



SLU@BENI LIST GRADA NOVOG SADA

Godi na XXII - Broj 13

NOVI SAD, 28. jun 2002.

Pri merak 72,00 di nara

160

Na osnovu -l ana 35. stav 3. Zakona o pl ani rawu i ure|ewu prostora i naseqa ("Sl u` beni gl asnik Repub- l i ke Srbije", broj 44/95, 23/96, 16/97 i 46/98) i -l ana 25. ta-ka 5. Statuta Grada Novog Sada - pre-i { } en tekst ("Sl u` beni list Grada Novog Sada", broj 1/2001) Skup{ ti na Grada Novog Sada na XXX sedni ci 14. juna 2002. godi ne, donosi

REGULACI ONI PLAN ME{ OVI TOG STANOWAWA I ZME|U BULEVARA CARA LAZARA I ULI CA MI { E DI MI TRI JEVI } A, \OR|A SERVI CKOG I NOVOPROJEKTOVANE ULI CE U NOVOM SADU

1. KONCEPCI JA URE|EWA I GRA|EWA

1.1. Osnov za i zradu regul aci onog pl ana

Osnov za izradu regul aci onog pl ana me{ ovi tog stanowawa i zme|u Bul ewara cara Lazara i ul i ca Mi { e Di mi tri jevi } a, \or|a Servi ckog i novoprojektovane ul i ce u Novom Sadu (u daqem tekstu: regul aci oni pl an) je General ni pl an Grada Novog Sada do 2021. godi ne ("Sl u` beni list Grada Novog Sada", broj 24/2000 i 18/2001).

Po ovom pl anu prostor unutar grani ce regul aci onog pl ana namewen je za stanowawe u zoni me{ ovi te i zgrad- we i gradski centar.

1.2. Pol o` aj, mesto i ul oga bl oka me{ ovi tog stanowawa i zme|u Bul ewara cara Lazara, Mi { e Di mi tri jevi } a, \or|a Servi ckog i novoprojektovane ul i ce u Novom Sadu

Grani com regul aci onog pl ana obuhva}eni bl ok me{ ovi tog stanowawa nal azi se u zapadnom del u zone VIII (podru- ja stanowawa i centara) central nog podru- ja Grada Novog Sada. Ova zona spada u prostorne cel i ne sa heterogenim obel e` jima { to zna- i da pl anove razvoja i transformaci je u svakoj potcel i ni , kao { to je prostor obuhva}en ovim regul aci onim pl anom, treba konci pi rati vode}i ra- una o cel i ni zone i podru- ja.

Prostor obuhva}en regul aci onim pl anom nal azi se uz Bul ewar cara Lazara i deo je wegove severne, parne strane, naspram Limana IV. Ovaj prostor spada u nasle}ene bl okove i zgra}ene prizemni m objektima porodi -nog i vi { eporodi -nog stanowawa. Susedni bl okovi u pravcu i stoka, zapada i severa su i zgra}eni objektima sl i -ne spratnosti i sadr` aja. Ju` no od Bul ewara cara Lazara nal aze se u sti l u moderne i zgra}eni , sl obodnostoje}i objekti vi { eporodi -nog stanowawa,

vi soke gusti ne naseqenosti i vi soke spratnosti , upot- puweni objekti ma central ni h sadr` aja. U opi sanom okru` ewu predmet regul aci onog pl ana, bl ok me{ ovi tog stanowawa, predstavqa prostor za i zgradwu i ure|ewe pl ani rani h sadr` aja.

1.3. Odnos podru- ja sa prostorom u okru` ewu

Neposredno okru` ewe bl oka me{ ovi tog stanowawa, koji je predmet regul aci onog pl ana su: severno od Bul ewara cara Lazara bl okovi me{ ovi tog stanowawa za koje su doneti regul aci oni pl anovi . Severno od ul i ce Mi { e Di mi tri jevi } a, od ul i ce \or|a Servi ckog do Hopovske ul i ce, nal azi se bl ok koji je uz ul i cu Mi { e Di mi tri je- vi } a i zgra}en sl obodnostoje}i m objekti ma porodi -nog stanowawa i za koji h se nal azi Jevrejsko grobqe. Ju` no od Bul ewara cara Lazara i zgra}eni su sl obodnostoje}i objekti vi { eporodi -nog stanowawa vi soke spratnosti i objektom central nog sadr` aja, dom zdravqa, ras- pore}eni m u, saobra}ajno definisane povr{ ine, bl okove.

U bl okovi ma me{ ovi tog stanowawa du` Bul ewara cara Lazara, na zapad prema ul i ci Cara Du{ ana, pl ani - rana je i zgradwa stambeno posl ovi ni h objekata P+4+Pk, a na i stok prema ul i ci Al ekse [anti } a pl ani rana je i zgradwa stambeno- posl ovi ni h objekata P+6+Pk. Uz ul i ce u zal e|u bul ewara pl ani rana je stambena i zgrad- wa objekata za vi { eporodi -no stanowawe spratnosti P+2, a na ugl ovi ma bl okova do P+3.

(Regul aci oni pl an me{ ovi tog stanowawa izme|u Bul ewara cara Lazara i ul i ca Cara Du{ ana, Atanasi ja Gereskog i \or|a Servi ckog u Novom Sadu, "Sl u` beni list Grada Novog Sada" broj 7/99).

I sto- no od ul i ca Hopovske i Kri l ove uz novopl ani - ranu saobra}ajni cu u produ` etku Bal zakove ul ice, pl ani rana je stambena i zgradwa spratnosti P+6+Pk, P+4+Pk i P+3+Pk. Prema Bul ewaru cara Lazara pl ani - rana je i zgradwa objekata spratnosti P+6+Pk, a daqe na sever uz novu gradsku saobra}ajni cu P+4+Pk dok je za ugaoni bl ok prema ul i ci Mi { e Di mi tri jevi } a pl ani - rana i zgradwa objekata spratnosti P+3+Pk.

Svi pl ani rani objekti su nameweni vi { eporo- di -nom stanowawu. (Regul aci oni pl an "Dani l a Ki { a" u Novom Sadu, "Sl u` beni list Grada Novog Sada", broj 22/98).

Zajedni -ko u koncepti ma pl anova susedni h bl okova je pl ani rawe i zgradwe objekata ve}e spratnosti stam- beno- posl ovi ne namene uz Bul ewar cara Lazara i uz gradske saobra}ajni ce, dok se prema saobra}ajni cama ranga ul i ce, postoje}i h i novopl ani rani h, pl ani ra i zgradwa objekata ni` e spratnosti nameweni h poro- di -nom i vi { eporodi -nom stanowawu.

Odnos prostora sa prostorom u okru`ewu je po sadr`aju odnos sli-nosti a odnos postoje}ih i novog plana trebao bi da rezulti ra odnosom saglasja koje }e se posti }i ukl apawem i na ni vou cel i na i na ni vou pojedina-nih prostornih re{ewa

1.4. Osnovni pravci ure|ewa i gra|ewa koji odre|uju koncepciju

Osnovni pravci ure|ewa prostora dati su General-nim pl anom Grada Novog Sada do 2021. godi ne.

General-nim pl anom Grada za prostor obuhva}en ovim regul aci onim pl anom def i ni sana je namena stanovawa u zoni me{ ovi te i zgradwe sa gradski m centrom, sa l i -nijski m pravcem pru` awa uz Bul evar cara Lazara.

Sagl edawawem zone u kojoj se nal azi prostor ome|en grani com regul aci onog pl ana, na potezu izme|u Bul evara cara Lazara i ul ice Mi { e Di mi tri jevi }a od ul ice Cara Du{ ana na istok uo-avaju se postoje}i i novoplanirani saobra}ajni pravci koji svoji m pol o` ajem i zna-ajem bitno uti -u na koncepciju pl ana. Tako se utvr|uje da uz Bul evar cara Lazara kao zna-ajan saobra}ajni pravac, i na potezu obuhva}enom pl anom, treba planirati izgradwu visokih objekata sa sadr`ajima centra (trgovina, usluge) u prizemcu obavezno i na svim ostalim eta` ama mogu}e, sa odgovaraju}im u-e{ }em stanovawa, na vi { i m eta` ama. U dubi ni bl oka u zal e|u Bul evara cara Lazara, po{ tuju}i postoje}u i planiranu mre` u ul i ca, treba planirati -i sto stambenu i zgradwu.

1.5. Obuhvat, povr{ i na i grani ca regul aci onog pl ana

Podru-je koje obuhvata regul aci oni pl an nal azi se u KO Novi Sad l unutar sl ede}ih grani ca:

Za po-etnu ta-ku opi sa grani ce odre|uje se osovni s-ka ta-ka broj 1444 na ukr{ tawu ul i ca Mi { e Di mi tri jevi }a i \or|a Servi ckog. l du}i u pravcu severoi stoka grani ca se pokl apa sa osovni nom ul ice Mi { e Di mi tri jevi }a do osovni nske ta-ke broj 399 na ukr{ tawu sa osovni -nom novoprojektovane ul ice, zatim se l omi ka jugoi s-toku po osovni ni novoprojektovane ul ice do ta-ke broj 3547 na osovni ni Bul evara cara Lazara presecaju}i parcel e broj 1668, 1669, 1667, 1665, 1663, 1671, 1661, 1656, pa se l omi ka jugozapadu do osovni nske ta-ke broj 1369 na ukr{ tawu sa osovni nom ul ice \or|a Servi ckog. l du}i da}e u pravcu severozapada grani ca se pokl apa sa osovni nom ul ice \or|a Servi ckog do ta-ke broj 1444 koja je po-etna ta-ka opi sa grani ce podru-ja.

Ovako opisana grani ca obuhvata povr{ i nu od 3,11 ha.

1.6. Ci qevi ure|ewa i gra|ewa

Prostor koji je obuhva}en regul aci onim pl anom nal azi se u central nom podru-ju Grada u zoni namewenog me{ ovi toj izgradwi u preovla|uju}oj nameni stanovawa. Ci q ovakvog pl anskog opredel ewa, u General nom pl anu Grada, je da se ovaj prostor ure|uje i izgra|uje urbanim strukturama i sadr`ajima koji }e sem urbane slike Grada obezbedi ti racional no kori { }ewe si s-tema i nf rastrukture.

2. REGULACIJA PROSTORA

2.1. Podela podru-ja na gra|evni nske cel i ne (bl okove) sa osnovni m karakteri sti kama

U ci qu bo}e pregl ednosti, l ak{ e obrade i jednos-tavnijeg snala` ewa i upotrebe, podru-je obuhva}eno regul aci onim pl anom podeqeno je na prostorne jedi ni ce, f ormi rane del i mi -no od postoje}ih, a del i -mi -no od pl anirani h prostornih jedi ni ca.

Bl ok 1: Ograni -en Bul evarom cara Lazara i ul icama \or|a Servi ckog, Mi { e Di mi tri jevi }a, Kril ovom i Novom ulicom, u produ` etku Bal zakove ul ice na sever od raskrsnice sa Bul evarom cara Lazara. Preovla|uju}a namena u bl oku je porodi -no stanovawe u pri zemni m objekti ma.

Izuzetak -ine veliki prizemni objekti sa dvori { nim kril om koji su izdeqeni na vi { e stambeni h jedi ni ca i zbog toga spadaju u tip vi { eporodi -nog stanovawa. Na ovom prostoru nema novi h objekata jer je prethodni m generalnim urbani sti -kim pl anovi ma ovaj prostor bio namewen za kompl eks sredwe { kol e.

Bl ok 2: Postoje}e veze izme|u ul ice Mi { e Di mi tri jevi }a i Bul evara cara Lazara, u okvi ru predmetnog regul aci onog pl ana su ul ice \or|a Servi ckog i Kril ova. Trasa Kril ove ul ice je izlomqena, mesto wenog ukr{ tawa sa Bul evarom cara Lazara je svega dvadesetak metara od formirane raskrsnice Bulevara cara Lazara i Bal zakove ul ice, te je trasu ove ul ice, u del u prema Bul evaru cara Lazara nemogu}e ukl opiti u raskrsnicu Bul evara cara Lazara i Bal zakove ul ice.

Prema saobra}ajnom re{ewu Generalnog pl ana Grada i Regul aci onog pl ana "Dani la Ki { a" planirana je nova veza Bul evara cara Lazara i ul ice Mi { e Di mi tri jevi }a u produ` etku Bal zakove ul ice preko raskrsnice sa Bul evarom cara Lazara, na sever, u pravcu Hopovske ul ice do ul ice Mi { e Di mi tri jevi }a.

Nova saobra}ajni ca paralelna je pravcu Kril ove ul ice i sa wenim severni m del om, prema ul ici Mi { e Di mi tri jevi }a, koji se zadr`ava, i ulicom Mi { e Di mi tri jevi }a ome|uje povr{ i nu koja se ovim regul aci onim pl anom namewuje za zelenu povr{ i nu tipa skver. Preovla|uju}a namena na ovoj povr{ i ni je porodi -no stanovawe u pri zemni m objekti -ma. Oko 40% povr{ i ne u postoje}oj regul aciji je nezgra|eno gra|evni nsko zemqi { te. Sma-wewe povr{ i ne postoje}eg bl oka zbog probi -jawa nove saobra}ajni ce rezultira formirawem povr{ i ne od 0,3 ha (26h110m) -ijim ure|ewem u f ormi ozel ewene povr{ i ne sa odgovaraju}im popl o-awem, se real izuje smer-ni ca o ure|ewu zel eni h povr{ i na u okvi ru svi h namena def i ni sani h Generalnim pl anom Grada.

2.2. Namena povr{ i na i wi hova regul aci ja

Blok 1: Generalna namena ovog bloka je me{ovita, odnosno stambeno poslovna sa slede}im bli`im odre|ewima.

- Parcele koje pripadaju Bulevaru cara Lazara i Kri|lovoj ulici u delu gde je regulaciona linija paralelna sa Bulevarom cara Lazara namewuju se izgradwi stambeno poslovni objekata spratnosti P+5+Pk. U stambeno-poslovnom objektu prizemqe se obavezno namewuje poslovavu, a ne iskqu-uje se mogu}nost da i prostori na prvom spratu budu poslovne namene.
- Parcele koje pripadaju ulicama \or|a Servickog, Mi{e Dimitrijevi}a i Kri|lovoj (samo parcele -ija je regulaciona linija paralelna sa novom saobra}ajnicom) namewuju se izgradwi stambenih objekata spratnosti P+2+Pk.

Blok 2: Povr{ina koju formiraju regulacione linije nove ulice, ulice Mi{e Dimitrijevi}a i Kri|love ulice namewuje se za javnu zelenu povr{inu tipa skver. Parterno ure|ewe sa elementima urbanog mobilijara defini}aje se urbani sti -ko-tehni -kim uslovi ma.

2.3. Regulacija mre`e saobra}ajnica i saobra}ajni h povr{ina

Podru-je obuhva}eno regulacionim planom ograni-avaju ulice Mi{e Dimitrijevi}a, \or|a Servickog, Bulevara cara Lazara, planirani produ`etak Balzakove ulice i Hopovska ulica. Bulevar cara Lazara, ulica Mi{e Dimitrijevi}a i produ`etak Balzakove ulice (veza sa ulicom Mi{e Dimitrijevi}a) predstavqaju delove osnovne saobra}ajne mre`e grada. Planirano re{ewe saobra}aja podrazumeva povezivanje ulice Balzakove sa ulicom Mi{e Dimitrijevi}a -ime se kompletira osnovna uli-na mre`a ovog dela Grada i stvaraju uslovi za efikasnije odvijawe saobra}aja. S obzirom da se planira realizacija produ`etka Balzakove od Bulevara cara Lazara do Hopovske, ukida se deo Kri|love ulice i pro{iru}e zapadna regulacija Hopovske ulice. Tako je se planira pro{irewe regulacije Bulevara cara Lazara na 40 m, {to omogu}ava izgradwu uli-nog parkin}adur`ove saobra}ajnice. Uli-ni parkin}adur` su planirani i du` Kri|love i Hopovske ulice. Parkirawe vozi}a je planirano i u okviru gra|evinskih parcela kao dvori}ni parkin}adur`e u prizemqu ili suterenu, a u skladu sa prostornim mogu}nostima na parceli {to je se defini}ani suti urbani sti -ko-tehni -kim uslovi ma.

Javni gradski saobra}aj se odvi}aju du` Bulevara cara Lazara tako da je ovaj prostor dobro opslu`en ovim vidom saobra}aja.

Du` Bulevara cara Lazara je planirana biciklisti-ka staza.

2.4. Regulacija komunalnih objekata i instalacija

2.4.1. Snabdevawe vodom

Snabdevawe vodom bi}e preko postoje}e vodovodne mre`e sa planiranim pro{irewem.

Primarna vodovodna mre`a profila Ø 700 mm

izgra}ena je na Bulevaru cara Lazara. Na primarnu mre`u bi}e prikqu-ena postoje}a i planirana sekundarna mre`a profila Ø 100 mm koja je formirani prsten oko predmetnog prostora.

Izme{tawe postoje}e vodovodne mre`e i zvr{i}e se u delu novoplani rane ulice zbog pomerawa-regulacije.

Regulacionim planom predvi}ena vodovodna mre`a u potpunosti je zadovolqiti potrebe za vodom planiranih sadr`aja.

Planirana vodovodna mre`a data je na grafi-kom prikazu "Plan vodovodne i kanalizacione mre`e" u R1:1000.

Odvo|ewe otpadnih voda

Odvo|ewe otpadnih i atmosferskih voda vr{i}e se preko postoje}eg zajedni-kog kanalizacionog sistema sa planiranim pro{irewem.

Planirana uli-na kanalizacija bi}e profila Ø 250 mm i Ø 300 mm i orijentisawe prihva}ene vode prema kolektoru na Bulevaru cara Lazara, profila Ø 360/200 cm.

Planirana sekundarna kanalizaciona mre`a (profil Ø 300 mm) u ulici Mi{e Dimitrijevi}a, omogu}i}e olak{ano prikqu-ewe korisnika na postoje}u kanalizaciju u ovoj ulici. Tako je se planira izgradwa kanalizacije u ulicama \or|a Servickog, novoplani ranoj ulici, kao i delu Kri|love ulice.

Predvi}ena kanalizaciona mre`a u potpunosti je zadovolqiti potrebe planiranih sadr`aja.

Kanalizaciona mre`a data je na grafi-kom prikazu "Plan vodovodne i kanalizacione mre`e" u R1:1000.

Podzemne vode

Merodavni nivoi podzemne vode su:

- Maksimalni nivoi podzemne vode je 76,50 m n.v.

- Minimalni nivoi podzemne vode je 74,00 m n.v.

Pravac vodnog ogle}al a prose-nog nivoa podzemne vode je severozapad - jugoistok sa smerom pada prema jugoistoku.

2.4.2. Snabdevawe elektri-nom energijom

Snabdevawe ovim vidom energije svih planiranih sadr`aja je biti iz jedinstvenog elektroenergetskog sistema. Osnovni objekat za snabdevawe predmetnog prostora elektri-nom energijom je TS 35/10 kV "Li man" (TS 110/20 kV "Tel ep").

Da bi planirani sadr`aji imali kvalitetno re}eno snabdevawe elektri-nom energijom potrebno je izgraditi dve distributivne 10 (20)/0,4 kV transformatorske stanice. Za izgradwu ovih transformatorskih stanica je dat ori}entacioni pol o`aj. Ta-an pol o`aj je biti odre}en urbani sti -ko-tehni -kim uslovi ma.

Ove transformatorske stanice i povezne energetske kablove graditi za rad na 20 kV naponskom nivou tako da lak{e pre}u na rad na TS 110/20 kV "Tel ep" kada ista bude izgra}ena i pu}tena u pogon, odnosno kad TS "Li man" postane razdelno 20 kV postrojewe.

Snabdevawe toplom energijom

Snabdevawe topl otnom energijom je re{ eno iz gradskog topl if ikacionog sistema sa topl ane TO "Jug". Osnovna vrel ovodna mre` a je izgra| ena Bulevarom cara Lazara i ulicom Vojvode Kni }ani na. Postoje| a vrel ovodna mre` a je i zgra| ena takvih di menzi ja da i ma dovoljno kapaciteta za kvalitetno snabdevawe svih postoje| ih sadr` aja, kao i za kvalitetno snabdevawe novih sadr` aja koji su planirani za gradwu na prostoru obuhva}enom ovim regulaci onim planom.

Da bi se na kvalitetan na- in re{ ilo snabdevawe topl otnom energijom planiranih sadr` aja neophodno je izgraditi delove planirane razdelne vrel ovodne mre` e na mestima kako je to utvr| eno u grafi -kom prikazu. Pro{ irewe vrel ovodne mre` e omogu| ije prikqu-ewe svih sadr` aja na topl if ikacioni sistem.

Ta- an pol o` aj novih topl if ikacionih vodovod bi je odre| en prilikom izrade urbanisti -ko- tehni -kih uslova.

Kako postoji izgra| ena i distributivna gasovodna mre` a na koju su trenutno prikqu- eni postoje| i porodi -ni objekti ostaje kao alternativno re{ ewe u snabdevawu svih planiranih sadr` aja topl otnom energijom.

Glavni pravci izgradwe planirane energetske i infrastrukture su dati na grafi -kom prikazu "Plan energetske mre` e", R1:1000.

2.5. Regulaci ja zel enih i nei zgra| enih povr{ i na

Na prostoru obuhva}enom ovim regulaci onim planom ni je zastupceno zel eno u vel ikom obimu. Ugl avnom su to stari ja pojedina- na stabla na parcel ama porodi -nog stanovawa (bor, breza, orah, tuja), zatim raznorodni drvored u ulici Servickog (javor, breza, tuja) i deo nekada{ weg drvoreda u ulici Mi { e Dimi trijevi }a sa tri stara stabla i l ipe.

Postoje| e kvalitetno drve| e potrebno je sa- uvati i za{ tititi ga tehni -ko tehnolo{ kim merama prilikom izvo| ewa gra| evni skih radova.

Drvoreda du` saobra| ajnica postaviti prema sadr` ajima wihovih popre- nih profila. Postoje| e drvoreda zadr` ati i dopuniti sadni cama iste vrste. Broj i ta- an pol o` aj drvorednih stabala bi je utvr| en u odnosu na pasa` e u urbanisti -ko- tehni -ki m uslovi ma. Parking prostore za{ tititi { iroki m kro{ wama vi sokog l i stopadnog drve| a, na rastojawu stabala od 10 m. Unutra{ wost bl okova, odnosno gra| evinske parcele potrebno je ozeleniti, naro- ito uz ju` ne i zapadne fasade objekata. Formirawem mawih ozelenih vrtova, gde svaki sadr` i najmawe 3-15 stabala drve| a, oblikova| e se zajedni -ki ure| en zel eni fond stambenog bl oka. Ograde susednih parcela u bl oku ozeleniti dekorativni mizmel eni m l i stopadnim cvetajum i bqem.

Zelenilo planiranog trga (skvera) treba da - ini parkovski asortiman l i stopadnog i -eti narskog drve| a i i bqa. Prostor trga prekri ti travwakom otpornim na ga` ewe i dopuniti ga elementima za igru dece, poplo- ani m stazama, odmori { tima i urbanim mobil i -jarom.

2.6. Plan ni vel acije

Podru- je Grada obuhva}eno regulaci onim planom ima nadmorsku visinu 77,10-78,50 m. Najni ` i teren je na uglu ulica Mi { e Dimi trijevi }a i \or| a Servickog.

Kol ovozi obodnih saobra| ajnica su izgra| eni osim novoprojektovane ulice koja se probi ja u pravcu Balz kove ulice i uskla| uje sa weni m profilom. Ni vel ete trotoara oko objekata je se prilagodi ti postoje| em terenu i ni vel etama i zgra| enih kol ovoza.

3. BILANS POVR[I NA

Regulaci onim planom postignut je slede| i bilans povr{ i na i slede| i kapaciteta:

- Bruto povr{ i na prostora obuhva}enog regulaci onim planom 3,1 ha
- Neto povr{ i na prostora obuhva}enog regulaci onim planom 1,65 ha
- Bruto izgra| ena stambena povr{ i na ... 36200 m²
- Broj stanova prose- ne bruto povr{ i ne 85 m² (63 m² neto) 425
- Broj stanovnika (425 h 3,3) 1400
- Bruto izgra| ena povr{ i na poslovnog prostora 2500 m²
- Broj zaposlenih 156
- Pri mewuju| i normativ 1 stan = 1 vozilo, odnosno 75 m² bruto i zgra| enog poslovnog prostora = 1 vozilo, za ostvarene kapacitete stambenog i poslovnog prostora potrebno je obezbediti ukupno 470 mesta za mi ruju| i saobra| aj. Od ovog broja oko 50% ili 235 mesta treba obezbediti u gara` ama, { to daje bruto i zgra| enu povr{ i nu gara` nog prostora od 6390 m²
- Pri mewuju| i normativ da se obezbe| uje za{ titi ta 50% od broja stanovnika i 2/3 zaposlenih u najwe| oj smeni u ratni m uslovi ma, za skl onit ta je potrebno obezbediti oko 540 m²
- Ukupna bruto izgra| ena povr{ i na 38700 m²
- Gusti na naseqenosti 1608/3,1 501 st/ha
- Koefi cijent i zgra| enosti 39850/31000 1,25

4. REALI ZACI JA REGULACI ONOG PLANA

4.1. Pravila, uslovi i ograni -ewa za ure| ewe prostora i gra| ewe

Regulaci onim planom utvr| uju se slede| a pravila, uslovi i ograni -ewa koja se odnose na ceo prostor u okviru granice regulaci onog plana:

- Urbanisti -ka mre` a l i ni ja
- Na cel om podru- ju regulaci onog plana gra| evinske l i ni je se pokl apaju sa regulaci onim l i ni jama saobra| ajnica.
- Objekte postaviti na gra| evinske l i ni je cel om svojom du` inom u nepreki nutom ni zu na cel om podru- ju obuhva}enom regulaci onim planom.
- Visi na objekata def inisana je brojem nadzemnih eta` a. Ovako utvr| ena visi na podrazumeva- zavr{ nu potkrovnu eta` u (pravila oblikovawa potkrovne eta` e odre| ena su u odec ku 4.3. ovog regulaci onog plana) i ne iskqu- uje izgradwu

- podrumske eta`e u slu-ajevi ma kad to maksimalni nivo podzemnih voda omogu}uje ili kada je to interes i nvesti tora, { to }e se u svakom konkretnom slu-aju utvrdi ti urbani sti -ko-tehni -ki m uslovi ma.
- Pri zemne eta`e u objekti ma uz Bul evar cara Lazara projektovati sa pove}anom spratnom visinom ($h > 2,60$ m) koja omogu}ava formi rawe gal erije u okvi ru posl ovnog prostora. Ukol i ko se ne projektu je gal erija maksimal na visina pri zemne eta`e mo`e biti do 4,00 m.
 - U objekti ma me{ ovi te namene, gde se regul aci oni m planom uslovcava da sva pri zemca sadr`e prostore posl ovne namene, kota poda pri zemca mo`e biti podignuta u odnosu na kotu trotoara maksimal no 20 cm.
 - U objekti ma namewenim stanovawu kota poda pri zemca mo`e biti podignuta u odnosu na kotu trotoara do 100 - 120 cm.
 - U zavisnosti od { irine ul ice u kojoj se pl anirani objekat nal azi, kao i od wegove visine, pojedini gra|evinski elementi iznad pri zemne eta`e (erkeri, doksati, balkoni i sl.) mogu pre}i gra|evinsku liniju maksimal no 120 cm ra-unaju}i rastojawe od gra|evinske linije do horizontal ne projekcije elementa koji je prepu{ ten. Maksimal na povr{ ina ovi h elemenata, odnosno wihova vertikal na projekcija ne sme biti ve}a od 50% povr{ ine fasade nera-unaju}i pri zemce.
- Kol i ki }e prepust biti dozvoqen i u kojim slu-ajevi ma, defini sa}e se urbani sti -ko-tehni -ki m uslovi ma.
- Regul aci oni m planom se ne utvr|uju horizontal ni gabariti objekata, ve} gra|evinske linije, spratnost, namena i drugi uslovi za izgradwu. U zavisnosti od obli ka, povr{ ine i { irine ul i -nog fronta svake pojedina-ne parcele, horizontal ni gabariti objekta mo`e biti pravougaon, u obliku slova G, P ili T, ili slo`en odnosno poligonal an, a utvr|iva}e se urbani sti -ko-tehni -ki m uslovi ma po{ tuju}i utvr|ene uslove iskori { }enosti parcele. U slu-aju kad su parcele du` ul ice iste dubine i sl i -ne po { irini mo`e se primeniti bilo koji pomenuti tip horizontal nog gabarita uz uslov, da svi gabariti u ni zu budu istog tipa (merodavan gabariti je onaj gabariti koji bude prvi utvr|en urbani sti -ko-tehni -ki m uslovi ma) i da svi zajedno -i ne sklop koji }e svakom pojedina-nom objektu omogu}i ti jednake pol o`ajne uslove, (di stance fasadni h pl atana, osun-awe i sl.).
 - Maksimal na iskori { }enost parcele utvr|uje se na 40%, 50%, 60% i 75%. Iskori { }enost ve}a od 40% odnosi se na ugaone parcele uz Bul evar cara Lazara (do 75%) i na parcele -ija je dubina izrazi to mala, mawa od dvostruke { irine gabarita planiranog objekta (50% i 60%).
- Deo podrumske eta`e i zvan horizontal nog gabarita osnovnog objekta ne ul azi u obra-un i skori { }enosti parcele, pod uslovom da je eta`a cel om svojom visinom podzemna.
- Mi ni mum 25% - 60% parcele mora biti nei zgra|eno i nameweno otvoreni m parkinzi ma, zel eni lu, kontejneri ma za sme}e i sl i -no.
- Svi objekti moraju u prizemcu imati kol sko pe{ a-ki prol az (pasa`). Pol o`aj pasa` a u okvi ru objekta utvrdi }e se urbani sti -ko-tehni -ki m uslovi ma.
 - Svaki i nvesti tor je obavezan da na parcel i obezbedi prostor za parki rawe i/ili gara` i rawe vozila (u gara` ama i/ili na otvoreni m parkinzi ma) za potrebe objekta koji se gradi , pri mewuju}i normativ 1 stan = 1 vozilo, odnosno 75 m² posl ovnog prostora = 1 vozilo.
 - Tretmani status postoje}i h objekata koji se utvr|uju ovi m regul aci oni m planom je sl ede}i :
- Bl ok 1: Svi postoje}i objekti zamewuju se novi m.
- Uz Bul evar cara Lazara, uz novu regul aciju na uglu Bul evara cara Lazara i nove ul ice i uz regul aciju paralel nu regul aciji bul evara dozvoqava se izgradwa objekata spratnosti P+5+Pk. Za objekat na uglu Bul evara cara Lazara i \or|a Servi ckog dozvoqava se spratnost P+5+Pk a na tre}i ni parcel e prema susedu u ul ici \or|a Servi ckog dozvoqava se spratnost P+3+Pk.
- U ul icama \or|a Servi ckog, Mi {e Dimi tri jevi }a i Kril ovoj dozvoqava se izgradwa objekata spratnosti P+2+Pk.
- Na ugaoni m parcel ama uz Bul evar cara Lazara i zbirno na cel om potezu uz Bul evar, od ul ice \or|a Servi ckog do novopl anirane ul ice (u pravcu Hopovske ul ice) koefi cijent i zgra|enosti ima vrednost ve}u od dozvoqene (dozvoqeno 3,0 i pl anirano zbirno 3,3), jer je pl ansko re{ ewe rezul tat obli kovawa u skl adu sa va`e}im pravilima i re`imima (linijski centar) po General nom pl anu. Do odstupawa od pojedini h uslova iz Pravi lni ka (vel i -i na parcel e, stepen i skori { }enosti) dol azi zbog karakteristi ka izgra|eni h cel ina, speci -fi -nih zahteva za oblikowawe i re`ima utvr|eni h General ni m planom.
- Bl ok 2: Svi postoje}i objekti se ru{e, a prostor se namewuje ure|ewu javne povr{ ine popl o-awawem i ozel ewawawem. Na ovoj povr{ ini ne dozvoqava se i zgradwa.
- ## 4.2. Pravi l a parcel acije
- U zavisnosti od obli ka, povr{ ine i { irine ul i -nog fronta postoje}i h katastarskih parcela, gra|evinske parcele formi raju se na jedan od sl ede}i h na-ina:
- ### Zadr` awawe postoje}e katastarske parcele
- Ovaj na-in formi rawa gra|evinske parcele pri mewuje se u svi m slu-ajevi ma kada postoje}a katas-tarska parcela svoji m obli kom, povr{ inom i { irinom ul i -nog fronta zadovoqava kri terijume i uslove za i zgradwu i funkci oni sawe pl aniranog objekta.
- ### Obavezno pri pajawe dve ili vi {e katastarskih parcela
- Ovaj na-in formi rawa gra|evinske parcele pri mewuje se u dva slu-aja:

- Kada postoje)a katastarska parcela svojim oblikom, povr{inom i {irinom uli-nog fronta ne zadovoljava kriterijume i usl ove za izgradwu planiranog objekta.
- Kada se postoje)a katastarska parcela nalazi u sredi {tu bl oka, odnosno kad nema uli -ni front, pa se iz tih razloga mora pri poji ti jednoj od parcela koje je okru`uju a koje svojim frontom izlaze na jednu od ulica.

4.2.1. Plan parcel acije

Podru-je Grada koje se ure|uje i ma me{ovi tu namenu. Postoje)e parcel e i maju razli -i tu povr{inu i {irinu uli -nog fronta. Usl ovi gradwe objekata zahtevaju spajawe pojedinih parcela. Podru-je uz Bulevar cara Lazara i Hopovsku ulicu zahteva parcel aciju za {irewe regul acija pomenutih ulica prema utvr|enom profilu. Za javno kori {ewe se odre|uje prostor uz Hopovsku ulicu i vr{ i se objedi wavawe vi {e parcela. Na graf i -kom pri kazu "Plan parcel acije", u R1:1000 su ozna-eni el ementi za izradu deobnog nacrt a.

Obavezna preparcel acija sprovodi se u slu-ajevi ma formirawa regul acionih {irina ulica (Bulevar cara Lazara, Krilova i Nova ulica, na pravcu trase Hopovske ulice) i u slu-ajevima kad nije mogu} druga-iji na-in formirawa gra|evinske parcel e (npr. zapadna strana Nove ulice na ugl u sa Bulevarom cara Lazara i Krilovom ulicom) ili parcel e za druge namene (npr. javna povr{ina tipa skver i zmeju ulica Krilove i Hopovske).

Osim ovih na-ina gra|evinsku parcelu je mogu}e formirati i:

Pri pajawem katastarskih parcela tamo gde to nije obavezno u slu-ajevi ma kada je to interes investitora, a arhi tektonsko re{ewe ne}e naru{iti urbanisti -ki koncept.

4.3. Pravi la i oblikovawa karakteristi -nih cel i na i objekata

Pravi la i oblikovawa vezana su za stvarawe karakter a prostora i ambijentalnih vrednosti .

Smi sao ovih pravi la je usmeravawe arhi tektonskog oblikovawa, koje u celini ima za ciq realizaciju planiranog i zgl eda, karakter a i ambijentalne vrednos ti u cel ini , u planom obuhva}enom prostoru.

U pogledu oblikovawa preporu-uje se smirena arhi tektura jednostavnih geometrijskih formi . Fasadna platna ne optere}ivati suvi {nim ekl ekti -kim i drugim el ementima koji nisu u funkciji objekta i ne odra`avaju wegov sadr`aj.

U oblikovawu potkrovne eta` e i skqu-ena je upotreba mansardnog krova.

Na objektima me{ovite namene potkrovnu eta` u pokri ti kosi m krovom sa vertikalnim nazi tkom ili je formirati kao punu eta` u sa pl i tki m kosi m krovom sa atikom uz uslov da se gabarit eta` e smawi , povl a-ewem od ravn i fasade tj. regul acione linije, i pokrije kosi m krovom.

Na objektima stambene namene potkrovnu eta` u mogu}e je formirati kao i kod objekata me{ovite namene.

Shodno nameni i sadr`aju obradom prizemne eta` e svih objekata oblikovawem i materijalnom obradom, stvoriti kontrastni odnos sa fasadom spratnih eta` a tj. objekta u cel ini .

Ostali el ementi oblikovawa (otvori , balkon i , portali i dr.) def inisa}e se urbanisti -ko-tehni -kim uslovima.

4.4. Pravi la i usl ovi za{ti te ambijentalnih cel i na i nepokretnih kulturnih dobara

U prostoru unutar grani ce regul acionog plana nema objekata koji se nalaze u registru za{ti }enih kulturnih dobara i nema objekata koji u` i vaju prethodnu za{ti tu.

Na ovom prostoru je me|utim, utvr|ena mogu}nost postojawa arheol o{ kog nalazi {ta sredwevekovnog sela Bak{afalva (Bak{ i }). Zbog mogu}nosti postojawa potencijalnog arheol o{ kog nalazi {ta u granci regul acionog plana, propi suje se obaveza i zvo|a-u radova da, kao meru za{ti te, i zvr{ i prethodno sonda`no arheol o{ko i skopavawe terena. Obaveze i mere za{ti te kulturnih dobara propisane su Zakonom o kulturnim dobrima ("Slu`beni glasnik Republike Srbije" broj 71/94).

4.5. Pravi la za{ti te od el ementarnih nepogoda i drugih opasnosti u miru i ratu

4.5.1. Za{ti ta u slu-aju ratne opasnosti

Za podru-je obra}eno ovim regul acionim planom utvr|en je l stepen ugro`enosti . Za ovaj stepen ugro`enosti , prema propisi ma o izgradwi skl oni {ta, utvr|uju se obaveze investitora u pogledu za{ti te stanovni {tva i materijalnih dobara, odnosno izgradwe skl oni {ta i to:

- Za sve vi {eporodi -ne stambene zgrade obavezna je izgradwa dvonamenskog skl oni {ta osnovne za{ti te, stepena za{ti te 200 kRa. I zuzetak mogu biti mawi objekti (koji zahtevaju najvi {e 25 mesta za skl awawe a i maju mawe od 20 stambenih jedini ca) za koje se i investitor obavezuje da gradi skl oni {te dopunske za{ti te, stepena za{ti te najmawe 50 kRa.

Usl ovi za izgradwu skl oni {nih jedini ca su sl ede}i :

- Sva skl oni {ta su dvonamenska. Mi rnodopska namena se regul acionim planom ne utvr|uje ali treba i mo`e da bude u funkciji osnovne namene objekta.
- Kapacitet skl oni {ta utvrditi na osnovu broja stanara, i broja zaposlenih u objektu (ako ih ima) tako da se u skl oni {tu za svaki objekat obezbedi prostor: za najmawe jednog stanara na svakih 50 m² razvijene gra|evinske (bruto) povr{ine ili za najmawe 50% od planiranog broja stanara, i (ako postoji poslovi ni prostor) za 2/3 ukupnog broja radnika, a pri radu u vi {e smena za 2/3 broja radnika u najve}oj smeni u vreme rata.

- Kota poda skloni (ne jedini ce mora biti) minimum 30 cm i znad maksimalnog nivoa podzemnih voda.
- Dimenzioni save i sadr`aj skloni (ta, veli i -i ne pojedinih prostorija, kao i ostale prostorone i tehni-ke elemente utvrditi prema Tehni-kim propisima za izgradwu skloni (ta i druge za{ti tne objekte.
- Polo`aj skloni (ne jedini ce u okviru objekta, odnosno parcele utvrdi je se urbanisti -ko-tehni -kim uslovima po{tuju}i navedene uslove za izgradwu.

4.5.2. Za{ti ta od elementarnih nepogoda

Za{ti ta od potresa

Pri likom projektovawa novih objekata neophodno je uskl a|ivawe sa Pravil nikom o tehni -kim normativima za izgradwu objekata visokogradwe u seizmi -kim podru -jima (Sl. list SFRJ 31/81, 49/82, 21/88, 52/90), radi obezbe|ewa za{ti te od maksimalnog o-ekivanog udara od 8° MCS.

Za{ti ta od po`ara

U ci qu za{ti te od po`ara pri likom projektovawa novih objekata el emi n sati rizi ke od nastanka po`ara i mogu}nosti za {i rewe po`ara ako do po`ara ipak do|e. U tom smi slu treba pri meni ti sve va`e}e propi se za projektovawe iz ove oblasti .

4.6. Uslovi za kretawe hendikepirani h osoba

U skladu sa va`e}im propisima iz ove oblasti , obezbediti uslove za nesmetano kretawe hendikepirani h osoba i to;

- na svim pe{a-kim prelazima visinsku razliku izme|u trotoara i kol ovoza neutralisati obarawem ivi -waka,
- u kolektivnim stambenim i poslovnim objektima obezbediti pristup hendikepiranim osobama na kotu prizemlja (odnosno do lifta, ukoliko gaima) spoqnim ili unutra{wim rampama minimalne {iri ne 90 cm i nagiba 1:20 do 1:10, odnosno 8-10%,
- ukoliko objekat ima lift, okno lifta i izlazni podest, dimenzioni sati tako da omogu}i nesmetano kretawe hendikepirani h osoba - okno lifta minimum 160/190 cm, izlazni podest minimum 140 cm.

5. PRIMENA REGULACI ONOG PLANA

Stupawem na snagu regulacionog plana stvoreni su uslovi za izradu urbanisti -ko tehni -kih uslova za parcelaciju gra|evinskog zemqi (ta, ure|ewe prostora i izgradwu objekata i izdavawe urbanisti -ke dozvole.

U regulacioni plan ugra|ena su pravila regulacije i parcelacije iz Generalnog plana Grada. Pri izradi urbanisti -ko-tehni -kih uslova po{tovati pravila i uslove za parcelaciju i regulaciju date u regulacionom planu.

Sastavni deo regulacionog plana su slede}i grafi -ki prikazi :

0.0.)	Generalni plan Grada Novog Sada do 2021. godine sa polo`ajem podru-ja koje je predmet regulacionog plana	
0.1.)	Geodetska podloga sa granicom regulacionog plana	R1:1000
0.2.)	Namene povr{ina i re`imi izgradwe	R1:1000
0.3.)	Plan saobra}aja, regulacije i nivelacije	R1:1000
0.4.)	Plan parcelacije	R1:1000
0.5.)	Plan vodovodne i kanalizacione mre`e	R1:1000
0.6.)	Plan energetske mre`e	R1:1000
0.7.)	Urbanisti -ko re{ewe	R1:1000
0.8.)	Profili saobra}ajnica	R1:100.

Grafi -ki prikazi elaborata Regulacionog plana me{ovitog stanovawa izme|u Bulevara cara Lazara i ulica Mi{e Dimitrijevi}a, \or|a Servickog i novoprojektovane ulice u Novom Sadu izra|eni su u pet primeraka originala i pooveri je se -uvati u Skup{tini Grada Novog Sada, Gradskoj upravi - Sekretarijatu za urbanizam, stambene poslove i za{titu `ivotne sredine i Sekretarijatu za inspekcijske poslove, Javnom preduzeju "Zavod za izgradwu Grada" u Novom Sadu i u Javnom preduzeju "Urbanizam" Zavod za urbanizam Novi Sad.

Ovaj regulacioni plan stupa na snagu osmog dana od dana objavqivawa u "Slu`benom listu Grada Novog Sada."

REPUBLIKA SRBIJA
AUTONOMNA POKRAJI NA VOJVODINA
GRAD NOVI SAD
SKUP[TI NA GRADA NOVOG SADA
Broj: 35-96/2001-I-9
14. jun 2002. godine
NOVI SAD

Predsednik
Bori slav Novakovi }, s.r.

161

Na osnovu -lana 35. stav 3. Zakona o planirawu i ure|ewu prostora i naseqa ("Slu`beni glasnik Republike Srbije", broj 44/95, 23/96, 16/97 i 46/98) i -lana 25. ta-ka 5. Statuta Grada Novog Sada - pre-i {jen tekst ("Slu`beni list Grada Novog Sada" broj 1/2001), Skup{tina Grada Novog Sada na XXX sednici 14. juna 2002. godine, donosi

REGULACIONI PLAN BLOKA I ZME|U ULICA KI SA^KE, BERI SLAVA BERI }A, KRAQEVI }A MARKA I BULEVARAJA[ETOMI }A U NOVOM SADU

1. UVOD

Generalnim planom grada Novog Sada do 2021. godine ("Slu`beni list Grada Novog Sada", broj 24/2000