

313

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 УЛИЦЕ ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА
У НОВОМ САДУ****1. УВОД**

План детаљне регулације блокова око улице Војводе Бојовића у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата простор који је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) намењен општеградском центру и општестамбеним зонама. Општеградски центар се планира уз део нове трасе Булевара краља Петра I, док је остали део намењен општестамбеним зонама.

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

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

1.1. Правни основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације блокова око улице Војводе Бојовића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 33/2006) чији саставни део је Програм за израду плана детаљне регулације блокова око улице Војводе Бојовића у Новом Саду.

Основ за израду плана је Генерални план који је утврдио основну намену простора, смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

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

Простор између Булевара краља Петра I и улица: Кисачке, Јована Суботића, Војводе Бојовића, Житног трга и улице Краљевића Марка има површину 20,06 ha. Простор је подељен на девет блокова различите структуре, који су оивичени постојећом мрежом саобраћајница. Простор карактерише изузетан положај у односу на саобраћајну мрежу града и објекте инфраструктуре, непосредна близина старог градског центра, као и нових линијских општеградских центара.

Простор који је обухваћен планом је просторна целина која обухвата различито изграђене и формиране просторе организоване на принципима затворених блокова различитих врста, углавном правилних, које указују на планске интервенције настале током развоја и раста града. Типологија блокова и објеката се разликује и по томе што су код једних објекти индивидуалног становања грађени у низу, док је за друге карактеристична изградња слободностојећих објеката на парцелама већих површина (дубоке парцеле) што указује на рурални начин коришћења овог простора у условима настајања ових блокова (нпр. бављење повртарством). У већем обиму, овај градски простор је изграђен полуатријумским објектима у низу на грађевинској линији, са капијама и улазима у унутрашњост дворишта, односно објектима градске архитектуре индивидуалних стамбених објеката.

Улична мрежа је формирана у различитим временским условима. Данашњи растер улица је формиран током XIX века. На овој затеченој урбаној матрици уочавају се планске интервенције - мрежу улица сачињава релативно правилан ортогонални систем блокова, коју донекле нарушава један од најстаријих уводних праваца у град са севера, односно Кисачка улица. "

Стамбени објекти већих спратности, пословни и јавни објекти ("Фајтов млин", Дом здравља, Центар за социјални рад...) градили су се уз те примарне саобраћајнице, док су у унутрашњости углавном мирне, пријатне стамбене улице од којих поједине поседују значајне квалитете са аспекта заступљености зеленила (дрворед у улици Лукијана Мушицког)¹. Унутар комплекса заступљено је углавном становање са, у највећој мери, приземним објектима, а по лепим објектима, грађанске архитектуре између два рата истиче се нарочито улица Лукијана Мушицког чији је амбијент до данас очувао карактер и специфичност времена у коме је настао. Поједини објекти су претрпели измене, неретко неадекватним и неструктурним адаптацијама, реконструкцијама или доградњама крила или спрата, губећи при томе своје архитектонске, стилске и ликовне вредности.

Од ванстамбених садржаја на овом простору издвајају се: Основна школа "Иво Лола Рибар", комплекс Дома здравља, комплекс Центра за социјални рад, комплекс "Фајтов млин", комплекс Ватрогасног дома, комплекс специјалне намене, комплекс парохијског дома Гркока-толичке цркве.

Променом тржишних услова, укључивањем различитих инвеститора, у последњој деценији XX века почео је нови процес у урбаној обнови овог простора. Урбана обнова, чији процес је у току, обухвата обнову мрежа инфраструктуре, модернизацију и координацију јавног и мирујућег саобраћаја, уређење јавних површина, али и физичку обнову грађевинског фонда. Односно, урбана обнова овог простора подразумева и рушење постојећих грађевинских објеката и подизање нових. То значи да долази до промене интензитета коришћења и најчешће, промене намене дате парцеле грађевинског земљишта. Присутан је одређен број стамбених објеката сазиданих у задњих 15-ак година, на принципима замене постојећих приземних дотрајалих кућа објектима веће спратности, прилагођених постојећој парцелацији. Ови објекти су се градили на основу издатих урбанистичких услова према важећем плану, али је евидентирано и неколико бесправно изграђених објеката. Карактер бесправно изграђеног објекта одређен је одступањем од издатих урбанистичких услова, када је у питању спратност и димензије габарита (вишепородични стамбени објекти у улици Ђурђа Бранковића број 26 и Војводе Шупљикца број 16), изградњом објекта без издатих урбанистичких услова, а у складу са наменом према важећем плану (вишепородични стамбени објекат у улици Ђурђа Бранковића број 24), изградњом објекта без издатих урбанистичких услова, у складу са наменом према важећем плану и одступањем у односу на спратност, габарит као и правила изградње (вишепородични стамбени објекат у улици Кисачкој број 11), изградњом објекта без издатих урбанистичких услова, који није у складу са наменом према важећем плану (вишепородични стамбени објекат у улици Вука Караџића број 11 и породични стамбени објекат у улици Војводе Шупљикца број 35). Бесправна изградња се уочава и код реконструкције, адаптације, доградње и надоградње појединих постојећих објеката без урбанистичких услова.

Наведене карактеристике простора који је предмет плана су од битног утицаја на план, јер одређивање равни трансформације односно категорије изменљивости неког простора и трансформисаних облика увек креће од затечене ситуације као полазишта и њених елемената. Анализа постојећег стања показује да је започета обнова процес који је покушао да уз поштовање постојеће урбане матрице, пренаменом и обликовањем формира савремени урбани простор. С обзиром на то да тај процес није завршен, коначан суд о успешности у смислу унапређења урбане структуре на основу изведеног стања није могуће дати. Убрзане друштвене и економске промене које се одвијају у нашем друштву "доприносе" сталном преиспитивању планираних решења. Али неоспорно је да је започета обнова довела до подизања нивоа атрактивности као и економске исплативости простора за будуће пројекте .

2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ

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

¹ Регулациони план Подбаре, Салајке, и блокова "Ивана Милутиновића" у Новом Саду, ООУР "УРБИС" Завод за урбанизам Нови Сад, Нови Сад, стр. 28

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовине улице Кисачке и Јована Суботића. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину улице Јована Суботића до тачке на пресеку са осовином улице Војводе Бојовића. Даље граница скреће у правцу северозапада, прати осовину улице Војводе Бојовића, а затим осовину улице Житни трг и долази до тачке на пресеку са осовином улице Краљевића Марка. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати осовину улице Краљевића Марка и долази до тачке на пресеку са осовином планиране улице. Даље граница скреће у правцу североистока, прати осовину планиране улице и долази до тачке на пресеку са осовином Кисачке улице. Од ове тачке граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Кисачке улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 20,06 ha.

3. ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

Просторна организација заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом, којим је простор који се дефинише овим планом намењен општеградском центру и општестамбеним зонама. Општеградски центар се планира уз део Булевара краља Петра I, док је остали део намењен становању у општестамбеним зонама.

Локацијска и функционална атрактивност овог простора, са гравитирајућим окружењем, даје му изузетне могућности за улагање капитала у пословни и стамбени простор и друге делатности што је утицало и на план просторне организације. План просторне организације се ослања на важећи план и подразумева реконструкцију и урбану обнову простора (замену породичних стамбених објеката вишепородичним стамбеним, стамбено - пословним, пословно-стамбеним или пословним објектима) у складу са савременим потребама и наменама, уз задржавање урбане матрице, морфологије (облика и величине) парцеле, и очување стеченог миљеа изграђене средине и амбијената предметног простора, који су од изузетне вредности за град и који су евидентирани као добро које ужива претходну заштиту (просторно културно - историјска целина дела улице Лукијана Мушицког и дела улице Архимандрита Јована Рајића).

3.1. Подела простора на потцелине

Простор између Булевара краља Петра I и улице Кисачке, Јована Суботића, Војводе Бојовића, Житног трга и улице Краљевића Марка има бруто површину 20,06 ha и нето површину око 15,50 ha. Карактеристичне потцелине унутар простора плана чине урбани блокови који су јасно дефинисани на графичким приказима. Блокови се разликују по величини и структури, док су намена и постојећи и планирани начини изградње, који у већем делу подразумева ивичну изградњу на парцели и изградњу у низу, слични.

3.2. Намена површина

Подручје обухваћено планом је већим делом намењено општестамбеној зони која подразумева вишепородично становање умерених густина, а мањим делом централној функцији. У блоковима који су Генералним планом намењени за општестамбену зону, планирана је изградња вишепородичних стамбених објеката,

стамбено - пословних и пословних објеката, спратности П+3+Пк - П+5+Пк уз примарне саобраћајнице и П+1+Пк - П+2+Пк унутар простора који се обрађује планом.

У делу улице Лукијана Мушицког, Архимандрита Јована Рајића и Вука Караџића планира се задржавање традиционалног породичног становања и очување вредних амбијената и објеката који су препознати као историјска, културна и урбанистичка вредност града.

У граници предметног простора издвајају се целине ванстамбене намене за које се режими изградње утврђују планом. Те целине су: у блоку број 1 - комплекс Дома здравља и комплекс Центра за социјални рад, у блоку број 2 - Основна школа "Иво Лола Рибар", у блоку број 7 - комплекс Специјалне намене, у блоку број 8 - пословање на простору некадашњег комплекса "Фајтов млин", и у блоку број 9 - комплекс Ватрогасног дома и комплекс парохијског дома Грkokатоличке цркве.

3.3. Јавно и остало грађевинско земљиште

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

Јавно грађевинско земљиште

Саобраћајнице:

- целе парцеле бр. 4451/2, 4552/2, 4553/2, 4554/2, 4568/6, 4570/2, 4571/2, 4573/2, 4579/2, 4586/2, 4595/2, 4601/2, 4603/2, 6993/2, 6994/2, 6995/2, 7001/2, 7003/2, 8927/1, 8929/2, 8961/2, 8962/2, 8963/2, 8966/2, 9781, 9782, 9791/3, 10434/1, 10434/4, 10438/8, 10563, 10564, 10565,

- делови парцела бр. 4544/3, 4545/3, 4548/2, 4549, 4550, 4555/2, 4556/, 4557/2, 4558/2, 4559/2, 4560/1, 4562/1, 4563/1, 4564/1, 4564/2, 4565/1, 4566/1, 4567/1, 4568/7, 4569, 4575, 4577, 4581, 4582, 4583, 4584, 4585, 4587, 4588, 4590, 4592, 4594/1, 4597, 4599, 4605, 4608, 6998, 6999, 7005/2, 7005/3, 7006, 7008, 7010, 7011, 7012, 7013, 8926, 8930, 8931, 8932/1, 8932/2, 8956, 8957, 8958, 8959, 8960/2, 8960/3, 8964, 8967, 8968, 8969, 8970, 8973, 8974, 9776/2, 9778, 9779, 9780, 9784/2, 9785, 9788/1, 9788/9, 9788/10, 9791/1, 9792/4, 9792/5, 9792/6, 9835, 10434/2, 10437, 10438/1, 10439/1, 10439/2, 10440, 10521/1, 10561/1, 10562, 10566, 10567, 10568, 10569;

Објекат образовања:

- целе парцеле бр 6952, 6953, 6954,

- делови парцела бр. 6955, 10440;

Дом здравља:

- целе парцеле бр. 4565/2, 4566/2, 4567/2, 4567/3, 4568/2, 4568/8, 4568/9, 4594/2, 4594/3, 4600/2, 4600/3, 4602/2, 4602/3, 4604/1, 4604/2, 4604/3, 4607, 4696/1;

Центар за социјални рад:

- целе парцеле бр. 4552/1, 4553/1, 4554/1, 4568/1, 4568/3, 4568/4, 4568/5, 4572, 4574, 4576/2, 4578/2, 4586/3,

4589/1, 4589/2, 4591/1, 4591/2, 4593/2,

- делови парцела бр. 4580/2, 4583/1, 4587, 4588;

Ватрогасни дом:

- цела парцела број 9771,

- део парцеле број 9778;

Специјална намена:

- цела парцела број 9814;

Трансформаторске станице:

- цела парцела број 9791/2,

- делови парцела бр. 4580/2, 6959, 6986, 7003/1, 8934, 8946, 8994, 9785, 9819, 9837 и трансформаторска станица у оквиру објекта, на парцели број 4568/8.

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. Регулационе линије по постојећим границама парцела, које су са преломима (најчешће због постојећих објеката), могу се исправити приликом реализације плана.

Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу. Координате осовинских тачака и остали елементи неопходни за дефинисање регулационих линија и граница нових парцела дат је на графичком приказу бр. 4 у Р 1 : 1000.

Постојеће парцеле породичног становања се задржавају са неопходним изменама тамо где се мења регулација улица и где се предвиђа спајање две или више парцела у једну. Парцелу под објектом који се руши, припојити парцели дворишта.

3.4. Мрежа инфраструктуре

3.4.1. Саобраћај

Основну мрежу чине главне градске саобраћајнице: улице Јована Суботића, Кисачка, Војводе Бојовића и Булевар краља Петра I. Да би се задовољили планирани захтеви саобраћаја планирано је проширење улице Јована Суботића, уз источну регулацију, и улица Кисачке и Војводе Бојовића на 20 м, и Булевара краља Петра I на 36 м.

За унутарблоковско саобраћајно решење планира се задржавање постојећих улица у оквиру саобраћајних профила, изузев делова улица Вука Караџића, Ђурђа Бранковића, Војводе Шупљикца и Лукијана Мушицког, где су предвиђена проширења за изградњу паркиралишта. Укупан број паркинг места одговара планираном броју аутомобила, с тим да ће се одређен број возила паркирати у гаражама на појединим парцелама или заједнички на већем броју парцела.

Регулационим планом је предвиђено потпуно комунално опремање у свим улицама, што значи да ће се све

инсталације (водовод, канализација, електроенергетика, телефонија и топлификација) изградити, а ваздушни водови каблирати.

У графичким приказима дефинисани су сви основни технички елементи улица (саобраћајних површина и комуналних инсталација).

3.4.2. Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће водоводне мреже водоводног система Града Новог Сада, са планираним проширењем.

Примарна мрежа изграђена је у Кисачкој улици, профила \varnothing 350 mm и \varnothing 250 mm, док је у осталим улицама изграђена секундарна мрежа профила \varnothing 100 mm.

Планом се задржавају постојећа секундарна мрежа и примарна мрежа, уз могућност њихове реконструкције као и изградње нових деоница.

У улици Јована Суботића планира се изградња примарног водовода профила \varnothing 300 mm, који ће обезбедити боље снабдевање водом овог, а и знатно ширег подручја. Такође, у улици Јована Суботића планира се изградња секундарног водовода профила \varnothing 100 mm.

У улици Ђурђа Бранковића планира се изградња секундарне водоводне мреже профила \varnothing 100 mm.

Постојећа мрежа, заједно са планираном, омогућиће квалитетно снабдевање водом.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојећег заједничког канализационог система Града Новог Сада, са планираним проширењем.

У улици Војводе Бојовића изграђен је колектор профила \varnothing 110/60 cm, и \varnothing 125/70 cm на који је оријентисана секундарна канализациона мрежа из Светојованске улице и дела улице Војводе Шупљикца, профила \varnothing 300 mm, као и канализација из дела улица Лукијана Мушицког и Вука Караџића, профила 500 mm односно 300 mm.

У продужетку Булевара краља Петра I постоје два колектора профила \varnothing 200/160 cm на које је оријентисана канализација из улица Краљевића Марка, профила \varnothing 250 mm, део улице Војводе Шупљикца, профила \varnothing 500 mm, као и канализација из Кисачке улице на коју је оријентисана канализација из дела улице Лукијана Мушицког, профила \varnothing 400 mm и улице Вука Караџића профила \varnothing 300 mm.

Планира се предвиђа преусмерење канализације у улици Јована Суботића са јужног на северни канализациони слив. Планирана канализација улила би се у колектор у Доситејевој улици, и била би профила \varnothing 800 mm и \varnothing 1000 mm.

У Светојованској улици и делу улице Војводе Шупљикца планира се реконструкција постојеће канализације чији је капацитет недовољан. Нова канализација биће профила \varnothing 400 mm.

Постојећа мрежа, заједно са планираном, омогућиће квалитетније 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 од 73,80 до 74,20 м н.в.

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

3.4.3. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом вршиће се из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије, извршиће се реконструкција трансформаторске станице (ТС) 35/10 kV "Центар" на 110/20 kV напонски ниво, тако да ће ова ТС бити основни објекат за снабдевање електричном енергијом овог подручја. Из ове ТС ће полазити 20 kV мрежа до постојећих и планираних дистрибутивних ТС, које ће се прилагодити за рад на 20 kV нивоу, а из дистрибутивних ТС ће полазити дистрибутивна 0.4 kV мрежа, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја овог подручја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање планираних садржаја потребно је изградити шест нових дистрибутивних трансформаторских станица. Поред планираних, могућа је изградња нових ТС у оквиру пословних и пословно-стамбених објеката, као и на парцелама потенцијалних инвеститора, у зависности од потреба. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службености пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3.5x4.0 m). Постојеће ТС у улицама Војводе Шупљикца, Лукијана Мушицког и Светојованској потребно је изместити на оближњу локацију унутар планираних блокова. Све планиране ТС повезаће се на постојећу и нову 20 kV мрежу.

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

Снабдевање топлотном енергијом

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

Основни објекат за снабдевање топлотном енергијом из градског топлификационог система биће топлана (ТО) "Север", са могућношћу напајања и са ТО "Исток". Од ТО "Север" полази магистрални вреловод дуж Булевара ослобођења преко Булевара краља Петра I до подручја обухваћеног планом. Постојећа основна вреловодна мрежа је изграђена у таквим димензијама да има довољно капацитета за квалитетно снабдевање свих постојећих и планираних садржаја, уз изградњу разделне вреловодне мреже до планираних објеката.

Како постоји изграђена и дистрибутивна гасоводна мрежа на коју су тренутно прикључени постојећи објекти породичног становања, она остаје алтернативно решење за снабдевање свих планираних садржаја топлотном енергијом. Ова гасоводна мрежа се снабдева гасом из мерно-регулационе станице (МРС) "Салајка" преко

гасовода у улицама Кисачкој и Краљевића Марка.

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

Телекомуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на телекомуникациони систем града преко аутоматске телефонске централе "Центар" у улици Петра Драпшина и преко мреже телефонских каблова у ободним улицама. Овако концепирана телекомуникациона мрежа задовољиће све потребе постојећих и планираних садржаја на овом подручју. Да би се омогућило прикључење планираних садржаја на телекомуникациони систем, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

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

3.5. Заштита градитељског наслеђа

На простору обухваћеном планом нема непокретних културних добара. Услови за заштиту градитељског наслеђа дефинисани су од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Они садрже преглед објеката од значаја за заштиту градитељског наслеђа, односно који уживају претходну заштиту, списак објеката који су у поступку за проглашење за непокретно културно добро - Просторно културно-историјска целина старог језгра Новог Сада, као и мере заштите простора. Као добро које ужива претходну заштиту евидентирана је просторно културно-историјска целина дела улице Лукијана Мушицког у Новом Саду. Већина ових објеката инкорпорирана је у план, осим објеката у улицама Кисачка број 3, Јована Суботића број 13, Вука Караџића број 31, Ђорђа Марковића Кодера бр. 4, 6 и 8, Војводе Шупљикца бр. 1 и 23.

У случају доношења одлуке о утврђивању за културно добра објеката који нису планирани за чување, режим установљен планом неће се примењивати, него ће се применити услови утврђени одлуком о утврђивању културног добра како објекта, тако и заштићене околине.

3.5.1. Мере заштите од значаја за градитељско наслеђе

Мере заштите амбијенталне целине од културно историјског и урбанистичког значаја су:

- Очување свих основних елемената наслеђене урбане матрице;

- Задржавање свих највреднијих објеката који се интегрално чувају: код ових објеката дозвољено је активно коришћење таванског и подрумског простора, као и санација, рестаурација наведених објеката са аутентичном архитектоницом, композицијом и пластиком, у складу са условима и мерама техничке заштите које утврђује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада;

- Очување амбијенталне целине у улици Лукијана Мушицког, поред заштите вредних објеката, подразумева и заштиту затечене урбане матрице, парцелације, типологије изградње породичног становања, профила улице, вредног зеленила, односно свих обликовних и функционалних елемената који карактеришу предметну

целину;

- Код замене објеката потребно је омогућити служби заштите да изврши њихов преглед у циљу утврђивања постојања вредних елемената који би требали бити сачувани (примери уметничког занатства, обликовни детаљи и сл.) кроз фото или техничку документацију, као део историје Града.

Подаци који се тичу начина и могућности обликовања објеката на подручју обухваћеном планом саставни су део општих и појединачних услова грађења и уређења простора.

Мере заштите амбијента, као предуслов очувања културне, пре свега градитељске баштине простора обухваћеног планом, усаглашене су са мерама заштите Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Планирају се минимална одступања од мере заштите, која подразумева "очување регулационо-грађевинске линије на подручју обухвата, осим у случајевима када је на већем делу улице та корекција већ спроведена у току урбане трансформације" што је приказано на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" у Р 1:1000.

Археологија

На овом простору, до сада није утврђено постојање археолошких налазишта, није било пријава случајних налаза, нити су икада вршена заштитна пробна археолошка сондирања, да би се утврдило да ли на овом простору, испод савремених наслојавања, постоје остаци живљења, односно сахрањивања из неког од старијих одсека прошлости.

Као мера заштите утврђује се обавеза инвеститора, односно извођача радова, на основу члана 109. Закона о културним добрима (Службени гласник РС", број 71/94), да пре било каквих земљаних радова, изврше сондажно заштитно археолошко истраживање.

4. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

4.1. Услови грађења и уређења простора

4.1.1. Општи услови

На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 (у даљем тексту: графички приказ) дате су намене и зоне изградње објеката (које представљају максималан габарит) са планираном спратношћу, растојањем грађевинске од регулационе линије и границе суседне парцеле.

Утврђују се следећи општи услови за пројектовање и изградњу објеката:

- Оквирна зона изградње (максималан габарит) објеката дефинисана је графичким приказом;
- Планирани улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска, у оквиру зона изградње које су назначене на графичком приказу број 3. Поје диначни изузеци од овог правила су објекти у оквиру Центра за социјални рад;
- Предвиђа се изградња објеката у прекинутом и непрекинутом низу;
- Изградња дворишних крила могућа је у оквиру зоне изградње, која је дефинисана на графичком приказу број 3. Крила суседних објеката постављати тако да

належу директно једна на друга и да буду исте дужине и ширине. Димензије крила су различите и зависе од димензија крила суседних постојећих објеката као и величине парцеле на којој се гради објекат. Дворишна крила не могу имати већу висину од главног објекта;

- Висина објекта дефинисана је бројем корисних надземних етажа;
- Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати пасаж минималне ширине 3,5 m и висине 4,0 m. Позиција пасажа није дефинисана на графичком приказу већ се формира у складу са решењем уласка у подземне гараже или паркинг, на слободном делу парцеле;
- Кота пода приземља пословне намене може бити максимално 0,20 m виша од коте уличног тротоара, а кота пода приземља стамбене намене може бити, максимално за 1,20 m, виша од коте уличног тротоара. Савладавање висинске разлике се решава денivelацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, особама са смањеним могућностима кретања;
- Код реализације стамбених објеката просечна величина стана је нето 50 m², а тежи се остваривању просечне површине 60 m². Минимална стамбена јединица је 24 m² (нето);
- Намена приземља објеката дуж улица Кисачке, Јована Суботића, Војводе Бојовића, Житног трга, улице Краљевића Марка и Булевара краља Петра I мора бити у оквиру пословних и/или услужних делатности са пратећим техничким и помоћним просторијама. Део приземља у овим објектима може бити стамбене намене, али тако да не заузима више од 50% површине. У приземљу стамбених објеката дуж осталих саобраћајница, поред стамбених просторија могу да се налазе и површине намењене пословању и комерцијалним делатностима ка уличном делу, и гараже и техничке просторије ка дворишту;
- Висине венаца приземља објеката у непрекинутом низу се морају ускладити међусобно;
- За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Ширина светларника мора бити усклађена са светларником суседног објекта. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода;
- Није дозвољено затварање постојећих пролаза и пасажа у објектима;
- У поткровној етажи (поткровљу) нових објеката дозвољена је изградња дуплекс станова;
- Поткровне етаже на постојећим објектима где се предвиђа њихово активирање, нису самосталне етаже, него су горњи нивои станова последње пуне етаже. Поткровној етажи треба да се приступа степеништима из дуплекс станова (или станова на последњој етажи);
- Степениште за сваку надograђену етажу мора бити искључиво унутар објекта;

- Број станова и инсталационих вертикала на етажи која се надограђује мора бити исти као на претходној етажи;
- Олуке и олучне вертикале постављати тако да не нарушавају фасадне површине;
- Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дозвољено је уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле која припада осталом грађевинском земљишту, минимално 2,50 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4,00 m;
- Склоништа се планирају у оквиру објекта у складу са прописаним нормама;
- У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и помоћних простора у пословни простор. Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композиционо и, у примени материјала, усклађено са свим елементима на фасади или у складу са условима које прописује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада (ако је објекат од значаја за градитељско наслеђе или у поступку за проглашење за непокретно културно добро). Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање;
- Легално изграђене помоћне и дворишне објекте на парцелама код којих се не врши замена објекта породичног становања вишепородичним или објектима друге намене, могуће је задржати (реконструисати);
- Пратећи објекти на парцели су искључиво ванстамбене намене, а њихов положај зависи од карактеристика конкретне локације;
- Подрумска или сутеренска етажа може се градити у новим објектима или испод целе површине парцеле, уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају када то природни услови захтевају, а намењује се за: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и др. На парцелама (укључујући и парцеле које са њима чине једну грађевинску парцелу) на Житном тргу бр. 12-22, углу улица Јована Суботића број 13 и Ђорђа Марковића Кодера, Јована Суботића 17, углу улица Вука Караџића број 12 и Ђорђа Марковића Кодера, углу улица Јована Суботића и Кисачке, Кисачкој број 3, улицама Војводе Шупљикца бр. 19-23, Војводе Шупљикца број 48А и Краљевевића Марка бр. 12-18, обавезна је изградња подрумске или сутеренске гараже за потребе паркирања испод целе површине парцеле;
- На парцелама, где се не планира изградња сутеренске гараже, паркирање се решава слободно или изградњом приземних гаража у дворишном делу парцеле, уз максимално могуће усклађивање броја стамбених и пословних јединица са бројем паркинг места. Гараже се планирају у приземљу дворишних крила. Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња низа приземних гаража, кров мора бити благог нагиба до 10°, са падом према парцели корисника;
- Није дозвољена промена намене простора намењених стационарном саобраћају (паркирању).

4.1.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

У обликовању објекта треба да се интегришу следећи квалитети: синтеза са функционалним процесима, идентитет, јединственост форме, складност, континуитет, квалитет детаља, јасноћа веза, визуелни циљ. Елементи и композиција која се примењује приликом обликовања фасаде треба да допринесу побољшању градске слике. Фасаде објекта, с обзиром на јединствене масе објекта, потребно је пажљиво артикулисати. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде, без примене еклектичких елемената.

Уколико се, као елемент артикулације фасаде користе препусти на делу објекта вишем од 3,00 m, обавезно је да се они заврше закључно са последњим спратом, односно раван фасаде поткровља не може имати препусте. Овај услов не важи за објекте, који се налазе на углу две улице, а за које се планом дозвољава да се у делу објекта препустима у поткровној етажи наглашава угао. Хоризонтална пројекција испада може бити удаљена од основног габарита максимално 1,20 m.

Максималан наиздак кровне конструкције може бити 1,60 m (код изградње нових породичних стамбених објекта 1.20 m), а максималан нагиб кровних равни 30°. Поткровна етажа осветљава се преко кровних прозора у равни крова.

Поткровна етажа код планирања стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених објекта може бити пројектована као повучена у односу на вертикалну пројекцију грађевинске линије приземља. У том случају, могуће је у поткровној етажи планирати вертикалне прозоре. Осветљење другог нивоа поткровне етаже (у случају планирања дуплекса) се решава преко кровних прозора у равни крова.

Површина изнад препуста и део између вертикалне пројекције грађевинске линије приземља и равни фасаде повучене поткровне етаже, може се користити као тераса, изнад које се дозвољава постављање надстрешнице од лаких и транспарентних материјала. Надстрешница не сме прелазити вертикалну пројекцију линије препуста.

Акцентовање и обликовање угаоне фасаде мора бити квалитетно и пажљиво пројектовано у складу са наведеним правилима грађења. Наглашавање угаоне фасаде (планираних објекта) препустима, односно могућност да раван фасаде поткровља на углу има препусте, се не дозвољава на углу улица Ђурђа Бранковића и Светојованске, Ђурђа Бранковића и Војводе Шупљикца, Војводе Шупљикца и Архимандрита Јована Рајића.

Планом се ограничава изградња препуста у улицама Архимандрита Јована Рајића и Вука Караџића.

Приликом реализације надоградње посебну пажњу посветити обликовању надоградњених етажа које са постојећим делом објекта морају чинити складну архитектонску композицију. Надоградња објекта се врши увек над целим објектом, како је то приказано на графичком приказу. Фазна надоградња није могућа. Посебно водити рачуна да нагиби (и уличних и дворишних) кровних равни постојећих објекта који се реконструишу и надограђују, буду усклађени са суседним објектима, што ће условити његове димензије и облик.

Нови објекти који се граде и дограђују у интерполацији са објектима који се чувају, морају поштовати постојећу

просторну концепцију и мерило, а габарити и волумени морају бити у складу са габаритима и висинама околних заштићених објеката и наслеђеним, дефинисаним профилом улице. При обликовању тих објеката посебну пажњу треба обратити на обликовање целине и сваког појединачног детаља. Пожељна је примена савременог архитектонског израза без подржавања елемената историјских стилова, умереног и у складном односу са околином. При изградњи и доградњи објеката у интерполацији са објектима који се чувају, при финалној обради фасада се забрањује употреба силикатне опеке и камена. Користити традиционалне материјале при изградњи и у реконструкцијама.

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

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају, као и временским контекстом што подразумева савремену интерпретацију уз коришћење трајних материјала.

4.1.3. Специфични услови дефинисани за просторне целине (урбане блокове)

Блок број 1

Блок је оивичен улицама Краљевића Марка, Ђурђа Бранковића, Војводе Шупљикца и Булеваром краља Петра I. Нето површина блока износи 3,15 ha. Западни део блока намењен је за општеградски центар (0,17 ha), Дом здравља (0,93 ha) и Центар за социјални рад (0,98 ha), док је остали део блока намењен за вишепородично становање (1,07 ha).

Општеградски центар

У оквиру општеградског центра, у делу изван комплекса Дома здравља и комплекса Центра за социјални рад, на углу улица Краљевића Марка и Булеваром краља Петра I, планом је дефинисан простор за изградњу пословних, стамбено-пословних (20-50 % пословање) или пословно-стамбених (50-70% пословање) објеката максималне спратности П+4+Пк. Пре реализације објеката, условљава се обједињавање парцела бр. 4566/1 и 4567/1 у једну грађевинску парцелу, као и обједињавање парцела бр. 4605 и 4606. Могуће је и обједињавање свих парцела у једну грађевинску парцелу, при чему се дозвољава фазна реализација, тако што ће сваку фазу чинити парцеле које је обавезно спојити.

Осим пословања, намена објеката у оквиру општеградског центра може бити и у оквиру културних, научних, друштвених, здравствених, услужних или комерцијалних делатности. Делатности не смеју да угрожавају суседне намене и животну средину. Приземље објекта, оријентисаног према Булевару краља Петра I, треба да буде урбано афирмативно, односно да се у њему налазе садржаји који ће бити у служби спољних корисника (продавнице, шалтер сала, кафе, ресторан или сл.).

Сутерен или подрум се планира испод целе површине парцеле и обавезно се намењује за: гаражирање возила, као примарну функцију, а остатак за помоћне и техничке просторије.

У случају изградње пословног објекта, поткровна етажа се планира као повучена пета етажа, са кровом благог нагиба. У случају изградње стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта планира се коси кров,

максималног нагиба 30° и висином назитка 160 cm.

Комплекс Дома здравља

Северни део блока, уз нову трасу Булеваром краља Петра I, остаје намењен је за комплекс Дома здравља. Предвиђа се надоградња постојећег старог уличног објекта са П+1 на П+2, и задржавање новог објекта Дома здравља, постојеће спратности, у дворишном делу парцеле.

Приликом реализације надоградње посебну пажњу посветити обликовању надограђене етаже, која са постојећим делом објекта мора чинити складну архитектонску композицију.

Слободне површине у оквиру комплекса се реализују у складу са условима дефинисаним у пододељку "4.3.". У оквиру комплекса се планира отворени паркинг простор у складу са расположивим простором и потребама. Колски приступ омогућен је из улице Краљевића Марка. Паркинг треба да буде озелењен и да буде изграђен према условима дефинисаним у подтачки "4.2.1.". Оваквим уређењем ствара се хуманија атмосфера, а тиме се, уједно, веће површине намењују зеленилу.

Комплекс Центра за социјални рад

Северни део блока, уз Булевар краља Петра I, остаје намењен за комплекс Центра за социјални рад, односно за комплекс са објектима намењеним социјалној заштити. Поред ове преовлађујуће намене, могуће је предвидети садржаје (образовне, културне, спортске) у оквиру комплекса, који нису у супротности са њом. Предвиђа се надоградња постојећих објеката до спратности П+2 и изградња новог објекта, спратности П+2, који са постојећим уличним објектом чини низ. У дворишном делу комплекса планира се изградња новог слободностојећег објекта, спратности П+2, чији положај и димензије су усклађене са постојећим објектима који се надограђују.

Изграђени дворишни објекат спратности П+Пк могуће је задржати.

Регулациона и грађевинска линија уличних објеката се не поклапају што је приказано на графичком приказу.

Приликом реализације надоградње и изградње новог објекта посебну пажњу посветити обликовању надограђене етаже и дограђеног дела, који са постојећим делом објекта морају чинити складну архитектонску композицију.

Слободне површине у оквиру комплекса се реализују у складу са потребама центра и у складу са условима дефинисаним у пододељку "4.3.". Колски приступ омогућен је из нове трасе Булеваром краља Петра I. Потреба за изградњом паркинга у оквиру комплекса дефинисана је у подтачки "4.2.1.".

Вишепородично становање

У јужном и источном делу блока 1 мења се постојећа регулација улица Ђурђа Бранковића и Војводе Шупљикца. На новоформираним грађевинским парцелама се планира замена породичних стамбених објеката вишепородичним у низу.

Спратност објеката је у већем делу блока, који је намењен вишепородичном становању, П+2+Пк, степен заузетости је максимално 50%, док је на угаоној парцели

максимално 75 %. Могући изузеци у односу на планирану парцелацију: део парцеле број 4585 (улица Ђурђа Бранковића број 4), где је планирани степен заузетости 66% и део парцела бр. 4583 и 4584 (угао улица Ђурђа Бранковића и Војводе Шупљикца) које се обавезно спајају у једну грађевинску парцелу, где је планирани степен заузетости 80 %. Могуће је обједињавање наведених парцела са парцелама бр. 4581 и 4582. У том случају, степен заузетости не би одступао од задатих параметара.

На делу парцеле број 4608 (улица Ђурђа Бранковића број 28) планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пк који са суседним објектом на делу парцеле број 4603/1 (улица Ђурђа Бранковића број 26) чини низ. Намена објекта може бити и стамбено-пословна, пословно-стамбена или пословна.

Делови парцела бр. 4549 и 4550 и парцела број 4551/1 (угао Булевара краља Петра I и улице Војводе Шупљикца) се спајају у једну грађевинску парцелу. Планира се рушење постојећих објеката породичног становања и изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности П+4+Пк, са пословним простором у приземљу. Намена објекта може бити и стамбено-пословна, пословно-стамбена или пословна. Пословна намена у објекту подразумева да садржај објекта у одређеном проценту чине пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни), али је могуће да се у објекту од ванстамбених намена појаве и различити друштвени, културни и сл. садржаји.

Вишепородични стамбени објекти у блоку 1, који су бесправно изграђени (објекти који су изграђени а спратношћу, димензијама и парцелацијом одступају од претходних планских решења или од издатих урбанистичких услова могу да се уклопе у концепт плана), затим објекти који се граде уз издате урбанистичке услове или чија је изградња већ у завршној фази, као и објекти за које су издати урбанистички услови, а чија градња треба да почне, се као такви, уграђују у план.

Објекат на парцели број 4575 (улица Војводе Шупљикца број 35), који је као породични стамбени објекат изграђен бесправно, без адекватне урбанистичке документације, уз одступање од претходним планом предвиђене намене вишепородичног становања, је у фази легализације и као такав се уграђује у план уз обавезу парцелације, како је то приказано на графичком приказу.

Блок број 2

Блок је оивичен улицом Краљевића Марка, Житним тргом и улицама Светојованском и Ђурђа Бранковића. Нето површина блока износи 1,28 ха. Западни део блока намењен је за основну школу (0,50 ха) док је остали део блока намењен вишепородичном становању (0,78 ха).

Комплекс основне школе

Комплекс основне школе "Иво Лола Рибар" се проширује са северне стране за око 860 м² (на парцеле у улици Краљевића Марка бр. 2 и 4), како је то приказано на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000.

На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 дата је постојећа спратност, али се, у складу са потребама школе, даје могућност надоградње дела постојећег објекта,

спратности П+1, који је оријентисан ка улици Краљевића Марка, до максималне спратности П+2.

Слободне површине у оквиру комплекса Основне школе се реализују у складу са потребама школе и у складу са условима дефинисаним у пододелку "4.3.". Колски приступ омогућен је из улице Краљевића Марка и Житног трга. Уколико постоји потреба за изградњом паркинга у делу где се проширује комплекс Основне школе, он треба да буде озелењен и изграђен према условима дефинисаним у подтачки "4.2.1.".

Вишепородично становање

Вишепородични стамбени објекти који су реализовани у блоку број 2 на основу претходних планских решења (објекти у улици Краљевића Марка бр. 6, 8 и 10 и Ђурђа Бранковића број 17) представљају завршене целине. Вертикална и хоризонтална регулација изграђених вишепородичних објеката се задржава.

У блоку број 2, у делу где се планира рушење породичних стамбених објеката, планира се изградња вишепородичних стамбених објеката спратности П+2+Пк, изузев код дела објекта на новоформираној грађевинској парцели, на углу улице Војводе Шупљикца и Житног трга, чија спратност износи П+3+Пк. Степен заузетости је максимално 50%, а на угаоним парцелама 75%.

Објекат на углу улице Војводе Шупљикца и Житног трга може бити стамбене намене, са пословним локалима у приземљу, стамбено-пословне, пословно стамбене или пословне намене.

С обзиром на то да се у непосредној близини налази Основна школа "Иво Лола Рибар", приликом планирања пратећих садржаја у оквиру пословног простора, потребно је водити рачуна да садржаји у приземљу буду у складу са потребама млађег узраста (у смислу избегавања садржаја као што су кладонице, коцкарнице, РС играонице и сл.).

Постојећи објекат на парцели број 6966 (улица Војводе Шупљикца број 5) се може реконструисати, надоградити до спратности П+2+Пк или заменити новим. У случају реконструкције дозвољене су промене намене постојећих простора у стамбене или пословне површине, али само у оквиру постојећег габарита, као и могућност замене кровне конструкције због дотрајалости конструктивних елемената крова. Приликом реализације надоградње посебну пажњу посветити обликовању надограђене етаже, која са постојећим делом објекта мора чинити складну архитектонску композицију. Дозвољава се надоградња само уличног објекта. Уколико се постојећи објекат замењује новим, зона изградње се дефише у складу са постојећим или планираним суседним објектима са којима треба да чини непрекинути низ, без могућности изградње дворишних крила.

Блок број 3

Блок је оивичен улицом Светојованском, Житним тргом, улицама Војводе Шупљикца и Ђурђа Бранковића. Нето површина блока износи 1,94 ха. Блок је намењен за вишепородично становање (1,94 ха).

Вишепородично становање

У источном делу блока проширује се постојећа регулација улице Војводе Шупљикца и на новоформираним

грађевинским парцелама планира се замена постојећих породичних објеката вишепородичним, спратности П+2+Пк у свим деловима, осим на Житном тргу, где се планира изградња вишепородичних објеката спратности П+3+Пк. Регулација се проширује и у делу јужног дела блока. Блок чине објекти у непрекинутом низу. Степен заузетости је максимално 50%, а на угаоним парцелама 75%.

Објекти на Житном тргу бр. 14, 16 и 18 могу бити стамбене намене, са пословним локалима у приземљу, стамбено-пословне, пословно стамбене или пословне намене. У дворишном делу парцеле која се формира спајањем парцела бр. 6973, 6975/1 и 6975/2 (Житни трг број 18) могуће је изградња гаража у низу и паркинг простора, у складу са задатим урбанистичким параметрима.

Вишепородични стамбени објекти који су реализовани у блоку 3 на основу претходних планских решења (објекти у улици Ђурђа Бранковића број 8, Војводе Шупљикца бр. 9 и 17) представљају завршене целине. Вертикална и хоризонтална регулација изграђених вишепородичних објеката се задржава.

Вишепородични стамбени објекти у блоку број 3 који се граде уз издате урбанистичке услове, или чија је изградња већ у завршној фази се као такви уграђују у план.

Блок број 4

Блок је оивичен улицама Војводе Шупљикца, Војводе Бојовића, Лукијана Мушицког и Архимандрита Јована Рајића. Нето површина блока износи 1,55 ha. Блок је намењен за вишепородично становање (0,97 ha) и породично становање у оквиру зоне заштите амбијента (0,58 ha) .

Вишепородично становање

Вишепородични стамбени објекти који су реализовани у блоку број 4 на основу претходних планских решења (објекти у улици Војводе Бојовића број 8, Лукијана Мушицког бр. 11 и 11А) представљају завршене целине. Вертикална и хоризонтална регулација изграђених вишепородичних објеката се задржава.

У блоку број 4, изван простора намењеног породичном становању у оквиру зоне заштите амбијента и простора, који представља завршну целину, планира се рушење породичних стамбених објеката и изградња вишепородичних стамбених објеката, спратности П+2+Пк, изузев код објекта који се планира на грађевинској парцели, у улици Војводе Бојовића број 12, чија спратност износи П+3+Пк.

Степен заузетости је максимално 50%, а на угаоним парцелама 75%. Изузетак представља парцела број 9836 (улица Војводе Шупљикца број 20) где је планирани степен заузетости 55 %, као и за парцелу број: 9835 у улици Војводе Шупљикца број 22 где се планира изградња стамбеног објекта спратности П+2+Пк, у оквиру зоне изградње како је то и приказано у графичком приказу. Условљава се да максималан број станова у објекту буде 6, односно да просечна нето површина станова буде 60 m². Условљава се да угао објекта буде засечен под углом од 45°, на удаљености 2 m од пресека регулационе линије улица Војводе Шупљикца и Архимандрита Јована Рајића, што подразумева планирање нове регулационе линије у том засеченом делу.

Планирани објекат у улици Војводе Бојовића број 12 може бити стамбене намене, са пословним локалима у приземљу, стамбено-пословне, пословно стамбене или пословне намене. С обзиром на то да се објекат наслања на постојећи објекат ниже спратности у улици Војводе Шупљикца број 2, који је од значаја за заштиту градитељског наслеђа, приликом пројектовања водити рачуна о обликовању и успостављању складне везе.

Вишепородични стамбени објекти у блоку број 4, који се граде уз издате урбанистичке услове или чија је изградња већ у завршној фази и вишепородични стамбени објекат, изграђен на парцели број 9838 (у улици Војводе Шупљикца број 16), који је бесправно изграђен, се као такви уграђују у план.

За постојећи објекат у улици Војводе Шупљикца број 2 важе услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, који су дати у пододељку "3.5."

Породично становање

Породични стамбени објекат, изграђен на парцели број 9834 (у улици Архимандрита Јована Рајића број 19), који је бесправно изграђен се као такав уграђује у план.

На парцели број 9835 (улица Војводе Шупљикца број 22) планира се изградња породичног стамбеног објекта, спратности П+1+Пк. Објекат се поставља на планирану регулацију. Намена објекта је становање, али део објекта може бити намењен пословању, које не угрожава суседно становање. Планирани степен заузетости је 80%. Максималан број стамбених и пословних јединица на парцели је 4. Вертикалну регулацију укlopити са суседним објектом, спратности П+1+Пк, који је изграђен на парцели број 9834 (у улици Архимандрита Јована Рајића број 19). Због различитих стилских карактеристика, спратности и димензија суседних објеката, приликом обликовања неопходно је водити рачуна о уклапању и складној вези са објектима са којима чини низ.

Становање у оквиру зоне заштите амбијента

У блоку број 4 заступљено је становање у оквиру зоне заштите амбијента у делу улице Лукијана Мушицког и делу улице Архимандрита Јована Рајића са, у највећој мери, приземним објектима. Већину објеката чине објекти грађанске архитектуре између два рата, који су због својих стилских одлика од изузетног значаја за градитељско наслеђе и планом се задржавају као такви. По томе се истиче нарочито улица Лукијана Мушицког, чији је амбијент до данас очувао карактер и специфичност времена у коме је настао. За те објекте важе услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, који су дати у пододељку "3.5."

Код постојећих дворишних крила дозвољава се реконструкција, надоградња до спратности П+Пк (уколико је постојећи објекат приземан) или изградња нових, с тим да се новом изградњом не сме повећати постојећи степен заузетости, а надограђени објекат не сме прелазити висину уличног објекта. Дворишни објекат изграђен на парцели број 9826 (улица Лукијана Мушицког број 23) као пословни простор (занатска радионица - аутомеханичар), спратности П, се задржава. Препоручује се друга пословна делатност, која не угрожава постојеће становање.

Осим задржавања постојећих објеката (поштовање постојеће регулационе и грађевинске линије) дозвољава се доградња, којом се омогућава развој објеката на

парцели до тзв. атријумског или полуатријумског типа основе, при чему се оријентационо поштују димензије габарита постојећег уличног објекта и крила. Приликом доградње, водити рачуна о околним објектима који су од значаја за заштиту градитељског наслеђа. Дограђени део обликовати у складу са условима дефинисаним у подтачки "4.1.2."

Блок број 5

Блок је оивичен улицама Војводе Шупљикца, Архимандрита Јована Рајића, Лукијана Мушицког, Кисачком и Булеваром краља Петра I. Нето површина блока износи 1,75 ха. Блок је намењен за вишепородично становање (1,67 ха) и становање у оквиру зоне заштите амбијента (0,09 ха).

Вишепородично становање

Регулација се проширује у северном и северно-источном делу блока у улицама Лукијана Мушицког и Кисачкој. На новоформираним грађевинским парцелама планира се замена постојећих породичних објеката вишепородичним. Замена се планира и на парцелама у улици Војводе Шупљикца и Архимандрита Јована Рајића, који задржавају постојећу регулацију, изузев на парцели број 9852 (улица Архимандрита Јована Рајића број 16) како је то приказано на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000.

Спратност објеката је од П+1+Пк до П+5+Пк. Степен заузетости је максимално 50%, а на угаоним парцелама 75%. Изузетак представља парцела број 8937/1 (улица Војводе Шупљикца број 42) где је планирани степен заузетости 58 %.

Објекти који се планирају на углу улица Кисачке и Лукијана Мушицког, и на углу Булевара краља Петра I и улице Војводе Шупљикца, могу бити стамбене намене са пословним локалима у приземљу, стамбено-пословне, пословно стамбене или пословне намене.

Постојећи објекат на парцели број 8951 (улица Архимандрита Јована Рајића број 18) се може реконструисати у оквиру постојећих габарита и спратности. Уколико се објекат замењује новим, вишепородичним објектом, спратности П+1+Пк, реализује се у складу са планом. Неопходно је водити рачуна о обликовању и западне бочне фасаде уличног дела овог објекта, на којој је дозвољено планирати отворе стамбених просторија, али није дозвољена изградња препуста.

На планираном вишепородичном објекту, спратности П+2+Пк, на парцели број 8950 на углу улица Архимандрита Јована Рајића и Војводе Шупљикца, осим на фасади која је оријентисана ка улици Архимандрита Јована Рајића, планирање препуста се не дозвољава ни на фасади која је оријентисана ка дворишном делу парцеле.

Вишепородични стамбени објекат који је реализован у блоку број 5 на основу претходних планских решења (објекат у улици Лукијана Мушицког број 33) представља завршену целину те се његова вертикална и хоризонтална регулација задржава.

Вишепородични стамбени објекти у блоку број 5, који су бесправно изграђени, затим објекти који се граде на основу издатих урбанистичких услова или чија је изградња већ у завршној фази, као и објекти за које су издати

урбанистички услови, а чија градња треба да почне, се као такви уграђују у план.

Становање у оквиру зоне заштите амбијента

За објекте, изграђене на парцелама бр. 8953 (улица Архимандрита Јована Рајића број 14), 8954 (улица Лукијана Мушицког број 29) и 8955 (улица Лукијана Мушицког број 31) важе услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, који су дати у пододелу "3.5.". За постојеће дворишне објекте дозвољава се реконструкција, замена или изградња нових, с тим да се новом изградњом не сме повећати постојећа спратност и степен заузетости. Намена дворишних објеката је пословни простор, помоћни простор или гаража.

На парцели број 8952 (улица Архимандрита Јована Рајића број 16) планира се изградња породичног стамбеног објекта, спратности П+1+Пк. Објекат се поставља на планирану регулацију. Намена главног уличног објекта је становање, али део објекта може бити намењен пословању које не угрожава суседно становање. На парцели је могуће изградити један стамбени објекат, али се у дворишном делу дозвољава изградња приземних гаража и помоћних објеката, с тим да максимални степен заузетости буде 50%. Намена другог објекта на парцели, спратности П, може бити и пословна, која не угрожава становање (мирне делатности). Висина назитка уличног објекта је 120 см. Максималан број стамбених и пословних јединица на парцели је 4. Својом западном бочном фасадом објекат се наслања на планирани објекат спратности П+1+Пк, а источном бочном фасадом на објекат који је од значаја за заштиту градитељског наслеђа. Због различитих стилских карактеристика, спратности, димензија габарита суседних објеката, приликом обликовања неопходно је водити рачуна о уклапању и складној вези са објектима са којима чини низ.

Блок број 6

Блок је оивичен улицама Лукијана Мушицког, Архимандрита Јована Рајића, Вука Караџића и Кисачком. Нето површина блока износи 1,64 ха. Блок је намењен за вишепородично становање (1,22 ха) и становање у оквиру зоне заштите амбијента (0,42 ха).

Вишепородично становање

Изградња нових вишепородичних стамбених објеката планира се у улици Кисачкој, делу улица Лукијана Мушицког и Архимандрита Јована Рајића, и на углу улица Кисачке и Вука Караџића. Спратност објеката је П+1+Пк до П+3+Пк. Степен заузетости је максимално 50%, а на угаоним парцелама 75%. Изузетак представљају парцеле бр. 8967 и 8968 које се спајају у нову грађевинску парцелу (улица Лукијана Мушицког бр. 42 и 44), где је планирани степен заузетости 71 %.

Објекти, који се планирају на углу улица Кисачке и Лукијана Мушицког, у Кисачкој улици, и на углу улица Кисачке и Вука Караџића могу бити стамбене намене са пословним локалима у приземљу, стамбено-пословне, пословно стамбене или пословне намене.

Вишепородични стамбени објекти у блоку број 6, који су бесправно изграђени, затим објекти који се граде на основу издатих урбанистичких услова или чија је изградња већ у завршној фази, као и објекти за које су издати урбанистички услови, а чија градња треба да почне, се као такви уграђују у план.

Постојећи објекат на парцели број 8972 (улица Лукијана Мушицког број 36) се може реконструисати, надоградити до спратности П+2+Пк или заменити новим. У случају реконструкције дозвољене су адаптације постојећих простора у корисне, стамбене или пословне површине, али само у оквиру постојећег габарита, и замене кровне конструкције у случају дотрајалости конструктивних елемената крова. Приликом реализације надоградње посебну пажњу посветити обликовању надограђене етаже која са постојећим делом објекта мора чинити складну архитектонску композицију. Дозвољава се надоградња само уличног објекта. Уколико се постојећи објекат замењује новим, зона изградње се дефише у складу са постојећим или планираним суседним објектима са којима треба да чини непрекинути низ, уз могућности изградње дворишног крила у складу са суседним крилом планираног објекта на парцели број 8979 (улица Лукијана Мушицког број 34).

На парцели број 8997 (улица Кисачка број 11) на којој је бесправно изграђен објекат са отворима стамбених просторија на фасади, која се налази на граници са суседном парцелом број 8999, планира се замена постојећег уличног објекта вишепородичним, спратности П+3+Пк. Дворишни део објекта се задржава, уз обавезу реконструкције и затварања прозора на фасади, на граници са суседном парцелом. Тиме се стварају услови и за реализацију планираног објекта на парцели број 8999 (улица Кисачка број 13).

Породично становање

На парцели број 8979 (улица Архимандрита Јована Рајића број 10) задржава се постојећи породични објекат. Објекат се може реконструисати, надоградити или заменити новим (у границама постојећег габарита) до спратности П+1+Пк.

Становање у оквиру зоне заштите амбијента

У блоку број 6 заступљено је становање у оквиру зоне заштите амбијента у делу улице Лукијана Мушицког, делу улице Архимандрита Јована Рајића и делу улице Вука Караџића, у највећој мери, у приземним објектима. Већину објеката чине објекти грађанске архитектуре између два рата, који су због својих стилских одлика од изузетног значаја за градитељско наслеђе и планом се задржавају као такви. За те објекте важе услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, који су дати у пододелку "3.5."

Постојећи дворишни објекти могу се реконструисати, заменити или изградити нови, с тим да се новом изградњом не сме повећати постојећа спратност и степен заузетости. Намена ових објеката је пословни простор, помоћни простор или гараже.

Блок број 7

Блок је оивичен улицама Лукијана Мушицког, Војводе Бојовића, Вука Караџића и Архимандрита Јована Рајића. Нето површина блока износи 1,99 ха. Блок је намењен за вишепородично становање (0,37 ха), породично становање у оквиру зоне традиционалног наслеђеног становања (0,60 ха) и комплекс специјалне намене (1,02 ха).

Комплекс специјалне намене

Јужни део блока чини комплекс специјалне намене који се задржава у постојећим границама. Постојећи објекти у оквиру комплекса су од значаја за градитељско наслеђе, а планом се задржава постојећа вертикална и хоризонтална регулација. Када се стекну услови да дође до промене постојеће намене, за овај простор неопходна је израда урбанистичког пројекта, којим ће се детаљније дефинисати правила уређења и грађења, као и будућа намена простора, у складу са потребама града. С обзиром на изузетну атрактивност објекта и целог комплекса као амбијента, планира се намена у оквиру културних и образовних делатности као нпр. културни или мултимедијални центар, ликовне и занатске радионице, атељеи, галерија, филмски центар и сл.

Вишепородично становање

Изградња нових вишепородичних стамбених објеката планира се у делу улице Вука Караџића. Спратност објеката је П+1+Пк до П+2+Пк. Максималан степен заузетости је 50%.

Вишепородични стамбени објекат на парцели број 9810 (улица Вука Караџића број 11), који је бесправно изграђен, може да се уклопи у концепт плана, и као такав се уграђује у план.

За објекат на парцелама бр. 9796/1, 9796/2 и 9795, у улици Вука Караџића бр. 19 и 21 планира се спратност П+2+Пк, осим у везном делу ка објекту број 1 у улици Архимандрита Јована Рајића где је спратност П+1+Пк у ширини 6 м од постојећег објекта. У зони заштите амбијента а приликом обликовања посебну пажњу посветити интерполацији објекта. С обзиром да је спратност крила на предметној парцели П+2+Пк, спратност крила планираног стамбеног објекта на суседној парцели број 9804 је такође П+2+Пк.

Планирани степен заузетости је до 50%, индекс изграђености 1,8.

Максимални број станова је 20, а на парцели је обавезно обезбедити минимум 10 паркинг места.

Становање у оквиру зоне заштите амбијента

У блоку број 7 заступљено је становање у делу улице Лукијана Мушицког и улици Архимандрита Јована Рајића, у највећој мери, приземним објектима. Већину објеката чине објекти грађанске архитектуре између два рата, који су због својих стилских одлика од изузетног значаја за градитељско наслеђе и планом се задржавају као такви. По томе се истиче нарочито улица Лукијана Мушицког, чији је амбијент до данас очувао карактер и специфичност времена у ком је настао. За те објекте важе услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, који су дати у пододелку "3.5."

Код дворишних објеката дозвољава се њихова реконструкција, надоградња до спратности П+Пк (уколико је постојећи објекат приземан), замена или изградња нових, с тим да се новом изградњом не сме повећати постојећи степен заузетости, а надограђени објекат не сме прелазити висину уличног објекта.

Изградња новог породичног стамбеног објекта, спратности П+1+Пк се планира на парцелама бр. 9812/2 и 9813/2, које се спајају у нову грађевинску парцелу (улица Лукијана Мушицког број 12А). Објекат се поставља на пос-

тојећу регулацију. Намена објекта је становање, али део објекта може бити намењен пословању које не угрожава суседно становање. На парцели је могуће изградити само један стамбени објекат, али се у дворишном делу дозвољава изградња приземних гаража и помоћних објеката, с тим да максимални степен заузетости буде 50%. Висина назитка уличног објекта је 120 см. Максималан број стамбених и пословних јединица на парцели је 4. С обзиром на то да се у непосредном окружењу налазе објекти који су од значаја за заштиту градитељског наслеђа, потребно је посебно водити рачуна о интерполацији новог објекта са постојећим, у складу са условима датим у подтачки "4.1.2."

Блок број 8

Блок је оивичен улицама Вука Караџића, Ђорђа Марковића Кодера, Јована Суботића и Кисачком. Нето површина блока износи 1,32 ха. Део блока намењен је за пословање на простору некадашњег комплекса "Фајтов млин" (0,20 ха) док је остали део блока намењен вишепородичном становању (1,12 ха).

Пословање на простору некадашњег комплекса "Фајтов млин"

Северозападни део блока, изван зоне намењене вишепородичном становању, намењен је пословању на простору некадашњег комплекса "Фајтов млин". У делу комплекса, у улици Вука Караџића, планира се проширење постојеће регулације.

У оквиру комплекса планира се изградња нових објеката спратности П+3+Пк уз Кисачку улицу и П+2+Пк уз улицу Вука Караџића. Габарити се усклађују са планираним вишепородичним објектима на суседним парцелама.

Намена комплекса је ислучиво пословна, али се могу планирати и други пратећи садржаји у оквиру културних, образовних, друштвених, услужних делатности.

Обавезна је изградња подрумске или сутеренске гараже за потребе паркирања. За колски прилаз на парцелу планирати пасаж, димензија 3,0 x 3,5 м.

У случају да се постојећи објекат на углу улица Кисачке и Вука Караџића, спратности П+3 (кота венца 92,14 м.н.в.; кота слемена 95,03 м.н.в.), прогласи за непокретно културно добро, за њега ће важити услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. У том случају, регулација улице Вука Караџића се у том делу не проширује, а приликом пројектовања нових објеката у оквиру комплекса, водити рачуна о вертикалној регулацији односно усаглашавању са висином објеката на суседним парцелама са којим чине низ, као и о обликовању у односу на постојећи реперни објекат.

Вишепородично становање

У западном, јужном и североисточном делу блока проширује се постојећа регулација улица Вука Караџића, Ђорђа Марковића Кодера и Кисачке и на новоформираним грађевинским парцелама планира се замена постојећих породичних објеката вишепородичним. Замена се планира и на парцелама у улици Јована Суботића, где се задржава постојећа регулација.

Спратност објеката је П+2+Пк, П+3+Пк и П+4+Пк. Степен заузетости је максимално 50%, а на угаоним парцелама 75%.

Објекти, који се планирају у улици Јована Суботића и на углу улица Кисачке и Јована Суботића, могу бити стамбене намене, са пословним локалима у приземљу, стамбено-пословне, пословно стамбене или пословне намене.

Вишепородични стамбени објекти у блоку број 8, који се граде или чија је изградња у завршној фази се као такви уграђују у план.

Поткровна етажа без надзитета планира се у улици Ђорђа Марковића Кодера и у улици Јована Суботића.

Није дозвољена изградња фасада са препустима у улици Ђорђа Марковића Кодера.

Обавезна изградња подрумске - сутеренске гараже на парцели број 9787/1 за објекат у улици Јована Суботића број 17 испод целог будућег објекта.

Кота венца и кота слемена планираних објеката у улици Јована Суботића бр. 17, 19 и 23 и на углу Јована Суботића и Кисачке мора се усагласити са котом венца и котом слемена изведених објеката у улици Јована Суботића број 15 и 21, при чему максимална спратност може бити П+4+Пк, уз услов да се поткровна етажа планираних објеката гради без надзитета.

Блок број 9

Блок је оивичен улицама Вука Караџића, Војводе Бојовића, Јована Суботића и Ђорђа Марковића Кодера. Нето површина блока износи 0,77 ха. Северни део блока намењен је за комплекс Ватрогасног дома (0,38 ха), део блока за комплекс парохијског дома Грkokатоличке цркве (0,11 ха), док је остали део блока намењен за вишепородично становање (0,28 ха).

Комплекс Ватрогасног дома

Комплекс Ватрогасног дома се задржава у постојећим границама и постојећој намени. Објекат у улици Јована Суботића број 11 је од значаја за градитељско наслеђе, и планом се задржава постојећа вертикална и хоризонтална регулација. У оквиру комплекса, уз улице Ђорђа Марковића Кодера и Вука Караџића, планира се изградња објеката спратности П+2+Пк, с тим да се постојећи објекти могу и реконструисати и надоградити до планиране спратности. У јужном делу комплекса, у оквиру габарита постојећег објекта, могућа је изградња новог објекта, спратности П+Пк или реконструкција постојећег.

Уколико се стекну услови да дође до измештања Ватрогасног дома на нову локацију, односно дође до промене постојеће намене, за овај простор неопходна је даља разрада, израда урбанистичког пројекта, којим ће се детаљније дефинисати правила уређења и грађења, као и будућа намена простора, у складу са потребама града. Могуће намене су у оквиру културних, образовних или пословних делатности, које не угрожавају постојеће и планирано становање.

Комплекс парохијског дома Грkokатоличке цркве

Комплекс парохијског дома задржава се у истим границама. За уличне објекте важе услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, који су дати у пододелку "3.5."

Вишепородично становање

Нови вишепородични стамбени објекат, спратности П+З+ГК, се планира на парцелама бр. 9776/1 и 9776/2, које чине једну грађевинску парцелу (угао улица Војводе Бојовића и Кисачке). Објекат може бити стамбени, са пословним локалима у приземљу, стамбено - пословни или пословно стамбени. Степен заузетости је максимално 75%.

Вишепородични стамбени објекти у блоку број 9, који су изграђени у складу са претходним планским решењем и објекти за које су издати урбанистички услови, а чија градња треба да почне, се као такви уграђују у план.

Објекти у улици Јована Суботића бр. 7 и 9 су од значаја за заштиту градитељског наслеђа и за њих важе услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, који су дати у пододелу "3.5."

4.2 Правила парцелације за остало грађевинско земљиште

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама према суседним парцелама. Већина постојећих парцела се задржава, а нове грађевинске парцеле се формирају уз обавезно или предложено спајање више парцела или у случају одвајања дела парцела за јавну површину, као што је то приказано на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину, као и прикључак на техничку инфраструктуру.

4.3 План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом, налази се на надморској висини од 77,50 до 79,20 м. Углавном су све улице изграђене, али неке су без потребног подужног и попречног пада.

Планом нивелације се планира да новопроектване саобраћајнице иду углавном по терену, да би се уклопиле у постојеће стање, а и да би се смањило насипање, односно укопавање. Дате су и нове коте већ изграђених улица, тако да када дође до реконструкције буду задовољени минимални подужни и попречни нагиби.

Апсолутне висине и нагиби за ово подручје су дати на посебном графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000

4.4. Услови за опремање простора инфраструктуром

4.4.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

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

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинга места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.

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

На местима колских улаза у парцеле, укидају се паркинг места у уличном паркингу у ширини неопходној за реализацију колског улаза.

4.4.2. 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 засебних улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 м од регулационе линије;

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

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на удаљености највише 0,5 м од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

4.4.3. Услови за прикључење на енергетску мрежу

Пословни и пословно-стамбени објекти

Прикључење извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електро-

енергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске 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".

Услови прикључења на топловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на топловодну 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.

Услови прикључења на гасоводну мрежу

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

4.4.4. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

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

4.5. Уређење слободних и зелених површина

Од категорија јавног зеленила најзаступљеније је улично зеленило. У складу са ширином улица и инфраструктурним садржајима треба планирати дрвореде и травнате траке. Све постојеће дрвореде треба задржати, уз допуну и реконструкцију. Посебно се својим квалитетом истиче дрворед копривића у улици Лукијана Мушицког, који је потребно у потпуности задржати и заштитити од грађевинских радова.

Висока листопадна вегетација планирана је уз јужне и западне фасаде, док растресите и пирамидалне листопадне и четинарске врсте треба применити уз северне и источне делове објеката. Значајну улогу има и високо шибље, као и пузавице које се могу користити у циљу вертикалног озелењавања објеката, забата и сл., тамо где није могуће спровести садњу стабала.

Помоћу хортикултурних елемената, визуелно и колоритно се усклађују елементи фасада, уређених партера и заступљене вегетације. Солитерна стабла треба да су засађена у отворе 2,5 m ширине који ће бити

покривени металним прозачним плочама или делом слаганом коцком. Мање зелене површине формираће се, најчешће у виду декоративних озелењених жардињера или уређених партера, са густом ниском оградом и полеглим зимзеленим шибљем и цвећем.

Озелењавање слободних површина блокова изграђених по парцелама треба планирати на мин. 15% неизграђеног дела парцеле, што се нарочито односи на поставку вегетације према оградама суседних парцела.

Сва паркиралишта треба да се налазе под широким крошњама високог листопадног дрвећа на растојању стабала 10 m (иза сваког четвртог паркинг места треба оставити простор за дрво).

У оквиру парцела породичног становања предлаже се формирање кућних вртова. Ови отворени зелени простори за одмор имају искључиво декоративну улогу.

Комплекс Основне школе "Иво Лола Рибар", уз постојеће квалитетно зеленило, нема ширих простора за садњу нове вегетације. Највећи део површина потребно је реконструисати заменом квалитетнијим и дуговечнијим садним материјалом.

Подизање зеленог заштитног појаса око Дома здравља је основа озелењавања овог простора. Појас треба формирати од групација листопадне и четинарске вегетације нарочито уз ограде породичних парцела. Уз планиране паркинге садити дрворедне саднице широких крошњи. Слободне просторе уредити групацијама декоративног дрвећа и шибља и партерним травњаком.

Слободни простори уз пословне објекте и општеградски центар, треба да су наглашени декоративном хортикултурном поставком (озелењене жардињере, солитерна стабла, цветни стубови и сл.) у комбинацији са партерним уређењем и одговарајућим урбаним мобилијаром.

4.6. Заштита животне средине

Заштита животне средине засниваће се на начелима интегралног и превентивног приступа приликом привођења простора намени и изградњи нових објеката, на основу процене утицаја планских решења на животну средину, програма, пројеката и активности за спровођење плана, нарочито у односу на могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

Услови и мере заштите животне средине обезбеђени су на основу постојећих урбаних вредности, процене могућности интервенција, санирања и спречавања пропадања физичког изгледа овог дела града, унапређења и формирања система јавних простора кроз подизање атрактивности и приступачности простора, стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради побољшања квалитета и стандарда живота (становања и пословања), смањења проблема паркирања и стварања система јавног зеленила.

Доминантне функције плана нису у супротности са карактером овог простора нити у било ком смислу нарушавају или угрожавају непосредну или ширу околину.

Посебна пажња посветиће се уређењу слободних површина, обликовању урбаног мобилијара који својом функцијом, изгледом и положајем у простору, треба да

допринесе стварању складног амбијента у функционалном и естетском погледу са просторима у непосредном окружењу.

Пројектовањем јавних површина (тротоара, пешачких стаза, пешачких прелаза, прилаза објектима и сл.), као и хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима, морају се обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, као и другим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

У оквиру постојећих и планираних намена, ради спречавања неповољних утицаја и обезбеђивања нивоа квалитета средине према прописаним стандардима који се односе на коришћење простора, озелењавање и одношење комуналног отпада, посебну пажњу треба обратити обликовању простора који својом функцијом, изгледом и положајем у простору треба да допринесе стварању складног амбијента и побољшању хигијенских услова и заштити животне средине (постављање контејнера, њихово пражење и чишћење, неометан приступ возилима за одношење смећа).

Мере заштите животне средине утврђене кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, подразумевају ефикасну контролу квалитета чинилаца животне средине и укључивање јавности у доношење одлука о питањима заштите животне средине.

4.7. Услови заштите од елементарних и других опасности у рату и миру

4.7.1. Услови заштите у случају ратне опасности

На овом простору нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Према прописима о изградњи склоништа, утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите становништва и материјалних добара, односно изградње склоништа.

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

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

- Сва склоништа су двонаменска. Мирнодопска наме-на се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта.
- Капацитет склоништа у објектима стамбене и пословне намене утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту тако да се на 50 m² развијене грађевинске (брuto) површине стамбеног или пословног објекта обезбеди простор у склоништу најмање за 50% од планираног броја станара, односно (ако је намена објекта или простора пословна) за 2/3 од укупног броја запослених.

- Капацитет склоништа за јавне службе утврдити на основу броја запослених и броја корисника тако да се обезбеди простор у склоништу за 1/5 запослених и 1/5 корисника
- Кота склоништа јединице мора бити минимум 30 см изнад максималног нивоа подземних вода.
- Димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према прописима за изградњу склоништа и других заштитних објеката.
- Положај склонишне јединице у оквиру објекта, односно парцеле утврдиће се условима за изградњу, поштујући наведене услове за изградњу склоништа.

4.7.2. Услови заштите од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору обухваћеним 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 важећим 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).

Услови заштите од земљотреса

Подручје Града налази се у зони сеизмичке угрожености од 8° МЦС и изложено је опасностима од елементарних и других непогода.

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

Услови заштите 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" бр. 37/88, 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005), Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе" број 31/2005) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" бр. 30/91).

Услови заштите 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.

4.8. Услови за кретање лица са посебним потребама у простору

У складу са правилима и условима урбанистичке заштите, у случају потпуне реконструкције (замене) објекта или изградње новог објекта, морају бити обезбеђени, у складу са важећим прописима из ове области, услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору тако што ће се:

- на свим пешачким прелазима висинска разлика између тротоара и коловоза неутралисати обарањем 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 омогући несметано кретање особа са смањеним могућностима кретања - окно лифта минимум 110/140 см, излазни подест минимум 140 см.

4.9. Услови за евакуацију отпада

Потребан број судова за смеће - контејнера поставити у складу са нормативима ЈКП "ЧИСТОЋА" Нови Сад - на сваких 10 стамбених јединица инвеститор треба да постави типску посуду - контејнер запремине 900-1100 литара или запремински еквивалент у типским кантама. Инвеститор има обавезу да, у складу са наведеним, обезбеди посуде за комунални отпад из стамбених и пословних јединица које је изградио, као и места за постављање судова.

За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 м² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 м од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 м² једнако опремљене површине.

Контејнери могу бити смештени на слободној површини испред објекта (коловозу или тротоару са обореним ивичњаком), у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано - бетонским зидовима, живом оградом и сл.

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

Посебна правила грађења утврђена овим планом

примењују се на легализацију бесправно изграђених пословних, помоћних и других сличних објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана, а који су:

- пријављени органу градске управе Града Новог Сада надлежном за издавање одобрења за изградњу објеката,
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од стране Комисије за утврђивање објекта 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 објекта 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 постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене) која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле,
- планирану спратност објекта, и
- друге мање радове на постојећим објектима (промена, намене 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 угрозиле јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.).

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат прихватиће се одступање до 20% 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 и у целинама планираним за чување као просторно-културно историјске целине.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Број блока	Површина		Број станова	Развијена површина стамбених објеката м ²	Број станова ком	Број становника			Површина под ванстамбене намене м ²	Развијена површина под објектима ванстамбене намене м ²	Површина под трафо станицама м ²	Индекс изградњености	Степен заузетости %
	Нето (ha)	Бруто (ha)				Укупно ком	Станфа нето ком	Станфа бруто ком					
1	3.15	4.26	250	25.023,93	250	750	238	176	4.554,46	17.525,71	49,00	1,35	32,60
2	1.28	1.81	174	15.629,05	174	522	407	288	1.855,34	3.795,76	49,00	1,51	44,73
3	1.94	2.48	373	37.619,95	373	1119	576	451	-	-	98,00	1,93	43,46
4	1.55	1.95	348	31.378,43	348	1044	673	535	-	-	98,00	2,02	45,06
5	1.75	2.36	350	35.132,79	350	1050	600	445	-	-	98,00	2,00	43,29
6	1.64	1.93	195	20.614,70	195	585	358	303	-	-	49,00	1,25	35,48
7	1.99	2.42	98	8.853,95	98	294	147	121	специјална	специјална	-	0,85*	38,69*
8	1.32	1.74	297	32.063,41	297	891	675	512	-	-	113	2,42	40,23
9	0.77	1.11	68	6.659,04	68	204	264	183	Ватрогасни дом	Ватрогасни дом	-	1,68*	34,70*
укупно	15.39	20.06	2.145	212.974,65	2.145	6.285	408	313	6.409,80*	21.321,47*	554,00	1,7*	34,91*

Табела показатеља планираног стања:

* напомена: у обрачун површина нису урачунати комплекс специјалне намене и комплекс Ватрогасног дома, чије тачне вредности ће бити дефинисане након израде урбанистичког пројекта

Број паркинг места:

Планирани и постојећи број паркинг места		
Уз коловоз	На парцелама (укључујући и паркирање у сутеренским гаражама)	укупно
484	1606	2090

Потребан број паркинг места: 2600 ; остварен број паркинг места: 2090 (80%)

6. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду приоритетни су следећи планирани радови:

1. Измештање трафостаница у улицама Лукијана Мушицког, Светојованској и Војводе Шупљикца, на планиране локације.

2. Реконструкција улица Војводе Шупљикца и Јована Суботића.

Табела - Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњи комуналне инфраструктуре

Ред. бр.	Опис радова	Јед. мере	Кол.	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				11.014.200
1.1.	Реконструкција коловоза	м ²	4.220	2.610	11.014.200
2.	ХИДРО-ТЕХНИКА				14.050.500
2.1.	Канализациони вод Ø 1000	м	160	34.800	5.568.000
2.2.	Канализациони вод Ø 800	м	120	26.100	3.132.000
2.3.	Водоводна мрежа Ø 300	м	300	13.050	3.915.000
2.4.	Водоводна мрежа Ø 100	м	300	4.785	1.435.500
3.	ЕНЕРГЕТИКА				9.000.000
3.1.	трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	3	3.000.000	9.000.000
4.	УКУПНО				34.064.700

Процена средстава урађена по ценама на дан 14. јун 2006. године.

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

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

7. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем овог плана омогућено је издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења.

За комплекс специјалне намене и комплекс Ватрогасног дома основ за реализацију, изградњу и уређење је урбанистички пројекат.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом .Р 1 : 1000
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације Р 1 : 1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела Р 1 : 1000
5. План водне инфраструктуре Р 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре Р 1 : 1000
7. План зеленила (и слободних површина) . . Р 1 : 1000
8. Попречни профили улица Р 1 : 200

План детаљне регулације блокова око улице Војводе Бојовића 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 мешовитог становања блокова око улице Војводе Бојовића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 5/98, 3/2003, 12/2003 и 23/2003).

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНЕ
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-877/2006-1
11. јун 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.