске установе на парцели број 552, у улици Војвођанских бригада број 14, према графичком приказу.

Објекат у улици Павла Симића број 5 је могуће надоградити до висине П+1+Пк.

Парцелација: нову парцелацију чине обједињавање парцеле број 541 са парцелама бр. 542, 543 и парцеле бр. 544 и 545 са парцелом број 546.

Одвајање делова парцела за јавну намену дато је у пододељку "3.2."

Блок број 7

Намена блока је претежно стамбено пословна.

Осим појединих приземних дворишних објеката на парцелама у улици Васе Стајића бр. 17, 19 и 25, односно

у Сремској улици број 7, планира се неколико стамбено пословних објеката у улици Војвођанских бригада. Спратност објеката је По+П+3+Пк до По+П+4+Пк.

Поткровне етаже објеката у улици Војвођанских бригада од броја 24 до 28 не могу имати назидак; ката венца планираних објеката мора бити усклађена са котом венца изграђених суседних објеката (hv 17,00 m); станови не могу бити мањи од 50 m²; зона изградње планираних објеката дефинисана је у графичком приказу.

Планирана спратност објеката је По+П+4+Пк, уз услов да је висина приземља максимум 5 m.

Забрањена је изградња препуста и еркера.

Објекат у улици Војвођанских бригада број 18 се може надоградити до висине П+4+Пк.

Наведени стамбено пословни објекти морају имати подрумску гаражу испод дела парцеле назначеног на графичком приказу. Објекти гараже не могу својим габаритима излазити изнад нивелете терена. Горња површина подрумске гараже и слободни део парцеле морају бити озелењени, према условима из подтачке "5.2.5" и у зони према графичким приказима бр. 3 и 7.

Парцелација: нема нове парцелације у оквиру осталог грађевинског земљишта.

Одвајање делова парцела за јавну намену дато је у пододељку "3.2."

Блок број 8

Блок чини комплекс станице за снабдевање горивом и јавна зелена површина. Није планирана изградња нових објеката.

Парцелација: остало грађевинско земљиште чине парцеле под објектима, према графичком приказу. Одвајање делова парцела за јавну намену дато је у пододељку "3.2."

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

5.1.3.1. Правила за постављање монтажних и других објеката и уређаја

Рекламне ознаке и перде

Локали у зони урбанистичке заштите који имају приступ на уличној фасади објекта:

- Рекламне ознаке могу бити само у зони изнад отвора у приземљу. Ширине у граници отвора (улаза или излога локала), висине највише 1,0 m, али тако да не прекрива архитектонску пластику фасаде- површина за постављање мора бити потпуно равна;
- Рекламне ознаке морају бити причвршћене директно на фасаду, без потконструкције. Могу бити на плочи као натпис, али предност дати логу фирме и појединачним словима натписа, или лога који се постављају независно, тако да чине натпис фирме;

- Рекламне ознаке не могу улазити у простор, не могу се постављати на конзолама и другим конструкцијама које улазе у простор улице;
- Светлеће рекламе се могу постављати само унутар локала, у зони излога, са унутрашње стране;
- Перде се могу постављати само изнад појединачних отвора локала у приземљу (без обзира на облик, четвртасти, кружни,...) у белој, сивој, крем или плавој боји светлих нијанси. Перде се не могу постављати у целој дужини зоне изнад свих отвора који припадају једном или више локала;
- Изнад зоне приземља није могуће постављати никакве рекламе нити друге сличне објекте (светлеће рекламе, натписе,...).

Локали у зони урбанистичке заштите у дворишту објекта:

- Излози и витрине се могу поставити у простору пасажа (ајнфорта). Излози и витрине који би се поставили на фасаду, око пасажа или на врата пасажа нису дозвољени;
- Обележавање локала у дворишту треба извести мањим металним плочама у зони око улаза, који се постављају на равну површину зида без потконструкције, али тако да не покривају и не уништавају архитектонску пластику фасаде објекта;
- Препоручује се да излози у пасажима буду од природних материјала (дрво) и да буду уједначених величина (максимално 50/ 100 см) и облика.

Ова правила се неће примењивати ако надлежни завод за заштиту споменика културе, својим условима, одреди другачије.

За остале делове подручја плана важе иста наведена правила, осим што је светлеће рекламе могуће постављати у зони фасаде (изнад приземља) отвора локала, а рекламне ознаке је могуће постављати конзолно.

Клима уређаји

У зони урбанистичке заштите:

- Тела уређаја за климатизацију не могу се постављати ни на једној површини оријентисаној према улици (целокупна површина фасаде, кров,...);
- Тела уређаја за климатизацију се могу постављати у простору дворишта, и у пасажу, али тако да не покривају и не уништавају архитектонску пластику тог дела фасаде.

У осталим деловима подручја тела уређаја за климатизацију који се налазе споља могуће је поставити у зони горњег десног угла отвора (прозора, балконских врата,...) тако да се горња ивица прозора поклопи са горњом ивицом расхладног уређаја.

Одливање воде решити везом према олучној вертикали објекта.

Други објекти и уређаји

Постављање екрана (сити скринови,...) и звучника за јавно оглашавање и приказивање комерцијалних програма нису дозвољени.

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

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

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објекта,
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од стране Комисије за утврђење објекта изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе.
- Пописани до 13. маја 2003. година по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објекта изграђених без грађевинске односно употребне дозволе.

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

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

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 угрозило јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објекта јавне намене и сл.).

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

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

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

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

У оквиру зоне урбанистичке заштите легализација бесправно изграђених објеката или изведених других радова у старом градском језгру могућа је само по

претходно прибављеном позитивном мишљењу надлежног завода за заштиту споменика културе.

5.2. Услови за опремање простора инфраструктуром

5.2.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити одредбе Правилника 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 предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида (2% од укупног броја паркинг места), 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 2,30 м до 2,50 м, а дужина од 4,60 до 5 м. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 5,50 x 2 м. У оквиру паркиралишта (на местима где нема дрвећа) 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. Приликом изградње нових паркинг места постојеће дрвеће максимално чувати, а њихово уклањање могуће је само ако је неопходно или ако је дрво болесно.

Тачна траса бицикличке стазе на Булевару Михајла Пупина зависиће од конструктивног решења обновљеног објекта Јерменске цркве.

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

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

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, и то једно паркинг место на 70m² бруто површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у и испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта, или надземно на грађевинској парцели.

Прикључење објеката на саобраћајну уличну мрежу предвиђа се једним колским прилазом по катастарској

парцели. Приватни колски прилази морају бити минималне ширине 3,50 м, а колски пролази кроз објекте (пасажи) морају бити минималне ширине 3,50 м и висине 4 м. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу или благој денivelацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" Р 1:1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору.

5.2.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

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

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

5.2.3. Услови за прикључење на енергетску мрежу

5.2.3.1. Услови за прикључење на електоренергетску мрежу

Пословни и пословно-стамбени објекти

Прикључење 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 ка-

бловске прикључне кутије, 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 још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Положај прикључног ормара прилагодити условима Електродистрибуције "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 Електродистрибуције "Нови Сад".

5.2.3.2. Услови за прикључење на топоводну мрежу

Да би се објекти прикључили на вреловодну мрежу 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.

5.2.4. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу, односно кабловски дистрибутивни систем извести преко типског прикључка на приступачном месту на фасади објекта, према условима локалног дистрибутера.

5.2.5. Услови за уређење слободних и зелених површина

Садња дрвећа и жбуња изнад гаража могућа је уколико се ниво садних јама подигне (садња у великим посудама којима се реално увећава дубина земље), чиме се обезбеђује довољно простора корену. Овакво уређење условљено је способношћу подлоге да носи одређену масу земље и биљака. Осим тога потребна је трајна, добра и квалитетна изолација од влаге. Утврђивање потребне дубине (дебљине) слоја земље представља први задатак реализације овакве зелене површине. Слој земље од минимум 0,50 m довољан је у већини случајева за садњу жбунастих биљака, али садња дрвећа захтева земљу дубине најмање 1 m. Углавном су то композиције партерног типа у којима је главни елемент травњак који не захтева дебљи слој земље. Неопходно засенчење места за одмор може да буде изведено помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама.

Специфично је уређење дворишта, пролаза и осталих простора за комуникације. Осим попличавања и партерног уређења (клупе, одморишта, фонтане и сл.), треба употребити и декоративне композиције зеленила, што значи да треба оставити отворе - просторе потребне за овај вид озелењавања. На деловима где за то не постоји могућност, обавезна је поставка декоративних жардињера и неких типова вертикалног озелењавања.

Школски комплекс не садржи зеленило у оквиру дворишног простора, па га је потребно формирати на простору на коме се налазе дворишни објекти, које треба уклонити. На попличаном дворишном платоу потребно је на одређеним местима оставити отворе за високо дрвеће широке крошње.

Трг младенаца захтева најдекоративнију хортикултурну обраду, стога је потребно одабрати одговарајући биљни асортиман и начин озелењавања. Начин озелењавања треба да се базира на поставци партерне вегетације (ниског шибља, перена и сезонског цвећа), солитерних декоративних стабала, цветних стубова и озелењених жардињера. Све то треба да је укомпоновано са атрактивним архитектонским елементима, игром воде и светлосним ефектима.

5.3. Заштита животне средине

Аерозагађење и интензитет комуналне буке који се прате на раскрсници Булевара Михајла Пупина и Јеврејске улице често прекорачују максимално дозвољене концентрације аерозагађења и дозвољене нивое буке. На простору плана, у складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животnoj средини ("Службени гласник РС", број 54/92), дозвољени интензитет буке износи 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању. Заштита од буке и аерозагађења за интензитете који прелазе максимално дозвољене границе, обезбедиће се успостављеним и планираним системом саобраћаја и канализацијом саобраћаја према капацитету саобраћајница. У обезбеђивању квалитета ваздуха концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора, дозвољена.

На подручју плана свака зграда или група зграда треба да има сабирни пункт за смештање сабирних посуда за комунални отпад – канти или контејнера који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Места и број посуда за смеће утврдиће се разрадом планског акта на основу постојећих густина становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања, а у зависности од осталих елемената уређења потребно је прилагодити начин озелењавања положају сабиралишта, његовој величини и захтевима уређења слободних површина. За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадака (хартија, стакло, пластика, метал).

Грађевински објекат гараже за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостама треба да одговара функцији и капацитету, при чему је неопходно да материјали подова буду непропусни и глатки, отпорни на стално влажење, погодни за чишћење и прање.

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана као последица разних активности на услове живота, потребно је да се прате квантитативни и квалитативни показатељи стања средине и да се обезбеди контрола свих захвата и активности у оквиру појединих комплекса.

Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство природног споменика), потребно је обавести Завод за заштиту природе Србије, и предузети све мере да се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

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

5.4.1. Заштита у случају ратне опасности

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

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

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

- у породичним стамбеним објектима планира се изградња склоништа допунске заштите, обима заштите најмање 50 кПа,
- у вишепородичним стамбеним објектима, пословним објектима и уз објекте јавних служби, предвиђена је изградња склоништа основне заштите, обима заштите 200 кПа. 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 кПа. Инвеститори могу градити и заједничко склониште за више инвестиционих објеката. У случају да инвеститор увећа припадајући капацитет склоништа најмање за 20%, може му се омогућити изградња склоништа обима заштите 100, уместо 200 кПа.

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

- сва склоништа су двонаменска, а мирнодопска намена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта,
- капацитет склоништа у објектима стамбене, стамбено- пословне и пословне намене утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту тако да се на 50 m² развијене грађевинске (брото) површине стамбеног и стамбено-пословног објекта обезбеди простора у склоништу за најмање једног становника или за најмање 50% од планираног броја станара, односно (ако је намена објекта или простора пословна) за 2/3 од укупног броја запослених,
- капацитет склоништа за јавне службе утврдити на основу броја запослених и броја корисника, тако да се обезбеди простор у склоништу за 1/5 запослених и 1/5 корисника (за дечију установу од укупног броја деце, а за школу од укупног броја деце у једној смени),

- kota пода склонишне јединице мора бити минимум 30 cm изнад максималног нивоа подземних вода,
- димензионисање и садржај склоништа, величину појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према прописима за изградњу склоништа и других заштитних објеката,
- положај склонишне јединице у оквиру објекта, односно парцеле утврђује се поштујући наведене услове за изградњу склоништа.

5.4.2. Заштита од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору обухваћеном планом потребно је, при њиховом пројектовању и извођењу, узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.), у складу са прописима.

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

5.4.2.1. Заштита од пожара

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

5.4.2.2. Заштита од удара грома

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

5.4.2.3. Заштита од земљотреса

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

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

5.5. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору

У складу са важећим прописима из ове области, обезбедити услове за несметано кретање особа са посебним потребама на следећи начин:

- на свим пешачким прелазима, висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обрађем ивичњака,
- у вишепородичним стамбеним и пословним објектима, обезбедити приступ лицима са посебним потребама на кату приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 см и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%),

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

6. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду приоритетни су следећи планирани радови:

- реконструкција коловоза и тротоара у Сремској улици, и
- изградња трансформаторске станице у блоку између улица Петра Драпшина и Железничке.

Табела потребних средстава за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњу комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				10.349.625
1.1.	Коловоз 2-СТВ	м ²	575	4.950	2.846.250
1.2.	Реконструкција коловоза	м ²	1.325	2.475	3.279.375
1.3.	Тротоари са ивичњацима	м ²	400	2.888	1.155.000
1.4.	Реконструкција тротоара	м ²	1.500	1.650	2.475.000
1.5.	Паркинзи	м ²	180	3.300	594.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				4.991.250
2.1.	Канализациони вод Ø 250 - под асфалт	м	400	9.075	3.630.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100 - под асфалт	м	300	4.538	1.361.250
3.	ЕНЕРГЕТИКА				3.500.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	1	3.500.000	3.500.000
4.	УКУПНО				18.840.875

Процена средстава урађена по ценама на дан 18.октобар.2006. године.

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

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

7. План зеленила 1 : 1000
8. Попречни профили улица 1 : 200.

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

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план блокова око Железничке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 2/99 и 12/2003) и Регулациони план блока "Синагоге" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 13/97 и 17/2003) у делу за који се овај план доноси.

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: 35-1010/2006-I
11. јун 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.

7. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године, са означеним пред-метним простором А 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