



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXIII - Број 4

НОВИ САД, 14. март 2003.

Примерак 72,00 динара

90

На основу члана 35. став 3. 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 XXXIX седници 3. марта 2003. године, доноси

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ПРОСТОРА ОПШТЕГРАДСКОГ ЦЕНТРА ЈУЖНО ОД ПРОДУЖЕТКА БУЛЕВАРА ЈОВАНА ДУЧИЋА У НОВОМ САДУ

I УВОД

Регулационим планом простора општеградског центра јужно од продужетка Булеvara Јована Дучића у Новом Саду (у даљем тексту - регулациони план), обухваћено је подручје које је Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000 и 18/2001) (у даљем тексту - генерални план) намењено за општеградски центар и спортски парк.

Регулационим планом се утврђују основне намене простора, услови за уређење и изградњу површина и објеката у складу са основном наменом, регулационо и нивелационо решење са мрежом саобраћајница и комуналних инсталација, правила парцелације, услови заштите споменика културе и заштите од ратних разарања и елементарних непогода и разграничавају се јавне површине од површине друге намене.

II ПОЛОЖАЈ, КАРАКТЕРИСТИКЕ И УЛОГА ПОДРУЧЈА У ПРОСТОРУ ГРАДА, ОДНОС ПОДРУЧЈА СА ПРОСТОРОМ У ОКРУЖЕЊУ

Подручје, за које се регулациони план доноси, обухвата површину од 11,02 ха и налази се у западном делу градског подручја. Ради се о релативно правилној просторној целини ограниченој са севера осовином продужетка Булеvara Јована Дучића, са истока осовином Булеvara кнеза Милоша, са југа правцем у продужетку осовине улице Партизанских база и са запада осовином планиране улице Сомборска рампа. Посматрајући урбанистичку структуру овог дела града, северно и источно од предметног локалитета се налазе блокови вишепородичног становања са пратећим садржајима, западно блокови породичног становања Ветерничке рампе, а са југа су комплекси "Расадника" и Јавног градског саобраћајног предузећа "Нови Сад".

Простор обухваћен границом регулационог плана налази се у делу градског подручја које постаје врло

атрактивно за развој пре свега пословних делатности због добре саобраћајне повезаности, комуналне опремљености итд.

Улога овог новог центра у систему центра града је да допринесе формирању континуираног линијског центра дуж Булеvara Јована Дучића, а у циљу отварања прстена примарних центара ка западу на свим важнијим саобраћајним правцима.

У складу са значајем и улогом у систему центра, специфичностима положаја и карактеристикама простора уз значајну саобраћајницу као што је Булевар Јована Дучића утврђује се и структура садржаја који ће се развијати у њему.

ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ОВОГ ДЕЛА ГРАДА И ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Основни циљ доношења регулационог плана је да се у оквиру овог подручја утврди просторна организација која ће створити услове за уређење и изградњу површина и објеката општеградског центра и спортског парка јужно од продужетка Булеvara Јована Дучића. Пре свега се мисли на објекте пословно-трговачког и угоститељског карактера са садржајима јавних служби (култура, наука, органи локалне самоуправе) и осталим комплементарним садржајима као што је становање. На тај начин би се искористио потенцијал уложен у опремање земљишта примарном инфраструктуром.

За овај локалитет прецизније утврђених програмских садржаја у урбанистичким плановима ширих просторних целина и студијама нема.

Програмска основа регулационог плана се формира на основу:

- 1) глобално сагледаних потреба за комерцијалним садржајима (трговина, пословање, услуге) као и осталим компатибилним садржајима (становање, јавне службе) на нивоу Новог насеља али и ширег гравитационог подручја. Поред тога што су сагледане намене утврђене усвојеним регулационим плановима у непосредном окружењу, узима се у обзир концепт просторног развоја града који, у складу са решењима генералног плана, предвиђа да ће у западном делу градског подручја 2021. године бити 66.000 становника;
- 2) смернице генералног плана које важе за општеградске центре и спортске паркове;
- 3) специфичних захтева и потреба града односно корисника градског грађевинског земљишта (јавних комуналних предузећа) као и конкретних инвеститора чији програми могу утицати на решења регулационог плана, а у оквирима датим генералним планом;

- 4) потребе да овај изузетно атрактиван простор а тренутно слободан и неуређен стекне (новим садржајима и објектима) свој идентитет.

III ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ РЕГУЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ

Подручје које је обухваћено регулационим планом налази се у КО Нови Сад I, КО Нови Сад IV и КО Ветерник унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе подручја утврђена је осовинска тачка број 1350, која је на пресеку осовина Булевара Јована Дучића и Булевара кнеза Милоша у КО Нови Сад I. Од ове тачке граница прелази у КО Нови Сад IV, прати осовину продужетка Булевара Јована Дучића преко осовинске тачке број 9504 до пресека са осовином улице Сомборска рампа, где је осовинска тачка број 365. У правцу југоистока граница прати осовину улице Сомборска рампа, прелази у КО Ветерник долази до пресека са осовином продужетка улице Партизанских база. Од ове тачке граница прелази у КО Нови Сад IV. У правцу североистока граница прати осовину продужетка улице Партизанских база, преко осовинске тачке број 10307 долази до осовинске тачке број 7056 на пресеку са осовином Булевара кнеза Милоша, у КО Нови Сад I. Даље граница прати осовину Булевара кнеза Милоша и у правцу северозапада долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе подручја.

Површина обухваћена регулационим планом је 11,02 ха.

IV ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Правилима урбанистичке регулације су обухваћене програмске, регулационе нивелационе, нумеричке и техничке условљености неопходне за реализацију регулационог плана (правила изградње и коришћења земљишта као и елементи нивелације и регулације система примарне инфраструктуре).

1. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Графички прикази "План намене површина", "Режими коришћења површина и објеката са зонама изградње" као и "Мрежа главних саобраћајница са нивелационим и регулационим решењем" у Р1:1000 садрже прописане показатеље за реализацију површина и објеката од општег интереса као и концепцију уређења осталих површина.

Организација простора и садржаја је проистекла из основног циља да се на овом изузетно атрактивном подручју створе услови за уређење и изградњу површина и објеката, а у складу са наменом и условима утврђеним генералним планом.

Просторна концепција је била условљена и постојећом и планираном организацијом саобраћаја, постојећом парцелацијом и власничким односима, елементима из урбанистичке документације које је требало уградити у ново планско решење итд. При утврђивању просторног концепта од посебног је значаја повезивање саобраћајне мреже Новог Сада (Новог насеља) и саобраћајне мреже Ветерника чиме се остварује саобраћајни ток у континуитету од северног дела Града (Булевар ослобођења) до северног дела Ветерника (линијског центра односно

улице Краља Петра I). Успостављањем новог саобраћајног правца се не стварају услови само за формирање континуираног линијског центра дуж Булевара Јована Дучића већ и растерећење изузетно оптерећеног Футошког пута.

Простор је шире гледано подељен на четири просторне целине односно блока. Блокови су релативно правилне урбанистичке структуре, ортогоналне или кружне форме. Формирани су успостављањем главних саобраћајних праваца (постојећих или планираних) као што су продужетак Булевара Јована Дучића и продужетак улице Партизанских база као и попречних улица које их повезују. На крајњем западу - улица Сомборска рампа добија нов значај у простору па самим тим и нову регулацију у циљу адекватног опслуживања нових атрактивних садржаја, а не само породичног становања Ветерничке рампе.

Објекти планираног центра, без обзира да ли се ради о слободностојећим у простору или повезаним у веће архитектонско-урбанистичке целине, постављени су по ободу блокова тако да формирају систем отворених или полуотворених блокова. Углавном су уједначене спратности, осим појединих репера-акцената у простору у виду пословних кула које треба да нагласе значај овог изузетно атрактивног простора. Овакви елементи градске структуре и њихово обликовање треба да допринесу стварању нових урбаних вредности овог дела градског подручја.

Посебан квалитет у простору се добија успостављањем посебне осовине кроз блокове чиме се успоставља континуирани пешачки ток. Унутрашњост сваког блока представљају заокружени интимни простори у виду озелењених пјачета адекватно уређених и оплемењених фонтанама, скулптурама у простору, одговарајућим урбаним мобилијаром, дечијим игралиштима итд.

Доминантни садржаји простора општеградског центра су пословање и становање. Развој пословних активности у појединим блоковима ће имати извесне специфичности у зависности од положаја блока у простору. У блоковима број 2,3 и 4 односно у приземљима стамбено-пословних објеката и пословних анекса акценат треба да је на трговини (продајни и сервисни садржаји), занатским услугама и угоститељству.

У блоку број 1, у оквиру пословног (евентуално конгресног) центра - треба да доминирају пословно-административни простор (бирои, представништва и агенције, атељеи, банке итд.) као и одговарајући садржаји јавних служби (из области културе, информисања, науке итд.). Међутим, дозвољени су и остали садржаји компатибилни основној намени овог општеградског центра у зависности од будућих потреба и конкретних инвеститора и њихових захтева (биоскопи, хотел мањег капацитета, галерије, позориште итд.).

Организовањем четири просторне целине - блока јужно од продужетка Булевара Јована Дучића и формирањем целовитог саобраћајног правца створиће се услови да овај простор добије етапно карактеристике центра и то линијског типа.

Поред блокова који су намењени изградњи пословних и стамбено-пословних објеката и озелењеним пјачетама са пешачким комуникацијама, остали простори се планирају за уређење слободне површине са свим елементима урбаног мобилијара и зеленилом (дрворедима), саобраћајнице (укључујући паркинге и тротоаре), високо зеленило и спортски парк.

а) Просторна целина (блок) број 1

Укупна површина ове целине износи 1,15 ха (нето површина блока). Налази се на крајњем истоку подручја и уз раскрсницу са Булеваром кнеза Милоша. Условно посматрајући - подељена је на две потцелине и то: простор (потцелина А) оријентисан према централној раскрсници намењен изградњи пословног центра и простор (потцелина Б) према попречној улици које спаја продужетак Булевара Јована Дучића и продужетак улице Партизанских база намењен изградњи стамбено-пословних објеката.

Пословни центар се планира за изградњу објеката намењених пословним активностима. У оквиру пословних активности доминантни садржаји су јавне службе (из области културе, информисања, науке) и канцеларијско административни простор (агенције, представништва, банке и сл.).

Обавезан садржај је универзална дворана за скупове а могуће је овакве садржаје повезати у посебан конгресни центар.

Остали садржаји који се препоручују и који утичу на атрактивност оваквих простора су биоскопске сале, позориште, галерије, туристичко-гоститељски садржаји (ресторани, хотели мањег капацитета) и сл.

Дозвољене су и друге намене које су компатибилне основној намени или уопште намени општеградског центра у зависности од будућих захтева конкретних инвеститора.

У оквиру стамбено-пословних објеката, приземља се обавезно намењују за пословни простор и то за комуникативне садржаје (атрактивне трговине, односно локале, кафетерије, посластичарнице, галерије, бирое итд.). Више етаже се намењују за становање.

Унутрашњост блока се планира као унутрашње двориште - које је адекватно уређено и у функцији је садржаја објеката по ободу блока (терасе ресторана, поплочани платои за галерије и културне манифестације на отвореном итд.).

б) Просторна целина (блок) број 2

Укупна површина ове просторне целине износи 1,07 ха (нето површина блока). Омеђена је продужетком Булевара Јована Дучића, продужетком улице Партизанских база као и попречним улицама које их спајају.

Просторна целина се намењује за изградњу стамбено-пословних и пословних објеката.

У приземљу стамбено - пословних објеката се препоручују атрактивни комуникативни садржаји као што су специјализоване продавнице, ресторани, галерије, представништва, бирои итд. Више етаже се намењују за становање.

Пословни објекат се намењује за пословне активности и то пре свега канцеларијско - административни простор или јавне службе.

Унутрашњост блока се планира адекватно уређена - озелењена, поплочана, опремљена урбаним мобилијаром с тим да постоје просторне могућности и за реализацију дечијег игралишта.

в) Просторна целина (блок) број 3

Просторна целина број 3 има укупну површину 1,40 ха (нето површина блока). Ограничена је продужетком

Булевара Јована Дучића, продужетком улице Партизанских база као и попречним улицама које их спајају. Намењује се изградњи стамбено-пословних и пословних објеката.

Намена стамбено - пословних објеката и пословног објекта је идентична као и у просторној целини број 2. Оно по чему се разликују блок број 2 и блок број 3 је пословни анекс према Булевару Јована Дучића који прати лучно скретање булевара.

Пословни анекс је одвојен од стамбено - пословних објеката пешачком улицом која може бити наткривена и која је такође у функцији атрактивних садржаја (нпр. са баштама ресторана). Анекс се намењује за садржаје пословно - трговачког и гоститељског карактера (нпр. могуће је формирати мањи - тржни центар).

г) Просторна целина (блок) број 4

Укупна површина ове просторне целине износи 1,42 ха а укључујући површину спортског парка 3,83 ха (нето површина блока).

Јужни део просторне целине се намењује изградњи стамбено - пословних објеката који су кружно постављени по ободу комплекса. Овај део блока је уоквирен са југа продужетком улице Партизанских база, са запада улицом сомборска рампа, са севера спортским парком и појасом високог зеленила, а са истока попречном улицом која спаја продужетак Булевара Јована Дучића и продужетак улице Партизанских база.

Намена стамбено - пословних објеката је као и у блоку број 2 и блоку број 3, односно у приземљима се условљава атрактиван пословни простор а на вишим етажама становање. Угаони објекат, оријентисан према улици Партизанских база, је могуће изградити као искључиво пословни.

Унутрашњост блока се планира за уређен сквер адекватно озелењен и поплочан који је неопходно оплемењити фонтаном и скулптурама у простору.

Простор између спортског парка и блока намењеног изградњи објеката је намењен високом зеленилу.

Спортски парк (оријентационе површине 0,91 ха) се у складу са смерницама Генералног плана намењује изградњи спортских терена и дечијих игралишта као и осталим уређеним озелењеним слободним површинама које служе за активну или пасивну рекреацију грађана.

* *
*

Предложене намене у оквиру пословних или пословно - стамбених објеката треба схватити као преовлађујуће а не искључиве. Дозвољене су и друге намене уколико су садржаји компатибилни основној намени сваког блока или уопште намени општеградског центра у зависности од будућих захтева.

То значи да је могуће уместо стамбено - пословних објеката изградити и искључиво пословне или пословно - стамбене објекте (однос пословног простора у укупно изграђеном може бити већи од предложеног). Међутим, учешће становања не сме бити веће него што је утврђено планским решењем јер би се пореметио однос утврђен генералним планом који предвиђа за центре максимално учешће становања од 50%.

Не дозвољавају се садржаји који својим производним процесом стварају негативне утицаје на околину (буке, испарења итд.) и који су непримерени значају овог простора у овом делу градског подручја.

2. РЕЖИМИ КОРИШЋЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА **(услови за изградњу и уређење планираних садржаја)**

Режими коришћења површина, као и услови за изградњу објеката са свим аналитичко-геодетским елементима, регулационим и нивелационим решењем (зоне изградње у оквиру просторних целина, висинска регулација, регулационе и грађевинске линије итд.) представљени су на графичком приказу "Режими коришћења површина и објеката са зонама изградње" у Р1:1000.

а) Просторна целина (блок) број 1

У оквиру просторне целине број 1 се планира изградња објеката спратности од П+5+Пк до П+12 (П+14).

Препоручује се реализација читавог простора у целисти али у зависности од конкретних захтева могуће је и етапно привођење намени тако да просторне потцелине А и Б буду и поједине фазе изградње.

Међутим, обавезно је расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса интегрално за читав простор блока.

Објекти потцелине А се постављају на грађевинску линију лично постављену у односу на унутрашњу осовину кроз блокове а главна оријентација објеката је према Булевару кнеза Милоша и централним раскрсницама.

На графичким приказима је представљена максимална зона изградње што значи да се габарити објеката могу поклапати са зоном изградње али могу бити и другачијих форми у оквиру површина дефинисаних максимално дозвољених грађевинским линијама. Максимално дозвољена ширина кружних ламела је 16 m.

Обавезно се поштује улична грађевинска линија препоручује се непрекинутост уличног фронта али није обавезна. Такође се толеришу мања одступања појединих архитектонских елемената којима могу да се акцентују делови фасаде (лучни еркери и сл.).

Основни габарит пословне куле не мора се поклапати са трапезоидно дефинисаном зоном изградње али се препоручује да у приземној или првој етажи буде универзална дворана са пратећим садржајима.

Препоручују се у приземној етажи омогућавање пешачке везе ка унутрашњости блока - атријумско поплочано двориште.

Везани делови објеката (између куле и лучних ламела) могу бити транспарентни и другачије спратности. Везним елементима се могу повезати и лучне ламеле пословног центра са стамбено-пословним објектима потцелине Б, али уз обавезно остављање пасажа у приземљу (ширине минимално 6 m).

Висинска регулација планираних објеката се креће од П+5+Пк (лучне ламеле и везни делови зграде) до П+12/14 што је планирана спратност пословне куле. Ово је максимално дозвољена спратност куле али је дозвољено, у зависности од будућих програма, и ниже (не

ниже од П+10). Обавеза је да пословна кула својом спратношћу и обликовањем доминира у простору као реперни објекат.

Последње етаже се у плану означавају као поткровље, што подразумева изградњу косих кровова. Међутим, дозвољена је и примена равних кровова, с тим што поткровна етажа постаје шеста увучена. У том случају постоји обавеза примене равниг крова у читавом блоку (просторној целини број 1).

Унутрашње двориште просторне целине број 1 се планира адекватно уређено: поплочано, примерено озелењено, опремљено одговарајућим елементима урбаног мобилијара. На овом атрактивном простору се планира одржавање мањих културних манифестација на отвореном, (изложбе, рецитали итд.), као и летње баште угоститељских садржаја. У средишњем делу се препоручује фонтана која постаје централни мотив - крајња тачка пешачког тока, по осовини кроз унутрашњост блокова.

Објекти потцелине Б се постављају на грађевинску линију која се преклапа са регулационом линијом. Максимално дозвољена зона изградње је дефинисана на графичком приказу уз обавезно поштовање уличне грађевинске линије. Максимално дозвољена ширина тракта је 16 m.

Габарити су организовани тако да формирају "Г" основе. Могуће је остварити везу са лучним ламелама пословног центра транспарентном архитектуром која премештава пешачке пасаже.

Простор између два стамбено-пословна објекта, симетрично постављена у односу на осовину кроз блокове се обавезно мора оставити за пешачку комуникацију.

Према улицама лоцирати атрактивне садржаје у приземљу у оквиру ког је могуће формирати наткривене тремове у виду колонада или аркада.

Спратност планираних објеката износи П+5+Пк, с тим да се у случају примене равниг крова поткровље може заменити шестом увученом етажом, али је обавезно обликовано усаглашавање кровних равни читавог блока.

Дозвољена је етапна реализација стамбено-пословних објеката, с тим да је неопходна разрада целокупног простора путем конкурса тако да свака грађевинска локација представља сегмент јединствене урбанистичко-архитектонске целине.

Максимална изграђеност у оквиру целине износи $Si=42\%$ а $KIZ=3,5$.

Урбанистички показатељи за овај блок налазе се у документацији регулационог плана.

б) Просторна целина (блок) број 2

У оквиру просторне целине број 2 се планира изградња објеката спратности П+4+Пк. Стамбено-пословни објекти су постављени на грађевинску линију која се поклапа са регулационом а пословни објекат је удаљен 4 m од регулационе линије.

На графичким приказима је представљена максимално дозвољена зона изградње дефинисана грађевинским линијама. Максимална ширина тракта износи 16 m.

Дозвољено је повезати ламеле стамбено-пословних објеката (правоугаоне са објектима на "Г") тако да се постигне непрекинутост уличног низа према Булевару

Јована Дучића и улици Партизанских база, међутим обавезно је остављање пасажа у приземљу минималне ширине 6 м.

У приземљима стамбено-пословних објеката препоручује се реализација тремове у виду колонада или аркада којима се повећава атрактивност планираног пословног простора.

У приземљу пословног објекта је неопходно оставити пешачки пролаз у виду пасажа којим се обезбеђује континуитет пешачког тока.

Препоручује се примена косих кровова међутим, дозвољени су и равни кровови се тим да ће се уместо поткровља поставити увучена пета етажа. Обликовно усаглашавање кровова за читаву просторну целину је обавезно.

Препоручује се реализација читаве просторне целине, односно блока у целости али је дозвољено и етапно привођење намени по појединачним објектима. Обавезна је разрада читавог простора у фази идејног пројекта тако да сваки објекат представља сегмент јединственог урбанистичко-архитектонског решења.

Унутрашњи простор блока у виду јавне слободне површине се планира адекватно уређен, односно озелењен (у оквиру зелених површина је могуће поставити деџа игралишта). Пешачки токови се јасно наглашавају одговарајућим поплочавањем као и урбаним мобилијаром (канделабрима, клупама и сл.).

Максимално дозвољена изграђеност у оквиру целине износи 40% а КИЗ = 2,1.

в) Просторна целина (блок) број 3

Услови уређења и изградње планираних садржаја су у блоку број 3 идентични условима блока број 2 (за стамбено-пословне и пословне објекте).

Изузетак је пословни анекс уз лучну регулацију продужетка Булевара Јована Дучића намењен изградњи мањег тржног центра. На графичком приказу су представљене максимално дозвољене зоне изградње и нема посебних ограничења по питању габарита. Објекат може бити организован и око атријумског дворишта али не мора. Одвојен је од стамбено-пословних објеката пешачком улицом која може бити наткривена. Пешачка улица мора имати ојачану подлогу, а завршни слој мора бити врхунске декоративне обраде.

Спратност анекса је приземље које може бити и са галеријом. Архитектура објекта (обликовање и материјали) мора бити усаглашена са осталим објектима у оквиру блока.

Препоручује се равни кров који може да се у виду кровних тераса користи и за угоститељске садржаје. Избор крова зависи од обликовања осталих објеката читаве просторне целине.

Препоручује се реализација пословног анекса заједно са осталим стамбено-пословним објектима првенствено онима који су оријентисани према Булевару Јована Дучића. Међутим, може се и фазно простор приводити намени али је обавезна разрада читаве просторне целине у фази идејног пројекта.

Максимално дозвољена изграђеност у оквиру целине износи 50% а КИЗ = 1,83.

г) Просторна целина (блок) број 4

У оквиру просторне целине број 4 се планира изградња стамбено-пословних објеката, кружно постављених по ободу блока. Објекти су оријентисани према кружној саобраћајници која има везу са три улице (улица Сомборска рампа, улица Партизанских база и попречна улица која повезује булевар са улицом Партизанских база). У средишту круга се налази озелењени сквер (најдекоративнијег хортикултурног начина обраде обogaђен фонтаном и скулптурама). Зракасто се пружају пешачке стазе уз адекватне елементе урбаног мобилијара.

Објекти се постављају на регулациону линију а максимална ширина тракта (дозвољена зона изградње) је 16 м.

Посебан просторни акценат је стамбено-пословна кула издвојена према појасу високог зеленила и спортском парку. Максимално дозвољена зона изградње је дефинисана грађевинским линијама и износима 20 x 20 м.

Спратност свих објеката износи П+4+Пк.

Препоручују се коси кровови али су у зависности од архитектонског приступа дозвољени и равни, с тим да је поткровље у том случају пета увучена етажа. Обликовано усаглашавање кровова (избор врсте крова) је обавезно на подручју читаве просторне целине.

Препоручује се у приземљу реализација тремова у виду колонада или аркада.

Обавезно је расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса за простор блока који је означен на графичком приказу. У складу са изабраним решењем, дозвољена је етапна реализација објеката (ламела по ламела).

Максимално дозвољена изграђеност у оквиру целине износи 40% а КИЗ=2,10.

д) Јавне површине

У оквиру јавних површина поред површина намењених регулацијама саобраћајница (коловози, тротоари, паркинзи, пешачка улица, итд.) укупне површине 1,96 ha, налазе се и површине намењене високом зеленилу (0,22 ha), спортском парку (0,91 ha) и слободним просторима адекватно уређеним (3,2 ha).

Појас високог зеленила се поставља у виду заштитне тампон зоне између блока намењеног изградњи стамбено-пословних објеката и спортског парка. Структура ове површине треба да се базира на високим декоративним лишћарима и поплочаним стазама које треба да омогуће везу са спортским теренима.

Спортски парк се уређује у складу са основном наменом простора да служи за активну рекреацију грађана. У оквиру ове површине је потребно изградити одговарајуће спортске терене за поједине спортове (одбојка, кошарка итд.) или универзална вежбалишта.

Остале зелене површине у оквиру спортског парка се намењују за заштитне појасе према главним саобраћајницама који су формирани у пејзажном стилу. Поред основне функције треба да служе и за одмор и разоноду. У оквиру њих треба да се укомплонује: простор и за седење, пешачке стазе, трим стазе итд. Обавезна је реализација дечијег игралишта са опремом прилагођеном датом амбијенту. За простор спортског парка се условљава разрада урбанистичким пројектом.

Слободни простори за које се предвиђа адекватно уређење имају највеће учешће у оквиру јавних површина (преко 50%). Углавном представљају унутрашње просторе у оквиру просторних целина који се намењује за зелене површине (дрвореде, цветне леје и травнате партере), поплочане пешачке површине и дечија игралишта. Могу се појавити и интерне саобраћајнице (колско-пешачки прилази), паркинзи, тротоари и сл. Сви ови простори треба да су обогачени, у зависности од положаја и функције у простору, одговарајућим елементима урбаног мобилијара (клупе, канделабри, корпе за смеће, ограде, информациони стубови и сл.) фонтанам или скулптурама у простору.

Постоје извесне специфичности у оквиру сваке просторне целине.

Акцент у уређењу слободног унутрашњег простора блока број 1 треба да је на поплочавању манифестационог платоа који треба да буде у функцији пословног објекта. Плато је потребно обогатити скулптурама или фонтанам у простору, одговарајућом расветом, декоративним садницама са скулптурално формираним крошњама. Улични простори, нарочито испред пословне куле такође треба да су адекватно поплочани и репрезентативне обраде која одговара значају овог објекта.

Унутрашњост блокова број 2 и 3 треба да је слободно уређена, акценат је на зеленилу (травнати партери, живице, алеје уз пешачке стазе) али могу да се изграде и мања дечија игралишта. Пешачке стазе обавезно морају имати клупе и адекватно осветљење.

Слободне површине блока број 4 треба да су посебно декоративног карактера. У средишту блока се налази кружна цветна алеја са ниским садницама (полеглим шибљем и ружама нпр.) у чијем центру треба да буде маркантни просторни акценат фонтана или водоскок, скулптуре и сл. Опредељење ће зависити од конкретног решења.

И остале стазе и површине треба да су уређене - употпуњене клупама и канделабрима, дрворедима и живицама.

*
* *

Услови који важе за целокупно подручје обухваћено регулационим планом су:

- изградњом објеката у оквиру сваког блока (пословни центар и стамбено-пословни објекти) као и уређењем јавних површина треба да се унапреди квалитет амбијента ових простора односно нови објекти треба да створе нове обликовне или висинске репере;

- код изградње објеката применити трајне и квалитетне материјале, а избор материјала, мора одговарати основном карактеру и намени објеката. Архитектура објеката мора бити атрактивна и репрезентативна у складу са значајем и положајем у простору. С обзиром да су сви блокови односно објекти као елементи њихове урбанистичке структуре сагледиви како са улице тако и из унутрашњости блока, мора се подједнако пажње посветити обликовању свих фасада;

- обавезно је обликовно усаглашавање објеката сваког блока да би се стекао утисак једне урбанистичко - архитектонске целине. Регулационим планом се утврђује обавеза расписивања конкурса за блокове број 1 и 4 и разрада на нивоу идејног пројекта за блокове број

2 и 3. Међутим, у складу са потребама и програмима корисника простора, могу се расписати конкурси и за све блокове;

- уређењем посебно потенцирати: слободне јавне површине (нарочито претпросторе према главним улицама и булеварима погодне за летње баште нпр.); пешачке токове кроз блокове (нарочито уз унутрашњу осовину); зеленило које овде није само функционални него и естетски елемент; поплочана атријумска дворишта; пешачку улицу итд. Основни концепт пешачких стаза који је обавезно поштовати је представљен на графичким приказима, међутим у зависности од идејног или конкурсног решења сваког блока, могућа су извесна одступања и слободније форме у простору;

- уређене слободне и неизграђене површине морају поред естетских (обликовно хармоничне целине) да испуне и функционалне захтеве (одговарајући падови, техничке карактеристике подлога и пешачких површина) а нарочито пешачка улица која мора имати ојачану подлогу за повремени пролазак возила за снабдевање, противпожарних возила итд. То се односи и на избор одговарајућих материјала за обраду партера (асфалт, различите врсте плоча и бетонских елемената, ивичњаци итд.).

Уређење партерних површина решавати интегрално са зеленилом и објектима а у склопу идејних архитектонских пројеката или конкурсних решења. Препорука је да пешачке површине према улицама и булеварима (тротоари) и пешачке улице имају различиту обраду од унутрашњих отворених простора (али стилски усаглашено);

- на целокупном подручју обухваћеном регулационим планом је укупно обезбеђено 1600 паркинг места у оквиру регулације саобраћајница. Међутим за поједине блокове се не може на основу норматива обезбедити одговарајући број уличних паркинга и због тога је неопходно реализовати подрумске гараже испод објекта које захватају унутрашњост блока. Тачне димензије гаража (па самим тим и подземних парцела) ће се утврдити урбанистичко-техничким условима у зависности од тачног броја станова и квадратуре пословног простора. Оквирне димензије гаража и број гаражних места су представљени на графичким приказима. Гараже је испод две ламеле могуће повезати и у јединствени простор;

- нивелацију - коту приземља стамбено-пословних објеката где се налази пословни простор ускладити са нивелацијом улице, односно тротоара, тако да буде максимално 20 см виши од њих;

- иако на графичким приказима није назначено, и у објектима где није обавезна изградња гараже у подрумским етажама могућа је изградња подрума. Посебно се наглашава да подрумске просторије дефинисане регулационим планом морају имати одговарајућу заштиту од појаве високих подземних вода а у складу са максималним нивоима који су дефинисани у делу текста "Хидротехника".

3. УСЛОВИ ЗА РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПЛАНОМ САОБРАЋАЈА

а) Опис терена са нивелацијом

Простор обухваћен регулационим планом налази се на надморској висини од 78.00 до 79.90 m. Најнижи терен

је у средишњем делу подручја на ком се предвиђа настапање максимално до коте 79.80 м н.в. У односу на нивелете саобраћајница дате су нивелете заштитних тротоара објеката. Површине унутар блокова планиране су од 79.30 до 79.60 м н.в.

Детаљнија разрада, у нивелационом смислу, утврдиће се урбанистичко-техничким условима.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице
- интерполоване коте
- нагиб нивелете
- нивелета заштитног тротоара објекта

б) Саобраћај

Подручје обухваћено регулационим планом налази се на крајњем западном делу Новог Сада, у непосредној близини Бистрице (са севера), стамбеног насеља Ветерничка рампа (са западне стране), комплекса Јавног градског саобраћајног предузећа "Нови Сад", комплекса "Расадника" и ЈКП "Градског зеленила". Сви наведени делови који окружују простор повезани су на саобраћајну мрежу града, тако да су створени предуслови и за формирање одговарајућег решења овог комплекса како у целини, тако и његових појединих делова. У садашњем тренутку постоји Булевар кнеза Милоша и део Булевара Јована Дучића, који ће представљати (а представљају и данас) део примарне саобраћајне мреже града, преко које ће се дистрибуирати највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје. Регулационим планом се предвиђа изградња продужетка Булевара Јована Дучића са северне стране подручја (до Сомборске рампе), изградња саобраћајнице са јужне стране - од Булевара кнеза Милоша до пута Сомборска рампа (изградња Сомборске рампе планирана је од Футошког пута до Булевара војводе Степе). Овакав саобраћајни концепт корисницима овог простора пружа избор могућности путовања у свим правцима - уз достизање високог нивоа услуге (непосредан контакт са мрежом, брзина путовања, елиминисање одвијања транзитног саобраћаја чији извор и циљ нису унутарградски блокови и др.).

Преостали део саобраћајне мреже чине унутарблоковске улице које непосредно опслужују поједине кориснике простора, а то су три улице које се протежу у правцу север-југ (од Булевара Јована Дучића до нове улице јужно од комплекса) и улице у којима је поред контакта са појединим објектима планирана изградња паркиралишта у њима.

Да би се створили услови за задовољење саобраћајних потреба корисника простора извршено је димензионисање попречних профила улица према захтевима саобраћаја, комуналне инфраструктуре и уређења простора.

Очекује се да ће на овом подручју живети око 2800 становника, који ће у току дана обавити око 6160 путовања (процењена је мобилност становника од 2,8 путовања на дан), а у видовној расподели биће доминантно учешће пешачког - око 2150 путовања на дан (40%), око 1800 путовања јавним превозом путника (30%) и око 1800 путовања путничким аутомобилима (око 30%).

Површина и структура садржаја пословног простора генерисаће одређени број путовања на ово подручје са

подручја града, са израженим учешћем аутомобилског саобраћаја. У немогућности да се утврде поуздани подаци, на основу потребног броја паркинг места за ову намену очекује се да ће тај број износити око 850 путовања на дан.

Наведени елементи (број путовања и број возила на мрежи) не захтевају изградњу коловоза са четири или више саобраћајних трака већ коловоза са две траке (ширине 5,5 - 14,6 м) за одвијање двосмерног саобраћаја. Изузетак су Булевар кнеза Милоша (где је формиран коловоз са четири саобраћајне траке) продужетак Булевара Јована Дучића где је такође планиран коловоз са четири саобраћајне траке.

Поред саобраћајних захтева на димензионисање попречних профила улица значајан утицај имали су захтеви комуналне инфраструктуре намењене блокуима (електрика, водовод, телефон, канализација, топловод расвета и зеленило - дрвореди), тротоари и паркиралишта. Сваки од наведених објеката захтева независне коридоре у профилима улица, тако да се предвиђају ширине улица од 20,0 до 24,0 м на начин како је дато у мрежи саобраћајница и попречним профилима.

Очекивани степен моторизације од 33 путничка аутомобила на 100 становника показује да је за паркирање возила становника потребно обезбедити око 950 паркинг места. Поред тога за планирани пословни простор предвиђено је од 800 до 830 паркинг места.

Као оптимално, предложено је решење површинским паркирањем у улицама, а тамо где услови терена и саобраћаја дозвољавају и подземним гаражама испод објеката и дворишта. Улично паркирање предложено је обострано уз коловозе, с обзиром на релативно мали обим динамичког саобраћаја у односу на пропусну моћ саобраћајница, ширину попречних профила улица и могућности остваривања непосредне близине стамбеним и пословним просторима. Ширина паркиралишта износи 2,30 м а дужина од 4,80 до 5,0 м, што ће се прецизније дефинисати урбанистичко техничким условима појединих улица. У оквиру паркиралишта резервисан је простор за дрвореде по моделу да на четири паркинг места треба планирати једно дрво.

Треба нагласити да се планира изградња коловоза од асфалт бетона, а паркиралишта и тротоара од монтажних плоча, што поред обликовног и визуелног ефекта има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

У графичком приказу (мрежа саобраћајница са нивелационим и регулационим решењем) дата је диспозиција паркиралишта у појединим деловима подручја (у улицама), али треба рачунати да ће се код дефинисања објеката морати прецизирати локације прилаза гаражама и двориштима, што ће незнатно умањити њихов број.

Предлогом решења стационарног саобраћаја планирано је да се потребе за паркирањем реше у целини и у складу са нормативима, а одређени дефицит решаваће се такозваним двопаменским коришћењем - каква је примена у пракси уобичајена. То значи да ће одређени број запослених на овом простору паркирати возила на слободним местима са којих су становници својим аутомобилом отишли на посао у друге делове града.

Саобраћајно техничко решење гаража решаваће се у оквиру пројеката објеката.

Одређен значај у начину путовања (избору средства превоза) дат је јавном превозу у градском превозу путника. Саобраћајна истраживања показују да ће се механизованим средствима путовања (аутобусом и путничким аутомобилом) превести око 60% путника, а од тога приближно исти број наведеним средствима превоза. Да би се створили услови да јавни превоз привуче што већи број путника предвиђено је да се линије пружају Булеваром кнеза Милоша и продужетком Булевара Јована Дучића и повежу са мрежом линија града (Футошким путем, Булеваром војводе Степе, улицом Браће Поповић и др.). Локација аутобуских стајалишта и окретница дефинисаће се посебним пројектом линија и није саставни део регулационог плана.

У графичком приказу: "Мрежа саобраћајница са нивелационим и регулационим решењем" у Р1:1000 дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору. Овде треба напоменути, да се оставља могућност изградње кружне раскрснице код осовинске тачке број 10307, што се може дефинисати посебним урбанистичким условима у оквиру изградње коловоза у прилазним улицама.

Телекомуникације

На подручју које је обухваћено регулационим планом предвиђа се изградња око 940 станова, што ће захтевати око 1000 телефонских прикључака. Уз претпоставку да ће намена пословног простора, чија површина износи око 50000 m², имати претежно комерцијални карактер неопходно је обезбедити и око 1200 телефонских прикључака за ове потребе. Да би се то остварило регулационим планом се предвиђа изградња тзв. "продужног степена" (телефонске централе која ће се сместити у неком од планираних објеката), који ће се повезати на аутоматске телефонске централе "Сателит" и "Детелинара" преко планираних спојних путева који ће се изградити у уличној мрежи.

Постоји могућност да се у етапној реализацији садржаја комплекса користе капацитети постојећих центара на Бистрици, што ће се решавати у непосредном контакту корисника простора и АД "Телеком Србија".

Велике потребе за телефонским прикључцима и начин повезивања на телекомуникациону мрежу Новог Сада захтева израду идејног пројекта овог подсистема, како би се добило трајно рационално и функционално решење.

У оквиру попречних профила улица дефинисани су независни коридори и положај телефонских водова (инсталација) што ће обезбедити реализацију фазног решавања и рационално решење овог елемента телекомуникационог система.

Регулационим планом се предвиђа изградња кабловско-дистрибутивног система као дела јединственог градског система, с тим да се у првој фази може реализовати као локални, а према условима које ће дефинисати јединствени систем. Тачан положај каблова дистрибутивног система дефинисаће се урбанистичко-техничким условима, по правилу у коридору телефонских инсталација.

4. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Подручје обухваћено регулационим планом налази се у КО Нови Сад IV, Нови Сад I и Ветерник.

Планом парцелације јавне површине су разграничене од површина друге намене. Од целих парцела и делова постојећих парцела обједињавањем образовати парцеле јавних површина.

Улица Сомборска рампа проширује се са источне стране. Објединити делове парцела број 730/20, 730/21, 731/9, 731/10, 731/11, 890/1, 732/2, 852/11, 733/1, 733/2, 803/1, 803/5, 852/12, 803/7, 804/1, 804/2, 808/1, 808/2, 852/2, 811/2 у КО Нови Сад IV. У КО Ветерник објединити делове парцела број 3701/13, 3701/11, 3701/12, 3701/2, 3706/3, 7301/2, 3707/2, 3710/3, 3711/10, 3711/8 и део парцеле број 3710/4 и 3711/9.

За продужетак Булевара Јована Дучића објединити делове парцела број 730/21, 730/22, 731/8, 731/10, 731/11, 890/1, 732/6, 732/2, 732/7, 733/5, 731/1, 733/6, 733/12, 733/2, 733/11, 803/2, 803/3, 803/5, 891/2, 803/13, 750/2 у КО Нови Сад IV.

За улицу јужно од продужетка Булевара Јована Дучића објединити делове парцела број 808/2, 811/2, 807/2, 891/1, 807/1, 758/1 у КО Нови Сад IV.

За кружну саобраћајницу на западном делу подручја објединити делове парцела број 733/1, 733/2, 733/12, 803/2, 803/3, 803/1, 803/5, 803/7, 804/1, 807/2, 804/2, 808/1, 808/2 у КО Нови Сад IV.

За саобраћајницу источно од кружне саобраћајнице објединити делове парцела број 803/5, 807/2, 891/1 у КО Нови Сад IV.

За саобраћајницу западно од Булевара кнеза Милоша издвојити део парцеле број 807/1 у КО Нови Сад IV.

За зелени појас јужно од спортског центра објединити делове парцела број 803/1 и 803/8 у КО Нови Сад IV.

За зелени појас југозападно од кружне саобраћајнице објединити делове парцела број 804/2, 808/1, 808/2 у КО Нови Сад IV.

За јавну површину у блоку број 1 образују се две парцеле А и Б. За парцелу А издвојити део парцеле број 758, а за парцелу Б објединити делове парцела број 758 и 807/1. За јавну површину у блоку број 2 објединити делове парцела број 807/1, 891/2, 807/2 и 803/7. За јавну површину у блоку број 3 објединити делове парцела број 807/3, 807/2 и 891/1. За јавну површину у блоку број 4 објединити делове парцела број 803/5, 803/7, 804/1, 804/2 и 801/1.

План парцелације предвиђа образовање парцеле за сваки објекат, према максималним габаритима који су дати на графичком приказу, а коначна парцела под објектом образоваће се након изградње.

За пролазе између објеката оставља се могућност реализације пасажа, што је представљено као могућа парцелација и могуће обједињавање парцела.

План парцелације са исписаним координатама осовинских тачака, котирањем ширинама регулационих линија и свим осталим елементима за дефинисање планираних парцела дати су на графичком приказу "План парцелације и приказ јавних површина" у Р1:1000.

5. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И ПРИКЉУЧЕЊЕ КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА И ИНСТАЛАЦИЈА

а) Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће преко планирне водоводне мреже која ће се прикључити на постојећу примарну

водоводну мрежу, профила \varnothing 250 mm, која је изграђена дуж Булевара кнеза Милоша.

Регулационим планом је предвиђена прстенаста водоводна мрежа профила \varnothing 150 и \varnothing 100 mm која ће се изградити у свим планираним улицама.

Технички елементи планиране водоводне мреже дати су на графичком приказу "Снабдевање водом и одвођење отпадних и атмосферских вода" размере Р1:1000.

Планирана водоводна мрежа ће у потпуности задовољити потребе за водом.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће, већим делом, преко планираног заједничког канализационог система и мањим делом, преко сепаратног канализационог система.

Планирана заједничка канализациона мрежа одводиће отпадне и атмосферске воде настале на источном делу овог подручја, које се могу гравитационо одвести према постојећем колектору, профила \varnothing 800 mm, изграђеном дуж Булевара кнеза Милоша.

Планирана заједничка канализациона мрежа прихватиће и отпадне воде са подручја на коме ће бити сепаратна канализациона мрежа. Повезивање фекалне канализационе мреже са планираном заједничком канализационом мрежом биће остварено преко црпне станице, чија се градња предвиђа у регулацији улице.

Постојећи отворени канал се измешта, односно, његову функцију преузима зацењена деоница канала која ће се изградити дуж улице Сомборска рампа.

Атмосферска канализациона мрежа, профила од \varnothing 250 до \varnothing 500 mm, предвиђа се на западном делу простора и биће оријентисана према зацењеној деоници канала.

Технички елементи планиране канализационе мреже дати су на одговарајућем графичком приказу "Снабдевање водом и одвођење отпадних и атмосферских вода" у размери Р1:1000.

Наглашава се потреба заштите (изоловања) подрумских просторија од појаве високих подземних вода и појаве влаге уопште, а у складу са наменом коришћења подземних етажа.

Гравитационо прикључење подрумских просторија на канализациони систем није могуће.

Канализациона мрежа ће у потпуности задовољити потребе одвођења укупних вода са предметног простора.

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде су:

Максималан ниво подземне воде је око 78.60 м н.в.

Минималан ниво подземне воде је око 75.50 м н.в.

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

б) Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање електричном

енергијом, а уједно и веза на електроенергетски систем Града и шире је ТС 110/20 kV "Нови Сад 5 - Детелинара". Од ове трансформаторске станице полази 20 kV кабловска мрежа на коју ће се повезати новим 20 kV водовима планиране 20/0,4 kV трансформаторске станице.

Будућа 20 kV и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем, у складу са генералним планом.

Трансформаторска станица ТС 110/20 kV "Нови Сад 5 - Детелинара" је повезана на електроенергетски систем путем двоканалног 110 kV далековода са ТС "Нови Сад 3".

У односу на планирану изградњу на овом простору потребно је изградити дистрибутивне трансформаторске станице. За потребе становања потребно је изградити 4 дистрибутивне трансформаторске станице. За потребе пословних садржаја потребно је изградити 3-4 трансформаторске станице, с тим да ће тачан број зависити од намене пословних садржаја. Ове трансформаторске станице градиће се у складу са енергетским условима.

Све планиране трансформаторске станице ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу.

Постојеће и планиране 20 kV водове градиће се каблирањем.

Електроенергетска мрежа је приказана на графичком приказу "Енергетика" у Р1:1000. Тачан положај планираних трансформаторских станица биће одређен приликом израде урбанистичко-техничким условима.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом овог подручја биће решено из градског топлификационог система.

Топлотном енергијом планирани садржаји снабдеваће се из градског топлификационог система са постојећег магистралног вреловода који је изграђен Булеваром кнеза Милоша и који се енергијом снабдева из Топлане "Запад". Од постојећег магистралног вреловода изградиће се разделна и дистрибутивна вреловодна мрежа са које ће се директно напајати планирани садржаји.

Да би се ово остварило квалитетно снабдевање овог подручја потребно је извршити реконструкцију магистралног вреловода дуж Футошког пута од излаза из Топлане "Запад" до Булевара Слободана Јовановића. Ово је потребно зато што овај вреловод нема довољног капацитета за снабдевање целокупног подручја Новог насеља када исти буде реализован у потпуности. Реализација реконструкције због изградње планираних садржаја ће се временски поклопити са потребом реконструкције због истека века трајања (25-30 година).

Планирана енергетска мрежа ће се градити у зато предвиђеним местима у профилима улица.

Планирана примарна топлификациона мрежа је приказана на графичком приказу "Енергетика" у Р1:1000.

6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Концепт поставке зеленила базира се на организацији слободних простора, њиховој намени као и садржајима подземног гаражног простора.

Линијско зеленило прати пешачке потезе унутар блокова, пешачке улице као и свих планираних паркинга. Остали делови стамбеног блока обрађују се партерним озелењавањем, односно поставком травњака и декоративног шибља. У оквиру простора трга пословног центра у блоку број 1 планира се озелењавање у оквиру постављених жардинијера (зимзелено шибље, колоритни цветни материјал). Кружни акценат у средишту блока број 4 назначава се и кружном поставком високог зеленила као и декоративном ниском вегетацијом у централном делу. У потезу пешачке улице планира се заступљеност нижег, кугласто формираног листопадног дрвећа.

Пејзажна обрада слободних простора планирана је на ширим просторима нарочито у оквиру спортског парка. Високо и средње високо зеленило планира се на ивичним деловима простора окружујући травне партере и спортска игралишта унутар простора. Уз Булевар Јована Дучића и улици Сомборска рампа обавезна је поставка живице, односно низова шибља. Спортски парк мора да садржи минимално 70% простора под вегетацијом, структурисаном у облику травњака, шибља, четинара и лишћарског дрвећа.

Сва паркинг места морају да се налазе под крошњама листопадног дрвећа засађеног у травним уздужним тракама или пак на размаку од 10 м, тј. на свака четири паркинг места.

У оквиру уличних регулација, јавно градско зеленило планира се у виду уличних зеленила травних трака, живице и дрвореда који су позиционо условљени са садржајем попречних профила саобраћајница.

7. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У оквиру границе регулационог плана нема објеката који су заштићени Законом о културним добрима.

Међутим, због близине познатог и могућности постојања потенцијалног археолошког налазишта на овом простору, извођачи радова имају обавезу да, као меру заштите, изврше претходно сондажно археолошко ископавање терена.

У близини овог простора је утврђено постојање познатог средњовековног археолошког налазишта (насеље и гробље из XIII-XV века) у улици Милеве Марић.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе и да преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Ако постоји непосредна опасност оштећења археолошког налазишта или предмета, надлежни Завод за заштиту споменика културе привремено ће обуставити радове док се на основу закона не утврди да ли је односна ствар или непокретност споменик културе или није.

8. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ ПРОСТОРА И ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Ради заштите од потреса максималног очекиваног удара од 8° MCS објекти морају бити пројектовани и

реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Ради заштите од пожара, урбанистичко-архитектонским решењима омогућити приступ ватрогасним возилима око свих објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95).

Планира се изградња нових ватрогасних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91).

Објекти се морају пројектовати и реализовати у складу са важећим прописима и југословенским стандардима.

У складу са чланом 12. Закона о заштити од пожара ("Службени гласник СРС", број 37/88 и "Службени гласник РС", број 48/94), инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од Министарства унутрашњих послова Србије, Управе противпожарне полиције у Новом Саду.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Простор обухваћен овим регулационим планом се налази на подручју за које је Одлуком о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима утврђен VII степен угрожености.

Истом одлуком се утврђују обавезе инвеститора за изградњу одговарајућих склоништа: за све веће пословне или стамбено-пословне објекте обавезна је изградња двоаменског склоништа основне заштите отпорности 100 кПа и капацитета 2/3 броја запослених.

Изузетак су мањи пословни објекти или стамбене зграде до 10 станова, који морају имати склониште допунске заштите отпорности најмање 50 кПа.

Морају се поштовати и следећи услови:

- сва склоништа су двоаменска. Мирнодопска намењена се не утврђује регулационим планом, али би требало да буде у функцији основне намене објекта;

- ката пода склонишне јединице мора бити минимум 30 см изнад максималног нивоа подземне воде;

- димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити у складу са капацитетом а према Правилнику о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", број 55/83);

- тачан положај склонишних јединица утврдиће се урбанистичко-техничким условима.

10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ ОСОБА

У складу са важећим прописима из ове области обезбедити услове за несметано кретање хендикепираних особа и то:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака;

- на свим пословним, стамбено-пословним објектима или објектима јавних служби обезбедити приступ хендикепираним особама на коту приземља спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 см и нагиба од 1:20 до 1:10, односно 8-10%.

11. НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Укупни показатељи за целокупно подручје обухваћено регулационим планом

(У прорачуну су коришћене вредности на основу претпостављених габарита са графичких приказа)

Површина подручја обухваћеног границом регулационог плана	11,02 ха
Јавне површине	6,02 ха
- површине у оквиру регулације саобраћајница	1,69 ха
- површине намењене високом зеленилу	0,22 ха
- спортски парк	0,91 ха
- уређене слободне површине	3,2 ха
Нето површина просторних целина	око 5,00 ха
Површина под објектима око 2,00 ха (око 20,430 м ²)	
Бруто грађевинске површине	око 11,66 ха (око 116.660 м ²)
Си (у односу на нето површину блокова)	=40%
Киз (у односу на нето површину блокова)	=2,32
Си (у односу на бруто површину блокова)	=19%
Киз (у односу на бруто површину блокова)	=1,05
Укупна површина пословног простора	50.800 м ²
Укупна површина стамбеног простора	65.840 м ²
Планирани број станова	940
Под претпоставком да ће једно домаћинство имати 3 члана ово подручје ће имати око 2820 становника.	
Нето густина становања	564 ст/ха
Бруто густина становања	255 ст/ха

Паркирање

Уз норматив да је за 1 стан потребно 1 паркинг место и да на 75 м² пословног простора иде 1 паркинг место, укупан број паркинг места је 1784.

V ПРИМЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Доношењем овог регулационог плана омогућава се издавање урбанистичке дозволе за парцелацију градског грађевинског земљишта, изградњу и уређење неизграђених површина, осим за спортски парк за који се као основ за реализацију изградње и уређења утврђује урбанистички пројекат.

Саставни део регулационог плана су следећи графички прикази:

Генерални план Града Новог Сада до 2021. године са положајем простора који је предмет регулационог плана

1. Геодетска подлога са границом подручја плана1:1000
2. План намена површина1:1000
3. Режим коришћења површина и објеката са зонама изградње1:1000
4. Мрежа саобраћајница са нивелационим и регулационим решењем1:1000
5. План парцелације и приказ јавних површина1:1000
6. План мреже комуналних система и инсталација
 - 6.1. Снабдевање водом и одвођење отпадних и атмосферских вода1:1000
 - 6.2. Енергетика1:1000
7. План озелењавања јавних површина1:1000
8. Попречни профили улица1:100.

Графички прикази регулационог плана израђени су у пет примерака оригинала и по овери 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 престаје да важи Регулациони план стамбене зоне "Бистрица" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 14/2000), Регулациони план простора Расадника и дела радне зоне "Запад" на Бистрици ("Службени лист Града Новог Сада", број 7/97) и Регулациони план "Ветерничка рампа" ("Службени лист Града Новог Сада", број 6/96) у деловима за које је регулациони план донет.

Овај 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: 35-176/2002-I-9
3. март 2003. године
НОВИ САД

Председник
Борислав Новаковић, с.р.

91

На основу члана 35. став 3. 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 XXXIX седници 3. марта 2002. године, доноси

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ ОКО ПЕТРОВАРАДИНСКЕ ТВРЂАВЕ

1.0. УВОД

Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000 и 18/2001) простор Петроварадинске тврђаве намењен