



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXIX - Број 1

НОВИ САД, 5. јануар 2010.

примерак 220,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

1

На основу члана 35. став 10. и члана 215. став 6. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/2009 и 81/2009 – испр.) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/2008), Скупштина Града Новог Сада на XIX седници 27. новембра 2009. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ОКО СИНАГОГЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације блока око Синагоге у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације блока око Синагоге у Новом Саду, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на X седници од 4. фебруара 2009. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 4/2009).

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

Према Генералном плану, простор унутар границе овог плана, намењен је општеградском центру.

Планом је обухваћен простор између улица Петра Драпшина, Васе Пелагића, Јеврејске и Поштанске. Унутар овог простора налази се комплекс Синагоге који је као просторно културно - историјска целина проглашен за културно добро од великог значаја. Дуж Јеврејске улице планирана је изградња пословно - стамбених садржаја, а у улицама Петра Драпшина и Васе Пелагића започета је замена објеката породичног становања објектима вишепородичног становања на основу важећих планских докумената. Унутар блока планира се изградња блоковске гараже.

Бруто површина грађевинског рејона обухваћеног планом износи 4,24 ha.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

Грађевински рејон обухваћен планом налази се у КО Нови Сад II, унутар описане границе.

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

Површина која је обухваћена планом је 4,24 ha.

3. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

3.1. План поделе простора на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице: целе парцеле бр. 277/4, 292/2, и делови парцела бр. 247, 256, 257, 272/2, 277/1, 279/1, 283, 285, 296, 7734/1, 7738, 7739;
- пешачки пролаз: цела парцела број 263, и делови парцела бр. 272/1, 272/2, 272/4, 272/6, 274, 275, 279/1, 279/6;
- образовање: целе парцеле бр. 260, 264;
- главни телекомуникациони центар: целе парцеле бр. 250/1, 250/2, и део парцеле број 259/2;
- трансформаторске станице: једна трансформаторска станица у оквиру планиране гараже.

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 1:500, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајнице или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајнице дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

У циљу образовања грађевинске парцеле, обавезно је обједињавање парцела ради формирања планираног габарита, унутар дефинисане зоне изградње. Парцелу под објектом, који се руши, припојити парцели дворишта.

3.2. Подела простора на потцелине

У зависности од намене простора, услова за изградњу и начина коришћења издвајају се следеће просторне потцелине:

- вишепородично становање,
- пословно-стамбени садржаји,
- комплекс Синагоге,
- блоковска гаража,
- Телекомуникациони центар.

3.3. Правила уређења простора

Основни концепт просторног уређења подразумева трајно чување и заштиту вредних објеката значајних за културно-историјско наслеђе, као и реконструкцију преосталог простора на основу досадашње изградње започете у складу са планским документима, који су уређивали овај простор.

У улицама Петра Драпшина и Васе Пелагића започета је замена објеката породичног становања објектима вишепородичног становања. Спратност објеката у Улици Петра Драпшина је Су+П+4+Пк, а у Улици Васе Пелагића од Су+П+2+Пк до Су+П+3+Пк. Намена приземља планираних објеката је пословање. Код постојећих објеката, где су у приземљу заступљени стамбени садржаји, препоручује се промена намене у пословање.

У Јеврејској улици планира се изградња пословно-стамбених објеката. Висински репер уличних објеката у Јеврејској улици од броја 13 до броја 19 је зграда Јеврејске заједнице (к.в. 93,05 m н.в). Спратност уличних објеката од броја 13 до 19 је Су+П+3+повучен 4 спрат. Код објеката број 13 и 15 сутеренска етажа је планирана за намену магацину магацина, остава и других сличних садржаја. Висински репер за објекте у Јеврејској улици од бр. 1 до бр. 5 је зграда школе Јеврејске заједнице (к.в. 93,25 m н.в), а спратност ових објеката је Су+П+3+Пк.

Спратност свих планираних дворишних објеката у Јеврејској улици је Су+П+2+Пк изузев објеката бр 13 и 15 где се не планира изградња сутеренске етаже, па је спратност ових објеката П+2+Пк.

Код свих планираних уличних објеката у Јеврејској улици обавезни су пословни садржаји у оквиру при-

земља и првог спрата. Планом се условљавају пословни садржаји у оквиру приземља дворишних објеката.

Не искључује се могућност да објекти у целости буду намењени пословању.

Унутар блока планира се изградња блоковске гараже спратности Су+П+2. Капацитет ове гараже је 350 паркинг места. Приступ гаражи обезбеђен је из улица Васе Пелагића и Петра Драпшина преко блоковске саобраћајнице. Пешачка комуникација планира се између планиране гараже и Јеврејске улице, односно преко зелене површине и пешачке површине кроз дворишта у Јеврејској улици број 15 и 17.

Обавезно обезбедити право службености пролаза кроз пасаже на објектима у Јеврејској улици број 15 и 17, као и у улицама Васе Пелагића број 14 и Петра Драпшина 24.

Код свих планираних објеката обавезна је изградња подземних гаража, изузев објеката у Јеврејској улици број 13 и 15.

Услов за локацијску дозволу за објекте у поступку легализације је затварање отвора на делу објекта оријентисаним ка суседним парцелама.

Комплекс Синагоге, као просторно културно-историјска целина, представља културно добро од великог значаја. Овај комплекс поред објеката Синагоге чине и објекат Општине и школе Јеврејске заједнице. Услови за заштиту овог културног добра дефинисани су Одлуком о утврђивању просторно културно-историјске целине за културно добро од великог значаја ("Службени лист АПВ", број 25/91).

Пешачке површине поред Синагоге, Педагошке академије и Телекомуникационог центра повезују улице Јеврејску и Петра Драпшина са Тргом младенаца.

3.4. Мрежа инфраструктуре

3.4.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Предметни простор ограничавају улице:

- Са северозапада: Јеврејска;
- Са североистока: Поштанска;
- Са југоистока: Петра Драпшина и
- Са југозапада: Васе Пелагића.

Улица Јеврејска представља део основне уличне мреже града и дуж ње се одвија интензиван саобраћај путничких аутомобила као и јавни градски путнички превоз.

Планом се задржавају постојеће регулације улица. У Јеврејској улици кроз постојећи објекат са кућним бројем 1 и кроз планиране објекте са кућним бројевима 3 и 5 планирана је пешачка колонада ширине 3 m.

С обзиром да се простор налази у најужем центру града, изражен је недостатак потребних паркинг места. Планирана је реализација паркинг гараже унутар блока (Су+П+2, оквирног капацитета 350 паркинг места) и реализација приступног пута до ње из улица Васе Пелагића и Петра Драпшина. Тај приступни пут, служио би и као приступ планираним сутеренским гаражама које ће се налазити испод планираних објеката у Јеврејској улици (кућни бројеви 17 и 19), као и у улицама Васе Пе-

лагића и Петра Драпшина на парцелама бр. 283, 284, 285, 288, 289, 290, 291 и 292. Режимом једносмерног саобраћаја омогућава се паркирање и у профилима улица Васе Пелагића и Петра Драпшина, а у улицама Јеврејској и Поштанској се такође омогућава паркирање дуж коловоза. На местима где услови дозвољавају, оставља се могућност изградњи нових и проширење постојећих паркинга.

Дуж Јеврејске улице постоји изграђена бициклическа стаза, а у свим улицама су планирани одговарајући тротоари.

3.4.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна мрежа је изграђена у делу Јеврејске улице и профила је \varnothing 350 mm, а секундарна мрежа је изграђена у свим постојећим улицама и профила је \varnothing 100 mm.

У Јеврејској улици планира се реконструкција постојеће примарне и секундарне водоводне мреже.

Примарна мрежа биће профила \varnothing 300 mm, а секундарна профила \varnothing 100 mm.

Планом се оставља могућност реконструкције дотрајалих деоница водоводне мреже, неодговарајућег квалитета цеви, као и њено размештање у профилу улице.

Постојећа и планирана мрежа задовољиће потребе за водом планираних садржаја.

Положај постојеће и планиране мреже дат је графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојеће канализационе мреже заједничког типа са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Постојећа и планирана канализациона мрежа функционисаће у оквиру јужног градског канализационог слива са оријентацијом укупно прихваћених вода према Главној црпној станици 1 (ГЦ1).

Примарна колекторска канализациона мрежа је изграђена у Јеврејској улици профила \varnothing 135/90 cm.

У Железничкој улици постоји примарна канализација профила \varnothing 900 mm, док у Улици Васе Пелагића постоји секундарна мрежа профила \varnothing 300 mm.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже у Јеврејској улици профила \varnothing 300 mm са оријентацијом на постојећи колектор, а у складу са нивелационим условима.

Постојећа и планирана мрежа задовољиће потребе одвођења отпадних и атмосферских вода планираних садржаја.

Положај постојеће и планиране мреже дат је графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:500.

3.4.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом вршиће се из јединственог електро-енергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије извршиће се реконструкција трансформаторске станице (ТС) "Центар" на 110/20 kV напонски ниво. Из ове ТС ће полазити 20 kV мрежа до дистрибутивних трансформаторских станица које ће се такође прилагодити за рад на 20 kV нивоу. Из дистрибутивних ТС полазиће дистрибутивна 0.4 kV мрежа до потрошача, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих постојећих и планираних садржаја овог подручја.

Изградња нових ТС могућа је у оквиру пословних и пословно-стамбених објеката, у приземном делу објекта. У случају немогућности задржавања постојеће ТС у оквиру планиране гараже, постоји могућност њеног размештања на оближњу локацију намењену зеленој површини.

Планирана 20 kV мрежа и 0.4 kV мрежа градиће се каблирањем, на местима у профилима улица како је планом одређено.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје снабдеваће се топлотном енергијом из градског топлификационог система.

Основни објекат за снабдевање је топлана ТО "Југ", која ће преко постојећег магистралног вреловода са источне стране Булевара ослобођења имати довољно капацитета за квалитетно снабдевање свих постојећих и планираних садржаја. За снабдевање планираних објеката потребно је изградити разделну вреловодну мрежу од постојећег вреловода, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих потрошача са овог простора.

Планирана мрежа енергетске инфраструктуре приказана је на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1:500.

Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници телекомуникационог сигнала прикључени су на телефонску централу у Улици Народних хероја. Да би се омогућило прикључење свих планираних садржаја у будући 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 су резервисани независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

3.5. План уређења зелених површина

У стамбеним зонама потребно је сачувати квалитетно зеленило, уз мере неге и одржавања. Приликом изградње и доградње објеката и инфраструктуре, неопходно је заштитити вредно и квалитетно зеленило.

Подизање зеленила се планира претежно у дворишним просторима, где, уз сачувану квалитетну вегетацију, треба формирати мање зелене амбијенталне целине. Предност треба дати пирамидалним формама лишћара и четинара. Заступљеност травних површина је мала, а препоручује се примена зимзеленог шибља, цветног асортимана и пузавица.

На изузетно лепим атријумским просторима планира се примена партерног озелењавања са одговарајућим архитектонским елементима. Осим поплочавања и партерног уређења, у ове просторе треба укомпоновати и декоративне композиције зеленила, што значи да треба оставити отворе - просторе потребне за овај вид озелењавања. На деловима где за то не постоји могућност обавезна је поставка озелењених жардињера. Овакав вид уређења и озелењавања треба ускладити са гаражама и паркинзима који су планирани на свакој парцели.

Слободна озелењена површина између објекта гараже и оближњих стамбених блокова садржаће, осим високе вегетације на травнатој површини и пешачке комуникације и простор са реквизитима за игру деце.

Уз објекат гараже садити ускопирамидално дрвеће и вертикалне пузавице (вертикално озелењавање). Ово се односи и на друге објекте и ограде у двориштима.

Синагога као просторно културно - историјска целина са својим припадајућим објектима треба да има специфичан вид уређења и озелењавања. Овде ће бити заступљена најдекоративнија вегетација ниског дрвећа, шибља и цвећа. Партерно решење слободне површине треба да испуни захтеве њеног режима коришћења (пролаз, седење, окупљање).

На улазном делу Улице Петра Драпшина уз јужну фасаду Телекомуникационог центра формирати дрворедни низ који уједно усмерава визуру на објекат Синагоге.

Дрворед платана у Јеврејској улици треба сачувати уз редовне мере неге, а у улицама Петра Драпшина и Васе Пелагића формираће се нове према садржајима њихових попречних профила.

3.5. Заштита градитељског наслеђа

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада доставио је податке о условима чувања, одржавања и коришћења културних добара, као и добара која уживају претходну заштиту и утврђеним мерама заштите.

Комплекс Синагоге, као просторно културно - историјска целина, представља културно добро од великог значаја. Услови за заштиту овог културног добра дефинисани су Одлуком о утврђивању просторно културно-историјске целине за културно добро од великог значаја ("Службени лист АПВ", бр. 25/91).

Синагога и зграде Јеврејске школе и општине су грађене од 1906. до 1909. године, по пројекту Липот Баумхорна, архитекте из Будимпеште уз надзор инжењера Адолфа Јајче из Новог Сада.

Садашња Синагога, једна је од највећих у средњој Европи, са куполом на 40,20 m висине, распона од 12,55 m, грађена као тробродна базилика над основом 52,11 m x 25,72 m, некада са 999, сада са 900 седишта у партеру и тространој галерији. Једноставно је декорисана,

сецесијског архитектонског израза, са 300 m² декоративних витража на којима су уписана имена донатора.

Синагога је оријентисана правцем југоисток - северозапад, са улазом на северозападној страни и апсидалним делом на југоисточној страни, а представља средишни део комплекса, који чине зграда школе на североисточној страни и зграда општине на југозападној страни.

Синагога је пројектована са елементима сецесије који се изражавају у комбинацији разних материјала: метала, стакла и опеке. Основа је троброда базилика са припратом, двома кулама квадратне основе на pročелу и трочланим апсидалним делом.

У овој средини одвијао се сав верски, друштвени и просветни живот Јеврејске заједнице у Новом Саду.

Мере заштите просторно културно - историјске целине

Мере заштите су:

- Очување изворног изгледа екстеријера и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала, функционалних карактеристика и оригиналних натписа.
- Ажурно праћење стања и одржавање конструктивно - статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација у споменику културе.
- Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе
- Изградња инфраструктуре дозвољена је само уз претходно обезбеђење заштитних археолошких ископавања и адекватне презентације налаза.
- Инсталирање громобранских уређаја и уређаја за заштиту од пожара.

На списку претходне заштите унутар граница плана су објекти на следећим адресама:

- Улица јеврејска бр.: 1 и 21,
- Улица Васе Пелагића бр.: 16,
- Улица Петра Драпшина бр.: 28, 24, 20, 10 и 8
- Улица поштанска бр.: 3.

За већину набројаних објеката горе наведена "претходна заштита" је истекла.

Приликом извођења радова на обнови постојеће зграде Синагоге 1991. године извршена су заштитна археолошка ископавања на траси постављања подземних инсталација у унутрашњости храма, и том приликом су пронађени остаци темељних зидова који су припадали старијим и скромнијим храмовима грађеним на овом месту.

На месту на ком је изграђена постојећа зграда Синагоге почетком XX века постојале су претходне три: 1749. изграђен је други по реду јеврејски храм - мала трошна зграда која је 1780. године замењена трећом синагогом од које је сачуван само један "парохет" - везена тканина која се данас чува у Јеврејском музеју у Београду. Године 1826. изграђена је четврта синагога која је горела 1849. године у бомбардовању, а обновљена је 1858. године.

Објекти на предметном простору, грађени од прве половине XVIII века израђени су уз већ трасирани путни правац који је водио према Футогу.

У непосредној близини у Старом градском језгру, заштитним археолошким истраживањима, пронађени су и потврђени остаци старијих материјалних култура из времена пре настанка савременог града. Нарочито су значајни остаци средњовековног насеља. Уколико се током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете извођач радова је обавезан да без одлагања прекине радове и о налазу обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен.

3.6. Мере и услови заштите и унапређења животне средине

Недостајући садржаји моћи ће се реализовати у оквиру планираних намена што ће допринети оптималнијем паркирању возила, уређењу зелених површина и заједничких унутарблоковских простора. Обезбедиће се унапређење и формирање система јавних простора, и приступачности постојећих, стварањем нових и побољшањем затечених услова пешачког кретања.

Унапредити се мрежа инфраструктуре и ускладити опремање постојећих и нових објеката и простора ради побољшања квалитета и стандарда становања и пословања.

Интегрисаће се различити садржаји који се међусобно не угрожавају.

Све интервенције на јавним просторима и објектима неће угрозити постојеће вредности (амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објеката и слично).

Посебну пажњу треба обратити на обликовање урбаног мобилијара који својом функцијом, изгледом и положајем у простору, треба да допринесе стварању складног амбијента.

Приликом предузимања било каквих радова на постојећим објектима, као и приликом градње нових, посебно ће се водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите, објекта на којем се изводе радови, суседних објеката и непосредне околине. Не сме доћи до угрожавања стабилности објекта на којима ће се изводити радови, као ни суседних објеката, у погледу геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката. Сви радови и заштитне мере морају у свему бити у складу са прописима за изградњу објеката.

Слободне површине изузетно су оптерећене инфраструктурним инсталацијама и као такве изискују да се приликом садње зеленила изведу квалитетне мере које ће допринети брзини формирања зеленила.

На јавним површинама (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), као и на хоризонталним и вертикалним комуникацијама у јавним објектима, морају се обезбедити услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем лица, са посебним потребама у простору ("Службени

гласник РС" број 18/97), као и другим прописима и стандардима који регулишу ову област.

На простору у обухвату плана потребно је обезбедити места за контејнере за комунални чврст отпад која ће бити доступна возилима комуналног предузећа. Величина и положај ових простора зависи од броја корисника и саме намене. По свом положају они се могу лоцирати дуж саобраћајница, у посебним боксовима или у објекту (надземно или подземно). Приликом градње нових објеката треба планирати посебно пројектовану просторију у оквиру зграде, за смештај контејнера за одлагање смећа њених становника. Таква просторија мора испуњавати све најстроже хигијенске услове - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и доброг проветравања. Такође, до ње се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа. Код постојећих објеката који немају овакву просторију и нема могућности да се она накнадно обезбеди, треба одредити погодну и хигијенски безбедно место на парцели или у унутрашњем дворишту ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих услова као и за нове објекте.

Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

На овом подручју нису регистрована заштићена природна добра, као ни природне вредности које су у поступку разматрања за стављање под заштиту.

Ако се у току извођења грађевинских, водопривредних и других радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког и минералшко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својства споменика природе, извођач радова дужан је да о томе, обавести организацију за заштиту природе и да предузме мере да се до доласка овлашћеног лица природно добро не оштети или уништи.

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

Праћење квалитета ваздуха као основни предуслов у тежњи за постизањем законских стандарда подразумева мониторинг квалитета животне средине.

На простору плана није успостављено мерење нивоа комуналне буке. На најближем мерном месту код Српског народног позоришта према Успенској цркви дневни ниво комуналне буке прелазио је 65 db(A).

Потребно је обезбедити да највиши ниво буке не прелази вредност од 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању.

Мере заштите од буке обухватају: регулисање постојећег режима саобраћаја, увођење “зеленог таласа”, стварање пешачких зона и решавање стационарног саобраћаја.

3.8. Мере и услови заштите од елементарних непогода и техничких незгода и услови безбедности и заштите становништва и материјалних добара

Заштита од потреса

Приликом пројектовања нових објеката обавезно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (“Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS скале.

Заштита од поплава

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава површинским и подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем одговарајуће канализационе мреже.

Заштита од пожара

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

Заштита од ратних разарања

Мере заштите становништва од ратних разарања подразумевају планирање склоништа на следећи начин:

- за планиране пословне објекте обавезно је изградити склоништа за 1/5 броја запослених у највећој смени; уколико је капацитет до 25 особа, градити склоништа допунске заштите, отпорности 50 – 100 kPa, а за капацитет преко 25 особа, склоништа основне заштите, отпорности 100 – 200 kPa,
- за вишепородично становање, за објекте са мање од 20 станова, изградити склоништа допунске заштите, отпорности 50 – 100 kPa, а за објекте са преко 20 станова изградити склоништа основне заштите, отпорности 100 – 200 kPa,

Пожељно је да се склоништа користе двонаменски, најбоље као гараже или складишни простор.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Укупна бруто површина грађевинског рејона обухваћеног планом 4,24 ха
 Нето површина грађевинског рејона 3,45 ха
 Укупна бруто изграђена површина објеката..... 19920 m²
 Укупна бруто развијена површина објеката 69935 m²

Укупна површина станова..... 33437 m²
 Број станова (просечна нето површина планираних станова 55 m² 608
 Број становника..... 1700

Површина пословног простора 19665 m²
 Број запослених 1230

Број потребних паркинг места, 70 m² изграђеног пословног односно стамбеног простора (бруто 1 паркинг место) 760

Блоковска гаража 2871 m²

Број паркинг места које је могуће обезбедити:
 на парцели корисника..... 310
 у блоковској гаражи 350
 укупан број паркинг места 660
 Ниво задовољења потреба за паркирањем 87%

Густина насељености

бруто 400ст/ха
 нето 493ст/ха

Индекс изграђености

бруто 1,65
 нето 2,03

Степен заузетости

бруто 46,98%
 нето 57,74%

У оквиру побројаних садржаја јавне површине заузимају следеће површине:

саобраћајнице 8362 m²
 пешачке површине..... 2923 m²
 образовање 1624 m²
 главни телекомуникациони центар..... 3009 m²
 трансформаторске станице..... 49 m²

5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

5.1. Правила грађења и уређења

5.1.1. Општа правила

Утврђују се следећа општа правила изградње објеката:

- Регулациона и грађевинска линија се поклапају изузев за објекте у улици Јеврејска број 1, 3 и 5.
- Објекти се постављају на регулациону линију целом својом дужином у непрекинутом низу на целом подручју обухваћеном планом.
- Висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа, а код појединих објеката и котом венца.
- Обавезна је изградња подземне етаже која ће се користити за гаражирање возила корисника парцеле.

- Обавезна намена приземља је пословање.
- С обзиром да се планом условљава да сва приземља планираних објеката морају бити пословне намене, ката пода приземља може бити максимално 20 см од коте тротоара.
- Савладавање висинске разлике обавезно се решава на парцели корисника.
- Планом се не дозвољава изградња препуста изнад приземне етаже (еркери, дократи, балкони) код свих планираних објеката, изузев уличних објеката Јеврејској улици од бр. 13 до бр. 19 где се дозвољавају елементи архитектонске пластике (максимум 50 см, рачунајући растојање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције препуштеног елемента). Максимална површина ових елемената, односно њихова вертикална пројекција не сме бити већа од 50% површине фасаде, не рачунајући приземље.
- Максимална зона изградње дефинисана је на графичком приказу “План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1:500. Могућа су мања одступања ради уклапања у окружење суседних парцела, с тим да не могу бити већа од 5%. Део подрумске етаже изван хоризонталног габарита основног објекта не улази у обрачун изградњености парцеле, под условом да је етажа целом својом висином подземна.
- Неизграђени део парцеле је намењен отвореним паркинзима, зеленилу, контејнерима за смеће и сл.
- Сви објекти морају у приземљу имати колско-пешачки пролаз (пасаж) димензија 3,5 m x 4 m. На графичком приказу “План намене површина, саобраћаја нивелације и регулације” у Р 1 : 500 дефинисан је положај пасажа. Кроз пасаже на објектима у улицама Васе Пелагића бр. 14, Петра Драпшина бр. 24 и Јеврејској бр. 15 и 17 обезбедити право службености пролаза ради приступа јавном грађевинском земљишту. Приступ подземним гаражама у улицама Васе Пелагића од бр. 6 до бр. 14, Петра Драпшина од бр. 24 до бр. 28 и Јеврејској бр. 17 и 19 до реализације блоковске саобраћајнице обезбедити кроз пасаже чији ће положај бити дефинисан идејним пројектима.
- Сваки инвеститор је обавезан да на парцели обезбеди простор за паркирање и гаражирање возила (у подземним гаражама и на отвореним паркинзима) за потребе објекта који се гради. С обзиром да норматив, 70 m² бруто површине пословног односно стамбеног простора – једно паркинг место, није могуће задовољити на парцели, обавезује се инвеститор да на парцели обезбеди максимално могућ број паркинг или гаражних места. Разлика до потребног броја реализоваће се у блоковској гаражи и регулацијама улица.
- Препоручује се смирена, али репрезентативна архитектура, једноставних геометријских форми и облика, без сувишних еклектичких и других елемената који нису у функцији објекта и не одражавају његов карактер и намену.
- У обликовању поткровне етаже искључена је употреба мансардног крова.
- Вертикални кровни прозори дозвољавају се само код дворишних објеката, на максимално 30% укупне дужине фасаде.
- Максимални нагиб кровних равни код косих кровних конструкција је 30%.
- Изричито се забрањује оградавање дворишних делова парцела пуним (зиданим и сл.) оградама. Препоручују се транспарентни облици ограде или зеленило (“живе” ограде).
- Просечна величина стана се утврђује на 55,00 m² и минимална на 24,0 m² (нето).
- Сви објекти треба да буду прилагођени несметаном кретању лица са посебним потребама.

5.1.2. Правила уређења и грађења дефинисана за поједине објекте

Објекти вишепородичног становања

Дуж улица Петра Драпшина и Васе Пелагића, на основу важећих планских докумената, започета је изградња објеката вишепородичног становања. Планира се надоградња објекта у Улици Петра Драпшина број 10, до спратности П+4+Пк, тако да се ката венца изједначи са котом венца објекта број 12. Даје се могућност изградње новог објекта спратности Су+П+4+Пк, који ће се целом својом дужином поставити на регулациону линију а планирана дубина габарита је 15 m, уз услов рушења свих постојећих објеката на парцели и изградње сутеренске гараже испод целе парцеле. У случају изградње новог објекта обавезна је реализација сутеренске етаже за потребе гаражирању возила. Код објекта број 12 могућа је надоградња косог крова, са вертикалним назитком максималне висине 30 см. У Улици Петра Драпшина задржавају се постојећи објекти бр. 14, 16 и 22. Обавезно је спајање парцела број 280 и 281, где се планира изградња објекта спратности Су+П+4+Пк. Планира се спајање парцела бр. 284, 285 и дела парцеле бр. 283 и изградња објекта спратности Су+П+4+Пк, како је дефинисано на графичком приказу “План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1:500. Кроз пасаж овог објекта неопходно је обезбедити службеност пролаза ради колског приступа планираној блоковској гаражи.

У Улици Васе Пелагића задржава се објекат на парцели бр. 287. Парцеле бр. 288 и 289, као и парцеле бр. 290 и 291 се спајају ради изградње објекта спратности Су+П+3+Пк, како је дефинисано на графичком приказу “План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1:500. На парцели бр. 292 планира се изградња објекта спратности Су+П+2+Пк. Кроз пасаж овог објекта неопходно је обезбедити службеност пролаза ради колског приступа планираној блоковској гаражи.

Планира се изградња објекта спратности Су+П+2+Пк у Улици Васе Пелагића 16.

Код свих планираних објеката обавезна је изградња подземне гараже испод целе површине парцеле. Приступ подземним гаражама обезбеђен је преко планиране блоковске саобраћајнице. До реализације ове саобраћајнице приступ подземним гаражама обезбедити пасажима чији ће положај бити дефинисан у идејним пројектима.

Код свих планираних објеката поткровну етажу обликовати као косу кровну конструкцију са вертикалним назитком максималне висине 30 см.

Пословно - стамбени објекти

Пословно стамбени садржаји планирани су дуж Јеврејске и Поштанске улице.

Спратност планираних објеката у Јеврејској улици бр. 1, 3 и 5 је Су+П+3+Пк где се ката венца изједначава са котом венца објекта број 7. На овим објектима не дозвољава се изградња препуста изнад приземне етаже (еркери, доксати, балкони).

У Јеврејској улици од броја 13 до броја 19 ката венца планираних уличних објеката се изједначава се са котом венца објекта број 11 (ката венца 93,05).

Спратност планираних уличних објеката у Јеврејској улици број 13 и 15 је П+3+повучена 4 етажа.

Спратност планираних уличних објеката у Јеврејској улици број 17 и 19 је Су+П+3+повучена 4 етажа.

Последњу етажу обликовати као пун спрат мањег хоризонталног габарита од габарита објекта, повученог у односу на Јеврејску улицу 3 м. Кров је плитак, максималног нагиба 10% сакривен иза атике.

Планирани дворишни објекти у Јеврејској улици број 13 и 15 су спратности П+2+Пк.

Планирани дворишни објекти у Јеврејској улици број 17 и 19 су спратности Су+П+2+Пк.

Поткровну етажу код свих планираних дворишних објеката обликовати као косу кровну конструкцију без назитка.

Дворишта објеката у Јеврејској улици број 15 и 17 дефинисана су као јавни пешачки пролази, а кроз пасаже ових објеката обавезно је обезбедити право службености пролаза.

Код свих планираних дворишних објеката у Јеврејској улици не дозвољава се изградња препуста изнад приземне етаже (еркери, доксати, балкони).

Прихватају се сви постојећи, новоизграђени дворишни објекти у Јеврејској улици број 13 чија се спратност креће од П+2+Пк до П+3+Пк.

У Јеврејској улици бр. 13 и 15 не планира се изградња подземне гараже.

Сви објекти у Јеврејској улици бр. 19 и 21 и Улици Васе Пелагића број 16 су искључиво пословни.

Објекат у Јеврејској улици број 21 се задржава.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за партерно уређење дела парцеле број 266 (двориште Синагоге) и парцеле број 263, које формирају јавну пешачку површину.

Објекти у Поштанској улици бр. 3, 7 и 9 задржавају се без промена. Даје се могућност надоградње објекта у Поштанској улици број 5, тако да се ката венца овог објекта изједначи са котом венца на суседном објекту у Поштанској улици број 7.

Блоковска гаража

У склопу решења стационарног саобраћаја унутар блока планирана је изградња блоковске гараже. Спратност објекта гараже је Су+П+2 са планираним парки-

рањем и на отвореној кровној површини. Капацитет блоковске гараже је 350 паркинг места. Ради пешачког и колског приступа гаражи обавезно је обезбедити право службености пролаза кроз пасаже на објектима у Јеврејској улици број 15 и 17, Улици Васе Пелагића број 14 и Улици Петра Драпшина 24.

У поступку исходовања локацијске дозволе за изградњу ове гараже обавезно је прибавити услове надлежне електродистрибуције.

Део планиране парцеле намењен изградњи гараже обавезно ће се уредити као зелена површина како је дефинисано на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1 : 500. Ова зелена површина представља део уређене пешачке комуникације између Јеврејске улице и блоковске гараже.

Објекти образовања

Педагошка академија

Планира се надоградња објекта Педагошке академије, у Улици Петра Драпшина број 8 до коте венца 96,44 м н.в. Даје се и могућност замене објекта новим објектом спратности Су+П+4+Пк, при чему зона изградње остаје исте као код постојећег објекта.

Објекат школе Јеврејске заједнице

У објекту школе Јеврејске заједнице, у Јеврејској улици број 7 смештена је балетска школа. Овај објекат је део комплекса Синагоге који је проглашен за културно добро од великог значаја. Услови за заштиту овог културног добра дефинисани су Одлуком о утврђивању просторно културно-историјске целине за културно добро од великог значаја ("Службени лист АПВ", број 25/91).

Главни телекомуникациони центар

Задржава се објекат главног телекомуникационог центра са припадајућом парцелом, како је дефинисано на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1 : 500.

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

Посебна правила грађења утврђују се ради легализације бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, ако су:

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката;
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од стране Комисије за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе;

- пописани до 13. маја 2003. године по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање 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, затварање тераса, лођа и сл.) која се односе на: план парцелације, проценат заузетости парцеле, планирану спратност објекта и друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, лођа и сл.).

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

Када заузетост парцеле прелази планом дозвољени проценат прихватиће се одступање до 50% у односу на планирани проценат, 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, под условом да под просторија највишег спрата не прелази висину од 22 м од коте приземља.

Легализација бесправно изграђених објеката или изведених других радова могућа је само по претходно прибављеном позитивном мишљењу надлежног завода за заштиту споменика културе.

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

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

5.2. Правила парцелације за остало грађевинско земљиште

У зависности од облика, површине и ширине уличног фронта постојећих катастарских парцела, грађевинске парцеле формирају се на један од следећих начина:

а) Задржавање постојеће катастарске парцеле

Задржавање постојеће грађевинске парцеле примењује се у свим случајевима када постојећа катастарска парцела својим обликом, површином (минимум 600 м²) и ширином уличног фронта (минимум 15 м) задовољава критеријуме и услове за изградњу и функционисање планираног објекта.

б) Обавезно спајање две или више катастарских парцела

- када постојећа катастарска парцела својим обликом, површином и ширином уличног фронта не

задовољава критеријуме и услове за изградњу планираног објекта;

- када се постојећа катастарска парцела налази у средишту блока, односно, када нема улични фронт, па се из тих разлога мора припојити једној од парцела које је окружују, а које својим фронтом излазе на једну од улица.

в) Обавезна препарцелација постојећих катастарских парцела

- спроводи се приликом формирања грађевинске парцеле спајањем већег броја целих, или делова, катастарских парцела које својим положајем, обликом и димензијама не задовољавају критеријуме за изградњу планираног објекта.
- спроводи се приликом формирања парцела јавног грађевинског земљишта, саобраћајница и јавних пешачких површина.

Осим ових начина, грађевинску парцелу је могуће формирати и обједињавањем катастарских парцела тамо где то није обавезно, у случајевима када је то у интересу инвеститора.

5.3. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 78.65 м до 79.50 м, са генералним падом од севера према југу и са минималним нагибима, испод 1%. Нивелете планираних објеката прилагодити нивелети коловоза, односно уклопити у постојеће стање.

5.4. Услови за грађење саобраћајних површина

Приликом пројектовања објекта, саобраћајних и пешачких површина применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже, обавезно предвидети резервацију и обележавања паркинг места за управно паркирање возила инвалида (2% од укупног броја паркинг места), у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.

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

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,30 м до 2,50 м, а дужина од 4,60 до 5 м. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 5,50 x 2 м. У оквиру паркиралишта (на местима где нема дрвећа) потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Приликом изградње нових паркинг места постојеће дрвеће максимално чувати, а њихово уклањање могуће је само ако је неопходно или ако је дрво болесно.

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

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

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

Прикључење објеката на саобраћајну уличну мрежу планира се једним колским прилазом по катастарској парцели. Колски пролази кроз објекте (пасажи) морају бити минималне ширине 3,50 m и висине 4 m. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу, или благој денivelацији издвојити, или означити колски пролаз испред пасажа.

У графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:500 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

5.5. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

5.5.1. Услови прикључења на водоводну мрежу

Услови прикључења на водоводну мрежу су следећи:

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

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

5.5.2. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови за прикључење на канализациону мрежу су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;

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

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

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода око 76,50 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода око 74,90 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је северозапад-југоисток са смером пада према југоистоку.

5.5.3. Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Објекти вишепородичног становања

Прикључење објеката вишепородичног становања на електроенергетску мрежу извршиће се повезивањем на постојећу, или планирану дистрибутивну трансформаторску станицу, или уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Трансформаторске станице могуће је поставити и на другим парцелама намењеним потенцијалним инвеститорима за изградњу вишепородичних стамбених објеката, у зависности од величине и потребе конзума. Положај прикључног ормана прилагодити тако да буде на фасади објекта, или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Пословни и стамбено-пословни објекти

Прикључење пословних објеката извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

5.5.4. Услови прикључења на топоводну мрежу

Да би објекти имали решено снабдевање топлотном енергијом потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстанцију. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанције на најпогоднији начин, а све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана".

5.5.5. Услови прикључења на телекомуникациону мрежу

Прикључак објеката на телекомуникациони систем извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта. Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

Приликом постављања антенских система и базних станица потребно је придржавати се препоруке светске здравствене организације да се антенски системи не постављају на удаљености мањој од 300m од школа, предшколских установа и здравствених установа.

6. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				2.660.000
1.1.	Коловоз 2-СТВ	m ²	550	4.800	2.640.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				5.660.000
2.1.	Канализациони вод Ø 300	m	150	10.000	1.500.000
2.2.	Канализациони вод Ø 250	m	100	8.800	880.000
2.3.	Водоводна мрежа Ø 300	m	200	12.000	2.400.000
2.4.	Водоводна мрежа Ø 100	m	200	4.400	880.000
3.	УКУПНО				8.320.000

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

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

7. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- | | Размера |
|--|---------|
| 1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године | А-4 |
| 2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом | 1:500 |
| 3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације..... | 1:500 |
| 4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела..... | 1:500 |

5. План водне инфраструктуре.....1:500
6. План енергетске инфраструктуре1:500
7. План зеленила 1 : 500
8. Попречни профили улица 1:100.

План детаљне регулације блока око Синагоге 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 блока "Синагоге" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 13/97 и 17/2003).

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-57/2009-1
27. новембар 2009. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

