

ралним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст (“Службени лист Града Новог Сада”, број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) намењен вишепородичном становању, општеградском центру и општестамбеној зони.

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

Планом се стварају услови за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско унапређење простора, подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

1.1. Правни основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације општестамбене зоне између улица Руменачке и Париске комуне у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 49/2007).

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

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

Простор који је обухваћен планом, налази се између улица Руменачке, Стјепана Митрова Љубише, Булевар Јаше Томића и Улице Париске комуне, и има бруто површину око 11,6 ха. Простор је подељен на четири блока различите структуре, који су оивичени постојећом мрежом саобраћајница.

Простор карактерише добар положај у односу на саобраћајну мрежу.

Генералним плановима из друге половине XX века, утврђена је основна намена овог простора и систем примарних саобраћајница и комуналне инфраструктуре, а у складу са њима, рађено је и неколико планова детаљне разраде, у оквиру којих су се разрађивали и поједини сегменти простора.

Концепт реконструкције простора, дефинисан Регулационим планом мешовитог становања између улица Руменачке, Корнелија Станковића и Јована Храниловића у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 16/97 и 12/2003) подразумевао је, уз Руменачку улицу, промену намене породичног становања у вишепородично, и реализован је само на неколико грађевинских парцела. Реализација је подразумевала померање регулационе линије у односу на постојећу, повлачење грађевинске линије за 2,5 m у односу на регулациону линију и изградњу стамбених објеката спратности П+4+Пк.

На парцелама уз улице Бачку и Јована Храниловића задржано је породично становање. Већина објеката је спратности П+Пк, али је на појединим парцелама започета реконструкција постојећих објеката или изградња нових до максималне спратности П+1+Пк. Типологија

455

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 IV седници 12. септембра 2008. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ОПШТЕСТАМБЕНЕ ЗОНЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА РУМЕНАЧКЕ И ПАРИСКЕ КОМУНЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације општестамбене зоне између улица Руменачке и Париске комуне у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата простор који је Гене-

објекта се разликује по томе што су на неким парцелама објекти породичног становања грађени у низу (два објекта у низу), док је за већину карактеристична изградња слободностојећих објекта на парцелама. У Улици Јована Храниловића налази се један објекат вишепородичног становања, спратности П+2+Пк.

У блоку 1, уз Улицу Париске комуне и Булевар Јаше Томића, налази се део намењен вишепородичном становању, који обухвата изграђене и формиране просторе. Типологија објекта је иста и њу карактеришу изграђени слободностојећи стамбени објекти, спратности од Су+П+4 до Су+П+10+М. Објекти имају раван кров, осим објекта на Булевару Јаше Томића бр. 21-25 и број 29 и у Улици Париске комуне број 14, који су надограђени. Надоградња на овим објектима није урађена на исти начин. На једном објекту је надограђено поткровље, на другом мансарда, а на трећем један спрат, који је накривен плитким кровом. Слободне површине о објекта су у великој мери озелењене травнатим површинама и дрвећем, које су у појединим деловима запуштене. У неким деловима су уређени простори за игру деце, дружење станара и за паркирање уз интерне саобраћајнице или су изграђене приземне гараже.

У блоку 2, уз Булевар Јаше Томића, изграђен је вишепородични стамбени објекат спратности П+2+М.

Од постојећих ванстамбених садржаја на овом простору издвајају се: приземни објекат Месне заједнице "Омладински покрет" у блоку 1 и пословни објекат у Руменачкој улици број 110.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ

Простор обухваћен планом налази се у КО Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је најзападнија тачка простора, у пресеку осовина улица Руменачке и Стјепана Митрова Љубише (осовинска тачка број 563). Одавде се граница пружа у правцу североистока, осовином Улице Стјепана Митрова Љубише, до осовинске тачке број 565, одакле у правцу северозапада, правцем осовине Улице Јована Храниловића, долази до осовине Булевара Јаше Томића, затим се даље пружа у правцу истока и долази до пресека са осовином Улице Париске комуне (осовинска тачка број 1030). У овој тачки граница скреће на југ, осовином Улице Париске комуне до осовинске тачке број 3369, у којој скреће на запад преко осовинских тачака бр. 3526, 567 и 572, долази до осовинске тачке број 559, у осовини Руменачке улице. Овде граница скреће на северозапад и осовином Руменачке улице долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 11,6 ха.

3. ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

План просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом, према коме је простор који је обухваћен планом намењен за вишепородично становање, општеградски центар и општестамбену зону. Општеградски центар се планира уз Руменачку улицу, општестамбене зоне уз улице Јована

Храниловића и Бачку, а вишепородично становање уз Улицу Париске комуне и Булевар Јаше Томића.

План просторне организације се у једном делу ослања на Регулациони план мешовитог становања између улица Руменачке, Корнелија Станковића и Јована Храниловића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/97 и 12/2003). На појединим парцелама, уз Руменачку улицу, започета је реализација планираних садржаја, односно промена намене породичног становања у вишепородично, што је утицало на концепт просторне организације у том делу, посебно када се ради о усвајању положаја грађевинске линије, која је у односу на регулациону линију померена за 2,5 м.

Постојећа саобраћајна мрежа улица се задржава.

План просторне организације је израђен на основу анализе свих елемената постојећег стања, анализе елемената из претходних планова, који су разрађивали делове простора обухваћене планом, затим могућности и потенцијала простора у односу на нове трендове и потребе.

Планом се наставља континуитет грађења уз Руменачку улицу, задржава се постојеће породично становање уз постепену реконструкцију уз улице Бачку и Јована Храниловића и наставља се изградња нових објекта у зони вишепородичног становања између улица Париске комуне, Јована Храниловића, Стјепана Митрова Љубише и Булевара Јаше Томића.

3.1. Подела простора на потцелине

Простор обухваћен планом има бруто површину 11,6 ха и подељен је на четири блока различите структуре и потенцијала, који су оивичени постојећом мрежом саобраћајница.

Породично становање у оквиру сопствене парцеле, заступљено је у блоковима 1, 3 и 4, и то као постојеће породично становање, на парцелама на којима су изграђени објекти присутни у већој мери, и где се планира постепена реконструкција или изградња нових објекта до спратности П+1+Пк. На овим парцелама, осим објекта породичног становања, планира се и могућност изградње стамбено-пословних или пословних објекта, спратности до П+1+Пк, или могућност обављања пословних делатности у оквиру парцеле, које не угрожавају становање.

У блоку 1, изван дела намењеног породичном становању, заступљено је постојеће вишепородично становање, спратности од Су+П+2+Пк до Су+П+10+М. На постојећим објектима, спратности Су+П+4, планира се надоградња до спратности Су+П+5. Уз Улицу Стјепана Митрова Љубише, и у средишњем делу блока, уз интерну саобраћајницу, планира се изградња нових вишепородичних стамбених објекта, спратности Су+П+5+Пк и Су+П+5 са сутеренском гаражом испод целе парцеле. Уз Улицу Париске комуне, на новоформираној парцели, планира се изградња пословног објекта, спратности П. Уз део Улице Јована Храниловића, осим породичних стамбених објекта, могућа је и изградња вишеопродичних стамбених објекта, спратности П+1+Пк. Простор у блоку 1, који није намењен вишепородичном и породичном становању, пословању и приземним гаражама, представља заједничку блокловску површину.

