

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXIII - Број 9

НОВИ САД, 12. мај 2003.

Примерак 80,00 динара

190

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 XLII седници 29. априла 2003. године, доноси

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН БЛОКОВА ОКО УЛИЦЕ ДАНИЛА КИША У НОВОМ САДУ

1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1.1. Основ за израду регулационог плана

Основ за израду регулационог плана блокова око улице Данила Киша у Новом Саду (у даљем тексту: регулациони план) је Генерални план Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000 и 18/2001).

Према Генералном плану Града Новог Сада до 2021. године унутар границе регулационог плана заступљене су намене становање у зонама мешовите изградње, вишепородично становање и општеградски центар.

1.2. Положај, место и улога простора, дела града, обухваћеног регулационим планом

Границом регулационог плана обухваћен простор налази се у источном делу зоне VIII (подручје становања и центра) централног подручја Града Новог Сада. Ова зона спада у просторне целине са хетерогеним обележјима и започетим променама у простору па је стога за ове зоне утврђена обавеза доношења регулационог плана којим ће се конципирати даљи развој и трансформација сваке хомогене потцелине понаособ водећи рачуна о целини простора обухваћеног регулационим планом и целини зоне и подручја.

Простор обухваћен регулационим планом налази се источно од Булевара ослобођења између улица Футошке и Браће Рибникара, на северу и Булевара цара Лазара са комплексима "Електровојводине", поште и Лиманске пијаце на југу и Католичког и Јеврејског гробља, улице Мише Димитријевића и новопројектоване улице на западу.

Овај простор одликује наслеђена матрица улица, приземни објекти породичног становања и објекти вишепородичног становања различитих спратности, времена изградње и архитектонског израза. Суседни блокови у правцу севера и запада, с изузетком ком-

плекса гробаља, имају сличне одлике и налазе се у истом процесу трансформације. Суседни блокови са јужне стране уз Булевар цара Лазара одликују се изграђеним објектима у стилу модерне. То су слободностојећи објекти вишепородичног становања високе густине насељености и високе спратности у потпуности објектима централних функција. Северно од улице Браће Рибникара са обе стране Булевара ослобођења планиран је нови градски центар.

У описаном окружењу предмет регулационог плана блокови око улице Данила Киша представљају простор за изградњу и уређење планираних садржаја.

1.3. Однос подручја са простором у окружењу

Непосредно окружење простора регулационог плана чине са јужне стране блокови вишепородичног становања великих густина и централне функције Лиманска пијаца (Детаљни урбанистички план комплекса пијаца "Лиман" у Новом Саду), пошта и комплекс "Електровојводине" (Урбанистички пројекат комплекса "Електровојводина - југ" у Новом Саду). Источно од Булевара ослобођења, између улица Војвођанске и Браће Рибникара налази се блок вишепородичног становања са објектима спратности П+4 и П+11 уз сам Булевар. Северно од улице Браће Рибникара налази се, од Булевара ослобођења до улице Данила Киша један од блокова намењених новом градском центру (Регулациони план дела новог центра - јужно од Футошке улице у Новом Саду) у коме је планирана изградња објеката висине П+5 уз улицу Браће Рибникара. Од улице Данила Киша до улице Мише Димитријевић дуж улице Браће Рибникара на северној страни налази се део блока намењен становању у зонама мешовите изградње у оквиру које су на овом потезу планирани комплекси школа (Детаљни урбанистички план комплекса школа између улица Браће Рибникара и ЈНА у Новом Саду). Уз поменуте основне школе, даље низ улицу Браће Рибникара, налази се комплекс средње школе, иза ког су даље низ улицу Браће Рибникара до Футошке улице планирани делимично изграђени објекти вишепородичног становања спратности П+3.

Уз северну страну Футошке улице, од улице Браће Рибникара до улице Антона Чехова, налази се блок намењен становању у зонама мешовите изградње са наменом линијског центра уз саму Футошку улицу (Детаљни урбанистички план мешовитог становања "Георги Димитрова - Косанчић Ивана" у Новом Саду).

Површина уз западну границу регулационог плана од Футошке улице до улице Мише Димитријевића намењена је гробљима (Католичко и Јеврејско гробље), а од улице Мише Димитријевића до Булевара цара Лазара налази се још један блок намењен становању у зони мешовите изградње, са планираном изградњом објеката висине П+2, и линијским центром уз Булевар цара

Лазара у оквиру ког је планирана изградња објеката висине П+5 (Регулациони план мешовитог становања између Булевара цара Лазара и улице Мише Димитријевића, Ђорђа Сервицког и новопроектване улице у Новом Саду).

Заједничко са концептима урбанистичких планова суседних блокова је планирање изградње веће спратности и мешовите намене (стамбено-пословни) уз булеваре, магистралне саобраћајнице и градске саобраћајнице, од П+4 до П+6, док се према саобраћајницама ранга улице, планира изградња објеката ниже спратности до П+4 намењених породичном и вишепородичном становању.

Однос планиране изградње у простору регулационог плана са планираном изградњом у суседним блоковима који га окружују, углавном, треба да буде однос сагласја које ће се постићи уклапањем и на нивоу целине и на нивоу појединачних просторних решења.

1.4. Основни правци уређења и грађења који одређују концепцију регулационог плана

Основни правци уређења простора дати су Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године.

Генералним планом Града за простор обухваћен овим регулационим планом утврђене су намене: становање у зони мешовите изградње, вишепородично становање, општеградски центри са линијским правцем пружања дуж Футошке улице и Булевара ослобођења.

Сагледавањем зоне у којој се налази простор омеђен границом регулационог плана на потезу између Булевара цара Лазара и Футошке улице од Булевара ослобођења до улице Цара Душана уочавају се значајни саобраћајни правци који својим положајем и значајем битно утичу на концепцију регулационог плана. Тако се утврђује да уз Булевар цара Лазара, Булевар ослобођења, Футошку улицу и улицу Браће Рибникара као значајне саобраћајне правце треба планирати изградњу високих објеката са пословним садржајима (трговина, услуге) у приземљу обавезно и на свим осталим етажама могуће, са одговарајућим учешћем становања на вишим етажама. У дубини планираног простора у залеђу булевара и значајних саобраћајница поштујући постојећу и планирану мрежу саобраћајница треба планирати стамбено изградњу за различите облике становања (породично и вишепородично) са могућим нестамбеним садржајима у приземљу.

У оквиру преовлађујуће намене становања планирати објекте и површине за јавне службе локалног нивоа као и објекте и површине за јавно (заједничко) коришћење.

Јавне службе приватног сектора могу се реализовати у стамбено-пословним објектима и објектима намењеним пословању.

1.5. Обухват, површина и граница регулационог плана

Подручје које се обухвата регулационим планом налази се у КО Нови Сад I и КО Нови Сад II унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе подручја утврђена је осовинска тачка број 700 која се налази у пресеку осовина улице Браће Рибникар и Булевара ослобођења на североистоку обухваћеног подручја. Из почетне тачке

граница иде према југу осовином Булевара ослобођења преко осовинске тачке број 1197, до тачке која је на пресеку продуженог правца северне границе парцеле број 1233/8 и осовине Булевара ослобођења. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада продуженим правцем, а затим северном границом парцеле број 1233/8 до тромеђе парцела број 1233/8, 1233/1 ("Електројоводина") и 1232/1 (улица Владимира Николића). Даље граница прати југоисточну границу парцеле број 1232/1 и парцеле број 1235/1 до тромеђе парцела број 1235/1, 1233/1 и 1239/1 (улица Војвођанска). Од ове тачке граница прати јужну границу парцеле број 1239/1 до прве међне тачке на кривини, на граници парцела број 1239/1 и 7763/2. Затим граница наставља продуженим правцем јужне границе парцеле број 1239/1 до тачке на пресеку са осовином Пушкинове улице. Из ове тачке граница скреће према југоистоку, осовином Пушкинове улице до осовинске тачке број 3543, затим скреће према југозападу, осовином улице Булевара цара Лазара, до осовинске тачке број 3547. Од ове тачке граница скреће према северозападу осовином нове улице до осовинске тачке број 399, затим скреће у правцу југозапада осовином улице Мише Димитријевића до осовинске тачке број 9541 и наставља у правцу северозапада осовином улице Ђорђа Сервицког до тачке која је на пресеку осовине и продуженог правца парцеле број 4106/2 (Јеврејско гробље). Од ове тачке граница сече парцелу број 4085 (улица Ђорђа Сервицког) и долази до тромеђе парцела број 4085, 4086 и 4106/2. Од ове тачке граница у правцу североистока, прати источну границу парцеле број 4106/2 до тромеђе парцела број 4106/2, 4099/2 и 4102 затим се ломи и наставља у правцу северозапада, прати јужну границу парцела број 4102, 4105/2 и 7810 (улица Дожа Ђерђа) и долази до тромеђе парцела број 7810, 3441 и 3444/1 (Католичко гробље). Даље граница скреће у правцу североистока, прати источну границу парцеле број 3444/1 до тромеђе парцела број 3444/1, 3452 и 3446. Од ове тачке граница прати јужну и западну границу парцеле број 3446 и долази до тромеђе парцела број 3446, 3445 и 3451, затим граница прати јужну и западну границу парцеле број 3451, западну границу парцела број 3450 и 3448/1 и долази до тромеђе парцела број 3448/1, 3444/1 и 7803 (улица Футошка). Даље граница сече парцелу број 7803 (КО Нови Сад II) и долази до тромеђе парцела број 7803 (КО Нови Сад II), 10486 (КО Нови Сад I) и 7448/2 (КО Нови Сад I), тј. долази до границе КО Нови Сад I и КО Нови Сад II. Од ове тачке граница скреће према североистоку, прати границу катастарских општина и долази до тачке која је на пресеку границе катастарских општина и осовине улице Браће Рибникар. Затим граница скреће према југоистоку, прати осовину улице Браће Рибникар до осовинске тачке број 700 која је утврђена за почетну тачку описа границе подручја.

Површина обухваћена регулационим планом је 53,83 ха.

1.6. Циљеви уређења и грађења

Израда регулационог плана имала је за циљ да:

- Усагласи решења у плану и простору са решењима из Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године.

- Дефинише однос између нових, изграђених објеката и објеката који тек треба да се реализују.

- Дефинише статус објеката који нису изграђени у складу са условима из важеће планске документације.

- Омогући изградњу и уређење јавних површина и

јавних служби, у складу са законом, на најрационалнији начин а да при томе предложена решења не угрозе обавезе стечене реализацијом плана на основу којих је уређиван овај простор.

2. РЕГУЛАЦИЈА ПРОСТОРА

2.1. Подела подручја на грађевинске целине (блокове) са основним карактеристикама

У циљу боље прегледности, лакше обраде и једноставнијег сналажења и употребе, подручје обухваћено регулационим планом подељено је на грађевинске целине, односно блокове у границама постојећих регулационих линија.

Б1

налази се између улица Антона Чехова и Дожа Ђерђа, Католичког гробља и пешачког пролаза од улице Дожа Ђерђа до гробља. Уз улицу Дожа Ђерђа блок је изграђен претежно приземним објектима породичног становања на сопственим (припадајућим) парцелама, а у дубини блока, уз Љермонтову улицу, у залеђу парцела породичног становања, и уз улицу Антона Чехова налазе се вишеспратни објекти вишепородичног становања (П+3 и П+4), на великој парцели намењеној заједничком (јавном) коришћењу. Два од три слободно стојећа објекта уз улицу Антона Чехова су надограђена.

Нето површина блока је 1,65 ха.

Б2 и Б3

налазе се између Пушкинове улице и линије југозападне границе регулационог плана коју чине: улица Ђорђа Сервицког - улица Мише Димитријевића - новопроектвана улица, и то, од улице Дожа Ђерђа до улице Мише Димитријевића, блок 2, а од улице Мише Димитријевића до улице Лава Толстоја, блок 3. Ови блокови претежно су изграђени приземним објектима породичног становања на сопственим (припадајућим) парцелама.

У унутрашњости блокова започета је изградња објеката породичног становања у низу, а дуж улице Мише Димитријевића, са обе стране и уз Пушкинову улицу, започета је изградња нових вишеспратних објеката П+2+ПК и П+4+ПК, у складу са планским условима.

Постојећи објекти у улици Мише Димитријевића број: 24 и 26 и 43 и 45 у дворишту, су објекти који нису у складу са планским условима.

Нето површине блокова су:	Б2	3,10 ха
	Б3	3,14 ха.

Б4

налази се између Пушкинове улице и новопроектване улице, која је југозападна граница регулационог плана и улица Лава Толстоја и Алексе Шантића. Овај блок претежно је изграђен приземним објектима породичног становања на сопственим (припадајућим) парцелама.

Осим објеката становања у блоку се налазе и основна школа и дечија установа.

Дуж улице Алексе Шантића и улице Лава Толстоја

започета је изградња објеката вишепородичног становања П+2+ПК, П+5+ПК и П+6+ПК на сопственим (припадајућим) парцелама у складу са планским условима.

Нето површина блока је 4,03 ха.

Б5

налази се између улица Футошке и Антона Чехова и Католичког гробља. Блок је изграђен објектима породичног становања на сопственим (припадајућим) парцелама уз улицу Антона Чехова, док је део блока уз Футошку улицу изграђен вишеспратним објектима П+4 и П+12 вишепородичног становања у оквиру парцеле за заједничко (јавно) коришћење. У приземљу објеката, према Футошкој улици су пословни простори. Објекат вишепородичног становања у улици Антона Чехова је надограђен. На углу улица Футошке и Антона Чехова налази се пословни објекат (П+3).

У овом блоку налази се и комплекс "Еђшег" са објектом стрељане старим преко сто година који је у запуштеном стању и не користи се.

Нето површина блока је 0,95 ха.

Б6

налази се између улице Антона Чехова (која окружује блок са три стране) и улице Дожа Ђерђа. Блок је по ободу изграђен објектима породичног становања на сопственим (припадајућим) парцелама.

У средини блока налазе се комплекс намењен пословању. Уз улицу Дожа Ђерђа почела је замена постојећих приземних објеката породичног становања на сопственој (припадајућој) парцели новим вишеспратним објектима вишепородичног становања у складу са планским условима.

Нето површина блока је 1,57 ха

Б7, Б8, Б9, Б10, Б12, Б13, Б14

Налазе се између улица Браће Рибникара на североистоку и Гогољеве на југозападу, а управно на њих од запада ка истоку између улица Дожа Ђерђа, Мише Димитријевића, Лава Толстоја, Данила Киша и Ласла Гала. Процес трансформације, односно хетерогеност изграђених (постојећих) објеката је најизраженија у овим блоковима.

У овим блоковима постоје приземни објекти породичног становања на сопственим (припадајућим) парцелама, објекти вишепородичног становања изграђени по ободима или у унутрашњости блока на великим парцелама намењеним заједничком (јавном) коришћењу. Неки од објеката вишепородичног становања су и надограђени. По ободима блокова у новије време изграђени су објекти вишепородичног становања на сопственим (припадајућим) парцелама, спратности од П+2+ПК до П+5+ПК у складу са планским условима.

У овим блоковима налазе се још и пословни комплекси (блок 14), објекти друштвеног стандарда од општег интереса: студентски домови, као посебни облик становања (блокови 9 и 14) и дечија установа (блок 13).

Нето површине блокова су:

Б7	1,64 ha
Б8	1,58 ha
Б9	2,30 ha
Б10	1,15 ha
Б12	1,79 ha
Б13	2,45 ha
Б14	3,77 ha.

приземљима вишепородичних објеката, изграђених уз Булевар ослобођења и пијацу намењени су пословању.

Нето површина блока је 1,64 ha.

2.2. Намена површина са регулацијом целина и намена

Подручје обухваћено овим регулационим планом, према Генералном плану Града Новог Сада до 2021. године, највећим делом је намењено становању у зони мешовите изградње (блокови 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15), вишепородично становање средњих густина, а мањим делом је намењено вишепородичном становању, вишепородично становање високих густина (блокови 16 и 17).

Са доминантним учешћем у бруто изграђеној површини од преко 50% становања је преовлађујућа намена. За задовољење општег интереса и заједничких потреба остале површине, у обухваћеном подручју, намењене су јавним службама и функцијама од општег интереса, јавној (заједничкој) употреби, пословању и другим наменама.

У подручју обухваћеном регулационим планом заступљене су следеће намене површина:

Б11

налази се између улица Браће Рибникара, Футошке, Антона Чехова и Дожа Ђерђа. У овом блоку изражена је хетерогена изграђеност, а процес трансформације породичног у вишепородично становање, на парцелама где је то планирано, је у току. Блок је изграђен објектима породичног становања, претежно приземним, а уз улицу Браће Рибникара започета је изградња нових вишепородичних објеката спратности П+4+Пк. У унутрашњости блока започета је изградња и уређење простора, намењених становању. У улици Антона Чехова број 13А налази се објекат намењен здравственој заштити - садржај друштвеног стандарда од општег интереса.

Нето површина блока је 2,32 ha.

Б15

налази се између Булевара ослобођења на североистоку и улице Вере Павловић на југозападу између улица Ласла Гала и Војвођанске. Блок је изграђен објектима становања хетерогене структуре. Уз улице Војвођанску и Вере Павловић блок је изграђен вишеспратним објектима вишепородичног становања спратности П+4+Пк на великим парцелама намењеним заједничком (јавном) коришћењу, а неки од њих су и надограђени. Уз улицу Ласла Гала постоје приземни и спратни, породични и вишепородични, стари и нови стамбени објекти. Простори у приземљима нових вишепородичних објеката, изграђених у складу са планским условима, намењени су пословању.

Нето површина је 1,51 ha.

Б16

налази се између улица Пушкинове и Алексе Шантића и Булевара цара Лазара. Блок је изграђен објектима вишепородичног становања са пословним простором у приземљу објеката дуж Пушкинове улице и на углу улице Алексе Шантића и Булевара цара Лазара. Висина објеката у овом блоку од П+4 до П+9 уз улицу Алексе Шантића и од П+7 до П+12 уз Булевар цара Лазара.

Нето површина блока је 1,83 ha.

Б17

налази се између Булевара цара Лазара, Војвођанске улице и комплекса "Електровојводине", поште и Лиманске пијаце. Паралелно са Војвођанском улицом унутар блока изграђена је интерна саобраћајница са статусом улице - улица Владимира Николића. Блок је изграђен вишеспратним објектима (од П+3 до П+6) вишепородичног становања у оквиру великих парцела намењених заједничком (јавном) коришћењу. Простори у

2.2.1. Површине од општег интереса

1. Улице

Површина намењена улицама у оквиру регулационог плана подразумева све површине између регулационих линија грађевинских блокова и границе обухвата предметног простора. У оквиру профила улица дефинисане су пешачке површине, коловози, површине за паркирање и зелене површине и дрвореди.

Укупна површина улица је 17,00 ha.

2. Комплекс дечије установе - блок 13

Површина намењена за изградњу и уређење комплекса дечије установе формираће се унутар блока 13 спајањем више парцела, према "Плану парцелације са планом јавних површина", у Р1:1000.

Планирани комплекс дечије установе намењен је изградњи објекта за смештај 180 до 200 деце, спратности до П+1, и уређењу површина око објекта у складу са основном наменом. Приступ комплексу планиран је из улице Браће Рибникара.

Планирана површина комплекса је 0,54 ha.

3. Комплекс основне школе и дечије установе - блок 4

У оквиру планираног комплекса налазе се објекти у којима су смештене дечија установа и основна школа. Објекат дечије установе је спратности П+1 и капацитета до 160 деце а објекат основне школе је спратности П+2 и капацитета 360 ђака. Постојећи комплекс не задовољава потребе корисника постојећих објеката.

Површине планираног комплекса намењују се за уређење површина за одвијање наставе (спортски терени), за слободне активности (дечије игралиште и зелене површине) и доградњу постојећих објеката.

Планирана површина комплекса је 1,73 ha (заједно са

проширењем од 0,85 ha).

4. Комплекс студентског дома - блок 14

У оквиру постојећег комплекса налазе се два објекта намењена смештају студената.

Спратност постојећих објеката је П+З и П+З+М.

Планирано је проширење комплекса припајањем делова суседних грађевинских парцела (према плану парцелације).

Слободне површине око објеката намењују се за уређење колских и пешачких прилаза, паркинга, зелених површина, спортског терена и изградњу склонишне јединице за заштиту од ратних дејстава.

Планирана површина комплекса је 0,65 ha (заједно са проширењем за 0,12 ha).

5. Комплекс студентског дома - блок 9

У оквиру комплекса налази се објекат спратности П+1+Пк који заузима површину од 1100 m². Планира се задржавање површине комплекса у постојећим границама и објекта у постојећим габаритима. Промена намене је могућа али само за делатности, службе и функције од општег интереса (образовање, култура, информатичка делатност).

Површина комплекса је 0,32 ha.

6. Комплекс здравствене станице - блок 11

У оквиру комплекса налази се приземни објекат габарита 290 m².

Регулационим планом се предвиђа задржавање и комплекса и објекта, са могућношћу замене објекта и повећања изграђености комплекса. Део комплекса (парцеле) површине 400 m² намењен је колском пролазу у средиште блока.

Планирано је уређење око објекта, пешачке површине и урбани мобилијар а постојеће зеленило се задржава.

Површина комплекса (парцеле) је 0,2 ha.

7. Паркинг-гараже и паркиралишта-блокови 4, 7, 10, 14 и 17

Паркинг гаража - блок 7

Унутрашњости блока регулационим планом се предвиђа изградња паркинг гараже у две етаже (Су+П+1) капацитет око 150 возила. Приступ гаражи планиран је из улице Мише Димитријевића а преко површине за јавно (заједничко) коришћење.

Величина површине ~ 0,15 ha.

Паркинг гаража - блок 4

Унутрашњости блока регулационим планом се предвиђа изградња паркинг - гараже у две етаже (Су+П+1) капацитет око 300 возила.

Приступ гаражи је из улице Алексе Шантића, а излаз у улици Лава Толстоја преко површине за јавно (заједничко) коришћење.

Величина површине ~ 0,32 ha.

Паркинг гаража - блок 10

Унутрашњости блока регулационим планом се планира изградња паркинг гараже у две етаже (Су+П+1) капацитет око 100 возила. Приступ гаражи планиран је из улице Алексе Шантића преко површине за јавно (заједничко) коришћење.

Величина површине ~ 0,1 ha.

Паркинг гаража - блок 14

Унутрашњости блока регулационим планом се планира изградња паркинг гараже у две етаже (Су+П+1) капацитет око 140 возила. Приступ гаражи је преко површине за јавно (заједничко коришћење) из улице Ласла Гала а излаз у улици Браће Рибникара.

Величина површине 0,14 ha.

Паркиралиште - блок 17

Унутрашњости блока регулационим планом се планира изградња и уређење паркинга употпуњеног зеленилом (дрвећем). Капацитет паркинга је око 100 возила.

Величина површине 0,3 ha.

8. Спортско-културни комплекс Еђшег - Антона Чехова 4 - блок 5

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада започео је припремни поступак за проглашење постојеће зграде за непокретно културно добро.

Намена комплекса је спортско-културна где су слободне површине намењене традиционално за уређење спортских терена за кошарку док се постојећа партерна зграда са малим подрумом испод једног свог дела, намењује за јавне службе спорта и културе.

Осим реконструкције зграде могућа је доградња уз постојећу зграду и изградња анекса уз северну границу комплекса у границама означене грађевинске линије (према графичком приказу "План нивелације и регулације са планом намена површина и саобраћајем" у Р1:1000). Спратност доградње ограничава се на П+Пк с тим да венац доградње не сме надвисити венац бочних крила главне зграде.

Површина комплекса је 0,36 ha.

9. Озелењени сквер

Острво на раскрсници улица Браће Рибникара и Футошке, намењено је за озелењену површину (парцеле број 7804/1 и 7804/4) и бензинску пумпу (парцеле број 7804/2 и 7804/12). Део острва у раскрсници улица Футошке и Браће Рибникара (парцеле број 7804/1 и 7804/4) који је намењен за озелењену површину, уређен је у складу с том наменом.

У складу са новим саобраћајним решењем раскрснице, којим се и цела површина острва повећава, повећава се и површина намењена за озелењавање.

Површина сквера је 2935 m² (заједно са проширењем).

2.2.2. Површине за јавну (заједничку) употребу

1. Комплекс бензинске пумпе - улица Браће Рибникара

Функција и величина комплекса се задржавају и уклапају у ново саобраћајно решење раскрснице улица Браће Рибникара и Футошке.

Планирана површина комплекса је 0,12 ha (једнака површини припадајућих парцела).

2. Површине за јавну (заједничку) употребу у функцији становања

Слободне неизграђене површине око вишепородичних стамбених објеката, чија је припадајућа парцела једнака габариту објекта, представљају површине за јавну (заједничку) употребу. Површине са овом наменом заступљене су скоро у свим блоковима (1, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 и 17). У оквиру ове намене планирано је уређење зелених површина, уређење саобраћајних површина, пешачки прилази, колски прилази, паркинзи, постављање дечијих игралишта, уређење спортских терена и изградња склоништа за заштиту од ратних дејстава. Колско-пешачки прилази јавним паркинг-гаражама унутар блокова (4, 7, 10 и 14) такође су површине намењене за јавну (заједничку) употребу.

Укупна површина намењена за јавну (заједничку) употребу је 6,92 ha.

2.2.3. Површине за становање

1. Површине за породично становање

1.1. Површине за породично становање - постојеће

У оквиру блокова 5, 6 и 11 налази се потцелина градског породичног становања које се задржава у постојећим границама и габаритима. Стамбени објекти могу се надоградити до спратности П+1+ПК.

Укупна површина коју заузима ова потцелина је 1,47 ha.

1.2. Површине за породично становање - планирано

У унутрашњости блокова 2 и 3 планира се просецање нове улице и формирање грађевинских парцела за изградњу слободно стојећих породичних објеката спратности П+1+ПК.

Укупна површина намењена породичном становању износи 1,90 ha.

2. Површине за вишепородично становање

2.1. Површине за вишепородично становање у оквиру површине за јавно коришћење - постојеће

Изграђени објекти вишепородичног становања у оквиру површина за јавно (заједничко) коришћење налазе се у блоковима: 1, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 и 17. За све објекте који нису надограђивани планира се могућност поврећања изграђене стамбене површине надоградњом и пренаменом таванског простора у стамбени и доградњом тераса (без повећавања грејне површине).

Надограђивати се могу само објекти спратности до П+5.

Укупна површина под објектима је 2,78 ha.

2.2. Површине за вишепородично становање у оквиру површина за јавно коришћење - планирано

У циљу завршетка започете трансформације блока 10, у отворени блок са ободном изградњом и површином за јавно (заједничко) коришћење у унутрашњости блока планирана је замена постојећих стамбених објеката на сопственој парцели новим вишепородичним стамбеним објектима у оквиру површине за јавно (заједничко) коришћење. Замена постојећих објеката спратности П+1 новим вишепородичним стамбеним објектима П+4 и П+4+ПК, условљава се парцелацијом и новом наменом површина. Део сваке грађевинске парцеле на којој је објекат, спратности до П+1+ПК, који спада у породично становање, намењује се изградњи вишепородичног стамбеног објекта. Површина планиране зоне изградње намењује се изградњи новог објекта, док се остатак парцеле намењује за јавно (заједничко) коришћење и припаја наменом већ постојећој заједничкој површини у блоку.

Површина намењена изградњи вишепородичних објеката у оквиру површине за заједничко јавно коришћење у блоку 10 је 1031 m².

У оквиру блока 7 осим постојећег објекта вишепородичног становања, у оквиру површине за јавно (заједничко) коришћење, и неколико постојећих објеката вишепородичног становања на сопственој парцели планирана је, осим површина за изградњу вишепородичних стамбених објеката на сопственој парцели и површина за изградњу објекта у оквиру површине за јавно (заједничко) коришћење. Површина за јавну (заједничку) употребу се проширује на рачун постојеће грађевинске парцеле породичног становања и намењује за (заједничко) јавно коришћење, у овом случају за приступ јавној гаражи.

Код овог типа објекта не условљава се изградња паркинга ни паркинг гараже у сутерену/подруму јер се паркирање у овом случају планира у оквиру јавних паркинга и јавних гаража.

Површина намењена изградњи вишепородичних објеката у оквиру површине за заједничко јавно коришћење у блоку 7 је 260 m².

Укупна површина намењена за вишепородично становање у оквиру површина за јавно заједничко коришћење је 1,3 ha.

2.3. Површине за вишепородично становање на сопственој парцели (постојеће и планирано)

Намена вишепородичног становања на сопственој парцели је планирана у скоро свим грађевинским целинама, блоковима.

Критеријуми за намену и регулацију простора успостављени су тако да се планираном наменом и регулацијом простора омогући изградња усклађена, у оптималним границама, са стањем у простору и условима регулације за ову намену из Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године.

Планиране спратности у оквиру намене вишепородичног становања на сопственој парцели, су од П+2+ПК до П+6+ПК, зависно од успостављених критеријума, на нивоу блока.

Планирани објекти постављени су на регулациону линију. У случајевима где се грађевинска линија не поклапа са регулационом објекти се морају поставити на грађевинску линију.

Намена објеката је стамбена и мешовита. Мешовита намена, стамбено-пословна, утврђује се за објекте спратности од П+3+Пк до П+6+Пк у улицама Браће Рибникара, Мише Димитријевића, Ласла Гала, Алексе Шантића од школе до Булевара цара Лазара, на Булевару цара Лазара и у новопроектваној улици (на траси Хоповске улице) што значи да су приземља, максималне висине 4,0 m, са уличне стране обавезно пословне намене, а са дворишне стране пословне или стамбене намене (стан или гаража). Могуће је и спратове наменити за пословање. На Булевару ослобођења објекат је такође мешовите намене, уз услов да приземље, галерија и прва два спрата морају бити пословни.

Према утврђеним критеријумима приказан је распоред заступљености планираних спратности по улицама и блоковима;

П+2+Пк - у улицама Дожа Ђерђа, Мише Димитријевића, Лава Толстоја и новопроектваној (блокови 1, 2, 3 и 4);

П+3+Пк - у улицама Дожа Ђерђа, Браће Рибникара, Лава Толстоја и Гогољевој (блокови 6, 9, 11 и 14);

П+4+Пк - у улицама Браће Рибникара, Гогољева, Пушкинова, Дожа Ђерђа, Мише Димитријевића, Лава Толстоја, Данила Киша, Ласла Гала, Алексе Шантића и Војвођанска (блокови 2, 3, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 и 15);

П+5+Пк - на Булевару цара Лазара и Булевару ослобођења и у улицама Браће Рибникара, Лава Толстоја, Ласла Гала, Алексе Шантића и новопроектваној (блокови 4, 8, 11, 12, 13, 14 и 15);

П+6+Пк - у улици Алексе Шантића (блок 4).

Укупна површина намењена вишепородичном становању на сопственој парцели је 15,29 ha.

Овом наменом обухваћене су и грађевинске парцеле за које су издати урбанистичко-технички услови по условима из Регулационог плана "Данила Киша" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 22/98). Стање у простору настало реализацијом регулационог плана у оквиру ове намене је: парцеле на којима су изграђени објекти, парцеле на којима је изградња у току и површине на којима се могу градити објекти по урбанистичко-техничким условима издатим по претходном плану.

2.2.4. Површине за пословање

У оквиру граница регулационог плана, поред преовлађујуће намене становања, заступљена је и намена: пословање, у оквиру других намена, као посебне површине и у склопу парцела и објеката намењених становању.

(А) Пословни објекат, Футошка улица број 35 - блок 5

Постојећи пословни објекат изграђен је у оквиру парцеле за јавну (заједничку) употребу и припада

површини намењеној за линијске центре. Спратност објекта је П+3 а намењен је канцеларијском пословању.

Површина парцеле је 164 m².

(Б) Пословни комплекс Института за тополарство, Антона Чехова број 15А - блок 6

Површина коју заузима Институт за тополарство задржава постојећу намену: пословање. Постојећи објекти могу се задржати или заменити новим спратности до П+1.

Укупна површина комплекса је 0,37 ha.

(Ц) Пословни објекти, Улица Дожа Ђерђа број 3-9 - блок 12

У улици Дожа Ђерђа на парцелама са уличним бројевима 3, 5, 7 и 9 уместо постојеће намене, породичног становања, планирана је нова намена - пословање.

У оквиру планиране намене планира се изградња пословних објеката спратности П+1. Делови парцела који нису намењени за пословање намењују се за јавно (заједничко) коришћење. Приступ објектима планиран је из улице Дожа Ђерђа.

Површина планирана за пословну намену је 400 m².

(Д) Пословни комплекс Улица Ласла Гала број 22 и 24 - блок 14

Постојећи пословни комплекс у улици Ласла Гала број 22 и 24 са уличне стране пренамењује се за вишепородично становање на сопственој парцели спратности П+4+Пк. Делови комплекса унутар блока обједињују се и намењују се за нови пословни комплекс. Максимална могућа спратност пословног објекта је П+4+Пк (као и улични стамбени објекат). Приступ пословном комплексу планиран је из улице Ласла Гала. У оквиру парцеле за становање у улици Ласла Гала број 22 планирана је површина за приступ пословном комплексу са наменом јавна површина за јавну (заједничку) употребу.

Укупна планирана површина комплекса је 0,37 ha.

(Е) Пословни комплекс Улица Ласла Гала број 32 - блок 14

Постојећи пословни комплекс у улици Ласла Гала број 32 задржава се у постојећој намени и у оквиру парцеле коју заузима. Улични објекат спратности П+1, може се задржати и надоградити до спратности П+2+Пк, како би се висином ускладио са суседним објектом у улици Ласла Гала број 34.

Постојећи објекти у дворишту могу се задржати и адаптирати без повећања изграђености. Уместо постојећих објеката, могу се градити нови максималне спратности П+2+Пк као и улични објекат.

Укупна површина комплекса је 0,2 ha.

(Ф) Пословни објекат, Булевар ослобођења број 92 - блок 15

Постојећи пословни објекат изграђен је у оквиру парцеле за јавну (заједничку) употребу која припада

површини намењеној за линијске центре. Спратност објекта је П+5 а намењен је канцеларијском пословању.

Површина парцеле је 346 m².

(Г) Пословни комплекс Дожа Ђерђа 53А - блок 2

Постојећа парцела породичног становања (број парцеле 1393), у оквиру које постоје садржаји пословне намене, намењује се за пословање. Преовлађујућа намена пословање са становањем подразумева постојање једне стамбене јединице у оквиру парцеле.

Објект уз улицу Дожа Ђерђа је П+1+Пк а у дубини парцеле су приземни објекти.

Површина парцеле је 1100 m².

2.3. Регулација мреже саобраћајница и саобраћајних површина

Подручје обухваћено регулационим планом ограничено је:

- са севера улицама Браће Рибникара и Футошком,
- са североистока Булеваром ослобођења,
- са истока улицом Вере Павловић,
- са југа и југоистока Булеваром цара Лазара, а
- са западне стране новопланираном улицом, затим планираном улицом уз Јеврејско гробље, Љермонтвом и улицом Антона Чехова.

Наведене саобраћајнице (изузев улице Вере Павловић, новопланиране улице уз Јеврејско гробље, Љермонтове и улице Антона Чехова) део су примарне саобраћајне мреже града, преко које територија коју обухвата овај регулациони план има непосредан контакт са градским и ванградским подручјима, што је са саобраћајног аспекта чини изузетно атрактивном.

Поред тога овај део града је комунално опремљен што још значајније утиче на његов урбани квалитет.

Регулационим планом се предвиђа да ће на овом простору живети око 20 000 становника, који ће према саобраћајној мобилности од 2,8 путовања на дан (по становнику) обавити у току дана око 56 000 путовања. Према видовној расподели 50% ће се одвијати пешачким (око 26 000), 25% јавним градским превозом (13 000) и 25% путничким аутомобилима (13 000). Ови резултати показују да саобраћајно техничке карактеристике (коловози и тротоари) који данас постоје могу задовољавати захтеве и у будућности. У највећем броју улица треба извршити реконструкцију коловоза и тротоара, а одводњавање саобраћајних површина извести преко затвореног канализационог система чиме ће се обезбедити квалитет живота и повећати безбедност у одвијању саобраћаја.

Јавни градски превоз се одвија само ободним саобраћајницама посматрано у односу на границе регулационог плана, односно дуж Футошке улице, Булевара ослобођења и Булевара цара Лазара што указује на знатније учешће индивидуалног моторизованог саобраћаја у укупним моторизованим захтевима становника овог дела града. Регулационим планом се предвиђа и оставља могућност одвијања јавног градског превоза, поводом већ напред наведених саобраћајница и дуж улица Браће Рибникар, Мише Димитријевића и ново-планиране улице.

Саобраћајнице

Површина саобраћајница у односу на укупну бруто површину блокова износи око 22% што је са аспекта коришћења грађевинског земљишта веома рационално. Овоме доприноси и предлог отварања нових улица у унутрашњости блокова (из новопроектване улице, улице Браће Рибникара и улице северозападно од улице Мише Димитријевића), чиме ће се стећи услови за изградњу стамбених објеката и утицати на повољније коришћење земљишта.

Анализа саобраћајних услова показује да је подручје које обухвата регулациони план формирано у времену када се водило рачуна о функционалном повезивању уличне мреже и њеним попречним профилима (регулационим ширинама) тако да су створене могућности одвијања саобраћаја без значајних интервенција у простору. Међутим западни и централни делови комплекса које обухвата регулациони план имају нешто неповољније услове за коришћење јавног превоза путника и на одређен начин контакт са примарном саобраћајном мрежом. Да би се то отклонило и унапредило највише интервенција је предвиђено у западном делу, односно у делу до гробља чиме ће и централни делови добити на квалитету. У складу са тим предвиђено је следеће:

- пробијање новопроектване улице као логичан продужетак Балзакове улице и њено спајање са улицом Мише Димитријевића. На тај начин ће се извршити и повезивање са Булеваром цара Лазара, саобраћајницом чији елементи нуде висок ниво услуге и одвијање јавног превоза. Ова саобраћајница ће омогућити и дистрибуцију токова моторизованог саобраћаја на секундарне стамбене улице,
- пробијање нових улица у блоковима 2 и 3 и њихове везе са улицама Лава Толстоја и Доже Ђерђа,
- пробијање Љермонтове улице и њено спајање са улицама Атанасија Гереског, Антона Чехова и Мише Димитријевића,
- пробијање Гогољеве улице и њено спајање са улицом Антона Чехова,
- пробијање унутарблоковске саобраћајнице између улица Ласла Гала, Браће Рибникара и Данила Киша.

На овај начин ће се омогућити опслуживање планираних садржаја, а самим тим повећаће се приступачност и атрактивност ових делова града који су до сада били запостављени.

Нове саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то у графичком приказу "План нивелације и регулације са планом намене површина и саобраћајем" у Р1:1000.

Уз пробијање нових улица планирано је и проширење следећих улица:

- улица Браће Рибникара, где је предвиђена изградња коловоза са 4 саобраћајне траке, обостране бицикличке стазе и обострани тротоари са изградњом паркиралишта дуж коловоза где год то услови дозвољавају. Ово све захтева проширење регулационе линије у односу на постојећу грађевинску линију.

- улице Мише Димитријевића од улице Браће Рибникара до Пушкинове улице, које је у протеклом периоду на неким деловима реализовано и делимично Пушкинове улице, како би се остварила могућност за изградњу вишеспратних објеката и решило паркирање становницима тих делова подручја.

Међутим, у циљу повећања броја паркинг места, проширења тротоара и боље искоришћености простора, предвиђено је и сужавање коловоза у појединим улицама у односу на постојеће стање, али само тамо где токови возила то дозвољавају. Сужење коловоза је предвиђено у следећим улицама:

- Ласла Гала са 7 на 5,5 м,
- Вере Павловић са 7 на 6 м,
- Војвођанска у делу од Вере Павловић до Пушкинове са 7 на 6 м.

Поред сужења коловоза, предвиђена је и поступна реконструкција раскрснице улица Ласла Гала, Алексе Шантића, Вере Павловић и Гогољеве.

Најмања ширина коловоза која је регулационим планом предвиђена је 5 м. Уже су само понеке унутар-блоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 м. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 м, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 4 м. Тротоари су минималне ширине 1,5 м.

Коте нивелета планираних саобраћајница и паркинг простора, као и приступних путева рачунате су у односу на изведено стање постојећих саобраћајница и постојећи терен и оне се крећу од 78,20 м н.в. до 79,40 м н.в. Уздужни нагиби планираних саобраћајница крећу се од 0,20 до 0,83%, а попречни 2%.

Паркирање

Иако овај део града има створене услове за урбани развој и атрактивност због положаја у окружењу (па и градском центру) има нерешен проблем паркирања путничких аутомобила. Регулационим планом се предвиђа решавање овог проблема на више начина и то паркирањем у оквиру попречних профила улица, јавним вишеспратним паркинзима, односно гаражама и индивидуалним гаражама на парцели.

Због повећања густине становања на овом подручју, па самим тим и захтева за паркирањем, приликом утврђивања саобраћајног решења желело се максимално удовољити будућим потребама. У том смислу, паркинзи су предвиђени где год је за то било места и где су услови то дозвољавали, међутим у случају додатних захтева, нови паркинзи се могу предвидети и на другим просторима под условом да су задовољени сви критеријуми за њихову изградњу.

Степен моторизације који се очекује, износиће један аутомобил на породицу, што захтева око 6.500 паркинг места. Предлогом решења предвиђено је да се у улицама омогући око 3.630 паркинг места, и то на паркинзима или у вишеспратним гаражама или паркинзима, а остало на парцелама будућих корисника вишепородичних и породичних зграда.

У графичким приказима дефинисани су услови за решавање стационарног саобраћаја (паркирања), што ће се разрађивати у оквиру урбанистичко техничких услова улица и објеката и коришћења јавних површина.

У приказима је наведен максимални број паркинг места који се може остварити на некој локацији. То је наравно теоретска вредност, а реална зависи од микролокације, тј. од положаја стубова јавне расвете, дрвећа итд. Она ће се одредити приликом издавања урбанистичко-техничких услова који се морају обрадити тако да се сачувају сва постојећа дрвећа. Посебну пажњу треба обратити на паркинг који се налази између улице Владимира Николића и улаза у пословну зграду Новосадске топлане. Његов облик и димензије су приказане апроксимативно јер приликом његове реализације максимално треба сачувати постојеће растиње, а ново уклапати према захтевима паркинга.

У следећој табели је дат апроксимативни број паркинг места по блоковима (јавни паркинзи):

Број блока	ГАРАЖЕ		ПАРКИНЗИ		УКУПНО		УКУПНО У БЛОКУ
	Постојеће	Планирано	Постојеће	Планирано	ГАРАЖЕ	ПАРКИНЗИ	
1	12	0	0	82	12	82	94
2	0	0	0	202	0	202	202
3	0	0	0	152	0	152	152
4	0	315	0	277	315	277	592
5	0	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	12	0	12	12
7	24	165	0	153	189	153	342
8	10	0	0	208	10	208	218
9	0	0	12	203	0	215	215
10	35	120	0	132	155	132	287
11	12	0	0	80	12	80	92
12	32	0	0	201	32	201	233
13	8	186	0	215	194	215	409
14	0	126	0	187	126	208	313
15	12	0	45	124	12	149	181
16	70	0	59	192	70	251	321
17	47	0	32	218	47	250	297
УКУПНО	262	912	148	2638	1174	2786	3960

У претходној табели нису приказане вредности које се односе на број паркинга и гаража на парцелама будућих корисника вишепородичних и породичних зграда.

Технички елементи гаража ће се дефинисати за сваки случај појединачно посебним урбанистичко-техничким условима.

Бензинске пумпе

Регулационим планом не предвиђа се повећање броја бензинских пумпи, тј. задржава се постојећа на раскрсници улица Браће Рибникара и Футошке. Садржаји које обухвата ова бензинска пумпа се простиру на укупној површини од око 0,5 ha и регулационим планом се они задржавају уз извесна проширења (паркинг, место за точење и слично) што ће омогућити проширење улице Браће Рибникара.

Регулација

Незнатне корекције постојећих регулација у појединим улицама су проистекле из потребе формирања њихових грађевинских линија као и потреба побољшања одвијања механизованог саобраћаја и комуналног опремања.

У графичком приказу "План нивелације, регулације, намене површина и саобраћаја" у Р1:1000 (који је саставни део регулационог плана) у потпуности су дефинисани хоризонтални и вертикални положај саобраћајница, а у оквиру попречних профила регулационе ширине улица, коловози, бициклистичке стазе, тротоари, комуналне инсталације, дрвореди и јавно осветљење улица.

У прилозима су дати оријентациони карактеристични попречни профили улица јер се у већини случајева дешава да је регулациона ширина попречних профила улица променљива и она износи (оријентационо):

	од (m)	до (m)
- улица Данила Киша	18	23
- улица Ласла Гала	15	24
- улица Гогољева	11	20
- улица Пушкинова	20	41
- улица Вере Павловић	24	30
- улица Војвођанска	20	37
- улица Алексе Шантића	15	24
- улица Толстојева	22	25
- улица Мише Димитријевића	17	30
- улица Дожа Ђерђа	17	20
- улица Антона Чехова	9	21

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора. С обзиром да постојећи коловози својим квалитетом у већини случајева неће задовољити, у оквиру припреме уређења земљишта за изградњу, неопходно је приступити одређеним интервенцијама на побољшавању саобраћајних услова у појединим улицама. У приоритету су улице Браће Рибникара и Ласла Гала у којима је постојеће стање коловозне конструкције такво да захтева реконструкцију у што краћем року.

Телекомуникације

Повезивање подручја обухваћеног регулационим планом на телекомуникациони систем града планирано је преко магистралних водова у улицама Ласла Гала,

Алексе Шантића, посредно Футошкој и Браће Рибникара. Ови телефонски водови (спојни путеви) повезани су са транзитном телефонском централом у улици Народних хероја, чији капацитети далеко превазилазе њено гравитационо подручје.

Планирано је да сваки стан поседује телефонски прикључак, а да у односу на пословни простор тај број буде повећан за око 25% (процена) у зависности од намене простора. То значи да треба предвидети око 7000 телефонских прикључака. Постојеће и будуће коришћење телекомуникационог система обезбедиће се преко подземних каблова у свим постојећим и планираним улицама.

У садашњем тренутку у функцији је мешовити систем подземни и надземни релативно малих капацитета, који ће се заменити новом кабловском мрежом.

Технолошки развој телекомуникација не захтева изградњу независних аутоматских централа, већ тзв. "продужених степена" (мини централа) у пословним и стамбеним објектима. Регулационим планом се предвиђа да се централа лоцира у улици Мише Димитријевића (центру конзума) у објектима од броја 4 до броја 8, што ће се утврдити урбанистичко-техничким условима. Такође је предвиђено увођење кабловског дистрибутивног система чији каблови ће се постављати на трасама телефонских.

2.4. Регулација комуналних објеката и инсталација

2.4.1. Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем, односно, реконструкцијом дотрајалих деоница.

Планирани водоводни правци у улицама: Браће Рибникара (Ø 450 mm), Булевару ослобођења (Ø 700 mm) и Булевару цара Лазара (Ø 350 mm) задовољавају планске потребе за водом и овим регулационим планом се задржавају.

Постојећа секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm, која је у потпуности изградњена, замениће се на деоницама које не задовољавају квалитетом или квантитетом планске потребе.

Регулационим планом се предвиђа и измештање дела постојеће секундарне водоводне мреже према плану положаја инсталација како је то дефинисано у попречним профилима улица.

Планирана секундарна водоводна мрежа биће профила Ø 125 и Ø 100 mm и у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних корисника.

Планирана водоводна мрежа ће у потпуности задовољити потребе снабдевања водом.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Потреба за реконструкцијом, постојеће канализационе мреже, нарочито је изражена на деоницама "старе" канализације. Стара канализациона мрежа је замуљена, с обзиром да је њено функционисање под успором а квалитет одводника је, због старости, незадовољавајући.

Реконструкција старе канализације предвиђа се у улицама: Браће Рибникара, Антона Чехова, Данила Киша, Ласла Гала, Војвођанској и делу Гогољеве.

Планирана канализациона мрежа предвиђена је у новопланираним улицама и у улазима и прилазима блокова.

Технички елементи планиране канализационе мреже дати су на графичком приказу "План водовода и канализације" у Р1:1000.

Планирана канализациона мрежа, заједно са постојећим канализационим мрежом, оријентисаће се према улици Мише Димитријевића профила \varnothing 135/90 см и према улици Пушкиновој профила \varnothing 900 мм.

Прикључење сутеренских просторија, гравитационо, на канализациони систем није могуће. Изузетно уколико локацијски услови то допуштају неопходно је да инвеститор прибави сагласност и услове од ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада, који ће дефинисати прикључење.

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

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде су:

Максималан ниво подземне воде је око 76,60 м н.в.

Минималан ниво подземне воде је од 73,00 до 74,00 м н.в.

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

2.4.2. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање овим видом енергије свих планираних садржаја ће бити из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање предметног простора електричном енергијом је ТС 35/10 kV "Лиман", а ТС 110/20 kV "Јужни Телеп" ће бити када се заврши изградња одговарајућих 20 kV водова.

Да би планирани садржаји имали квалитетно решено снабдевање електричном енергијом потребно је поред постојећих трансформаторских станица изградити нове дистрибутивне 10(20)/0,4 kV трансформаторске станице. За изградњу одређеног броја ових трансформаторских станица су већ издати урбанистичко-технички услови, те се очекује скоро изградња ових објеката. За недостајуће трансформаторске станице је дат њихов оријентациони положај. Тачан положај ће бити одређен приликом израде урбанистичко-техничких услова.

Трансформаторске станице и повезне енергетске каблове потребно је градити за рад на 20 kV напонском нивоу тако да се лако могу укључити за рад на овом напонском нивоу када ТС "Лиман" постане разделно 20 kV постројење, или када се изгради одговарајући број 20 kV извода од ТС 110/20 kV "Јужни Телеп". Планира се измештање трансформаторске станице у улици Браће Рибникара на нову локацију. Тачан положај и ове трансформаторске станице биће одређен приликом издавања урбанистичко техничких услова, а на основу инвестиционог програма Јавног предузећа Електродистрибуција "Нови Сад". Сва постојећа електродистрибутивна мрежа у процесу реконструкције као и сви планирани електрични водови биће каблирани.

Положај планиране електроенергетске мреже 20 (10) kV и трансформаторских станица приказан је на графичком приказу "План енергетике" у Р1:1000. Место изградње планиране електроенергетске мреже је приказано на попречном профилу улица.

Снабдевање топлотном енергијом

Предметни простор и у регулационом плану задржава оба основна типа становања породично и вишепородично. За породично становање и ниже спратности вишепородичног становања рационалније је снабдевање топлотном енергијом из постојећег градског гасификационог система. Гасификациони систем ће се проширити у новопланираним улицама са породичним становањем.

Снабдевање топлотном енергијом се планира за објекте вишепородичног становања и пословне објекте из градског топлификационог система. Овај простор припада конзумном подручју топлане То "Југ", од које полази магистрални вреловод, чији огранак је изграђен у улицама Владимира Николића, Мише Димитријевића, Браће Рибникара и Булевара цара Лазара. Од ових магистрала изграђена је разделна вреловодна мрежа у улицама Ласла Гала, Толстојевој, Гогољевој и другим. Улица Алексе Шантића је у току 2001. године повезана на магистрални вреловод на Булевара цара Лазара. На вреловодну мрежу су прикључени вишепородични стамбени и већи пословни објекти. Постојећа вреловодна мрежа нема довољно капацитета за снабдевање свих планираних садржаја, који се по регулационом плану прикључују на њу, што захтева нова повезивања постојеће вреловодне мреже на магистралну вреловодну мрежу Града. Приоритетно је повезивање постојећег вреловода у улици Браће Рибникара са магистралним вреловодом на Булевара ослобођења.

Основно опредељење у снабдевању топлотном енергијом је за породично становање прикључење на гас, а за вишепородично становање прикључење на топлификациони систем. Ова подела не мора бити опредељујућа за прикључење планираних потрошача на ове системе. Уколико постоје техничке могућности, у зависности од опредељења инвеститора, биће могуће прикључење на један, или на оба система.

У случају надоградње објеката када не постоји могућност, код грејања објеката на гас, изградња котларнице у габаритима објеката, котларница се може градити ван габарита објекта с тим да је максимална површина оваквог објекта 15 м².

Тачан положај нових топлификационих водова биће одређен приликом израде урбанистичко-техничких услова.

Главни правци изградње планиране енергетске инфраструктуре су дати на графичком приказу "План енергетике", у Р1:1000.

2.5. Регулација зелених и слободних површина

Постојеће квалитетно зеленило, нарочито стара вредна стабла треба задржати и уклопити у нова решења и на тај начин задржати изглед и препознатљивост простора-амбијента. На Тргу 7. јула посебно треба сачувати и заштитити стабла платана и дивље кестена која имају изузетну вредност.

При изградњи објеката, нових саобраћајница и паркинг простора постојеће зеленило потребно је заштитити техничким мерама заштите.

Постојеће улично зеленило у највећем обиму потребно је допунити и реконструисати у смислу формирања континуираних дрвореда, што је условљено садржајем попречних профила улица. У зависности од ширине улице и садржаја инфраструктуре формираће се двострани или једнострани дрвореди. У улицама узаних профила уместо робусних стабала, користити шибље

формирано као високостаблашице. На местима колских прилаза објектима и прилазима потребно је оставити просторе довољне ширине због несметаног уласка и прегледности саобраћаја.

Сва планирана паркиралишта аутомобила у оквиру стамбених делова, појединих комплекса и улица треба да се налазе под крошњама листопадног дрвећа. Саднице распоредити у травнате траке или оставити иза сваког четвртог паркинг места простор за дрво.

Разноврсне намене и видови становања захтевају и одговарајуће обликовне хортикултурне захтеве.

Слободне површине, где се не формира дворишни простор на јединственим парцелама као целини, уредити формирањем мањих вртова од групација дрвећа и шибља, како би заједнички чинили уређен зелени фонд. Ограде према суседним парцелама формирати од листопадног дрвећа, четинара и цветајућег шибља. На парцелама које унутар дворишног простора садрже паркинге или гараже, не може се формирати декоративни врт, већ ће се на слободном делу парцеле подићи прикладна вегетација и тако уклопити у ново решење. Овакав начин уређења подразумева поред садње дрвећа и шибља и вертикално озелењавање (различите врсте пузавица) као и поставку озелењених жардињера.

Уређење слободних површина стамбено пословних објеката на јединственим парцелама, треба да се заснива на поставци високог пирамидалног дрвећа уз јужне и западне фасаде и декоративног дрвећа већих или мањих групација и шибља у унутрашњем делу блока. Потребно је оставити и отворене травнате површине за игру деце, уз пратећи мобилијар.

Осим зеленила на травнатим површинама, потребно је предвидети садњу дрвећа и поставку озелењених жардињера на поплочаним платоима, трговима и скверовима, уз увођење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара. Ово се посебно односи на

блокове мешовите намене (становање, пословне делатности и сл.).

Дечје установе, школе, радни простори и здравствена станица треба да су одвојени зеленим заштитним појасом од околних садржаја. Зелени појас треба да садржи и високу и ниску вегетацију. Ови потези имају функцију одвајања од осталих делова становања и треба да заузимају мин. 25% зелене површине. Улазни делови обрађују се декоративним, парковским материјалом и колоритом сезонског цвећа и перена (вишегодишње зељасте биљке).

Парцеле породичног становања уређују се углавном као кућни врт са по којом воћном садницом. Уколико постоји могућност подизања декоративне предбаште испред куће, то ће допринети разноврснијем изгледу улице, нарочито ако она не садржи дрворед.

2.6. Нивелација

План нивелације

Простор који се обухвата регулационим планом налази се на надморској висини од 77,20 m до 79,60 m. Најнижи терен је на југоисточном и југозападном делу подручја.

Нивелете изграђених саобраћајница се задржавају.

Приликом издавања урбанистичко-техничких услова одредиће се нивелета заштитног тротоара објекта.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница
- интерполарне коте
- нагиб нивелете.

3. БИЛАНС ПОВРШИНА И КАПАЦИТЕТИ

Биланс површина

Површина обухвата (брutto)			53,83 ha	100%
1.	Саобраћајнице		17,00 ha	32%
2.	Бензинска пумпа са сквером		0,41 ha	0,5%
3.	Површина блокова 1-17 (нето површина)	100%	36,42 ha	(0,65%)
	3.А. Становање	63%	22,74 ha	42%
	3.Б. Јавне површине у оквиру блока	32%	11,83	
	3.Ц. Површине за пословање	5%	1,85	3,5
3.А.	Становање	63%	22,74 ha	42%
	Породично становање		3,37 ha	
	* постојеће 1,47 ha			
	* планирано 1,90 ha			
	Вишепородично становање у оквиру површине за јавно (заједничко) коришћење		4,08 ha	
	* постојеће 2,78 ha			
	* планирано 1,30 ha			
	Вишепородично становање на сопственој парцели		15,29 ha	
	* постојеће5,10 ha			
	* планирано10,19 ha			
3.Б.	Јавне површине у оквиру блока	32%	11,83 ha	22%
	* јавне површине за јавно (заједничко) коришћење		6,92 ha	
	* јавне површине од општег интереса		4,91 ha	
	- јавне службе3,44			
	"Еђшер" културно спортски комплекс.....0,36			
	- јавне гараже0,71			
	- јавна паркиралишта0,40			
3.Ц.	Површине за пословање	5%	1,85 ha	3,5%

БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ КАПАЦИТЕТА

Број блока	Нето површина блока m ²	ИЗГРАЂЕНОСТ				БРГРП (бруто развијена грађевинска површина)				SI		Kiz		Број станов- ника	Нето густина
		Укупно m ²	становње m ²	јавне службе m ²	пословање m ²	Укупно m ²	становње m ²	јавне службе m ²	пословање m ²	Нето %	Бруто %	Нето	Бруто		
1	1,65	7 000	7 000	-	-	27 797	27 797	-	-	42	28,00	1,68	1,10	1 103	668
2	3,10	13 679	13 679	-	-	46 219	46 219	-	-	43	31,50	1,46	1,10	1 200	387
3	3,14	18 750	18 750	-	-	63 675	63 675	-	-	60	41,00	2,00	1,40	1 492	475
4	4,03	17 033	10 258	6 775	-	65 468	50 355	15 113	-	42	30,50	1,60	1,20	1 344	333
5	0,95	3 780	2 563	1 080	137	9 647	7 807	1 080	760	44	32,00	1,20	0,70	228	240
6	1,57	6 495	5 405	-	1 090	17 127	15 947	-	1 180	41	32,00	1,00	0,85	438	279
7	1,64	8 364	6 829	1 535	-	40 388	37 318	3 070	-	51	37,00	2,45	1,80	950	579
8	1,58	6 505	6 505	-	-	40 042	40 042	-	-	41	28,00	2,40	1,70	957	605
9	2,30	9 346	8 185	1 161	-	47 355	44 294	3 061	-	41	30,00	2,05	1,50	1 494	649
10	1,15	5 730	4 680	1 050	-	27 581	25 481	2 100	-	48	29,50	2,35	1,40	721	627
11	2,32	7 826	7 536	290	-	35 278	34 481	797	-	34	26,00	1,50	1,20	936	403
12	1,79	6 975	6 575	-	400	40 214	39 414	-	800	39	27,00	2,20	1,55	982	548
13	2,45	9 569	7 179	2 390	-	48 134	43 354	4 780	-	39	29,50	1,95	1,50	1 140	465
14	3,77	16 366	11 495	1 994	2 877	83 973	65 279	7 184	11 510	43	34,00	2,20	1,75	1 630	432
15	1,51	7 858	7 511	-	347	50 840	48 758	-	2 082	52	29,50	3,40	1,90	1 357	899
16	1,83	7 429	7 429	-	-	45 199	45 199	-	-	40	24,00	2,45	1,45	1 587	867
17	1,64	4 193	4 193	-	-	24 437	24 437	-	-	32	25,50	1,85	1,50	670	408
Укупно у свим блоковима	36,42 ha 36,42	156 898 15,69	135 772 13,58	16 275 1,63	4 851 0,48	713 374 71,33	659 857 65,98	37 185 3,72	16 332 1,63	43	29,00	1,95	1,32	18 229	нето 500 ст/ha бруто 340 ст/ha

SI степен искоришћености

Kiz коефицијент изграђености

4. РЕАЛИЗАЦИЈА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

4.1. Правила, услови и ограничења за пројектовање, уређење простора и грађење:

4.1.1. Објекти и површине од општег интереса

1. Улице

Ширина улица дефинисана је регулационим линијама.

Регулационе линије су у већем делу подручја, где је то било могуће задржати, постављене на месту постојећих регулационих линија улица, тј. на границе парцела улица.

Изузетак су делови регулационих линија у улицама Браће Рибникара, Мише Димитријевића, Лава Толстоја, Криловој, Ласла Гала, Алексе Шантића, Булевар ослобођења и на углу новопројектоване улице и Булевара цара Лазара где ће се формирати нове регулационе линије улица на рачун постојећих грађевинских парцела, где је то било неопходно а могуће у односу на постојеће стање.

Код уличних низова вишепородичних објеката где се грађевинска линија не поклапа са регулационом није дозвољено постављати ограду на уличној међи.

Паркинзи и зелене површине у регулацијама улица планирани су а коначно ће се дефинисати урбанистичко-техничким условима за уређење и изградњу улице.

2. Комплекс дечије установе - блок 13

У оквиру планираног комплекса планирана је изградња објекта дечије установе бруто развијене грађевинске површине 2000 м².

Дозвољена спратност објекта је макс. П+1.

Коефицијент искоришћености комплекса је 30%.

Планирано уређење комплекса обухвата изградњу објекта, према датим условима локације (површина комплекса, правац приступа, оријентација) и уређење комплекса које подразумева одговарајуће ограђивање, озелењавање, поплочавање, постављање игралишта за децу и изградњу паркинга за кориснике објекта.

3. Комплекс основне школе и дечије установе - блок 4

У циљу брже реализације изградње нових планираних капацитета могућа је фазна изградња и фазно припајање парцела потребних за ширење комплекса школе и дечије установе. Граница комплекса школе и дечије установе означава потребну површину али није нужно и коначан облик грађевинске парцеле.

Основна школа:

У оквиру планираног комплекса планирана је доградња школе. Изградњом новог крила спратности П+2, габарита 800 м², бруто развијене грађевинске површине 2400 м² и изградњом нове сале за физичко васпитање спратности П+1 габарита 700 м², бруто развијене површине 1400 м². Положај планираних објеката дефинисаће се урбанистичко-техничким условима имајући у виду и остале планиране садржаје (спортске терене,

зеленило, склониште) према конкретном програму потреба корисника.

Дечија установа:

Постојећи објекат се задржава у оквиру постојећег габарита 620 м², бруто развијене површине 1240 м² и спратности П+1.

У објекту има места за боравак 135 деце.

У оквиру планираног комплекса потребно је поставити дечије игралиште, изградити површину за спортске активности и уредити зелене површине са заштитним зеленилом.

Постоји могућност доградње објекта у оквиру планираног комплекса. Повећање бруто развијене површине, доградњом, може бити до 50% од бруто развијене површине постојећег објекта, према конкретном програму потреба корисника.

Коефицијент искоришћености комплекса је 30%.

4. Комплекс студентског дома - блок 14

Регулационим планом је предвиђено задржавање постојећих објеката П+3+М и П+3. Објекат спратности П+3 може се надоградити до П+3+М.

Габарит објекта који се надограђује је 500 м² а планирана је надоградња једне етажне у облику мансарде, као и суседни надограђени објекат.

5. Комплекс студентског дома - блок 9

Постојећи објекат габарита 1100 м² задржава се у садашњем габариту и спратности која је П+1+Пк. Могућа је реконструкција без повећања габарита објекта за потребе садашње или неке друге намене које су предвиђене овим регулационим планом.

6. Комплекс здравствене станице - блок 11

Планирано је задржавање постојећег комплекса са објектом у постојећем габариту. Постојећи објекат се може надоградити до спратности П+1+Пк, уколико то дозвољава постојећа конструкција објекта.

Дозвољена је и изградња новог објекта спратности П+1+Пк али на месту и са димензијама габарита као и постојећи објекат. Планирано повећање бруто развијене површине објекта је 500 м².

7. Паркинг гараже и паркиралишта

Паркинг гаража - блок 4

Грађевинска парцела формираће се препарцелацијом.

Максимална планирана спратност је Су+П+1, а сутерен је обавезан.

Планирана површина габарита је око 3000 м² а капацитет је, имајући у виду норматив од 30 м²/возила, око 300 возила.

Прилаз гаражи је из улице Алексе Шантића преко површине за јавно (заједничко) коришћење у оквиру грађевинске парцеле намењене становању.

Паркинг гаража - блок 7

Грађевинска парцела формираће се препарцелацијом.

Грађевинске линије повучене су у односу на регулационе линије за 35 m од улице Дожа Ђерђа и око 46 m од регулације улице Мише Димитријевића.

Максимална планирана спратност паркинга гараже је Су+П+1, а сутерен је обавезан.

Површина габарита је 1540 m², а капацитет је, имајући у виду норматив од 30 m²/возилу, око 150 возила.

Прилаз гаражи је из улице Мише Димитријевића, преко површине за јавно (заједничко) коришћење.

Паркинг гаража - блок 10

Грађевинска парцела формираће се препарцелацијом.

Грађевинске линије повучене су у односу на регулационе линије за 23 m од Војвођанске улице и око 21 m од улице Алексе Шантића.

Максимална планирана спратност је Су+П+1, а сутерен је обавезан.

Планирана површина габарита је 1050 m² а капацитет је, имајући у виду норматив од 30 m²/возилу, око 100 возила.

Прилаз гаражи је из улице Алексе Шантића, преко површине за јавно (заједничко) коришћење.

Паркинг гаража - блок 14

Грађевинска парцела формираће се препарцелацијом.

Максимална планирана спратност је Су+П+1, а сутерен је обавезан.

Планирана површина габарита је око 1400 m², а капацитет је, имајући у виду норматив од 30 m²/возилу, око 140 возила.

Прилаз гаражи је из улице Браће Рибникара преко површине за јавно (заједничко) коришћење у оквиру грађевинске парцеле намењене становању.

Паркиралиште - блок 17

На парцели број 1232/1 планирана је изградња и уређење паркинга.

Паркинг ће заузети површину од 3000 m² између постојећег коловоза улице Владимира Николића, границе комплекса "Електровојводине".

Капацитет паркинга је око 100 возила.

У оквиру паркинга планирано је уређење зелених површина и садња одговарајућег дрвећа.

8. Спортско-културни комплекс "Еђшег" Антона Чехова број 4 - блок 5

- У оквиру постојећег комплекса површине 0,36 ha регулационим планом се предвиђа задржавање главног објекта у постојећем габариту и спратности.

У грађевинском смислу планира се реконструкција објекта и доградња у функцији планиране намене и границама планиране грађевинске линије. Планирана је и могућност изградње анекса у оквиру планиране грађевинске линије, до Си=30%. Висина и садржај анекса не сме конкурисати постојећем објекту. Основ за реконструкцију објекта је регулациони план док је услов за уређење комплекса у складу са планираном наменом доношење урбанистичког пројекта.

9. Озелењени сквер

У складу са планираним решењем раскрснице прошириће се постојећа зелена површина.

Уређење проширења зелене површине ускладиће се у свему према постојећем зеленилу, а уређење околних саобраћајних површина (пешачка и бициклистичка стаза, урбани мобилијар и слично) дефинисаће се урбанистичко-техничким условима за раскрсницу.

4.1.2. Површине за јавну (заједничку) употребу

1. Комплекс бензинске пумпе - улица Браће Рибникара

Постојећи комплекс бензинске пумпе задржава се у границама своје парцеле.

Постојећи објекат такође се задржава у оквиру постојећих габарита.

Зелена површина у оквиру комплекса пумпе која је у функцији заштите непосредне околине од штетног дејства пумпе на околину задржава се.

2. За садржаје планиране у оквиру површина за јавну (заједничку) употребу (графички приказ "План нивелације и регулације са планом намене површина и саобраћајем" у Р1:1000) дефинисане су површине намењене за: озелењавање, изградњу саобраћајних површина (прилази, пролази, стазе, паркинзи), постављање дечијих игралишта, изградња спортских терена и склоништа. Садржаји за јавну (заједничку) употребу могу се лоцирати и на местима где нису непосредно обележени (осим склоништа) ако је то интерес корисника простора. У сваком конкретном случају услови уређења и изградње у оквиру планиране намене дефинисаће се урбанистичко-техничким условима.

4.1.3. Становање**1. Породично становање****1.1. Постојеће породично становање**

Постојећи стамбени објекти се задржавају уз могућност реконструкције, доградње и надоградње до П+1+Пк.

Дозвољени степен искоришћености парцеле је Си=50%.

На парцели је дозвољена изградња једног стамбеног објекта а обавезно је обезбедити колски прилаз у двориште где се предвиђа паркирање и гаражирање.

У приземљу стамбеног објекта је могуће отварање пословног простора (који не угрожава животну средину и функцију становања у суседним објектима).

Могућа је замена објекта. У том случају важе исти услови регулације и изградње који су дефинисани за постојеће објекте (постојећа регулациона линија, постојећа грађевинска линија, спратност и степен искоришћености).

1.2. Планирано породично становање

Планирани објекти породичног становања могу бити спратности П, П+Пк, П+1 и П+1+Пк.

Дозвољени степен искоришћености парцеле је $Si=30\%$.

Положај објекта на парцели дефинисан је грађевинским линијама тј. зоном изградње.

Блок 2 - зона изградње ограничена је регулационом линијом и грађевинском линијом у дубини парцеле на 12 м од регулационе линије.

Блок 3 - зона изградње ограничена је регулационом линијом и грађевинском линијом у дубини парцеле на 11 м од регулационе линије.

Степен толеранције у односу на зону изградње по дубини парцеле је 25% ширине зоне изградње, а ширина прекорачења грађевинске линије габаритом не сме бити шира од 40% ширине објекта.

Зона изградње у односу на бочне границе парцеле ограничена је у складу са Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације ("Службени гласник Републике Србије", број 37/98).

Постојећи објекти у овом подручју задржавају се у границама издатих урбанистичко-техничких услова.

На суседним парцелама уз изграђене објекте могуће је нове објекте поставити на бочну границу парцеле уз калканске зидове постојећих објеката.

На парцели је дозвољена изградња једног стамбеног објекта с тим да је обавезно обезбедити колски прилаз у двориште где се предвиђа паркирање и гаражирање. Могућа је и изградња сутерена (за помоћне просторије и гаражу) ако је то у интересу инвеститора.

У приземљу стамбеног објекта је могуће отварање просторног простора који не угрожава животну средину и функцију становања у суседним објектима.

Дозвољава се ограђивање парцела на регулационој линији и бочним границама парцела транспарентним оградама (жица, ковано гвозђе и слично) а пуна ограда дозвољава се само до висине од 0,9 м од нивоа тротоара.

2. Вишепородично становање

2.1. Вишепородично становање у оквиру површина за јавно коришћење - постојеће

Планским решењем задржавају се постојећи објекти вишепородичног становања у оквиру површина за јавно коришћење. Пошто се намена објеката не мења планира се примена режима перманентне реконструкције који подразумева побољшање услова живљења и повећање рационалности коришћења простора кроз надоградњу, доградњу терасу (без повећања грејне површине), реконструкцију и промену намене становање у пратеће функције, у приземљу, и нестамбене у стамбене или пратеће функције, у тавану.

Примена овог режима на постојеће објекте планирана је у складу са утврђеним критеријумима: спратност објекта, припадност потцелини, облик највише етажне и врста крова и усклађивање са постојећим и планираним објектима у непосредном окружењу за сваки објекат или потцелину.

1. Задржавање постојеће спратности

Односи се на објекте спратности П+5 и више и објекте у блоку 16 - "Ада", осим у улици Алексе Шантића број 29, а подразумева могућност реконструкције крова до висине постојећег назитка без могућности повећања спратности или нових корисних површина.

2. Надоградња

Односи се на објекте за које постоји могућност, потреба и интерес за промену кровног покривача, кровне конструкције и/или изградњу нове површине за становање и/или пословање. У зависности од облика највише етажне и врсте крова планирани су типови надоградње:

Тип 1: Објекти са повученом највишом етажом могу се надоградити: доградњом последње етажне до пуног габарита над којим се надограђује пуна етаж са плитким косим кровом у нагибу према дворишту. Целокупну висину надограђеног фасадног зида са уличне стране повући, у односу на раван постојеће фасаде, или обрадити контрастном бојом или материјалом у односу на фасаду постојећег објекта.

Тип 2: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном пуном етажом са плитким косим кровом или реконструкцијом постојећег проходног равног крова са излазом на кров. Плитки коси кров дефинисати у сваком појединачном случају коначним урбанистичко-техничким условима на основу прихваћеног решења дефинисаног према претходним урбанистичко-техничким условима.

Тип 3: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном поткровном етажом, поткровљем. Кровну конструкцију нагиба 30° поставити на назидак максималне висине 1,80 м. Уколико постоје задовољавајући технички услови поткровна етаж може се формирати као двоетажна (дуплекс). Не дозвољава се формирање више од једне независне етажне у поткровљу, и вертикалних кровних прозора "баца".

Тип 4: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном поткровном етажом, мансардом. Конструкцију постављену над последњом стамбеном етажом извести у облику мансардног крова са нагибним равнима од 30° до 60° а преломни угао нагибних равни поставити у висини стандардне етажне у објекту.

Не дозвољава се формирање више од једне независне етажне у поткровљу, и вертикалних кровних прозора "баца".

Тип 5: Објекти у којима постоји таван који није намењен за становање може променити намену. Промена намене подразумева могућност адаптације простора, постављање косих кровних прозора и реконструкцију крова без промене висине назитка и нагиба кровних равни. Не дозвољава се постављање вертикалних кровних прозора - "баца".

Тип 6: Површине које су саставни део објекта а нису покривене и нису планиране за надоградњу могу се застаклити (оградити и покрити само стаклом) и користити као зимска башта (улица Владимира Николића 2, површина уз пословни простор према Булевару ослобођења).

2.2. Вишепородично становање у оквиру површина за јавно коришћење - планирано

Изградња вишепородичних стамбених зграда у оквиру површине за јавно (заједничко) коришћење планирано је у блоку 10. Планско решење предвиђа да постојећи објекти породичног становања на сопственој парцели буду замењени новим објектима вишепородичног становања у оквиру површина за јавно коришћење.

У улици Алексе Шантића број 9, 11, 13, 15

Планирана грађевинска парцела биће једнака габаритима објеката и формираће се парцелацијом.

Зона изградње дефинисана је за оба објекта грађевинском линијом и једнака је ширини суседног објекта у улици Алексе Шантића број 7, с тим да се зона изградње према објекту у улици Алексе Шантића број 17 смањи на дужину постојећег забата у ширини од 4 м.

Објекте поставити на регулациону линију.

Планирана спратност је П+4+Пк.

У Војвођанској улици број 24, 26 и 30

Планирана грађевинска парцела биће једнака габариту објекта и формираће се парцелацијом.

Зона изградње дефинисана је грађевинском линијом која се налази: за Војвођанску улицу број 30 у равни габарита објекта у Војвођанској улици број 28; за Војвођанску улицу број 24 и 26 на 14 м од регулационе линије и 10 м од суседног објекта.

Објекте поставити на регулациону линију.

Планирана спратност је П+4 са плитким кровом у нагибу према дворишту и атиком према улици.

У улици Мише Димитријевића број 12

- Зона изградње дефинисана је парцелом а $S_i=100\%$

- Планирана спратност је П+4+ПК.

2.3. Вишепородично становање на грађевинској парцели - планирано

Планирана изградња вишепородичних стамбених објеката на парцели има обележја режима завршавања започетих целина, тоталне реконструкције и хомогенизације постојеће хетерогене физичке структуре.

У том смислу утврђују се следећа правила, услови и ограничења за изградњу и уређење простора за вишепородично становање на грађевинској парцели:

- Грађевинске линије се поклапају са регулационим линијама. У случајевима где су постојећи или планирани објекти својим положајем условили положај планираних објеката, грађевинска линија повучена је од регулационе линије.

- Постављањем грађевинских линија и унутар грађевинске парцеле разграничена је зона изградње од неизграђене површине која се намењује за уређење зеленила, паркинга, места за постављање контејнера за смеће и других садржаја потребних корисницима парцеле.

Сви планирани објекти по ободу блокова постављају се на грађевинску линију целом својом ширином у непрекинутом низу. Низови се прекидају на местима где низ грађевинских парцела прекидају јавне површине било да су од општег интереса или за јавно (заједничко коришћење) чиме се прекидају и низови планираних и постојећих објеката по ободу парцела.

На планираним угловима новог дела улице Антона Чехова и улице Дожа Ђерђа (на парцелама број 3506 и 3510) грађевинска линија може се поставити на бочну границу парцеле кад реализацијом улице бочне границе парцеле постану регулационе линије.

- Висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа и једном независном етажом у поткровљу са могућим дуплексом уколико дубина габарита то омогућује. Подрум или сутерен може се градити у објектима спратности П+2+Пк и П+3+Пк ако инвеститор има интерес и ако постоје техничке могућности. У објектима спратности од П+4+Пк до П+6+Пк изградња паркинг гараже у подруму или сутерену су обавезне јер се за сваки стан мора обезбедити једно паркинг место у оквиру парцеле. У објектима спратности П+2+Пк на планираним угаоним грађевинским парцелама према Хоповској улици и улицама Криловој и новопроектваној (у средини блока 3) такође је обавезна изградња гараже у сутерену.

Поткровна етажа формира се у два основна облика.

1) Хоризонтални габарит поткровља једнак је габариту објекта, а вертикални габарит одређен је назитком максималне грађевинске висине 1,8 м и кровном конструкцијом постављеном на назидак. Нагиб кровних равни одређује се на око 30°.

2) Хоризонтални габарит поткровља смањен је у односу на габарит објекта. Формира се као повучена етажа и исте је спратне висине као и стандардне етаже. Ширина габарита повучене етаже, односно њено повлачење добија се у пресеку кровних равни класичног поткровља и међуспратне конструкције изнад повучене етаже. Покрива се косом кровном конструкцијом без вертикалног назитка са нагибом кровних равни око 30 степени и двоводним или једноводним са назитком према улици и нагибом, од око 10-15%, према дворишту.

За осветљење поткровне етаже користити искључиво косе кровне прозоре осим кад је поткровна етажа повучена и има вертикалну фасаду раван у целој спратној висини, кад се могу користити вертикални прозори. Начин формирања поткровне етаже објекта дефинисаће се у сваком конкретном случају урбанистичко-техничким условима уз обавезу успостављања односа континуитета и/или типолошке сличности и визуелног склода између нових и постојећих објеката.

- У објектима мешовите намене где се приземље намењује пословању ката приземља може бити максимално 20 см виша од коте тротоара.

У планираном објекту уз Булевар ослобођења предвиђено је приземље повећане висине које омогућује формирање галерије у оквиру пословног простора. Галерија мора бити повучена од фасадног платна према Булевару ослобођења, за око 4 м. Уколико се не пројектује галерија, минимална висина приземне етаже мора бити 4,0 м.

- Грађевински елементи, препусти, изнад приземне етаже могу прећи грађевинску линију максимално 120 см рачунајући растојање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције елемента који је препуштен. Максимална површина ових елемената, односно њихова вертикална пројекција не сме бити већа од 50% површине фасаде не рачунајући приземље. Колики ће препуст бити дозвољен и у којим случајевима дефинисаће се урбанистичко-техничким условима.

- Регулационим планом се не утврђују габарити објеката, већ грађевинске линије, спратност, намена и зона изградње (геометријско место, или максимална површина намењена изградњи).

- У зависности од облика, величине и положаја парцеле, ширине уличног фронта и суседних објеката хоризонтални габарит може бити правоугаон, у облику слова Т, П или Г или сложен, а утврдиће се урбанистичко-техничким условима.

- Изграђеност парцеле зависи од положаја парцеле у оквиру грађевинске целине - блока, величине парцеле и изграђених или издатим условима дефинисаних објеката на суседним парцелама.

Парцеле су подељене у групе по положају у блоку, а изграђеност је дефинисана условима и правилима по набројаним критеријумима.

- Низови парцела
- Појединачне парцеле
- Угаоне парцеле.

- Низови грађевинских парцела

Низовима грађевинских парцела сматрају се две или више грађевинских парцела намењених изградњи вишеспородичних стамбених објеката исте спратности. Изграђеност парцела у низу дефинише се према спратности планиране изградње:

- За спратности П+2+Пк и П+3+Пк изграђеност парцеле утврђује се зоном изградње коју дефинише грађевинска линија постављена на растојању од 12 м од регулационе линије, у улици Лава Толстоја од броја 39 до броја 53 зона изградње је 22 м од регулационе линије, према графичком приказу. Дозвољава се изградња приземних гаража у дворишту. Сваком стану мора се обезбедити паркинг место или гаража на парцели или у објекту.

- За спратности од П+4+Пк до П+6+Пк изграђеност парцеле утврђује се зоном изградње коју дефинише грађевинска линија постављена према постојећем угаоном или уграђеном објекту с којим низ почиње или се завршава.

Само у улицама Браће Рибникара, Ласла Гала и Алексе Шантића број 62 и 64 могу се формирати крила

дужине према графичком приказу, ширине 50% ширине парцеле, у зони додира са трактом. Положај и облик крила није условљен и утврдиће се урбанистичко-техничким условима. Минимално растојање крила од бочних међа је 4 м.

- У случају да се у улици Ласла Гала планиране грађевинске парцеле на бројевима 26, 28, 30 споје у једну грађевинску парцелу зона изградње формираће се у складу са новим обликом грађевинске парцеле на следећи начин: зона изградње уличног тракта је иста као на суседним парцелама (14 м од регулационе линије), док је зона изградње у дубини грађевинске парцеле дефинисана у графичком приказу (испрекидана линија).

- У циљу усклађивања са постојећим стањем, на парцели у улици Ласла Гала број 23, на парцели у улици Ласла Гала број 21 у дубини грађевинске парцеле крило планираног објекта ће се продужити са спратношћу П+1+Пк према графичком приказу.

- Појединачне грађевинске парцеле

Појединачним парцелама се сматрају парцеле које за суседну/е парцеле имају:

- парцелу на којој је изграђен објекат
- парцелу на којој је изградња утврђена условима по претходном плану
- угаону парцелу,
 - а планирана је изградња спратности од П+4+Пк до П+6+Пк.

За појединачне парцеле на којима је планирана изградња објеката вишеспородичног становања спратности П+2+Пк и П+3+Пк важе услови за низове исте спратности. У улици Лава Толстоја број 7 и број 9 зона изградње је према графичком приказу.

Изграђеност ових парцела дефинише се у односу на забате на међама и изграђеност на суседним парцелама.

- Уколико су дужине забата на бочним границама парцела (међама) једнаке дужине зона изградње (дубина тракта и дужина крила) дефинише се према дубини тракта суседног објекта (усвојити већу), а дужина крила дефинише се грађевинском линијом постављеном према дужини крила (већој) суседног објекта. Ширина крила је 50% ширине парцеле мерене на додиру са крилом максимално 7 м. Растојање крила од бочне међе је минимално 4 м.

- Уколико су дужине забата на бочним границама парцела (међама) различите, зона изградње дефинише се дужином суседних забата тако да се на свакој уздужној половини парцеле утврђује зона изградње према забату суседа. Дозвољава се формирање крила сем у случају кад је разлика дужина забата већа или једнака дужини краћег суседног забата. На парцелама број 1559, 1560, 1561 и 1562 у улици Алексе Шантића број 46 и 48 зона изградње ће се формирати према графичком приказу.

У случајевима где се спајање парцела не условљава већ препоручује, услови за спојене парцеле важе и ако се парцеле не споје.

- Угаоне грађевинске парцеле

Угаоним парцелама се сматрају угаоне парцеле на раскрсницама улица.

Парцеле уз улицу и колско-пешачке пролазе, који спајају постојеће улице и нове саобраћајнице унутар блокова овом поделом нису убројане у угаоне парцеле. Угаоне парцеле разврстане су у типове по начину одређивања зоне изградње.

А) Грађевинске парцеле на којима је планирана изградња уграђеног објекта, зона изградње дефинисаће се у ширини зоне изградње на суседним парцелама (без обзира да ли су објекти планирани или изграђени).

- Ако тако формирана зона изградње дефинише површину већу од 75% површине парцеле тј. $S_i > 75\%$, зона изградње се сужава на 14, 12, 10 или 8 m док зона изградње не постане једнака или мања од 75% површине парцеле.
- Ако је формирана зона изградње мања од 75% површине парцеле важи максимална зона изградње из графичког приказа.

Б) На грађевинским парцелама које се граниче са парцелама намењеним породичном становању, поставља се у дубини парцеле грађевинска линија на растојању од 8 или 15 m од објекта породичног становања. Ако је на међи између парцела намењених различитим видовима становања (породично и вишепородично), планирана изградња гаража, растојање између објекта мора бити 15 m, а ако на међи није планирана изградња гаража растојање између објекта не сме бити мање од 8 m.

Ц) За грађевинске парцеле које се граниче са површинама нестамбене намене (јавне површине од општег интереса, јавне површине за заједничко коришћење и површине за пословање) утврђују се услови:

- Ако је суседна парцела јавна, површина за јавно (заједничко) коришћење, улица или површина за пословање, грађевинска линија поставља се на заједничку међу. Забат се, уколико нема објекта на међи суседне парцеле формира као улична фасада.
- Уколико је суседна парцела намењена за јавне службе грађевинска линија се поставља на растојању од минимално 4 m од заједничке међе, да би се спољни зид обликовао као улична фасада.

Сви објекти морају имати колско-пешачки прилаз (пасаж). Положај и димензије пасажа утврдиће се урбанистичко-техничким условима осим у случајевима кад је пасаж намењен за јавно (заједничко) коришћење. У тим случајевима пасаж је утврђен овим регулационим планом како је то дефинисано у графичком приказу "План парцелације са планом јавних површина" у Р1:1000.

- Паркирање и/или гаражирање возила обезбеђује се у оквиру парцеле примењеном норматива 1 стан = 1 возило, односно 75 m^2 пословног простора = 1 возило.

- Максималан број станова лимитиран је планским стандардом да је просечна бруто површина стана 85 m^2 .

2.4. Објекти који се планирају посебним условима

1) Изграђени објекат вишепородичног становања у улици Браће Рибникара број 63 изграђен у унутрашњости блока (11) својом спратношћу П+5+М, није у складу са урбанистичко-техничким условима издатим за ту локацију (претходни урбанистичко-технички услови број 20661/98) за спратност Су+П+2+Пк. Планирана

ободна изградња је ниже спратности од изграђеног објекта. Узимајући у обзир да објекат није изграђен у складу са урбанистичко-техничким условима, тј. супротно важећем плану, нарушени су услови коришћења припадајућег и суседног простора.

Зато се регулационим планом предвиђа да статус овог објекта "утврди посебно тело које одреди Скупштина Града Новог Сада" (Генерални план Града Новог Сада до 2021. године).

2) Изграђени објекат вишепородичног становања у улици Мише Димитријевића број 24 и 26 својом спратношћу П+3+Пк (3 етаж), укупно седам етажа, није у складу са урбанистичко-техничким условима (број 22397/98 и 22398/98) за ту локацију за спратност П+1+Пк.

Планирана спратност на суседним парцелама, по претходном плану који је био основ за урбанистичко-техничке услове, била је П+2+Пк. У циљу регулације простора на суседним парцелама је П+2+Пк и П+4+Пк. Узимајући у обзир да објекат није изграђен у складу са урбанистичко-техничким условима, нарушени су услови коришћења припадајућег и суседног простора. Зато се регулационим планом предвиђа да статус овог објекта "утврди посебно тело које одреди Скупштина Града Новог Сада" (Генерални план Града Новог Сада до 2021. године).

3) Изграђени објекти вишепородичног становања у унутрашњости блока 3 уз планирану саобраћајницу својом спратношћу П+2+Пк нису у складу са урбанистичко-техничким условима (број 28847/2000 и 28848/2000) за предметну локацију за спратност П+1+Пк. Планирана спратност припада категорији породичног становања док је изграђена спратност у категорији вишепородичног становања. Зато се планом предвиђа да статус овог објекта "утврди посебно тело које одреди Скупштина Града Новог Сада" (Генерални план Града Новог Сада до 2021. године).

4.1.4. Површине за пословање

А) Пословни објекат, Футошка број 35 - блок 5

Постојећем пословном објекту у Футошкој улици број 35 спратности П+3 задржава се намена и планира повећање спратности до П+4.

Планирану надogradњу остварити изградњом једне етаже, само над уличним трактом, и постављањем плитког косог крова са падом према дворишту и атиком на осталим фасадама.

Б) Пословни комплекс (Институт за тополарство) - блок 6

Постојећи објекти Института за тополарство у оквиру комплекса могу се задржати у садашњем габариту. Изградња нових објеката дозвољава се уз услов да се постојећи објекти сруше. Услови за изградњу нових објеката су: спратност П+1 (са плитким косим кровом) и степен искоришћености земљишта (Си) до 30%.

Нови објекат својим положајем, висином и садржајем не сме угрозити постојеће зеленило у оквиру комплекса ни породично становање на суседним парцелама.

Колски приступ комплексу је из улице Антона Чехова.

Површину за паркирање возила обезбедити у оквиру комплекса.

Ц) Пословни објекти - блок 12

Планиране пословне објекте у улици Дожа Ђерђа број 3, 5, 7 и 9 поставити на грађевинску линију која се налази на 10 m од осовине улице а повучена је од регулационе линије око 2 m. Ширина парцеле за планирани објекат је 7 m а дужина једнака збиру ширина грађевинских парцела у зони изградње.

Спратност објеката је П+1, без поткровља. Кров плитак, двоводан или једноводан са нагибом према "дворишту".

Д) Пословни комплекс Д Ласла Гала број 22 и 24 - блок 14

Регулационим планом се предвиђа формирање новог пословног комплекса у унутрашњости блока 14. Услови за реализацију новог комплекса су доношење урбанистичког пројекта, рушење постојећих објеката и препарцелација (спајање делова парцела број 1196/1 и 1195). Спратност планираног објекта је Су+П+4 а у оквиру објекта обавезно је обезбедити паркинг и/или паркинг гаражу за 100 возила.

Дозвољена искоришћеност парцеле је $S_i = 50\%$. Планирани прилаз парцели и објекту обезбедиће се кроз пасаж планиране вишепородичне стамбене зграде у улици Ласла Гала број 22, преко површине за јавну (заједничку) употребу.

Е) Пословни комплекс Е улица Ласла Гала број 32 - блок 14

Постојећи комплекс у улици Ласла Гала број 32 задржава намену пословање.

Постојећи улични објекат спратности П+1 може се задржати и надоградити до спратности П+2+Пк, док се дворишни објекти могу адаптирати или срушити. У случају да се дворишни објекти поруше дозвољена је изградња новог објекта спратности П+2+Пк, у зони изградње дефинисаној у графичком приказу до искоришћености парцеле $S_i = 50\%$ заједно са уличним објектом.

Уколико постоји интерес инвеститора сви објекти се могу срушити. У том случају дозвољава се изградња новог објекта до искоришћености парцеле $S_i = 50\%$ и максималне спратности уличног објекта до П+3+Пк и дворишног крила до П+2+Пк. Габарит ће се формирати у зони изградње дефинисаној у графичком приказу. У оквиру парцеле обезбедити паркирање за запослене у односу 1 паркинг место за сваких 75m² површине пословног простора.

Висина уличног објекта ограничена је висином слеме-на објекта у улици Ласла Гала број 34.

Ф) Пословни објекат, Булевар ослобођења број 92

Пословном објекту задржава се намена и спратност који су у складу са наменом општеградски центри, којој припада овај објекат и површина.

Г) Пословни комплекс у улици Дожа Ђерђа број 53А

Парцела 1393 остаје јединствена грађевинска парцела између планираних регулационих линија, преовлађујућа намена је пословање са становањем (једна

стамбена јединица). Сви постојећи објекти на парцели се задржавају у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту. У дну парцеле, између постојећих објеката и планиране регулационе и грађевинске линије уз ново-планирану улицу, планира се изградња објекта пословне намене спратности П+1+Пк у целој ширини парцеле.

4.2. Парцелација

4.2.1. Правила парцелације

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

ЗАДРЖАВАЊЕ ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Овај начин формирања грађевинске парцеле примењује се у свим случајевима када постојећа катастарска парцела својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољава критеријуме и услове за изградњу и функционисање планираног објекта.

ОБАВЕЗНИМ ПРИПАЈАЊЕМ ДВЕ ИЛИ ВИШЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Овај начин формирања грађевинске парцеле примењује се у два случаја.

- када постојећа катастарска парцела својим обликом, површином и ширином уличног фронта не задовољава критеријуме и услове за изградњу планираног објекта,

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

ОБАВЕЗНОМ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈОМ ПОСТОЈЕЋИХ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Обавезна препарцелација спроводи се у случајевима формирања регулационих ширина улица (Браће Рибникара, Дожа Ђерђа, Мише Димитријевића, Данила Киша, Лава Толстоја, Алексе Шантића, Ласла Гала) и у случајевима када није могућ другачији начин формирања грађевинске парцеле (на пример: пробијање нових улица унутар блокова или формирање површина за разне намене, јавне или пословне, такође унутар блокова).

Припајање катастарских парцела примењује се и тамо где то није обавезно у случају када се ради о парцелама исте намене и када је то интерес инвеститора.

У случају доградње тераса, на постојећим вишепородичним стамбеним објектима у оквиру површина за јавно коришћење, дозвољава се препарцелација, тако да се парцела под објектом и површине за ослонце тераса споје у једну грађевинску парцелу. Максималан препуст терасе у односу на фасаду одредити према Правилнику о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, а ослонце поставити на површину за јавно коришћење.

У случају гасификације постојећих вишепородичних објеката у оквиру површина за јавно коришћење, дозвољава се препарцелација јавне површине за заједничко коришћење за постављање гасне котларнице површине до 15 m². Тачан положај утврдиће се урбанистичко техничким условима.

4.2.2. План парцелације

Подручје обухваћено регулационим планом налази се у КО Нови Сад II.

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

Улица Браће Рибникар проширује се са југозападне стране. Парцели број 7742 припојити делове парцела број 1085, 1087, 1089/1, 1097/1, 1115, 1116, 1137, 1139 и 1140/1. Парцели број 1142 припојити делове парцела број 4167/4, 1167/1, 1167/2, 1166 и 1165.

Парцели број 7761/1, Булевар ослобођења, припојити део парцеле број 1143.

Улица Ласла Гала проширује се са северозападне стране. Парцели број 7747/2 припојити делове парцела број 1190/2, 1191, 1193, 1160/2, 1158, 1156, 1150, 1149, 1147 и 1144. Улица Ласла Гала проширује се са југоисточне стране. Парцели број 7747/2 припојити целе парцеле број 1212/2, 1203/2, 1203/3, 1201/1 и делове парцела број 1212/1, 1211, 1209, 1207, 1200, 1199 и 1198.

Парцели број 7741, улица Данила Киша, припојити део парцеле број 1168/2.

Парцели број 1107/1, улица Мише Димитријевића, припојити део парцеле број 1115. Парцели број 7745 припојити целу парцелу број 1351/2 и делове парцела број 1350, 1349, 1342, 1340, 1339, 1335, 1334, 1375 (Пушкинова улица), 1463 (Пушкинова улица), 1328/2, 1328/1, 1327, 1326, 1235, 1322, 1230 и 1319.

Парцели број 7810, улица Дожа Ђерђа, припојити делове парцела број 3498, 3499, 3500, 3501, 3502, 3504, 3505, 3506, 3509, 3549, 3550, 3551 и 3552.

Парцели број 3474, продужетак Гогољеве улице, припојити део парцеле број 3509.

Парцели број 7743, Гогољева улица припојити делове парцела број 1122, 1123.

Парцели број 7744/1 улица Лава Толстоја, припојити делове парцела број 1285, 1291, 1295, 1296, 1593, 1592/2, 1592/1, 1591, 1590, 1589, 1588, 1594, 1586, 1527, 1660, 1526, 1525, 1523 и целу парцелу број 1292/2.

Парцели број 1375, Пушкинова улица, припојити делове парцела број 1374, 1372, 1371, 1337, 1338, 1336 и 1334. Парцели број 1436 припојити делове парцела број 1301, 1300. Парцели број 1611 припојити делове парцела број 1593, 1594, 1609 и 1610.

Парцели број 7746/2, улица Алексе Шантића припојити целу парцелу број 1538/2, 1643/3, 1641/2 и делове парцела број 1539, 1545, 1547, 1548, 1550, 1561, 1563, 1565, 1595, 1597, 1599, 1601, 1603, 1604, 1606, 1608, 1610, 1256, 1255, 1254/1 и 1250.

Парцели број 1661, улица Хоповска, припојити делове парцела број 1660, 1659, 1657, 1656.

Парцели број 7816, Булевар цара Лазара, припојити целе парцеле број 1529/2, 7744/2 и делове парцела број 1658, 1657 и 1656.

За Војвођанску улицу издваја се део парцеле број 1239/1.

За Љермонтову улицу, припојити делове парцела број 3549, 3550, 3551, 3547, 3544, 3542, 3541, 3538 и 3532/1.

За улицу Владимира Николића издваја се део парцеле број 1232/1.

За нову улицу на југозападном делу подручја, у блоку број 2 објединити делове парцела број 1433, 1431, 1430, 1427/2, 1426, 1423, 1421, 1420, 1417, 1416, 1412, 1408, 1406, 4101, 4102, 4104, 4105/1, 1402, 1401, 1399, 1398, 1396, 1393, 1394, 1391, 1390, 1388, 1386, 1383, 1384, 1385, 1382, 1380 и целе парцеле број 1410/2, 1404/2, 4103 и 4105/2.

За нову улицу у блоку број 3 објединити делове парцела број 1441, 1449, 1445, 1447, 1453, 1455, 1461, 1463, 1469, 1471, 1473, 1479, 1481, 1483, 1490, 1493, 1499, 1501, 1512, 1514, 1516, 1518, 1520, 1509, 1507, 1505, 1503, 1498, 1487, 1484, 1475, 1467, 1466, 1459, 1456, 1451 и целе парцеле број 1477/3, 1496/3 и 1495/3.

За остале јавне површине од општег интереса и површине за јавно коришћење унутар блокова водило се рачуна да обухватају целе парцеле, које ће обједињавањем образовати једну парцелу. Уколико је неопходна деоба парцеле, начин препарцелације дат је на графичком приказу "План парцелације са планом јавних површина" у Р1:1000.

За нове објекте на површинама за јавно коришћење образоваће се посебна грађевинска парцела.

План парцелације са координатама осовинских тачака, котирањем ширинама регулационих линија, одстојањима од постојећих парцела и осталим елементима који су неопходни за израду урбанистичко-техничких услова дат је на графичком приказу "План парцелације са планом јавних површина" у Р1:1000.

4.3. Правила обликовања карактеристичних целина и објеката

Један од важнијих циљева (у обликовном и садржајном смислу) који се овим регулационим планом мора постићи је формирање урбаног амбијента и слика уређеног простора како изграђеног тако и неизграђеног.

У том смислу препоручује се смирена архитектура, једноставних геометријских форми, без сувишних еклетичких и других лажних украсних елемената који нису у функцији објекта и не одражавају његов карактер и намену.

На објекту уз Булевар ослобођења поткровну етажу обликовати као пун спрат хоризонталног габарита максимално 50% површине основног габарита и повученог у односу на Булевар ослобођења, односно грађевинску линију према унутрашњости блока. На овом објекту пројектовати раван или кос кров малог нагиба. Тачан положај, облик и начин покривања у складу са постављеним условима дефинисати урбанистичко-техничким условима.

На стамбеним објектима и објектима мешовите намене поткровну етажу пројектовати у форми класичног поткровља са назитком, у форми пуне етаже

мањег хоризонталног габарита повученог у односу на улицу и покривену косом кровном конструкцијом или у форми мансарде а избор форме определити урбанистичко-техничким условима у складу са решењима у суседству и у непосредној околини.

Избегавати употребу вертикалних кровних прозора у класичној поткровној етажи.

С обзиром на намену и садржај, приземне етажне свих објеката у погледу материјализације и обликовања формирати као контрастну површину у односу на укупну фасаду објекта.

Остали елементи обликовања (отвори, балкони, портали) треба да су у складу са, на почетку постављеним циљем, а дефинисаће се урбанистичко-техничким условима.

4.4. Правила и услови заштите амбијенталних целина и непокретних културних добара

У простору унутар границе регулационог плана нема објеката који се налазе у регистру заштићених културних добара и нема објеката који уживају претходну заштиту.

На овом простору је међутим, утврђена могућност постојања археолошког налазишта средњовековног села Бакшафалва (Бакшић). Због могућности постојања потенцијалног археолошког налазишта у граници регулационог плана, прописује се обавеза извођачу радова да, као меру заштите, изврши претходно сондажно археолошко ископавање терена. Обавезе и мере заштите културних добара прописане су Законом о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије" број 71/94).

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада донео је одлуку да покрене поступак за стављање под заштиту Закона о културним добрима, којим би се ставиле под заштиту непокретности на локацијама улица Антона Чехова број 4 и улица Ласла Гала бројеви 12, 24, 28 и 34.

У случају доношења одлуке о стављању непокретности под заштиту режима установљен регулационим планом неће се примењивати него ће се применити услови утврђени одлуком о стављању под заштиту како објекта тако и заштићене околине.

С обзиром да се подручје обухваћено регулационим планом сматра могућим местом насељавања у средњем веку, то се могу очекивати остаци средњовековног села, па се стога утврђује обавеза претходног археолошког сондирања терена због постојања потенцијалног археолошког налазишта.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети.

4.5. Правила заштите од елементарних и других опасности у миру и рату

4.5.1. Заштита у случају ратне опасности

За подручје обрађено овим регулационим планом утврђен је А степен угрожености. За овај степен

угрожености, према прописима о изградњи склоништа, утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите становништва и материјалних добара, односно изградње склоништа и то:

- У породичним стамбеним кућама предвиђена је изградња склоништа допунске заштите, обима заштите најмање 50 кРа.

- У вишепородичним стамбеним зградама, пословним објектима и уз објекте јавних служби предвиђена је изградња склоништа основне заштите обима заштите 200 кРа. Код објеката за које капацитет склоништа не би прелазило 25 особа, а са мање од 20 станова, могуће је предвидети изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 50 - 100 кРа. Инвеститори могу градити и заједничко склониште за више инвестиционих објеката. У случају да инвеститор увећа припадајући капацитет склоништа најмање за 20% може му се омогућити изградња склоништа обима заштите 100 кРа уместо 200 кРа.

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

- Сва склоништа су двопаменска. Мирнодопска намењена се регулационим планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта.

- Капацитет склоништа у објектима стамбене, мешовите и пословне намене утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту тако да се на 50 m² развијене грађевинске (брuto) површине стамбеног и стамбено-пословног објекта обезбеди простора у склоништу најмање за једног становника или најмање за 50% од планираног броја станара, односно (ако је намена објекта или простора пословна) за 2/3 од укупног броја радника, а при раду у више смена за 2/3 од броја радника у највећој смени у време рата.

- Капацитет склоништа за јавне службе утврдити на основу броја запослених и броја корисника тако да се обезбеди простор у склоништу за 1/5 запослених и 1/5 корисника (за дечију установу од укупног броја деце а за школу од укупног броја деце у једној смени).

- Кота пода склонишне јединице мора бити минимум 30 см изнад максималног нивоа подземних вода.

- Димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према прописима за изградњу склоништа и других заштитних објеката.

- Положај склонишне јединице у оквиру објекта, односно парцеле утврдиће се урбанистичко-техничким условима поштујући наведене услове за изградњу.

4.5.2. Заштита од елементарних непогода

Заштита од потреса

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је усклађивање са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90), ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 8° MCS.

Заштита од пожара

У циљу заштите од пожара приликом пројектовања нових објеката елиминисати ризике од настанка пожара и могућности за ширење пожара ако до пожара ипак

дође. У том смислу треба применити све важеће прописе за пројектовање из ове области.

4.6. 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,

- у вишепородичним стамбеним и пословним објектима обезбедити приступ хендикепираним особама на коту приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 см и нагиба 1:20(5%) до 1:12(8%).

- уколико објекат има лифт, окно лифта и излазни подест, димензионисати тако да омогући несметано кретање хендикепираних особа - окно лифта минимум 110/140 см, излазни подест минимум 140 см.

5. ПРИМЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Ступањем на снагу регулационог плана створени су услови за реализацију изградње односно за израду урбанистичко-техничких услова и издавање урбанистичке дозволе, осим за просторе за које је предвиђено доношење урбанистичких пројеката.

С обзиром на значај простора који је предмет регулационог плана, нарочито са становишта архитектонске обраде, обликовања и укупног квалитета архитектуре који се овде захтева, као и потребу усклађености пројектне документације са урбанистичко-техничким условима Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам ће, према својој процени у зависности од микролокације објекта и његове функције, инвеститору израдити претходне урбанистичко-техничке услове којима ће се, у складу са регулационим планом, утврдити основне смернице за израду идејног пројекта (грађевинске и регулационе линије, намена и садржај објекта, спратност, односно вертикална регулација, оријентациони хоризонтални габарит, изграђеност парцеле, елементи обликовања, нивелете и др.) и којима ће се дефинисати сви неопходни предуслови за добијање урбанистичко-техничких услова (неопходна препарцелација и решавање власничких односа, претходне сагласности и др.).

Претходни урбанистичко-технички услови нису основ за издавање урбанистичке дозволе. Поред наведене сврхе, они пружају већу могућност утицаја на квалитет пројекта, а самим тим и на квалитет објекта. Тек после задовољења свих услова из претходних урбанистичко-техничких услова и добијања сагласности на идејни пројекат, инвеститор ће добити урбанистичко-техничке услове према таквом пројекту.

Саставни део регулационог плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године
2. Граница подручја обухваћеног регулационим планом 1:1000

3. План нивелације и регулације са планом намене површина и саобраћајем 1:1000
4. План парцелације са планом јавних површина 1:1000
5. План водовода и канализације 1:1000
6. План енергетике 1:1000
7. План озелењавања 1:1000
8. Попречни профили улица 1: 200

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" и Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог регулационог плана престаје да важи Регулациони план "Данила Киша" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 22/98).

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-162/2002-1-9
29. април 2003. године
НОВИ САД

Председник
Борислав Новаковић, с.л.

191

На основу члана 27. став 1. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 44/95, 23/96, 16/97 и 46/98) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001), Скупштина Града Новог Сада на XLII седници 29. априла 2003. године, доноси

О Д Л У К У О ИЗРАДИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА СТАНОВАЊА "САЈЛОВО" У НОВОМ САДУ

Члан 1.

Услови за уређење, организацију и коришћење простора, који је Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000 и 18/2001) намењен породичном становању и заштитном зеленилу утврдиће се регулационим планом подручја становања "Сајлово" у Новом Саду (у даљем тексту-регулациони план).














Члан 2.

Регулационим планом ће се утврдити услови за уређење простора и изградњу објеката у складу са









РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН БЛОКОВА ОКО УЛИЦЕ ДАНИЛА КИША У НОВОМ САДУ

ЛЕГЕНДА:

намена површина:

-  ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ - ПОСТОЈЕЋЕ, ПЛАНИРАНО
-  ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ОКВИРУ ПОВРШИНА ЗА ЗАЈЕДНИЧКО КОРИШЋЕЊЕ - ПОСТОЈЕЋЕ, ПЛАНИРАНО
-  ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ НА СОПСТВЕНОЈ ПАРЦЕЛИ - ПОСТОЈЕЋЕ, ПЛАНИРАНО
-  ПЛАНИРАНЕ ГАРАЖЕ - ПРИВАТНЕ И ЈАВНЕ
-  ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ
-  КОМПЛЕКС ДЕЧИЈЕ УСТАНОВЕ
-  КОМПЛЕКС ОСНОВНЕ ШКОЛЕ
-  КОМПЛЕКС СТУДЕНТСКОГ ДОМА
-  КОМПЛЕКС ЗДРАВСТВЕНЕ УСТАНОВЕ
-  СПОРТСКО-КУЛТУРНИ КОМПЛЕКС - "ЕЋШЕГ"
-  ОЗЕЛЕЊЕНИ СКВЕР
-  БЕНЗИНСКА ПУМПА
-  ПОВРШИНЕ ЗА ПОСЛОВАЊЕ (од А - Е)

ле г е н д а:

-  ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВАЈУ
- у оквиру површина за јавно коришћење
- на сопственој парцели
-  ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ НАДОГРАЂУЈУ
- типови надоградње од 1 - 4 (према легенди)
-  ЗОНА ИЗГРАДЊЕ - ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ
-  ПОТЦЕЛИНЕ ГРАДСКОГ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА КОЈЕ СЕ ЗАДРЖАВА - могућа надоградња до П+1+Пк
-  10 БРОЈ БЛОКА
-  ГРАНИЦА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА
-  ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ У СКЛАДУ СА ИЗДАТИМ УТ УСЛОВИМА - МОЖЕ СЕ НАДОГРАДИТИ ДО ПЛАНИРАНЕ ВИСИНЕ, ИЛИ ГРАДИТИ НОВИ
-  ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ПЛАНИРА ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА

ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПЛАНОМ НАМЕНЕ И САОБРАЋАЈЕМ

Јавно предузеће		Завод за урбанизам
"УРБАНИЗАМ"		
НОВИ САД, Булевар цара Лазара 3/III		
ИНВЕСТИТОР	ЈП "Завод за изградњу града" НОВИ САД	
ЗАДАТАК	РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН БЛОКОВА ОКО УЛИЦЕ ДАНИЛА КИША У НОВОМ САДУ	
САДРЖАЈ	ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПЛАНОМ НАМЕНЕ И САОБРАЋАЈЕМ	
НОСИЛАЦ ЗАДАТКА	М. САВИЋ ХОЦИЋ, д.и.а.	
ОБРАЂИВАЧ	М. САВИЋ ХОЦИЋ, д.и.арх. М. МАЉКОВИЋ ГРИГОРОВ, д.и.геод. Д. ЈЕВЂЕВИЋ, д.и.инж. А. МАЉКОВИЋ, техн.	
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Г. ЂИЛАС, дипл.инж.арх.	
1.4.17/2001.	размера 1:1000	датум VII. 2002.
		број 3

САДРЖАЈ

Рег. бр.	предмет	Страна	Рег. бр.	предмет	Страна
190	Регулациони план блокова око улице Данила Киша у Новом Саду	249	202	Решење о давању сагласности на Одлуку о критеријумима за расподелу утврђене добити Јавног комуналног предузећа за стамбене услуге "Стан" Нови Сад	280
191	Одлука о изради регулационог плана подручја становања "Сајлово" у Новом Саду	271	203	Решење о давању сагласности на Одлуку о измени и допуни Статута Јавног предузећа "Спортски и пословни центар Војводина" Новом Саду	280
192	Одлука о изради измена и допуна Регулационог плана дела Спортског центра "Сајмиште" у Новом Саду	272	204	Решење о давању сагласности на Програм заштите и развоја Парка природе "Бегечка јама" за 2003. годину	280
193	Одлука о изради регулационог плана дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду	273	205	Решење о разрешењу и именовању члана Управног одбора Јавног комуналног предузећа "Новосадска топлана" у Новом Саду	281
194	Одлука о изради измена и допуна Регулационог плана Детелинаре између улица Хаџи Рувимове, Илије Бирчанина, Бранка Бајића и Веселина Маслеше у Новом Саду	274	206	Решење о разрешењу и именовању члана Управног одбора Новосадског отвореног универзитета, Нови Сад	281
195	Одлука о изради Регулационог плана туристичко, спортско-рекреативног центра јужно од пута Е-75 у Новом Саду	275	207	Решење о разрешењу председника и чланова Управног и Надзорног одбора Стеријиног позорја у Новом Саду	281
196	Одлука о изради Регулационог плана комплекса "Бачкапут-Партнертранс" на Римским шанчевима у Новом Саду	276	208	Решење о именовању председника и чланова Управног одбора Стеријиног позорја у Новом Саду	282
197	Одлука о изради измена и допуна Регулационог плана насеља Буковац	277	209	Решење о именовању председника и чланова Надзорног одбора Стеријиног позорја у Новом Саду	282
198	Програм решавања стамбених потреба у 2003. години	278	210	Решење о разрешењу и именовању члана Школског одбора основне Школе "Прва војвођанска бригада" Нови Сад	283
199	Решење о овлашћењу потпредседника Скупштине Града да обавља послове на унапређивању равноправности полова и остваривању принципа једнаких могућности у граду Новом Саду	279	211	Решење о разрешењу и именовању члана Школског одбора гимназије "Исидора Секулић" у Новом Саду	283
200	Решење о давању сагласности на Одлуку о критеријумима за расподелу утврђене добити Јавног предузећа "Пословни простор" у Новом Саду	279	212	Решење о давању назива новој улици и промени назива улице у Сремској Каменици	283
201	Решење о давању сагласности на расподелу нераспоређене добити Јавног предузећа "Урбанизам" Завод за урбанизам у Новом Саду	279			

Издавач: Град Нови Сад, Служба за прописе. Одговорни уредник: Драгана Чешљјевић.
Уредништво: Служба за прописе, 21000 Нови Сад, Ж. Зрењанина 2, Телефон: 021/51-726.

Годишња претплата: 1.500,00 нових динара. Жиро рачун број: 840-323641-78;
Управа за јавна плаћања - Филијала Нови Сад, при Министарству финансија и економије Републике Србије
Прималац: Градска управа Града Новог Сада
Сврха дознаке: За "Службени лист Града Новог Сада".

Рачунарска обрада и штампа:
Заједничка служба органа Града Новог Сада, Ж. Зрењанина 2, 21000 Нови Сад, телефон 021/420-299.