

11

На основу члана 35. став 3. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", бр. 44/95, 23/96, 16/97 и 46/98) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001) Скупштина Града Новог Сада на XXIII седници 25. јануара 2002. године, доноси

**РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН
БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА НОВОСАДСКОГ
САЈМА, МИЧУРИНОВЕ, БУЛЕВАРА КРАЉА
ПЕТРА I И БРАНИМИРА ЋОСИЋА У
НОВОМ САДУ**

1. УВОД**Правни основ за израду плана**

Регулационим планом блокова између улица Новосадског сајма, Мичуринове, Булевара краља Петра I и Бранимира Ћосића у Новом Саду (у даљем тексту - план) обухваћен је простор који је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000 и 18/2001) намењен за становање у зонама мешовите изградње, општеградски центар, клинички центар и гробље.

1.1. Положај, место и карактеристике подручја које је предмет плана и однос са окружењем

Простор који је предмет плана оријентисан је директно, или се налази у непосредном суседству маркантних градских саобраћајница Булевара краља Петра I, Булевара ослобођења и Улици Новосадског сајма и Хајдук Вељкове.

Његова основна карактеристика је разнородност у погледу физичких структура и мултифункционалност. Просторно доминантна је функција становања. У ободним деловима лоцирано је вишепородично, а у унутрашњости породично становање.

Унутар простора налазе се такође комплекси Гинеколошко-акушерске клинике и диспанзера, и комплекс Успенског гробља.

1.2. Основни правци и усмерења који опредељују концепцију уређења

Планирана намена и карактер постојећег стања поделили су концепт уређења простора. Његова основна одлика је поштовање постојеће урбане матрице готово у потпуности, а у погледу намене лагана трансформација облика становања у ободним деловима и дуж Улице Слободана Бајића.

1.3. Обухват плана са описом границе подручја

Подручје које обухвата план налази се у КО Нови Сад I унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе подручја усвојена је осовинска тачка број 728 која се налази на северозападу комплекса, а представља пресечну тачку осовинских линија улица Руменачке, Краља Петра I, Браће Поповић и Хајдук Вељкове. Од те тачке граница се пружа ка истоку осовинском линијом Булевара краља Петра I (осовина Булевара краља Петра I је дефинисана осовинским тачкама број 728, 1645, 5610, 1644, 708 и 714) до осовинске тачке број 714, где се граница ломи и скреће ка југоистоку осовинском линијом Улице Бранимира Ћосића (осовина Улице Бранимира Ћосића је дефинисана осовинским тачкама број 714, 4721, 5815, 5851, 922, 5810 и 888) до осовинске тачке број 888, где се граница ломи и скреће ка западу осовином Улице Новосадског сајма (осовина Улице Новосадског сајма је дефинисана осовинским тачкама број 888, 9009, 9187, 1677, 9024 и 2279) до осовинске тачке број 2279. На том месту се граница ломи и скреће ка северозападу осовинском линијом Улице Мичуринове (осовина поменуте улице је дефинисана осовинским тачкама број 2279, 2278, 9012, 5847, 2810 и 9028) до осовинске тачке број 9028, где се граница благо ломи и скреће ка северозападу преко осовинске тачке број 780 до осовинске тачке број 728 која је и усвојена као почетна тачка описа границе подручја.

На графичком приказу у размери 1 : 1000 дате су координате осовинских тачака које дефинишу границу комплекса који се обрађује овим регулационим планом.

Овако ограничен простор заузима површину од 25,41 ha.

1.4. Циљеви уређења простора са основним програмским елементима

Основни циљ уређења простора је обезбеђење услова за хармонично одвијање свих функција на простору и за што једноставнију реализацију.

Основни параметри програма нису дефинисани нумерички за конкретан простор већ проистичу из одредби Генералног плана и односе се на планиране намене и величине (које су дефинисане нормама).

2. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА И РЕГУЛАЦИЈА ПРОСТОРА

Концепт уређења дефинисан је у сагласности са карактером овог простора, уз максимално поштовање постојећег карактера. Ово је у првом реду значило планирање веће концентрације и фреквенције садржаја у ободном делу и повлачење (задржавање) породичног становања и осталих "тихих" садржаја у унутрашњост простора.

Као нит која се провлачи кроз средишњи део простора дуж Улице Слободана Бајића и симболично успоставља везу са ободним и суседним фреквентнијим садржајима, планирано је вишепородично становање умерених густина. Поред овог, планирано је проширење постојећих здравствених комплекса и комплекса студентског дома и минимално увећање комплекса гробља на рачун субстандардног породичног становања уз Улицу Новосадског сајма.

Комплекс ДЕС-а планира се за мешовиту намену: становање, пословање и зелене (спортске) површине.

2.1. Подела простора на грађевинске блокове, са основним карактеристикама и режимом уређења и грађења

Простор који је предмет плана састоји се из девет грађевинских блокова. Њих, највећим делом, одликује класична ободна изградња.

Изузетак код овог су делови блокова са комплексима ванстамбене намене и блок број један у ком је процес трансформације простора и типа становања остао недовршен, те се унутар класичног блока са ободном изградњом нашао сегмент са слободностојећим вишепородичним објектима велике спратности. Планом се подржава концепт ободне блоковске изградње, што у блоку број један значи завршавање започетог на један од могућих начина, уз максимално поштовање постојеће парцелације.

Планирани концепт оствариће се задржавањем и надограђивањем постојећих објеката као и реконструкцијом или заменом, а у складу са условима дефинисаним за појединачне зоне (парцеле).

2.2. Приоритетне урбанистичке целине и целине у којима се задржава постојећа регулација

Унутар простора који је предмет плана не издвајају се маркантне урбанистичке целине чији би приоритет био неспоран са свих аспеката.

Могу се, међутим према значају функција, не рачунајући становање које је доминантно, издвојити комплекси Гинеколошко-акушерске клинике и Успенског гробља. По изузетним амбијенталним одликама издваја се Трг 1. маја и такође поједини делови Успенског гробља.

За аспект регулације треба рећи да се готово у потпуности поштује постојећа улична мрежа. Изузетак од

овог су радикалне промене регулације Булевара краља Петра I (јужна страна) и Бранимира Ђосића (западна страна), као и минимална корекција источне регулације Милешевске улице.

2.3. Намена простора са основним елементима регулације

Простор који је обухваћен планом намењен је највећим делом за вишепородично и породично становање. Дуж Булевара краља Петра I планирано је концентрисање централних садржаја у оквиру независних објеката или у приземљима стамбених. Планом је предвиђено проширење постојећих комплекса здравствених установа и гробља.

Тakoђе је предвиђено проширење комплекса студентског дома и уређење слободних зелених (спортских) површина у функцији самог објекта а и непосредног окружења.

Елементи регулације дефинисани су на графичком приказу "План нивелације и регулације са планом намене и саобраћајем" у Р 1 : 1000 и то тако да се у хоризонталном смислу дефинише зона изградње, а висинска регулација одређује бројем етажа.

У складу са описаним концептом уз северну и западну (југозападну) границу планиране су више спратности (П + 4 и П + 5) а уз источну ниже (П + 2). У зонама породичног становања дефинисане су у распону П - П + 1.

2.3.1. Простор за јавне намене

С обзиром на карактер садржаја у оквиру плана, осим регулација улица велике површине заузимају функције од општег интереса, те се из тог разлога за јавне намене планирају:

- комплекси здравствених установа
- комплекс студентског дома
- комплекс деце установе
- комплекс гробља
- Трг 1. маја

За јавно коришћење намењују се блоковске површине у зони колективног становања организованог на јединственој парцели.

2.4. Оквирни капацитети простора према планираној намени

Оквирни капацитети простора у односу на планирану намену су следећи:

број станова ¹	
- у породичним објектима	~ 400
- у вишепородичним објектима	~ 720
- укупно	1120

У погледу расположиве корисне површине планирано је следеће:

- за становање	111.969 m ²
• породично	40.046 m ²
• вишепородично ²	71.923 m ²
- за ванстамбену намену	37.937 m ²

¹ Обрачунска бруто површина стана је 100 m²

² Уз претпоставку да ће се приземља вишепородичних стамбених објеката користити за ванстамбену намену

2.5. Саобраћај

Подручје обухваћено планом са аспекта саобраћаја је изузетно атрактивно. Налази се на простору који тангирају примарне градске саобраћајнице (Булевар краља Петра I, Улица Новосадског сајма и Улица Бранимира Ћосића). Преко наведених саобраћајница одвија се саобраћај за поједине делове комплекса (блокове), чиме се елиминише саобраћај кроз стамбене улице.

Изузетно значајан утицај на задовољење саобраћајних захтева има Булевар ослобођења, који представља једну од основних градских саобраћајница која повезује наведено подручје са градском саобраћајном мрежом.

Анализа саобраћајних потреба показује да ће планираних 3360 становника у току дана обавити око 9400 путовања (према мобилности од 2,8 путовања на дан по становнику). Највеће учешће у видовној расподели имаће пешачка путовања (око 4700 на дан), средствима јавног превоза обавиће се око 2800 путовања на дан, а путничким аутомобилом око 1900 путовања на дан.

Резултати саобраћајних истраживања показују да ће степен моторизације износити три становника на један путнички аутомобил, што значи да ће на посматраном подручју бити регистровано око 1120 возила.

Наведени параметри значајно су утицали на избор саобраћајног решења унутарблоковских улица и начина коришћења простора. То подразумева побољшавање техничких елемената у појединим улицама (коловоза, тротоара, паркиралишта) и одређене интервенције на главним (ободним саобраћајницама).

Ранг саобраћајница у мрежи утиче и на услове коришћења простора дуж њих, а посебно проширење капацитета коловоза, самим тим и регулационих ширина улица.

У складу са пројекцијама потреба дуж ободних (примарних) саобраћајница постоје и резервисани су независни коридори за инсталације комуналне инфраструктуре, што је у целини дефинисало саобраћајно-урбанистичке елементе свих улица.

Код избора саобраћајног решења унутар блокова основни принцип је задржавање постојећих улица, уз одређене корекције регулационих линија које захтевају безбедни услови одвијања моторизованог саобраћаја.

Релативно мале ширине улица и захтеви за паркирањем на одређени начин утицале су на услове коришћења простора (спратност, намена ...), и утврђивање основних техничких елемената у оквирима попречних профила улица. То су пре свега њихове регулационе ширине, ширине коловоза, паркиралишта и тротоара, а где постоје просторне могућности и дрвореда у њима.

У односу на постојеће стање улица најзначајније промене предвиђају се на Булевару краља Петра I, где се планира проширење према југу, како би се обезбедио простор за изградњу паркиралишта, тротоара и бициклистичких стаза, као и комуналних инсталација које ће опслуживати и објекте дуж њих.

Иако Улица Новосадског сајма задржава постојећу регулациону ширину у оквиру ње се планира проширење коловоза на четири саобраћајне траке, изградња паркиралишта и реконструкција тротоара. Уколико се приликом израде пројектне документације утврди да постоји могућност изградње бициклистичких стаза (2 x 1,0 m) и оне ће бити саставни део попречног профила улице.

Предвиђена је потпуна реконструкција Улице Бранимира Ћосића у садашњем профилу и корекција трасе на деоници од Улице Слободана Бајића до Мајевичке. Улица Мичуринова задржава постојеће регулационе линије, а поред коловоза планира се изградња паркиралишта и тротоара, а са западне стране бициклистичке стазе.

Унутарблоковске улице готово у целини задржавају постојеће регулационе ширине, а проширења су предвиђена на деловима где то намећу захтеви безбедног одвијања саобраћаја и тамо где се планира изградња јавних и вишеспратних објеката.

У свим улицама постоји могућност за изградњу коловоза за двосмерни саобраћај и резервисани су коридори за комуналне инсталације, са изузетком Мајевичке и Богдана Гарабантина, где ће се, због мале ширине попречних профила неке инсталације морати поставити испод коловоза.

Као што је напоменуто одређен утицај на предлог коришћења простора имао је стационарани саобраћај (паркирање). За цело подручје треба обезбедити око 1200 паркинг места.

Планом се предвиђа изградња паркиралишта дуж коловоза на Булевару краља Петра I и улицама Новосадског сајма и Мичуриновој и местимично у улицама Бранимира Ћосића, сестара Нинковић и Слободана Бајића. Паркиралишта у блоковима предвиђена су у двориштима на заједничким и парцелама породичног становања, с тим да због малог обима моторизованог саобраћаја у стамбеним улицама остаје могућност паркирања и на коловозу. То би условило успостављање режима једносмерног одвијања саобраћаја у улицама, што се у пракси потврдило као функционално и рационално.

У систему јавног градског превоза путника задржавају се постојећи коридори дуж Булевара краља Петра I и Булевара ослобођења, а након реконструкције Улице Новосадског сајма створиће се услови за успостављање линија и овом саобраћајницом.

Оваквим решењем постиже се висок ниво услуга овог вида превоза за кориснике простора, а пешачке дистанце од извора до линије своде се на најмању могућу меру.

Саставни део плана су попречни профили улица у којима су дефинисане њихове регулационе ширине, саобраћајне површине и инсталације комуналне инфраструктуре.

У графичком приказу "План нивелације и регулације са планом намене и саобраћајем" у Р 1 : 1000 дати су сви технички елементи који дефинишу уличну мрежу у хоризонталном и вертикалном смислу, као и основни садржаји у оквиру њих.

2.6. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом предметног простора обављаће се преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Планом се предвиђа и измештање дела постојеће водоводне мреже како је то дефинисано у попречним профилима улица.

Планирана водоводна мрежа биће профила \varnothing 100 mm и у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних корисника.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода одвијаће се преко постојећег заједничког канализационог система са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Оријентација канализацијом прихваћених вода биће као и до сада, према колектору на Булевару краља Петра I профила \varnothing 2000/1400 mm, односно према примарној канализацији у Улици Хајдук Вељкова профила \varnothing 900 mm.

Планирана секундарна канализациона мрежа биће профила од \varnothing 250 до \varnothing 300 mm.

Планом се предвиђа и измештање дела постојеће канализационе мреже како је то дефинисано у попречним профилима улица.

Планирана канализациона мрежа ће у потпуности задовољити потребе одвођења укупних вода са овог простора.

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде на предметном простору су:

Максимални ниво подземне воде је око 77,40 m н.в.

Минимални ниво подземне воде је око 74,80 m н.в.

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

2.7. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање овим видом енергије свих планираних садржаја оствариће се из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање електричном енергијом су постојећи ТС 110/20 kV "Детелинара" и планирана ТС 110/20 kV "Центар".

Да би планирани садржаји имали квалитетно решено снабдевање електричном енергијом потребно је поред постојећих дистрибутивних трансформаторских станица са којих се тренутно снабдевају електричном енергијом постојећи садржаји, изградити нове дистрибутивне 10 (20)/0,4 kV трансформаторске станице и исте повезати на 10(20) kV изводе са ТС 110/20 kV "Детелинара" и будуће ТС 110/20 kV "Центар".

Планиране трансформаторске станице и повезни енергетски каблови градиће се за рад на 20 kV напонском нивоу тако да се омогући њихово повезивање на 110/20 kV трансформаторске станице. Планирана 20 kV и 0,4 kV електроенергетска мрежа градиће се каблирањем у за то предвиђеним местима у профилима улица.

У графичком приказу "План енергетике", Р : 1000 је приказан предлог локација планираних трансформаторских станица. Тачан положај ће се одредити приликом израде урбанистичко техничких услова.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја је предвиђено из градског топлификационог система и градског гасификационог система, јер је овај простор према Генералном плану одређен за мешовито снабдевање топлотном енергијом као гранично подручје два система.

Да би се сви планирани садржаји веће спратности од П + 2 могли прикључити на градски топлификациони систем потребно је поред постојеће топлификационе мреже изградити и део нове мреже. За објекте спратности закључно са П + 2 предвиђено је снабдевање топлотном енергијом из постојеће дистрибутивне гасоводне мреже, која је довољног капацитета за квалитетно снабдевање топлотном енергијом. Према Генералном плану у областима мешовитог снабдевања топлотном енергијом прикључење на градски гасификациони систем је могуће и за објекте више спратности од П + 2 уз претходну сагласност ЈКП "Новосадска топлиана" и уз претпоставку да не постоји могућност прикључења предметног објекта на топлификациони систем.

Да би се снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја решило на квалитетан начин, неопходно је изградити делове планиране разделне вреловодне мреже на местима како је то планом предвиђено. Тачан положај нових топлификационих водова биће одређен приликом израде урбанистичко техничких услова.

Главни правци изградње планиране енергетске инфраструктуре су дати на графичком приказу "План енергетике", Р 1 : 1000.

2. 8. Телекомуникације

Подручје обухваћено планом повезано је на телекомуникациони систем града преко аутоматске телефонске централе "Бакић" подземним кабловским инсталацијама до јавних објеката и вишеспратних стамбених зграда.

Унутаркабловска телефонска мрежа је комбинована; делимично подземним кабловима, делимично улична мрежа на стубовима и делимично преко кровних носача.

Постојећи капацитети задовољавају кориснике, али даља изградња јавних и других објеката захтеваће значајне интервенције на мрежи.

Пројекција потреба показује да за постојеће и планиране садржаје треба обезбедити око 2600 телефонских прикључака. Да би се то обезбедило предвиђена је изградња тзв. продуженог степена (мале аутоматске централе у једном од блокова у центру конзума).

Централа ће имати површину до 60 m², може бити независан објекат или смештена у приземљу стамбеног или пословног објекта. Његова микролокација дефинисаће се у складу са интензитетом изградње објеката и пораста потреба за телефонским прикључцима, обзиром да нема утицаја на услове коришћења грађевинског земљишта. Централа ће бити повезана на А.Т.Ц. "Бакић" и телефонску канализацију на Булевару ослобођења.

Унутаркабловска мрежа ће се у целини реконструисати и каблирати, а њихове капацитете треба да дефинише пројектна документација.

У оквиру попречних профила улица дати су независни коридори за телефонске инсталације, чиме се стварају услови за рационалну и етапну реализацију истих.

2.9. Уређење слободних и зелених површина

Најзначајнији вид јавног зеленила чини линеарно зеленило улица.

У зависности од ширине и садржаја попречних профила саобраћајница постављају се једностране или пак обострани улични дрвореди на травнатим тракама. У улицама узаних профила где није могућа садња високог дрвећа, предлаже се поставка шибља формираног као високостаблишце.

Сва паркиралишта треба такође да се налазе под крошњама листопадних дрвећа.

Успенско гробље треба сукцесивно уредити, сачувати квалитетна стабла, а стара и болесна заменити новим врстама.

Блоквско зеленило уз објекте на Булевару краља Петра I пружа добар основ за функционална решења слободних простора између зграда. Овде је потребно извршити мање интервенције на уређењу партера и додатном озелењавању површина. Све ограде, нарочито оне према парцелама породичног становања потребно је обрадити високим шибљем, четинарима или високим шишаним живицама.

Постојећа одрасла и квалитетна стабла потребно је геометријски регистровати и уклопити у новопланирана решења. Такође треба предвидети неопходне мере заштите стабала од свих видова грађевинских интервенција.

Парцеле породичног становања у највећој мери задржавају своје величине, а предлози уређења односе се на даље неговање кућног врта и предбаште. За све ограде предлаже се коришћење више видова зеленила.

Остали комплекси треба да имају уређене слободне површине у складу са својом наменом. Нарочито је важно формирање зеленог заштитног појаса на ивичном делу и примена декоративног зеленила на улазним деловима.

2.10. Техничка и нивелациона решења

2.10.1. Парцелација грађевинских парцела

Један од основних елемената концепта је прилагођавање будућих садржаја постојећој парцелацији. Ово обезбеђује реалне могућности за реализацију садржаја те се из тих разлога постојећа парцелација задржава готово у потпуности. Изузетак од овог правила чине комплекси ванстамбене намене (здравствених објеката, студентског дома, комплекса гробља и вишепородичног становања) у блоку 1 и 5. Формирање целине ванстамбених комплекса обезбедиће се проширивањем на рачун постојећих породичних парцела, које у крајњој фази треба да се обједине у целину.

У блоку један и пет реализација вишепородичних објеката се планира по парцелама, а затим формирање целине обједињавањем парцела.

2.10.2. Нивелација

Подручје града које се уређује има надморску висину 77,50 - 79,50 m. Најнижи део је на углу улица Новосадског сајма и Мичуринове, а највиши терен је на Успенском гробљу. Коловози постојећих улица су изграђени по

постојећем терену. Нивелете тротоара око објеката пројектоване су према нивелетама коловоза.

3. БИЛАНС ПОВРШИНА

Резултат презентованог концепта уређења простора и планираних капацитета је и глобални биланс површина и осталих нумеричких показатеља о простору:

Намена простора	Површина/ha
- здравство	2,30
- комплекс гробља	3,90
- студентски дом	0,49
- комплекс деце установе	0,38
- комплекс ванстамбене (радне) намене	0,54
- зелени сквер	0,16
- вишепородично становање	6,84
- породично становање	5,12
- регулације улица са проширењима	5,68
Укупно:	25,41

Урбанистички показатељи	Вредности
- бруто површина блока	25,41 ha
- површина под објектима	52947 m ²
- укупна развијена корисна површина	149906 m ²
- укупна површина стамбеног простора	111969 m ²
- укупна површина пословног простора	37937 m ²
- однос стамбеног и пословног простора	3 : 1
- степен изграђености бруто/без гробља	21%/25%
- КИЗ у односу на укупну П/без гробља	0,6/0,7
- број станова	1120
- број становника	3360
- просечна величина стана/бруто	100 m ²
- просечна величина домаћинства	3 члана
- густина становања бруто/без великих ванстамбених комплекса	132/190 ст/ha

На основу презентованих показатеља може се закључити да се простор и поред своје мултифункционалности користи умереним интензитетом који обезбеђује повећање квалитета.

4. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

4.1. Изградња објеката

Правила за изградњу објеката биће презентована у две категорије, општа која важе за цео простор и систематизована по блоковима, будући да је простор планиран за велики број разнородних намена, за које важе специфични услови.

Општа правила

- Графичким приказом дефинисана је оквирна зона изградње, односно реконструкције објеката на парцели. Приликом дефинисања габарита објеката могућа су одступања унутар зоне, уз задржавање степена искоришћености 50% а на угаоним парцелама до 75%.

Габарити објеката могу се дефинисати као слободностојећи или у низу и остале варијанте у складу са општим правилима урбанистичке регулације и парцелације. У сваком случају мора се обезбедити приступ унутрашњости парцеле минималне ширине 2,50 m.

- Висине нових објеката дефинисане су бројем надземних етажа.

Могућа је изградња и подрумских етажа код свих објеката, уз услов да се техничким методима заштите од утицаја подземне воде.

- Објекте пројектовати са косим кровом (максималног нагиба до 30°), покривене и лимом сакривеним иза атике или равним, у складу са непосредним окружењем и архитектуром објекта. Код објеката са косим кровом могуће је коришћење поткровља у оквиру волумена конструкције, без подизања назитка у циљу привођења намени.

- Намена нових објеката је стамбена, пословна или стамбено пословна уколико није стриктно дефинисано.

- Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је максимално 20 cm изнад коте терена.

- Код стамбене намене максимална висина пода приземља је 1,20 m изнад коте тротоара.

Приликом пројектовања савладавање ове висинске разлике неопходно је обезбедити унутар габарита објекта.

- Код реализације објеката на парцелама неопходно је максимално искористити расположиви потенцијал парцеле за решавање мирујућег саобраћаја организованим отвореног паркинга или гараже у сутерену објекта.

- Код реализације породичних објеката на парцели максимални број јединица је 3. Уколико је постојећи број јединица на парцели већи од 3, у случају надоградње није дозвољено увећање броја јединица, већ само повећање корисне површине постојећих станова.

Код замене постојећих објеката са већим бројем јединица од три, нови објекат не сме имати већи број јединица од постојећег који се замењује.

- Код реализације вишепородичних стамбених објеката максимални број стамбених јединица треба да одговара броју јединица просечне бруто површине 100 m².

Специфични услови за појединачне блокове**Блок број 1**

У северном делу блока мења се постојећа регулација улице, проширује и планира замена постојећих породичних објеката вишепородичним. Реализација се планира у складу са постојећом парцелацијом али тако да

се нова грађевинска парцела формира у габариту планираног објекта, унутар утврђене зоне изградње. Слободни, неизграђени делови постојећих парцела обједињују се у заједнички блоковски простор. Изузетак од овог је источни део овог уличног фронта где се задржава постојећа парцелација (у складу са графичким приказом) и колски прилаз парцелама и планираним гаражама обезбеђује са новоформираног пролаза. Обавезне позиције пасажа дефинисане су на графичком приказу, а минимална ширина 2,5 m (препоручује се 3,5).

На објектима вишепородичног становања између Булевара краља Петра I и Мичуринове улице који су са равним кровом могуће је надоградити коси (мансардни) кров и користити поткровље. Посебну пажњу обратити на обликовање везних елемената новог низа са постојећим објектима.

Уз северну регулацију Мајевичке улице планира се изградња вишепородичних објеката спратности П + 2. Код објеката са косим кровом могуће је користити поткровље у оквиру волумена конструкције, са назитком максималне висине 1 m.

Реализација објеката се планира у складу са постојећом парцелацијом, али тако да се нова грађевинска парцела формира у габариту планираног објекта, унутар утврђене зоне изградње. Слободни неизграђени делови постојећих парцела обједињују се у заједнички блоковски простор и намењују паркирању за потребе објеката на тим парцелама. Приступ овим површинама за паркирање предвиђа се са северне стране из унутрашњости блока.

Број паркинга опредељује максимални број јединица у објектима и он се креће од 6 до макс. 8 (стамбене и пословне заједно) у зависности од величине парцеле.

Приликом реализације овог низа неопходно је обједињавање парцела 6518 и 6519, као и парцела 6520 и 6521.

Такође је неопходна изградња пасажа на позицијама на којима су дефинисани у графичким приказима.

Постојећем комплексу диспанзера омогућен је развој и увећање корисне површине, у складу са унапред дефинисаним програмом.

Приликом изградње неопходно је сачувати групацију постојећих кестена формирану у северозападном (западном) делу комплекса.

Блок број 2

Реализује се у складу са општим правилима, изузев што се допушта изградња пословних / помоћних објеката изван зоне изградње, али до 50% искоришћености парцеле.

Блок број 3

Вишепородичним објектима уз Мичуринову улицу омогућава се постављање косог крова у случају потребе. Унутар волумена конструкције могуће је формирати корисну површину. Нова парцела у Мичуриновој број 64 формираће се у габариту планираног објекта, а неизграђени део парцеле 6610 објединиће се са парцелом 6589. Објекат на северној страни мора имати фасаду.

Дуж јужне регулације реализоваће се вишепородично становање умерених густина (спратности П + 2). Приступ

овим парцелама могућ је и са северне стране, у ком случају није обавезна изградња колског пасажа, већ само пешачког.

Ова могућност користиће се тек након реализације нове комуникације у целисти.

На садашњем комплексу ДЕС-а након иселења планира се мешовита намена: стамбена, пословна и уређење зелених (спортских) површина. Максимална висина објекта ускладиће се са својим непосредним окружењем, а нето искоришћеност простора намењених за становање и пословање не може прећи 50%.

За уређење овог простора обавезна је разрада кроз урбанистички пројекат.

Блок број 4

Комплекс Гинеколошко-акушерске клинике прошириће се на рачун постојећих стамбених парцела.

Изградња објекта на постојећем комплексу не условљава се обједињавањем свих парцела које ће чинити целину комплекса. Реализација треба да се одвија у фазама, према просторним потребама, да би се у крајњој фази реализације формирала целина комплекса.

Уколико би се појавила потреба за изградњом објекта у функцији основне намене комплекса и на западном делу комплекса, уз Мародићеву улицу, неопходна је разрада урбанистичким пројектом. У противном овај простор се планира за уређење парковске и површине за паркирање и евентуално у случају потребе за инфраструктурне објекте.

Дуж контактне зоне са болничким комплексом на стамбеним парцелама није дозвољена изградња помоћних ни пословних објекта.

Блок број 5

Планом се предвиђа затварање блока вишепородичног становања између Мичуринове улице и комплекса студентског дома / породичног становања. Источни оквир блока дефинисао би приземни објекат гаража у низу. Реализација овог комплекса планирана је по парцелама али тако да се нова грађевинска парцела формира у габариту објекта, унутар утврђене зоне изградње, а преостали делови споје са парцелом бб15 у заједнички блоковски простор.

Проширење комплекса студентског дома уз источну међу и уређених зелених површина могуће је у фазама, у складу са постојећом парцелацијом.

Не дозвољава се изградња помоћних ни пословних објекта на стамбеним парцелама, на делу ка студентском дому.

Блок број 6

У целисти је намењен децјој установи. Неопходно је планирати уређење слободних површина, као и "обезбеђење" дворишног простора постављањем симболичне зелене ограде.

На објекту је могуће планирати изградњу поткровља или постављање плитког крова.

Блок број 7

Највећи део простора у овом блоку заузима Успенско гробље. Планом је предвиђено и незнатно проширење на

јужну страну на рачун субстандардних породичних стамбених парцела. Реализација овог проширења могућа је у фазама, и не треба да условљава реализацију других садржаја унутар постојећег комплекса.

Такође је планирана минимална корекција границе гробља у северозападном делу ради формирања континуалне источне регулације Милешевске улице. Ова интервенција условљава се претходним истраживањима терена од стране надлежне службе заштите и прибављањем конзерваторских услова, пре дефинисања услова за корекцију регулације.

У случају изградње значајних размера у функцији основне намене на комплексу, препоручује се доношење урбанистичког пројекта.

Могуће је међутим и без разраде овог плана приступити реализацији главног објекта за потребе гробља уз Улицу Новосадског сајма, тако да се поштује дефинисана зона изградње и назначени пасажи, као и максимална висина.

Неопходно је пре приступања реализацији прибавити конзерваторске услове од Завода за заштиту споменика културе.

У случају да се не планира изградња потребно је урадити пројекат санације комплекса (озелењавања простора, партер ...).

На стамбеним парцелама које се граниче са комплексом гробља изричито се ограничава изградња било каквих објекта изван дефинисане зоне изградње.

На парцелама које немају заједничку међу са комплексом гробља могућа је изградња изван зоне дефинисане на графичком приказу, али тако да степен искоришћености парцеле на којој се објекат реализује не прелази 50%.

Код реализације нових објекта на грађевинској парцели која има заједничку (бочну) међу са комплексом гробља, обавезно је повлачење објекта од међе мин. 4 м.

Блок број 8

У овом блоку изричито се ограничава изградња изван зоне дефинисане на графичком приказу на деловима где се сучељавају парцеле вишепородичног становања великих и умерених густина.

За објекте на Тргу 1. маја који формирају његову западну регулацију планирана је спратност П + 2 уз могућност коришћења поткровља у оквиру волумена конструкције, са назитком максималне висине 1 м.

Обавезна је изградња пасажа у овом низу објекта и обезбеђење паркинга на слободном делу парцеле.

Максимални број јединица у објекту (стамбених и пословних заједно) не сме прећи 6, што одговара могућностима слободног дела парцеле намењеног мирујућем саобраћају.

На средишњем зеленом скверу у блоку који представља основну амбијенталну одлику овог простора изричито се ограничава било каква изградња сталних или привремених објекта, као и паркинга.

Блок број 9

Препоручује се ободна изградња како је планом дефинисано, али су могућа одступања уз поштовање степена искоришћености од 50%.

За објекат број 6 на Тргу 1. маја дефинисан је оквирни габарит.

4.2. Правила парцелације

Основно правило парцелације у презентованом концепту је очување постојећих регулација улица и постојећих парцела.

Од овог правила у погледу ширине регулације одступа се код дефинисања јужне регулације Булевара краља Петра I, западне регулације Улице Бранимира Ћосића и Улице Богдана Гарабантина. Елементи за промену регулација дефинисани су на графичком приказу.

Формирање заједничких блоковских површина у оквиру вишепородичног становања и проширења постојећих ванстамбених комплекса реализоваће се у крајњој фази као целине с тим да се реализација појединачних елемената на комплексу не условљава претходним формирањем јединствене парцеле.

Реализација садржаја условљава се једино претходним дефинисањем регулације улица.

4.3. Услови за заштиту непокретних културних добара

На простору које је обухваћено планом налази се комплекс Успенског гробља које је Одлуком Извршног већа Скупштине Аутономне Покрајине Војводине ("Службени лист АПВ" број 25/91) проглашено за непокретно културно добро од великог значаја.

Овакав статус заштите подразумева очување свих изворних вредности и обавезу прибављања конзерваторских услова у случају приступања било каквим радовима.

Такође је неопходно да се у случају наилаaska на археолошки материјал приликом извођења земљаних радова, обавести служба заштите и обезбеди стручни надзор ради очувања евентуалних вредности.

4.4. Услови за заштиту простора од елементарних непогода и ратних разарања**Заштита од потреса**

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је усклађивање са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" број 31/81, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS.

Заштита од пожара

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

Заштита од ратних разарања

Услови за заштиту од ратних разарања биће обрађени у оквиру анекса плана.

5. ПРИМЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Доношењем овог регулационог плана омогућено је издавање урбанистичке дозволе за парцелацију градског грађевинског земљишта, изградњу објеката и уређење грађевинског земљишта.

Саставни део овог плана су:

1. Извод из Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године
2. Граница подручја обухваћеног планом1:1000
3. План нивелације и регулације са планом намене и саобраћајем1:1000
4. План парцелације са планом јавних површина1:1000
5. План водовода и канализације1:1000
6. План енергетике1:1000

Графички прикази Регулационог плана блокова између улица Новосадског сајма, Мичуринове, Булевара краља Петра I и Бранимира Ћосића у Новом Саду израђени су у пет примерака оригинална и по вери ће се чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине и Секретаријату за инспекцијске послове, Јавном предузећу "Завод за изградњу Града" у Новом Саду и Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог регулационог плана престају да важе Одлука о Детаљном урбанистичком плану мешовитог становања Новосадског сајма - Руменачка у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 8/89) и Одлука о Детаљном урбанистичком плану подручја између улица Слободана Бајића (Мичуринове), Мајевичке и Мародићеве у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 6/88) и Урбанистички пројекат комплекса Клинике за гинекологију и акушерство у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 17/98).

Регулациони 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: 35-29/2001-I-9
25. јануар 2002. године
НОВИ САД

Председник
Борислав Новаковић, с.р.

12

На основу члана 27. став 1. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 44/95, 23/96, 16/97 и 46/98) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001) Скупштина Града Новог Сада на XXIII седници 25. јануара 2002. године, доноси

О Д Л У К У
О ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЖЕЛЕЗНИЧКЕ,
СРЕМСКЕ И МАКСИМА ГОРКОГ У
НОВОМ САДУ

Члан 1.

Услови за уређење, организацију и коришћење простора, који је Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000 и 18/2001) намењен опште градском центру и становању утврдиће се урбанистичким пројектом простора између улица Железничке, Сремске и Максима Горког (у даљем тексту - урбанистички пројекат).

Члан 2.

Урбанистичким пројектом ће се утврдити намена простора и грађевина, регулациона и нивелациона решења, грађевинска линија саобраћајница и комуналних инсталација и грађевина, услови грађења и уређења грађевинског земљишта, уређења зелених површина и урбанистичко-архитектонска решења простора и грађевина као и урбанистичко-технички услови за постојеће грађевине.

Члан 3.

Подручје које се обухвата урбанистичким пројектом налази се у КО Нови Сад II унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђује се осовинска тачка на укрштању осовина улица Железничке и Сремске. Идући у правцу југоистока граница се поклапа са осовином Сремске улице до укрштања са осовином улице Максима Горког тачка број 3575, затим се ломи ка западу по осовини улице Максима Горког до укрштања са осовином Железничке улице и скреће ка североистоку при чему се поклапа са осовином Железничке улице до укрштања са осовином Сремске улице која је утврђена за почетну тачку описа границе подручја.

Члан 4.

Урбанистички пројекат ће израдити Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Рок за израду урбанистичког пројекта је 30 дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 5.

Оптимално решење за уређење простора и изградњу објеката добиће се на основу анализе стања и промена у простору као и преиспитивањем потреба и циљева уређења простора.

Члан 6.

Средства за израду урбанистичког пројекта обезбедиће инвеститор Комленовић Милан из Новог Сада.

Члан 7.

Нацрт урбанистичког пројекта изложиће се на јавни увид у трајању од 30 дана у холу Јавног предузећа "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара бр. 3.

Члан 8.

Одлука о изради урбанистичког пројекта огласиће се у дневном листу "Дневник".

Члан 9.

Ова одлука 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: 35-4/2001-I-9
25. јануар 2002. године
НОВИ САД

Председник
Борислав Новаковић, с.р.

13

На основу члана 27. став 1. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 44/95, 23/96, 16/97 и 46/98) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001) Скупштина Града Новог Сада на XXIII седници 25. јануара 2002. године, доноси

О Д Л У К У
О ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
МЕЂУМЕСНЕ АУТОБУСКЕ СТАНИЦЕ У
НОВОМ САДУ

Члан 1.

Услови за уређење, организацију и коришћење простора који је Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000 и 18/2001) намењен за градски центар и то међумесну аутобуску станицу утврдиће се урбанистичким пројектом Међумесне аутобуске станице у Новом Саду (у даљем тексту - урбанистички пројекат).

Члан 2.

Урбанистичким пројектом утврдиће се намена простора и грађевина, регулациона и нивелациона решења,