



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXIII - Број 23

НОВИ САД, 31. децембар 2003.

Примерак 80,00 динара

572

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001), Скупштина Града Новог Сада на XLIX седници 30. децембра 2003. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА СЕВЕРНО ОД БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ СТЕПЕ У НОВОМ САДУ

1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ДЕЛА ГРАДА ЗА КОЈИ СЕ ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.1. Основ за доношење плана детаљне регулације

Основ за доношење Плана детаљне регулације простора северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду (у даљем тексту - план) садржан је у члану 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и у поглављу V, одељку 1.0, пододељку 1.2. Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000, 18/2001 и 12/2003).

1.2. Положај, место и улога грађевинског рејона обухваћеног планом

Према Генералном плану Града Новог Сада до 2021. године подручје које је обухваћено овим планом има значајну улогу у развоју града с обзиром да се на њему предвиђа изградња како радних, тако и стамбених капацитета, као и уређење рекреативних, спортских и парковских површина.

У периоду до деведесетих година прошлог века у привреди Новог Сада доминирала су друштвена предузећа, обично великих капацитета и са великим бројем запослених, са недовољним учешћем малих и средњих предузећа. Са развојем приватног предузетништва долази до промена и у просторној организацији. Тако су према Генералном плану Града Новог Сада до 2021. године за смештај производних капацитета у Новом Саду резервисани простори поред радних зона и на улазним правцима у град, на појединачним локалитетима у оквиру других градских функција и на парцелама породичног становања.

Овим планом обухваћено је неколико намена датих Генералним планом. Тако је део града у продужетку Булевара војводе Степе према Ветернику до границе

грађевинског рејона Новог Сада намењен за становање у комбинацији са пословним простором.

Други простор који је обухваћен овим планом налази се северно од Булевара војводе Степе скоро у целој његовој дужини и намењен је малој привреди.

Још је једна целина обухваћена овим планом. То је простор који је Генералним планом предвиђен за мешовиту стамбену изградњу, односно за комбинацију вишепородичног и породичног становања.

Између простора за малу привреду и зоне мешовите стамбене изградње пролази електроенергетски коридор, који и простор мешовите намене пресеца по дијагонали и дели га на јужни и северни део.

1.3. Однос грађевинског рејона обухваћеног планом са простором у окружењу

Простор који је Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године намењен малој привреди, мешовитој стамбеној изградњи и мешовитој намени као комбинацији рада и становања, а који је обухваћен овим планом, са југоисточне стране се ослања на магистралну градску саобраћајницу правца исток - запад, односно ослања се на регулацију Булевара војводе Степе и то по целој дужини границе плана. Са друге стране регулације овог булевара су стамбени блокови насеља Бистрице.

Са југозападне стране граница се поклапа са границом грађевинског рејона Новог Сада, односно са границом катастарских општина Нови Сад IV и Ветерника, иза које се налази цео потес бесправно подигнутих породичних стамбених зграда.

Највећи део простора тренутно се ослања на површину под специјалном наменом Војске Југославије, која је Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године планирана за спортски центар.

На североисточној страни овог простора, Ближе Булевару војводе Степе, налази се трафостаница 110/20 kV "Детелинара" (Нови Сад V) која се далеководима у планираном коридору напаја из трафостанице "Римски Шанчеви" (Нови Сад III). Трафостаница се својом западном границом наслања на блок мале привреде који је обухваћен овим планом.

У регулацији Булевара војводе Степе, између Булевара Слободана Јовановића и улице Бате Бркића, изграђена је обострана бензинска пумпа са пратећим садржајима. Овај простор није обухваћен планом, али је значајан за непосредно окружење.

1.4. Основни правци уређења и грађења града који одређују концепцију и начин грађења обухваћеног подручја

У границама обухваћеним планом северно од Булевара војводе Степе према Генералном плану Града

Новог Сада до 2021. године утврђене су планиране намене. Тако је дуж Булевара војводе Степе планирана зона мале привреде као део радне зоне "Запад". Северно од ове зоне је електроенергетски коридор који дели радну зону од планиране зоне мешовите стамбене изградње (у којој је Дирекција за обнову земље започела реализацију изградње крајем деведесетих година). На крајњем југозападу планиран је простор мешовите намене са функцијама рада и становања.

У Генералном плану, у условима за изградњу и уређење простора у радним зонама, стоји: неизграђени простори у радним зонама приводиће се намени према техничко-технолошким и еколошким параметрима, усаглашавањем локационих услова зоне и захтева делатности. Минимална величина парцеле у радним зонама је 1000 m². Уз поштовање свих технолошких, саобраћајних, еколошких и противпожарних услова, степен заузетости је 40% а индекс изграђености од 0,5 до 1,2.

Такође, према Генералном плану мешовита стамбена изградња састоји се од дела вишепородичног и дела породичног становања. Вишепородично становање је спратности од П+2+Пк до П+3+Пк, са степеном заузетости за слободностојеће објекте до 40% и индексом изграђености од 0,5 до 1,6, а за породично становање на парцели са слободностојећим објектима спратности до П+1+Пк, са степеном заузетости до 40% и индексом изграђености од 0,25 до 0,8.

Полазећи од смерница Генералног плана и иницијативе да се део радне зоне "Запад" поново преиспита, циљ израде овог плана је да се сагледа расположиви простор, његова заузетост, сви слободни капацитети за смештај будућих корисника, начин саобраћајног и инфраструктурног повезивања и утврде услови и мере очувања животне средине.

На концепцију плана утицали су и ограничавајући фактори као што су: електроенергетски коридор ширине 60 - 90 m, затим ограничен број веза са насељем Бистрица, већ започета изградња на простору специјалне намене, ограничен број станова у делу специјалне намене дат Генералним планом, започета изградња већег дела комплекса мале привреде и парцелација коју су већ извршили корисници земљишта на једном делу мешовите намене.

1.5. Граница грађевинског рејона коју обухвата план

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Нови Сад I и КО Нови Сад IV унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђена тачка број 1 која се налази у КО Нови Сад IV дефинисана координатама $Y_1 = 7406\ 403,40$ и $X_1 = 5013\ 876,12$. Од тачке број 1 у правцу југозапада граница сече парцелу број 540/1, правцем паралелним са осовином Булевара војводе Степе, и долази до тачке број 2 на граници парцела број 540/1 и 670. Од тачке број 2 граница у правцу југа прати западну границу парцеле број 540/1 и долази до тачке број 3 која је преломна тачка границе парцела број 540/1 и 658. Од тачке број 3 граница сече парцелу број 540/1 и долази до тачке број 4 која је преломна тачка границе парцела број 540/1 и 851/2. Од тачке број 4 у правцу запада граница прати северну границу пута, парцеле број 851/2 и 851/1 и долази до тачке број 5 на граници КО Нови Сад IV и КО Ветерник, тј. на граници грађевинског рејона Новог Сада. Од тачке

број 5 граница у правцу југоистока прати границу грађевинског рејона Новог Сада до пресека са северном регулацијом Булевара војводе Степе, тачка број 6. Од тачке број 6 у правцу североистока граница прати северну регулациону линију Булевара војводе Степе и долази до тачке број 7 у КО Нови Сад I, која је на пресеку границе парцела број 10496/4 и 10753/1 и продуженог правца западне границе парцеле број 10755. Од тачке број 7 у правцу северозапада граница сече парцелу број 10753/1, продуженим правцем западне границе парцеле број 10755, затим прати западну границу парцеле број 10755, сече парцелу број 10754, продуженим правцем западне границе парцеле број 10755, и у пресеку са границом КО Нови Сад I и Нови Сад IV долази до тачке број 8. Од тачке број 8 граница скреће у правцу југозапада, прати границу катастарских општина и долази до тачке број 9 која је на пресеку границе КО Нови Сад I и Нови Сад IV и правца повученог из тачке број 1 управно на границу катастарских општина. Од тачке број 9 у правцу северозапада граница сече парцелу број 540/1 претходно описаним правцем, прелази у КО Нови Сад IV и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе.

1.6. Циљеви уређења и грађења грађевинског рејона обухваћеног планом и програмски елементи плана

Изради плана простора северно од Булевара војводе Степе претходиле су одређене припреме. Код мешовите стамбене изградње сагледана је започета реализација како супраструктуре, тако и инфраструктуре и извршена провера поставки из Генералног плана у вези са максималним бројем станова у овој зони. Коришћена је већ изграђена структура стамбених објеката и њихова спратност. Уводећи још неке облике вишепородичног и породичног становања, дошло се до тражених око 1000 станова.

У делу мешовите намене постављене су границе величине парцеле од 500 до 660 m² са функцијама рада и становања до максималног односа 50 : 50%. Потребно је сагледати и постојећи начин коришћења земљишта и испитати могућност прихватања већ формиране парцелације.

У зони мале привреде према евиденцији ЈП "Завод за изградњу Града" сви локалитети од ТС "Детелинара" до Булевара кнеза Милоша уступљени су за изградњу, али сви корисници нису започели реализацију (око 25%), а неки објекти су променили и власника.

Како код реализације објеката мале привреде нису у потпуности поштовани урбанистичкотехнички услови утврђени детаљним урбанистичким планом из 1993. године, потребно је да се овим планом ти услови ускладе и да се дају нова правила за уређење и изградњу.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Подела на зоне, грађевинске блокове и друге карактеристичне јединице са назначеним карактеристикама и режимом уређења и грађења

Основна подела у овом плану је на зону мале привреде, зону мешовите намене и зону мешовите стамбене изградње.

Зона мале привреде обухвата простор од ТС "Детелинара" до саобраћајнице која сада повезује Булевар војводе Степе са зоном мешовите намене. По ширини, зона мале привреде је дефинисана регулацијом Булевара војводе Степе и заштитним појасом електроенергетског коридора. У овој ширини, поред простора за рад и пословање, планирана је и режијска саобраћајница и то паралелно са Булеваром војводе Степе. Са режијске саобраћајнице обезбеђена је остала интерна саобраћајна мрежа. Контакт ове зоне, а тиме и режијске саобраћајнице са насељем Бистрица је преко продужетка Булевара Слободана Јовановића и Булевара кнеза Милоша, као и улице Бате Бркића.

Део зоне од ТС "Детелинара" до Булевара Слободана Јовановића подељен је на три блока величине од по 1 ha, са три прилазне саобраћајнице које се ослањају на режијску саобраћајницу. Блокови су подељени на осам и четири парцеле, величине од 1.250 до 2.500 m².

Између Булевара Слободана Јовановића и улице Бате Бркића планиране су две прилазне саобраћајнице и између улице Бате Бркића и Булевара кнеза Милоша такође две прилазне саобраћајнице са ослањањем на режијску саобраћајницу. На овом делу има изграђених, започетих и заузетих а неизграђених комплекса. Како се указује потреба за мањим парцелама, то постоји могућност да се из планираних попречних саобраћајних веза уведу и нове саобраћајне везе да би се остварила парцелација садашњих већих комплекса, под условом да се не наруши већ започета реализација и да нове делатности штетно не утичу на околне радне и стамбене садржаје.

Остали део зоне мале привреде, где се сада налазе привремене објекти ГП "Напред", планиран је са попречним и подужним саобраћајним везама, чиме је омогућено да се на овом простору формирају мање парцеле.

Зона мешовите намене обухвата северозападни део простора који се обрађује планом. Налази се између електроенергетског коридора и будућег спортског центра, и између зоне мале привреде и границе грађевинског рејона према Ветернику. Зона је мешовите намене јер се у њеним границама укрштају стамбене и пословне функције, на заједничким или одвојеним парцелама. У овој зони је започета реализација према раније урађеној урбанистичкој документацији, с тим што постоје и неправно подигнути објекти. Цео простор ове зоне подељен је електроенергетским коридором ширине 90 m на две просторне целине, које су делимично повезане испод далековода интерним саобраћајницама. Уз пољски пут на северозападу зоне налази се неколико изграђених објеката за пословање и становање о којима ће се водити рачуна приликом планирања зоне.

Трећа је зона мешовите стамбене изградње чија је реализација започета на потесу продужетка Булевара Слободана Јовановића. Ту је започето двадесет стамбених јединица спратности П+3+Пк са 16 станова по јединици. Њихов степен завршетка је различит како у грађевинском смислу, тако и када су у питању инфраструктурни прикључци.

Ова зона се налази на простору чији је корисник Војска Југославије, тако да су три границе ове зоне оријентисане према касарни (будући простори спортског центра и пословања на улазним правцима), а са југоистока границу чини електроенергетски коридор. Започета саобраћајна мрежа са везом на Булевар Слободана

Јовановића настављена је и на осталом делу зоне и прилагођена планираним функцијама у зони и деловима насеља Детелинаре и Бистрице.

2.2. Урбанистичке целине и целине у којима се задржава постојећа реализација

Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године дефинисане су просторне целине које се разрађују овим планом, са фиксним границама насталим или на основу раније уређене урбанистичке документације (зона мале привреде) или на основу ситуације на терену где су промене уследиле стицајем разних околности (бесправна изградња породичних стамбених зграда, изградња вишепородичних стамбених зграда коју је започела Дирекција за обнову земље) или као елемент усвојеног концепта Генералног плана.

Као фиксна просторна целина дефинисан је и електроенергетски коридор за сада са једним далеководом од 35 kV и са могућношћу постављања још једног далековода уз заштитни појас са сваке стране од по 15 m.

Коридор је ширине 60 m на делу који је паралелан са Булеваром војводе Степе и 90 m на делу мешовите намене. На овом делу коридор је поделио простор мешовите намене на две целине, али не и садржајно, јер се у обе просторне целине налазе садржаји везани за пословање и становање. Једино је обим једне или друге намене различит у ове две целине. Сви искључиво радни простори формирани су на локалитетима који већ имају пословне објекте и на парцелама на којима није могуће обострано коришћење планиране саобраћајнице. У том случају прилаз је планиран са саобраћајница које тангирају парцеле са радним садржајима.

Простор намењен за малу привреду чини формирану целину, с тим што у даљој реализацији постоји могућност његовог реструктурирања по величини парцеле (минимално 1.000 m²) и у саобраћајном смислу, првенствено из техничко-технолошких разлога. На овом делу фиксни су постојећи прилази са режијске саобраћајнице, са регулацијом од 20 m.

На делу започете мешовите стамбене изградње, у продужетку Булевара Слободана Јовановића, дефинисане су регулационе и грађевинске линије, што ће се поштовати и у даљој разради простора намењеног мешовитој стамбеној изградњи.

2.3. Основна концепција намене површина

Подручје обухваћено овим планом садржи три просторне целине које су међусобно у непосредном суседству и саобраћајно повезане. За сваку од ових целина, које су и различите намене, сагледана је основна просторна концепција уз поштовање услова из Генералног плана и постојеће урбанистичке и пројектне документације која се односи на овај простор.

Генерални концепт за израду плана сагледан је на основу следећих поставки:

• Зона мале привреде:

- сви формиран комплекс у овој зони се задржавају у постојећим границама;

- слободни простори у оквиру постојећих делимично изграђених и неизграђених локалитета могу се пре-

структурирати уз поштовање свих техничко-технолошких, саобраћајних и еколошких услова;

- с обзиром на положај и величину постојећих локалитета и различите кориснике, утврдити минималне величине парцела и правила нове парцелације;

- према стању на терену утврдити нове услове за реализацију, који се односе на спратност, коте венца, односно слемена, као и начин обраде, посебно када је реч о избору покривача;

- паркинг - просторе решавати у оквиру парцела, а делимично и у регулацији интерних саобраћајница у зони.

• Зона мешовите намене:

- потребно је максимално поштовати постојећу парцелацију, посебно при планирању интерне саобраћајне мреже ради оптималног распореда будућих стамбених и стамбено-пословних парцела;

- прилагодити саобраћајно решење обостраном коришћењу трасе;

- минимална величина пословних, пословно-стамбених и стамбених парцела је 500 m², а добијена је након детаљне анализе свих фактора који утичу на формирање садржаја на парцели;

- планирати парцеле са слободностојећим и двојним објектима;

- код пословно-стамбеног простора максимални однос између радног и стамбеног дела је 50-50% и углавном је радни део мањи од стамбеног;

- максимална величина парцела са чистим пословањем је један хектар;

- задржати трасу пољског пута на северозападу зоне према касарни, чиме би се створила кружна веза са прикључцима на Булевар кнеза Милоша и улицу Бате Бркића;

- планирати саобраћајну везу и са простором мешовите стамбене изградње ради заједничког коришћења планиране урбане опреме.

• Зона мешовите стамбене изградње:

- према Генералном плану ова зона је комбинација вишепородичног и породичног становања са максималних 1000 станова;

- у коначно решење уградити већ започету изградњу вишепородичних стамбених објеката и интерних саобраћајница;

- у делу започете изградње задржати спратност П+3+Пк, а идући према источној и западној страни зоне, спратност смањивати и завршити са парцелама породичног становања, уз поштовање задатог броја од 1000 станова;

- према броју становника у овој зони и зони мешовите намене (око 4000 становника) димензионисати простор за основну школу и дечију установу;

- пословне садржаје у већем делу лоцирати дуж продужетка улице Облачића Рада. Пословни садржаји односе се на делатности из области трговине, угоститељства, услужног занатства и администрације;

- поштујући већ започету саобраћајну мрежу са прикључком на Булевар Слободана Јовановића, плани-

рати још једну везу преко продужетка улице Облачића Рада до улице Бате Бркића;

- паркинг-просторе решавати у регулацији интерних саобраћајница и у оквиру стамбених блокова, односно парцела;

- у делу комфорнијег становања планирати вишепородичне стамбене зграде мањег капацитета у виду слободностојећих објеката на парцели.

2.3.1. Јавне површине и објекти од општег интереса (јавно грађевинско земљиште)

Велики део простора који је обухваћен планом заузимају јавне површине и површине намењене за изградњу јавних објеката од општег интереса (јавно грађевинско земљиште).

Јавно грађевинско земљиште обухвата саобраћајнице рачунајући и њихове регулације, затим део електроенергетског коридора, трафостанице, комплексе основне школе, дечије установе, зеленило и заједничке блоковске површине.

Зависно од карактера саобраћајнице, саобраћајног оптерећења, од потребе за проласком примарне инфраструктуре или за успоравање саобраћаја код саобраћајница које тангирају школу и дечију установу, планом су дефинисане ширине регулација, а самим тим и јавне саобраћајне површине.

Као део јавне површине обухваћен је и део коридора за пролазак електроенергетских далековода који су повезани са ТС "Детелинара". Ширина коридора је 60 m, а његов положај означен је у Генералном плану Града Новог Сада до 2021. године и дефинисан планом. Међусобно растојање два далековода је 30 m, а планирана је заштита од 15 m са сваке стране далековода.

Јавном површином обухваћен је и простор намењен за основну школу и дечију установу као и зелене површине. Основ за димензионисање овог простора је број становника од 4000, колико се претпоставља да ће се налазити у зони мешовите намене и у зони мешовите стамбене изградње. Узимајући за дечију установу норматив да је обухват деце 3,5% од броја становника и да је потребно 35 m² земљишта по детету, добијен је простор од приближно 1 ha. Такође, за основну школу узет је норматив да је обухват школске деце 10% од броја становника и да је потребно 30 m² земљишта по детету. Тако је добијен простор за школу од 1,2 ha, односно за обе функције укупно 2,20 ha.

Јавном грађевинском земљишту припада и простор у правцу продужетка Булевара Слободана Јовановића на коме се предлаже мањи трг са поплочаним, зеленим и воденим површинама, као и заједнички простор унутар блокова у зони мешовите стамбене изградње.

Поред зеленила у профилу саобраћајница и унутар блокова, планиране су посебне зелене површине уз породично становање, уз школу и дечију установу и у источном делу зоне мешовите стамбене изградње као зелени појас уз простор за пословање на улазним правцима. Врсте зеленила и начин реализације су предмет посебног разматрања.

Грађевински рејон који је обухваћен планом детаљне регулације налази се у КО Нови Сад IV и КО Нови Сад I.

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште, јавно грађевинско земљиште је разграничено од

осталог грађевинског земљишта. Од целих парцела и делова постојећих парцела образовати парцелу јавног грађевинског земљишта.

У КО Нови Сад IV јавно грађевинско земљиште је:

- заједничке блоковске површине, део парцеле број 540/1;
- дечија установа, део парцеле број 540/1;
- основна школа, део парцеле број 540/1;
- трансформаторске станице, део парцеле број 540/1, 704/2, 704/1, 719/2, 675, 673/16, 680/4, 682/7. Изграђене трансформаторске станице снимити, а затим образовати грађевинску парцелу;
- зеленило, део парцеле број 540/1, 695/1, 854/3, 706/3, 705/1, 678, 679, 680/1 и 677;
- саобраћајнице: део парцеле број 540/1, 851/2, 854/3 цела парцела број 852/4, 853/5, 853/11, 722, део парцеле број 851/1, 710, 711, 712/1, 712/2, 713, 714, 716, 718, 719/1, 719/2, 720, 723/1, 708/1, 708/2, 708/3, 708/4, 708/5, 708/6, 707, 706/1, 706/2, 706/3, 706/4, 705/1, целе парцеле број 705/6, 704/7, 704/11, 704/16, 703/6, 703/1, 854/6, делови парцела број 702/1, 703/1, 704/1, 704/2, 854/3, 675/1, 675/2, 675/3, 676, 677, 695/1, 682/7, целе парцеле број 680/6, 681/5, 683/10, 683/15, 680/3, 681/2, 682/3, 683/7, 683/18, 683/2, 701/3 и делови парцела број 680/1, 679 и 678.

У КО Нови Сад I јавно грађевинско земљиште је:

- зеленило, цела парцела број 10752/3 и део парцеле број 10754;
- саобраћајне површине, део парцеле број 10754 и целе парцеле број 10749/2, 10750/2, 10753/1, 10753/26, 10753/23, 10753/20, 10753/16, 10753/11 и 10753/6;
- трансформаторске станице, део парцеле број 10753/29, 10753/22, 10753/21. Изграђене трансформаторске станице снимити, а затим образовати грађевинску парцелу.

Парцеле за породично становање, вишепородично становање и парцеле намењене пословању образоваће се у складу са правилима за образовање грађевинских парцела утврђених у овом плану. У оквиру исте намене могуће је обједињавање две или више парцела.

План парцелације са исписаним координатама осовинских тачака, котирањем ширина регулационих линија, растојањима од регулационих линија и осталим елементима неопходним за образовање грађевинских парцела дат је на графичком приказу у Р 1:2500.

2.3.2. Остало грађевинско земљиште

Вишепородична стамбена изградња

Зона мешовите стамбене изградње је комбинација вишепородичног и породичног становања. У овој зони је било потребно поштовати поставке Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године о броју станова и уклопити се у већ започету изградњу стамбених објеката и одговарајуће саобраћајне мреже. Ова зона је саобраћајно повезана са Булеваром војводе Степе преко продужетка Булевара Слободана Јовановића и улице Бате Бркића, која се у зони повезује са продужетком

улице Облацића Рада. Из ове основне и започете саобраћајне мреже настала је и остала секундарна саобраћајна мрежа око које су формирани стамбени блокови са вишепородичним зградама спратности П+2+Пк до делова на крајњем истоку и западу зоне са објектима спратности П+1+Пк у форми комфорнијег вишепородичног становања на парцели. Те парцеле су величине од 900 до 1.000 м², са једним слободностојећим објектом са пет станова, без помоћних објеката, са паркингом у оквиру парцеле или са гаражама у оквиру стамбеног објекта.

Код вишепородичних стамбених блокова дате су грађевинске линије и зоне изградње ширине 19 м у којој би се тражило функционално и обликовно квалитетно решење, с тим да степен заузетости буде до 35%, а индекс изграђености до 1,6 и то на нивоу парцеле. У зони изградње урачунати су и евентуални конзолни испусти на фасади.

Простор за рад и пословање

Поред простора намењеног за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине, део простора, у границама плана, планиран је за рад и пословање. То се односи на све три зоне, с тим што је величина тих простора различита.

Највећи део је у зони мале привреде где је сав простор, у границама регулационих линија, намењен за рад и пословање. У оквиру овог простора су сви постојећи производни и складишни комплекси, као и слободне, неизграђене површине намењене за лоцирање делатности из области терцијарног сектора и производног занатства, уз примену прописа о заштити животне средине.

Највише је реализован део простора од ТС "Детелинара" до Булевара Слободана Јовановића. Карактеристично је да су на том потесу предвиђене мање парцеле, што је највише одговарало приватним предузетницима и њиховој способности за улагања у производне капацитете. На овом делу завршени су комплекси "Натрон-пака", "БМБ-тестенина", "Гепарда", "Biotrend-donata", "Имажа", "AS-компанија" "Анд-пика", док су остали у фази изградње и са различитим степеном готовости. Такође се не очекују промене које су супротне условима за реализацију овог блока мале привреде.

Простор од Булевара Слободана Јовановића до улице Бате Бркића планиран је са већим парцелама (величине 5 - 10.000 м²), тако да је тренутно само делимично реализован и то на делу који је ближе улици Бате Бркића. Као завршене целине издвајају се комплекси "Ауто-промета" и "Mobic-trade" и једним делом "Unix-enkoma". Како је већа потражња за мањим парцелама, планом се омогућава парцелација и препарцелација до минималне величине парцела од 1.250 м². То је једна од мера да цео простор мале привреде буде максимално реализован.

У зони мале привреде на делу између улице Бате Бркића и Булевара Кнеза Милоша постоје локалитети где је делимично започета изградња. На овом делу реализована је фабрика за производњу четки "Лионер", затим комплекси трговинских предузећа "Универзал", "Велефарм" и "МРМ Компанија". То су комплекси који имају свој радни и складишни део, са оградом или без

ње, са изграђеним паркингом и секундарним саобраћајницама са којих су дати и економски прилази. Слободни, неизграђени локалитети могу се парцелисати и препарцелисати до минимум величине парцеле 1.250 m².

Блок западно од Булевара кнеза Милоша сада је покривен стамбеним баракама грађевинског предузећа "Напред" из Београда. Планиран је за наставак изградње садржаја мале привреде и то са мањим парцелама (не мањим од 1.000 m²), с тим да постоји могућност њиховог спајања када је то технолошки оправдано.

У зони мешовите намене планирани су простори за пословне садржаје и то као посебни локалитети или у склопу парцеле где се и станује.

Након утврђивања саобраћајне шеме унутар зоне мешовите намене и оптималног уклапања у постојећу парцелацију простора за стамбене и стамбено-пословне садржаје, формиран су простори који би се користили искључиво као пословни. То се односи на део парцеле број 710 где је већ започета реализација пословних садржаја, затим парцелу број 708/6 и на делове парцела број 706/1 и 706/4. На овим парцелама планиране су делатности из области терцијарног сектора и производног занатства уз обавезу поштовања услова утврђених прописима о заштити животне средине.

Ове радне површине могу се проширити на делове према електроенергетском коридору (делови парцела 706/4 и 677), с тим што су у тој зони наведени простори под посебним режимом, односно без изградње објеката високоградње.

У делу становања могуће је на парцели поред становања обављати и радне активности. Радни простор може се реализовати у склопу стамбеног објекта, а могуће га је лоцирати и као посебну целину, с тим да укупна изграђеност не пређе 40% величине парцеле.

У оквиру простора који је намењен становању могуће је формирати само радни простор са истим индексом изграђености, а такође је могуће из технолошких разлога извршити и спајање парцела. Овакво лоцирање је могуће уз услов да одређена делатност не угрожава суседно становање.

У зони мешовите стамбене изградње, уз продужетак улице Облацића Рада, планирани су пословни садржаји из области трговине, угоститељства, услужног занатства и администрације. Ту се појављују две врсте простора. Један је са пословним објектима који се пружају паралелно са продужетком улице Облацића Рада, уз могућност коришћења простора са јужне стране објекта за снабдевање и паркирање возила а други је простор намењен за мањи трг.

У оквиру вишепородичних стамбених зграда, у приземљима поред стамбених и склонишних површина, могуће је формирати и пословне садржаје, посебно када се ради о снабдевању грађана.

Простор за остале намене

Простор за остале намене налази се у зонама мешовите намене и мешовите стамбене изградње, а односи се на површине за породично становање.

У зони мешовите намене планирани су простори са парцелама на којима се одвија рад и становање, или само становање, или само рад. У овој зони, користећи постојеће стање започетих саобраћајница, затим посто-

јеће пољске путеве и постојећу парцелацију, формирана је саобраћајна мрежа са обостраним коришћењем трасе улице и са максималним уклапањем у постојећу парцелацију. То је довело до различитих облика парцела: од изразито правоугаоне у попречном, до правоугаоне и у подужном смислу. Из тог разлога је веома битно постављање објеката на парцели поштујући и положај грађевинске линије која је од 3 до 5 m повучена у односу на регулациону линију. Такође ће доћи на једном делу зоне и до спајања постојећих парцела да би било могуће оптимално коришћење простора, саобраћајница и остале инфраструктуре.

Ако се ради о стамбено - пословном објекту, максимални однос ове две функције је 50 : 50%. Иначе, скоро увек је тај однос у корист стамбеног простора све до 100%, односно на парцели се налази само стамбени објекат.

У овој зони налази се и простор дела електроенергетског коридора који је у коришћењу власника парцела као пољопривредно земљиште, што се и у предлогу плана задржава.

У зони мешовите стамбене изградње планирани су и простори са породичним стамбеним слободностојећим објектима на парцели од минимум 500 m².

Ови простори се налазе на источној страни ове зоне између блока вишепородичног становања и парцела са комфорнијим вишепородичним становањем и на западној страни зоне у непосредној близини простора који је намењен основној школи и дечијој установи.

2.4. Регулација мреже саобраћајница и саобраћајних површина

На подручју обухваћеном планом, због специфичне (садашње) намене, нема могућности коришћења саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре. То ће захтевати знатна улагања у опремање, али атрактивност локалитета на одређен начин то оправдава.

Простор се налази у непосредној близини Булевара војводе Степе, који преставља саобраћајницу високог ранга и део је магистралног пута Бачка Паланка - Нови Сад - Зрењанин. Њиме се одвија моторизовани саобраћај и јавни градски превоз путника, а издвојене су бициклистичке и пешачке стазе. Булевар омогућава непосредан контакт будућих корисника простора са градском и ванградском саобраћајном мрежом, што ће га у доброј организацији изградње учинити веома атрактивним.

Са булеваром су поједини блокови повезани продужетком Булевара кнеза Милоша, улицом Бате Бркића, Булеваром Слободана Јовановића и (на крајњем делу - западу) улицом Ветерничка рампа.

Друга саобраћајница по значају је продужетак улице Облацића Рада, која ће ово подручје повезати са Руменачком улицом и будућом градском магистралом која се протеже трасом бивше Суботичке пруге.

Реализација ових саобраћајница биће у функцији саобраћајних потреба, а досадашња истраживања показала су да приоритет у примарној мрежи има магистрала на делу од аутопута Е-75 до улице Корнелија Станковића.

Планом се предвиђа да ће на овом простору живети око 3000 становника, који ће (према пројекцији мобилности становника од 2,8 путовања) у току дана обавити

8400 путовања. У видовној расподели, који базира на локацијским карактеристикама (удаљености од зоне рада, културе, образовања и др.), процењује се да ће се пешачењем обављати око 40% путовања, јавним градским превозом путника око 30% и путничким аутомобилом 30% путовања.

При дефинисању уличне мреже у појединим деловима подручја, поред оптималних саобраћајних услова, изузетан значај има оптимално коришћење грађевинског земљишта и функционална повезаност комуналне инфраструктуре са примарним градским системом и унутарблоковским саобраћајницама.

Улице су планиране (највећим делом) у ортогоналном систему, њихове ширине се крећу од 15 до 18 m, а димензионисане су према условима саобраћаја (коловоза, паркиралишта, тротоара), објеката комуналне инфраструктуре и дрвореда.

Паркирање путничких аутомобила решено је готово у целини дуж улица и парцела, а недостатак одређеног броја паркинг - места надоместиће се двонаменским коришћењем расположивих површина, тако да ће запослени у овом делу града користити паркиралишта становника који одлазе да раде у друге делове града.

Иако се Булевар војводе Степе налази у (релативној) близини, планом се предвиђа могућност увођења линија у јавном превозу путника у продужетку улице Облацића Рада и повезивањем на Булевар војводе Степе.

У графичком делу приказа (план саобраћаја, регулација, нивелација и попречни профили улица) дати су сви потребни технички елементи који дефинишу саобраћајне површине и комуналне инсталације у простору.

Етапност реализације планираних садржаја проистиче из могућности рационалне и ефикасне изградње, а према створеним условима са саобраћајног аспекта то су зона мале привреде (која је у реализацији) и блокови северно од далековода.

2.5. Регулација инфраструктурних система и мрежа комуналних инсталација, уређаја и објеката

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем.

Планирана примарна водоводна мрежа биће профил \varnothing 250 mm и повезиваће постојећу водоводну мрежу \varnothing 600 mm дуж улице Веселина Маслеше и постојећу мрежу \varnothing 250 mm дуж Булевара војводе Степе.

До изградње примарне водоводне мреже (\varnothing 250 mm) у зони мешовите стамбене изградње на делу започете реализације, омогућава се прикључење овог дела простора на постојећу водоводну мрежу дуж Булевара војводе Степе.

Секундарна водоводна мрежа изградиће се дуж планираних саобраћајница и где планирани садржај, уређење простора, то захтева. Секундарна водоводна мрежа повезаће се на планирану примарну водоводну мрежу и биће профила \varnothing 100 mm и у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних корисника.

Планирана водоводна мрежа дефинисана је на графичком приказу "План хидротехнике" у Р 1:2500.

Услови за прикључење на водоводну мрежу и то за:

Вишепородично становање

- Објекат који чини грађевинску целину на парцели (објекат или више објеката на једном кућном броју) може бити прикључен на водовод само једним прикључком.

- Зграде вишепородичног становања и други објекти са више заједничких улаза, односно, засебних целина, могу имати независне прикључке водовода.

- Ако се у новопројектованом објекту предвиђа више независних улаза, сваки улаз мора имати свој водомер.

- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу (сутерену) објеката коју треба лоцирати уз саму регулациону линију објеката.

- За мање објекте, који имају предвиђен пасаж или су увучени у односу на регулациону линију (са максимум четири водомера - један woltman \varnothing 50 mm и три криласта) може се постављање водомера извршити у одговарајућем шахту.

- Водомерни шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m, од регулационе линије.

- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

Породично становање

- Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком.

- Водомерни шахт минималних димензија 1,0 x 1,2 m, предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

Пословне објекте

- Прикључење пословних објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком.

- Уколико је пословни објекат са више заједничких улаза, односно, засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.

- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу (сутерену) објекта.

- За мање објекте у којима није могуће обезбедити адекватну просторију може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт.

- Водомерни шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

2.5.1. Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Планом се задржава реализована канализациона мрежа за потребе одвођења укупних вода са изграђеног простора мале привреде.

За одвођење атмосферских и отпадних вода са простора намењеног за вишепородично становање предвиђа се заједничка канализациона мрежа. Планирана заједничка канализациона мрежа биће профила од \varnothing 300 до \varnothing 1200 mm и оријентисаће се према улици Веселина Маслеше, односно повезаће се на постојећи канализациони колектор који је изграђен дуж Булевара Јована Дучића.

До изградње примарне канализационе мреже (\varnothing 1200 mm), у зони мешовите стамбене изградње, на делу започете реализације, омогућава се прикључење овог дела простора на постојећу канализациону мрежу дуж Булевара војводе Степе.

За одвођење атмосферских и отпадних вода, са простора намењеног породичном становању, предвиђа се изградња сепаратне канализационе мреже.

Атмосферске воде овог дела простора, планираном канализацијом за атмосферске воде профила од \varnothing 300 до \varnothing 500 mm оријентисаће се према постојећем отвореном каналу у оквиру мелиорационог слива "Сајлово".

За повезивање сливних подручја канализације атмосферских вода предвиђа се изградња црпне станице.

Отпадне воде овог дела простора, канализацијом за отпадне воде профила од \varnothing 250 до \varnothing 300 mm, оријентисаће се према постојећој канализацији профила \varnothing 800 mm која је изграђена дуж Булевара војводе Степе.

За повезивање сливних подручја планиране канализације отпадних вода предвиђа се изградња црпних станица.

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

Планирана канализациона мрежа дефинисана је на графичком приказу "План хидротехнике" у Р 1:2500.

Услови за прикључење на канализациону мрежу и то за:

Вишепородично становање

- За вишепородично становање предвиђа се директно прикључење на уличну канализациону мрежу или преко канализационе мреже на парцели корисника.

- Канализациони шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

- Уколико су предвиђени пасажи на објектима вишепородичног становања димензије пасажа треба да су 3,5 x 4,0 m, ради пролаза интервентног возила а подлога пасажа мора бити тако изведена да прими притисак од тешког саобраћаја.

- Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.

- Прикључење сутеренских и подрумских просторија предвидети аутономним системом за препумпавање који су у надлежности корисника.

- На простору где нема изграђене канализационе мреже, а реализација планиране канализационе мреже

није извесна, решавање отпадних вода биће преко водонепропусних септичких јама на парцели корисника, посебно се инсистира на водонепропусности септичких јама, а у циљу заштите подземља од загађења.

- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

Породично становање

- Прикључење објеката на планирану канализацију предвиђа се једним прикључком.

- Канализациони шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

- Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.

- Прикључење сутеренских и подрумских просторија предвидети аутономним системом за препумпавање који су у надлежности корисника.

- На простору где нема изграђене канализације, а реализација планиране канализације није извесна, решавање отпадних вода биће преко водонепропусних септичких јама на парцели корисника, посебно се инсистира на водонепропусности септичких јама, а у циљу заштите подземља од загађења.

- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

Пословне објекте

- Прикључење пословних објеката на планирану канализацију предвиђа се једним прикључком.

- Канализациони шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

- Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.

- Прикључење сутеренских и подрумских просторија предвидети аутономним системом за препумпавање који су у надлежности корисника.

- На простору где нема изграђене канализационе мреже, а реализација планиране канализационе мреже није извесна, решавање отпадних вода биће преко водонепропусних септичких јама на парцели корисника. Посебно се инсистира на водонепропусности септичких јама, а у циљу заштите подземља од загађења.

- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода око 78,70 m н.в.

- минималан ниво подземних вода око 75,70 m н.в.

Правац водног огледала просечног нивоа подземних вода је северозапад-југоисток са смером пада према југоистоку.

2.5.2. Снабдевање електроенергијом

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање електричном енергијом, а уједно и веза на електроенергетски систем града и шире је ТС 110/20 kV "Нови Сад 5-Детелинара". Од ове трансформаторске станице полази 20 kV кабловска мрежа на коју су повезане постојеће 20/0,4 kV трансформаторске станице и на њу ће се повезивати нове трансформаторске станице. Ове трансформаторске станице ће напајати дистрибутивну нисконапонску мрежу овог подручја. Будућа 20 kV и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем, као и што је израђена постојећа мрежа, у складу са Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године.

Трансформаторска станица ТС 110/20 kV "Нови Сад 5-Детелинара" повезана је на електроенергетски систем путем двоканалног 110 kV далековода са ТС "Нови Сад 3" који је смештен у постојећем енергетском коридору и налази се у овом простору. Коридор је димензионисан тако да постоји могућност изградње још једног 110 kV далековода. Изградњом планираног далековода добило би се сигурно и квалитетно напајање ове трансформаторске станице електричном енергијом при њеном максимално пројектованом оптерећењу, а тиме и подручја обухваћеног овим планом.

У односу на планирану изградњу на овом простору, потребно је изградити нове дистрибутивне трансформаторске станице. За потребе зоне мале привреде ранијим плановима је предвиђена изградња шест дистрибутивних трансформаторских станица. Овај број трансформаторских станица је увећан одређеним бројем станица које су у складу са енергетским условима градили корисници на појединим парцелама у циљу снабдевања својих комплекса електричном енергијом. Овакав начин снабдевања електричном енергијом омогућује квалитетно снабдевање ове радне зоне. За зону мешовите намене, где је планирано породично становање и пословни простори потребно је на јавним површинама изградити две трансформаторске станице, док би се остале трансформаторске станице градиле на комплексима појединих пословних локалитета у складу са енергетским условима.

У зони мешовите стамбене изградње, у којој се планирају објекти вишепородичне стамбене изградње и породичне изградње са преовлађујућом вишепородичном изградњом, у односу на капацитете простора потребно је изградити пет дистрибутивних трансформаторских станица за потребе становања. За пословне потрошаче и за потребе школе и дечије установе, у овој зони, потребне трансформаторске станице градиће се на основу стварних потреба у складу са енергетским условима.

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

Постојеће и планиране 20 kV водове на подручју насеља градити каблирањем.

Планирана електроенергетска мрежа приказана је на графичком приказу "План енергетике" у Р 1:2500.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу и то за:

Породичне објекте

Снабдевање породичних објеката електричном енергијом решити прикључењем на постојећу (планирану) електроенергетску мрежу. У случају прикључења на подземну мрежу, прикључак се може извести надземно или подземно, а у случају прикључења на кабловску дистрибутивну мрежу прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. У случају прикључења на подземну мрежу, ако је објекат повучен унутар регулационе линије могуће је у огради поставити самостојећи разводни ормар, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

Пословне објекте

Прикључење већих пословних објеката или комплекса извести на постојећу (планирану) електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

Вишепородичне стамбене објекте

Прикључење вишепородичних стамбених (стамбено-пословних) објеката на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу (планирану) дистрибутивну трансформаторску станицу или уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Положај прикључног ормара прилагодити условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

2.5.3. Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом овог подручја биће решено из гасификационог и топлификационог система.

За овај простор, који се налази на ободу града и различитих је намена, Генералним планом града је предвиђено мешовито снабдевање топлотном енергијом. За вишепородично становање и привредне потрошаче у чијој близини ће проћи планирани топлификациони водови постоји могућност прикључења на топлификациони систем града. Да би се ово остварило, потребно је изградити одговарајуће вреловоде и повезати их на постојеће магистралне вреловоде на подручју Детелинаре и Бистрице.

Остали планирани садржаји где не постоји могућност прикључења на топлификациони систем снабдеваће се топлотном енергијом из гасификационог система. Најближе место прикључења овог простора на гасификациони систем града је постојећи гасовод средњег

притиска који пролази улицама Корнелија Станковића и Суботичком и трасом бивше пруге. Од овог гасовода урадио би се средњопритисни гасовод северним делом Булевара војводе Степе уз зону мале привреде. На тај начин би се створила могућност прикључења потрошача из ове зоне путем сопствених мернорегулационих станица на овај гасовод, док би за потребе мешовите намене било потребно изградити посебну мерно-регулациону станицу.

Енергетска мрежа ће се градити у за то предвиђеним местима у профилима улица.

Планирана примарна топлификациона и гасоводна мрежа приказане су на графичком приказу "План енергетике" у Р 1:2500.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката породичног становања топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај КМРС (кућни мерно-регулациони сет-станица) пројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

Овај начин снабдевања топлотном енергијом се у највећој мери користи за снабдевање стамбених (стамбено-пословних) објеката предвиђених за вишепородично становање, као и пословних објеката. Да би објекти овог типа имали решено снабдевање топлотном енергијом потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити подстаницу у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана". Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег (планираног) вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана".

2.5.4. Телефонска мрежа и услови за телефонске прикључке

Ово подручје је повезано на аутоматску телефонску централу преко подземне мреже телефонских каблова у ободним улицама. У том смислу предвиђено је повезивање објеката на постојећу мрежу. Број нових телефонских прикључака зависиће од намене планираних објеката на овом подручју. Постојећа мрежа је тако димензионисана да може удовољити захтевима за прикључење нових објеката.

У случају прикључења, прикључак извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

2.6. Регулација зелених и слободних површина

Уређење слободних површина уз комплексе намењене за малу привреду зависиће од намене и распореда објеката и њиховог габарита. Подизање зеленила треба да се базира на поставци зеленог заштитног појаса ободом сваког комплекса и декоративне вегетације на улазним деловима и уз саме објекте.

Све саобраћајнице треба да прате дрвореди, који ће бити једностранни или двострани у зависности од ширине улице и садржаја њихових попречних профила. Заштитни појас према Булевару војводе Степе треба да садржи двоструки дрворед у циљу раздвајања објеката мале привреде од становања.

Паркинге покрити крошњама високог листопадног дрвећа. Садњу извршити уз паркинг-просторе или унутар самог паркинга, иза сваког четвртог паркинг-места треба оставити простор за дрво.

Озелењавање слободних површина око објеката вишепородичног становања треба да се заснива на поставци високог листопадног дрвећа уз јужне и западне фасаде. Унутар стамбеног блока предлаже се поставка групација декоративног дрвећа и отворених травнатих површина са елементима за дечија игралишта и потребним урбаним мобилијаром.

Комплекси школе и дечије установе треба да садрже велики проценат зеленила распоређеног у виду зеленог заштитног појаса ободом целог комплекса од вегетације различитих висина. Унутар дворишта вегетација треба да буде одабрана од биљака које не изазивају алергију, осим тога вегетација треба да је декоративна и да испуњава и заштитну улогу.

Све слободне површине, тргови и скверови треба да садрже декоративну вегетацију уз потребне елементе партерне архитектуре. На поплочаним платоима могућа је садња високог декоративног дрвећа у предвиђене обликоване отворе, као и поставка озелењених жардињера, које би наглашавале атрактивност одређених садржаја.

Озелењавање простора око објеката породичног становања треба да се заснива на формирању декоративне предбаште и врта у преосталом делу парцеле, а ораде између суседних парцела треба да су обрасле пузавицама и високим шибљем.

На делу простора испод коридора, који се наслања на породично становање, могуће је формирање мањих пластеника или башти за производњу поврћа, воћа и цвећа. На делу где је планирано вишепородично становање и пословање, слободне површине испод коридора треба прекрити травњаком и ниским шибљем, уз редовне мере неге и одржавање.

2.7. Техничка и нивелациона решења

2.7.1. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом је идентификована постојећа примарна и секундарна мрежа са положајем регулационих и грађевинских линија.

Такође је дат предлог за саобраћајну мрежу на осталом планираном простору, са утврђеним ширинама регулација.

У зони мешовите намене регулације саобраћајница су различите, у зависности од прилагођавања условима на терену, уклапања у постојећу парцелацију, могућег формирања нових стамбених и стамбено-пословних парцела, од већ започете реализације на делу који је имао урбанистичку документацију, као и од услова за пролазак инфраструктурних инсталација.

Прилазна саобраћајница са Булевара војводе Степе има асиметричну регулацију ширине 8+9 м, која се наставља и на делу између изграђеног низа породичних стамбених зграда и простора за пословање.

Ширину регулације од 15 м има саобраћајница унутар зоне која је повезана са поменутом прилазном саобраћајницом, затим саобраћајница која повезује зону

мешовите намене са зоном мешовите стамбене изградње, као и остале попречне саобраћајнице рачунајући и део продужетка Булевара кнеза Милоша.

Остале подужне саобраћајнице, због уклапања у постојећу парцелацију са парцелама малих ширина, планиране су са регулацијом од 12 м.

Регулација саобраћајнице која се пружа границом грађевинског рејона Новог Сада и Ветерника је са једном фиксном регулационом линијом на 8 м од осовине коловоза према зони мешовите намене и са различитом ширином на супротној страни због праћења границе парцеле постојећег пољског пута чијом трасом је постављен будући коловоз.

Слична је ситуација и са регулацијом саобраћајнице на северозападној страни зоне мешовите намене (према касарни). Коловоз ове саобраћајнице прати трасу постојећег пољског пута. Северна регулација иде по граници парцеле тог пољског пута, а јужна је на 15 м од осовине коловоза.

Код парцела које се крајом страном наслањају на планиране прилазне саобраћајнице грађевинска линија је повучена до 5 м у односу на регулациону, а код парцела које су са дужом страном ослоњене на прилазну саобраћајницу грађевинска линија је повучена за 3 м у односу на регулациону.

У зони мешовите стамбене изградње такође има неколико ширина регулација у зависности од карактера планираних саобраћајница и коришћења простора у границама регулационих линија. Тако на делу где је започета изградња у продужетку Булевара Слободана Јовановића планирана је регулација ширине 15, 17,5 и 18 м.

Продужетак улице Облачића Рада планиран је са регулацијом од 20 м и поклапа се са регулацијом која чини наставак улице Бате Бркића и пролази преко зоне мале привреде.

Све регулације око школе, дечије установе, око вишепородичног комфорнијег становања на парцели и породичног становања планиране су ширине 15 м.

На делу започете вишепородичне стамбене изградње грађевинске и регулационе линије се поклапају. Код новопланираних блокова који су источно и западно од блока започете изградње, грађевинске и регулационе линије се такође поклапају или се грађевинска линија повлачи за 5 м у односу на регулациону линију ради задовољења услова растојања од око 20 м између објеката, како је то дефинисано на графичком приказу. То се посебно односи на делове простора уз коридор и према делу намењеном пословању.

Код комфорнијег вишепородичног становања на парцели (објекат са пет станова) и код породичног становања грађевинска линија је повучена за 5 м у односу на регулациону.

У зони мале привреде задржава се постојећа саобраћајна мрежа са већ формираним регулацијама, рачунајући и режијску саобраћајницу код које је регулација асиметрична (8+9 м). Све бочне саобраћајнице имају регулацију на 20 м, с тим што код блокова са мањим парцелама подужна везна саобраћајница има регулацију 12 м. Грађевинска линија према режијској саобраћајници је на 5 м од регулационе линије. Одступање је могуће до максимум 3 м од регулационе линије и то кад су у питању искључиво застакљени делови који иду од тротоара до крова зграде. Код комплекса према

коридору грађевинска линија се повлачи на 7 м од границе локалитета. Грађевинска линија код бочних саобраћајница поклапа се са регулационом линијом.

2.7.2. Нивелациона решења

Простор који је обухваћен планом налази се на надморској висини од 78,20 (испод далековода) до 79,50 м (на северном делу подручја).

Нове саобраћајнице су прилагођене терену, са падовима испод 1%.

План нивелације урађен је у размери 1:2500, тако да је пре реализације плана потребно геодетско снимање у висинском погледу.

Кота нивелете планираних објеката одређена је у односу на нивелету коловоза.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелете.

3. БИЛАНС ПОВРШИНА

Биланс површина приказан је табеларно.

У табели су дати подаци о укупној површини по зонама и по појединим садржајима.

Посебно су издвојене јавне површине, а посебно остале површине и то по зонама онако како је цео план концептиран.

Укупна површина у границама плана - 76,43 ha

Јавне површине 37,11 ha

Остале површине 39,32 ha

Степен заузетости и индекс изграђености дати су за сваку намену посебно у текстуалном делу у оквиру тачке 4.1.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила, услови и ограничења за уређење простора и грађења

Услови за реализацију плана дати су за сваку зону појединачно, јер свака од зона има своје специфичности, пре свега у примени Генералног плана, онда и у концептуалним поставкама.

Зону мешовите намене карактеришу стамбени, стамбено-пословни и чисто пословни простори.

Када су у питању стамбени и стамбено-пословни простори, дати су следећи услови за реализацију:

- облик становања: породично становање са слободностојећим објектом на парцели;
- величина парцеле је минимум 500 м², а максимум 660 м²;
- због већ извршене парцелације, на једном делу овог простора прихвата се код тих парцела (постојећа парцела број 707) за 10% смањење минималне величине парцеле;

НАМЕНА И БИЛАНС ПОВРШИНА (у хектарима)

ЗОНЕ	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ						ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ						Укупна површина у ha
	саобр. површине	електро енерг. коридор (зашт. појас)	транс. станица	основна школа, деџија установа	заштитно зеленило	заједничке блоковске површ.	вишепородичне стамбене зграде	тргов. са стамб. посл. објект.	породично становање	стамбено посл. простор	пословни садржаји	зелене површ. у појасу коридора	
Зона мешовите намене	6,33		0,01							8,76	3,54		18,64
Зона мешовите стамбене изградње	7,01		0,02	2,53	1,87	4,24	3,49	2,00	1,65		1,63		26,68
Зона мале привреде	5,07		0,02									12,91	18,00
Електроенергетски коридор	1,17	8,84								0,54	2,66		13,21
Укупно	19,58	8,84	0,05	2,53	1,87	4,24	3,49	2,00	1,65	8,76	5,71	15,57	76,53
				37,11								39,42	

- степен заузетости парцеле је 40%;
- индекс изграђености до 1;
- спратност објекта је П+1+Пк;
- у оквиру стамбеног објекта могу се обављати радне активности на простору до 50% укупне површине објекта;

- радне активности су из области трговине, угоститељства и услужног занатства;

- на парцели може да се изгради само један стамбени објекат са максимум три стана;

- ако се пословни део планира као посебан (до 40% заузетости простора), мора бити удаљен минимално 4 m од стамбеног објекта;

- удаљење објекта од суседне парцеле је 1,5 m;

- спратност пословног дела може бити високо приземље или П+1;

- у оквиру становања могуће је формирати само радне просторе са величином парцела од минимално 500 m² до максимално 1 ha са степеном заузетости до 50% и индексом изграђености од 0,5 до 2.

Чисто радни простори подлежу и еколошкој провери у складу са Правилником о анализи утицаја објекта, односно радова на животну средину ("Службени гласник РС", број 61/92).

Гаража може бити у оквиру објекта или као посебан објекат до 40% заузетости парцеле.

Код стамбених, стамбено - пословних и само пословних парцела грађевинска линија се повлачи од регулационе за 5 m осим код парцела које су својом дужицом страном окренуте прилазној саобраћајници, када то растојање износи 3 m.

За зону мешовите стамбене изградње постављени су следећи услови за реализацију:

а) вишепородично становање средњих густина, са парцелама оивиченим ободним улицама. На парцелама су планирани слободностојећи објекти или објекти у прекинутом низу (по две ламеле):

- све планиране парцеле по површини су веће од минималних (600 m²) које су дате Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године;

- степен заузетости парцела је до 35%;

- индекс изграђености је до 1,6 (овај индекс у изграђеним блоковима износи 1,79, што се овим планом прихвата);

- спратност објекта је од П+1+Пк до П+3+Пк;

- грађевинска линија се поклапа са регулационом осим уз северну и јужну саобраћајницу где се грађевинска линија повлачи за 5 m у односу на регулациону. То важи за новопланиране објекте, а не и за већ започете на правцу Булевар Слободана Јовановића.

Код парцела са вишепородичним слободностојећим стамбеним зградама грађевинска линија је повучена за 5 m у односу на регулациону. Према суседу објекат је удаљен минимално 1,5 m. Објекат је спратности П+1+Пк са планираних пет станова (што значи да у приземљима нису предвиђени пословни садржаји). Степен заузетости парцеле је 40%. На овим парцелама не предвиђа се изградња помоћних и других објеката. Сви пратећи простори-гараже, оставе и сл. предвиђени су у оквиру габарита стамбеног објекта.

У оквиру вишепородичних стамбених објеката у приземљима планирани су: станови, заједничке просторије, склоништа и простор за пословање из области трговине и других услужних делатности које неће угрожавати становање.

б) Породично становање на парцели са слободностојећим објектом:

- величина парцеле је 500-600 m²;

- ширина фронта је 13-15 m;

- степен заузетости парцеле је 40%;

- индекс изграђености је до 1;

- спратност објекта је П+1+Пк;

- сви садржаји на парцели (помоћне просторије, гаража и сл.) планирани су у оквиру једног објекта;

- могуће је изградити и део пословног садржаја величине до 30% од површине објекта;

- грађевинска линија је повучена за 5 m у односу на регулациону.

За пословне садржаје дуж улице Облачића Рада степен заузетости парцела је 40%, а објекти се у односу на регулациону линију повлаче за 5 m. Спратност ових објеката је П+1 са могућим просторним акцентима од максимум још две етаже на местима укрштања улице Облачића Рада са попречним саобраћајницама ове зоне.

Акценти подразумевају да само угаони делови објекта добијају већу спратност.

Планирани трг би на источној и западној страни имао објекте пословно-стамбене, постављене управно на улицу Облачића Рада. Остали део планиран је са партерним решењем у комбинацији попличаних зелених и водених површина.

За изградњу и уређење трга условљава се израда идејног решења уз давање сагласности за његову реализацију.

Услов за уређење јавне површине намењене за основну школу, дечију установу и зеленило, односно за изградњу објеката у том комплексу је израда урбанистичког пројекта за наведени комплекс уз поштовање предложених капацитета.

За зону мале привреде, услови за реализацију, усклађени су са стањем на терену и условима за радне зоне из Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године:

- степен заузетости је 40%, а индекс изграђености од 0,5 до 1,2;

- грађевинска линија уз режијску саобраћајницу повучена је за 5 m у односу на регулациону, са могућношћу да застакљени делови зграде буду на 3 m од регулационе линије;

- код комплекса према електроенергетском коридору грађевинску линију повући за 7 m у односу на границу парцеле;

- грађевинска и регулациона линија према секундарним бочним саобраћајницама се поклапају;

- ката венца код свих објеката је између 6 и 8 m од коте нивелете, а ката слемена је до 11 m;

- спратност објеката је високо приземље или П+1 (или П+галерија). Изузетно се из технолошких разлога дозвољава и поткровна етажа са надзитком који је условљен котом венца;

- иако се због високих подземних вода не препоручују подземне етаже, до планиране коте венца могу се уклопити, из поменутих технолошких разлога, сутеренска и поткровна етажа у складу са прописаним стандардима када је реч о висини радних просторија;

- максимална висина пода приземља у односу на коту нивелете је 60 см;

- за распоне до 14 м покривач је таласasti лим, тегола и "бибер" цреп, а за распоне веће од 14 м само таласasti лим и тегола.

Све објекте радити у класичној или монтажној конструкцији, са посебним акцентом на архитектонско обликовање објеката и просторно уређење свих слободних простора било у деловима јавних површина или у оквиру ограђених пословних локалитета. Објекте пројектовати са косим крововима, са нагибом до 25°, са максималном висином надзетка од 1,5 м у поткровним етажама. Кровни покривач је код стамбених објеката цреп или тегола, а код пословних и таласasti лим. Коту пода у зони мешовите стамбене изградње подићи просечно са 60 см у односу на коту тротоара, а код зоне мешовите намене коту пода стамбених зграда подићи за минимум 30 см од коте тротоара, с тим да код радних простора коту пода прилагодити технолошким захтевима.

Због високих подземних вода не препоручује се изградња подземних етажа, сем уколико се то технолошки условљава.

Све саобраћајнице су у рангу градских улица, па ће и њихова реализација бити у складу са стандардима за такве врсте објеката. Паркинг-површине радити од бетонских перфорираних плоча.

Ограђивање парцеле извести у виду живе или металне транспарентне ограде, која се поставља на регулациону линију, осим код зоне мале привреде, за парцеле које излазе на режијску саобраћајницу, где се ограда поставља на грађевинску линију.

Код ових парцела посебну пажњу обратити на уређење простора испред објеката. То је простор за зеленило и поплочане прилазе објекту.

Уколико у зони мале привреде у комплексима има и материјала који би се одлагали на манипулативним површинама, морају се груписати било на палетама или регалима, ради ефикаснијег обављања унутрашњег саобраћаја.

Како се у зони мале привреде предвиђају активности из области терцијарног сектора и производног занатства, то ће се за све делатности, које подлежу Правилнику о анализи утицаја објеката, односно радова на животну средину, морати да се уради тражена претходна, према потреби и детаљна анализа утицаја на животну средину.

4.2. Правила парцелације

Планом су одређене зоне и намене површина тих зона које су у складу са поставкама Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године.

Зона мешовите намене одвојена је електроенергетским коридором од зоне мале привреде и истим коридором у северозападном делу подељена на два дела. Све постојеће парцеле у овој зони пружају се у правцу исток - запад и углавном су у приватном коришћењу. На југозападном делу ове зоне делимично је извршена парцелација и изграђен је део објеката породичног

становања. На осталом слободном делу у целој зони вођено је рачуна о обостраном коришћењу саобраћајница, као и о начину парцелисања након утврђене саобраћајне мреже. Код постављања регулације осовина саобраћајнице иде по међи парцела, а регулационе линије су у већини случајева симетричне у односу на осовину. Парцеле су минимум 500 м², а максимум 660 м², с тим да је могуће и незнатно одступање за око 10% у односу на величину минималне парцеле. Ширина уличног фронта парцеле је од 13 до 15 м. Код ужих постојећих парцела долази до њиховог спајања ради лакшег формирања грађевинских парцела предложених величина. У овој зони постоје и случајеви када се на ужим парцелама прилагођава облик грађевинске парцеле, па се тако добијају парцеле дужом страном ослоњене на прилазну саобраћајницу. Код ових парцела ширина фронта није условљена. Парцеле не могу ући у појас коридора. Ради обављања одређене делатности у оквиру стамбене намене, парцеле се могу спајати, што се оправдава технолошким условима. У овој зони, уз коридор и уз саобраћајницу на северу зоне према касарни, као и на југозападном делу зоне уз Булевар војводе Степе, планирани су простори за радне активности. Ови простори могу се третирати као једна парцела, а могу се парцелисати на мање површине уз услов да је планираном саобраћајном мрежом обезбеђен адекватан прилаз.

У зони мешовите стамбене изградње предложена је примарна и секундарна саобраћајна мрежа, чиме су добијени одређени оивичени простори са садржајима за становање и пословање. Све планиране парцеле по површини су веће од минималних (600 м²) које су дате Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године. Планирано је да се ти оивичени простори (блокови) третирају као јединствене парцеле. То се односи и на простор који је намењен за трг. У зони су планирани и вишепородични слободностојећи објекти на парцели спратности П+1+П+к. Величина ових парцела је минимум 900 м² са ширином уличног фронта 25 - 30 м. У делу породичног становања планиране су парцеле величине минимално 500 м² са ширином уличног фронта од 13 до 15 м. Како је један део блокова уз улицу Облачића Рада намењен чисто пословним садржајима, а други део становању, планирано је да се ти блокови поделе на пословни и стамбени простор и да се тако изврши парцелација.

У зони мале привреде на делу између ТС "Детелинара" и продужетка Булевара Слободана Јовановића највећи број комплекса је реализован или је започета реализација на постојећим парцелама. Та напомена важи за још неколико комплекса ("Лионер", MPV COMPANY, "Универзал", "Велефарм"). Остали комплекси могу задржати постојећу парцелацију или се могу репарцелисати на мање комплексе минималне величине 1.250 м², с тим да се поштују сви услови за реализацију дати овим планом. То подразумева и планирање нових секундарних саобраћајница за опслуживање нових парцела.

У блоку на северозападу зоне мале привреде извршиће се парцелација на мање парцеле минималне величине 1.000 м².

4.3. Правила и услови уређења простора за унапређење и заштиту животне средине

У оквиру плана предвиђени су простори намењени за становање у комбинацији са пословним простором, за

малу привреду, а планирана је и мешовита стамбена изградња вишепородичног и породичног становања. За све радне и стамбене капацитете, рекреативне, спортске и парковске површине, електроенергетски коридор, као и изграђену обострану бензинску пумпу са пратећим садржајима у регулацији Булевара војводе Степе, између Булевара Слободана Јовановића и улице Бате Бркића, потребно је ускладити правила и услове за заштиту и унапређење животне средине.

У оквиру постојећих и планираних намена треба да се спречавају сви облици загађења и обезбеђивање нивоа квалитета средине према одговарајућим стандардима и прописаним нормама.¹

У зони мале привреде, у оквиру постојећих производних и складишних комплекса, као и делатности из области терцијарног сектора и производног занатства, неопходна је примена Правилника о анализи утицаја објеката, односно радова на животну средину. С обзиром да се планирају активности из области терцијарног сектора и производног занатства, неопходна је израда претходних, односно детаљних анализа утицаја у складу са наведеним правилником.

Ради сагледавања постојећих утицаја и промена, који ће се испољити на простору обухваћеном планом као последица разних активности на услове живота, потребно је да се прате квантитативне и квалитативне показатељи од утицаја на стање средине, као и да се обезбеди контрола свих захтева и активности у оквиру појединих комплекса.

Потребно је: спречавати и ограничавати све видове загађења, пречишћавање отпадних вода, формирање зелених зона између планираних комплекса, дуж саобраћајница и паркинг-простора, обезбеђивање простора за контејнере за чврст комунални и специфичан отпад, стално праћење стања животне средине, односно контролисање и праћење свих захвата и активности у оквиру појединих комплекса.

Ради спречавања загађивања средине, неопходно је обезбедити исправност и редовно функционисање наменских уређаја за заштиту животне средине свих будућих корисника простора у складу са прописима.

У циљу заштите здравља становништва и животне средине од штетног дејства загађеног ваздуха, утврђују се услови и мере заштите ваздуха од загађивања и надзор над објектима који могу загадити ваздух а односе се на ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница загађивања, коришћење простора на начин на који се неће загађивати ваздух изнад дозвољених граница утврђених прописима о заштити животне средине.

На простору бензинске пумпе која се налази у контактној подручју на којем се емитује аерозагађење

потребна је контрола емисије и успостављање катастра аерозагађења и комуналне буке и вибрација.

У оквиру делатности које имају резервоаре за подземно складиштење потребно је збрињавање дренажних вода сепарацијом на месту настанка или на централном излазу.

Потребно је подизање заштитног појаса према Булевару војводе Степе ради раздвајања мале привреде од становања, а око комплекса школе и дечије установе треба обезбедити довољно зеленила у виду зеленог заштитног појаса ободом целог комплекса.

У оквиру вишепородичних стамбених објеката, у приземљима у којима су планирани станови, заједничке просторије, склоништа и простор за пословање из области трговине и других услужних делатности које неће угрожавати становање, потребно је обезбедити заштиту од буке и вибрација, као и аерозагађења.

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

Према процени која је рађена за Генерални план Града Новог Сада до 2021. године град је угрожен од елементарних непогода, па се то односи и на простор северно од Булевара војводе Степе.

Висине воде Дунава проузрокују поплаве, као и подизање подземних и процедних вода које су под директним утицајем Дунава. Због високих нивоа подземних вода, не препоручује се изградња етажа у подземљу.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8° MCS. Препоручује се да се за веће објекте или групе објеката уради сеизмичка микрорејонизација.

У стамбеним и радним зонама честа потенцијална опасност су пожари. Зато се и урбанистичким плановима предвиђа низ мера за заштиту од пожара. Мере се односе на удаљеност између објеката (минимално две висине објекта) ради проходности саобраћајница после зарушавања објеката, а уједно да саобраћајнице имају довољну ширину да би представљале противпожарну преграду (баријеру).

Према класификацији угрожености од пожара радне зоне су у првој зони. Угроженост од пожара зависи и од изграђености парцеле, па се из тих разлога треба придржавати датих величина индекса заузетости.

Такође угроженост од пожара зависи од материјала од кога је објекат изграђен, од начина складиштења и присуства запаљивих и експлозивних материјала на пословним комплексима.

Противпожарне интервенције у стамбеним блоковима и делу пословних парцела могу да се изводе за све планиране објекте јер им је могуће прићи са ободних сао-

¹ Стандарди, нормативи и критеријуми чије извршење је обавезно обезбедити у циљу спречавања угрожавања животне средине прописани су низом закона, правилника и других подзаконских аката међу којима су:

- Закон о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 66/91, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 44/95 и 53/95);
- Правилник о анализи утицаја објеката, односно радова на животну средину ("Службени гласник РС", број 61/92);
- Закон о поступању са отпадним материјама ("Службени гласник РС", број 25/96 и 26/96);
- Правилник о граничним вредностима, методама мерења емисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података ("Службени гласник РС", број 54/92 и 30/99);
- Правилник о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 54/92);
- Правилник о максимално дозвољеним концентрацијама штетних материја у ваздуху околине ("Службени гласник РС", број 31/78).

браћајница. Унутар већих пословних комплекса оставити прилазе за противпожарне интервенције.

Када је реч о објектима значајним за одбрану, за склањање становништва и материјалних добара, на подручју обухваћеном планом, у зависности од намене простора изградње се одређена врста заштитних објеката (кућна, блоковска, за привредне субјекте).

Тако се на парцелама породичног становања планирају кућна склоништа допунске заштите отпорности 30 кПа. Код стамбено-пословних објеката планирати склоништа допунске заштите отпорности 50 кПа и то за 2/3 најбројније смене у ратним условима.

За блоковска склоништа у зони мешовите стамбене изградње усвојен је концепт са склонишним простором у приземљу стамбених зграда, рачунајући да се на 50 m² бруто развијене грађевинске површине зграде обезбеди склонишни простор за једног становника или најмање за 50% од планираног броја станара. Заштитни објекти морају се планирати са полупречником гравитације не већим од 250 m, с тим што се вертикална удаљеност рачуна троструко, са резервним излазом ван домета рушевина ($D=H/2$).

Склоништа су двоаменска, основне намене отпорности 100 кПа. Другу намену прилагодити потребама станара (заједничке просторије) или као складишта уз локале са трговином.

У оквиру зоне мале привреде планирати заштитне објекте за 2/3 укупног броја радника, а у раду у сменама 2/3 од броја радника у највећој смени у ратним условима.

Уколико се у склоништу штити до 50 лица, планирају се двоаменска склоништа допунске заштите отпорности 100 кПа. За веће комплексе са већим бројем радника који се штите планирати двоаменска склоништа основне заштите отпорности 200 кПа. Другу намену прилагодити основној функцији (складишта, архива, ресторана, сала за састанке и сл.).

4.5. Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара

Према претходним условима добијеним од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада потребно је да извођач радова на локалитетима северно од Булевара војводе Степе пре извођења радова изврши претходно сондажно археолошко ископавање терена због могућности постојања потенцијалног археолошког налазишта.

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

5. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

На подручју које је обухваћено овим планом за потребе изградње јавних објеката од општег интереса и за јавне површине, намењени су следећи простори:

- основна школа и дечја установа 2,53 ha,
- саобраћајне површине 19,58 ha и
- коридор и заштитни појас 8,84 ha.

У складу са Законом о планирању и изградњи, наведене површине ће се одредити за јавно грађевинско земљиште, изузети из поседа корисника и за њих ће се исплатити накнада у складу са законом којим се уређује експропријација.

У средњорочном периоду, на простору који је обухваћен овим планом, приоритетни су следећи радови на уређивању јавног грађевинског земљишта:

- изградња саобраћајница у продужетку Булевара кнеза Милоша, улице Бате Бркића и Булевара Слободана Јовановића,

- изградња примарне водоводне мреже \varnothing 250 и
- изградња примарне канализације.

Средства за финансирање уређивања јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште и
- других извора у складу са законом.

6. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења, осим за делове за које је обавезна израда урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Града Новог Сада до 2021. год. са назначеним положајем простора обухваћеног планом ...1:10.000
2. Геодетска подлога са границом подручја обухваћеног планом1:2500
3. Приказ намене површина са поделом на зоне и блокове1:2500
4. План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама1:2500
5. План парцелације1:2500
6. План зелених и слободних површина1:2500
7. План хидротехнике1:2500
8. План енергетике1:2500
9. Попречни профил саобраћајница1:100.

План детаљне регулације простора северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се после потписивања и овере чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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: 35-225/2003-I-9
30. децембар 2003. године
НОВИ САД

Председник
Борислав Новаковић, с.р.

573

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001), Скупштина Града Новог Сада на XLIX седници 30. децембра 2003. године, доноси

**О Д Л У К У
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА
РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА НАСЕЉА
БУКОВАЦ**

Члан 1.

Овом одлуком мења се и допуњује Регулациони план насеља Буковац ("Службени лист Града Новог Сада", број 3/97).

Члан 2.

Назив "Регулациони план насеља Буковац" мења се и гласи: "План генералне регулације насеља Буковац" (у даљем тексту-план).

Члан 3.

Измене и допуне плана врше се тако што се успостављају нови елементи траса и регулационе ширине Школске улице и продужетка улице Петра Кочића која повезује улице Школску и Светозара Марковића - Тозе, како је то и утврђено у графичком приказу (локалитет 1).

Изменама плана коригује се и траса спајања улица Лазе Костића и Доситеја Обрадовића како је то утврђено у графичком приказу (локалитет 2).

У мрежи саобраћајница мења се ширина улице Светозара Милетића и повезује се пешачким пролазом са улицом Бранка Радичевића, како је то утврђено у графичком приказу (локалитет 3).

У поглављу 2.0. "Концепција уређења, основна намена простора и правила регулације" у пододелку 2.2. "Основна намена површина и правила регулације" у тачки 2.10.4. "Комунални објекти" у делу под насловом "Гробље" у ставу 1. прва реченица мења се и гласи: "Православно гробље западно од насеља обухвата површину од 2,95 ha". После става 3. додаје се нови став 4. који гласи: "Гробље се проширује на део парцеле број 1666 КО Буковац, на којој се предвиђа изградња капеле, гробних места и озелењавање подизањем заштитног зеленила и партерног уређења. За уређење гробља потребно је урадити урбанистички пројекат."

Досадашњи став 4. постаје став 5. после кога се додаје нови став 6. који гласи: "Старо гробље" на парцели број 416/1 са парцелом број 796 и деловима парцела број 795 и 1666 а све КО Буковац чиниће јединствени комплекс гробља. То значи да ће се парцели број 796 (постојеће гробље) припојити парцела број 416/1 и делови парцела број 1666 и 795." (локалитет 4 и 4а).

Члан 4.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

1. План основне намене површина (извод из Регулационог плана насеља Буковац)P = 1:2500
2. План основне намене површинаP = 1:2500
3. План саобраћаја са нивелацијомP = 1:2500
4. Локалитет 1 - корекција регулације улице Школске и продужетка улице Петра КочићаP = 1:1000
5. Локалитет 2 - спајање улице Лазе Костића са улицом Доситеја ОбрадовићаP = 1:1000
Локалитет 3 - корекција регулације улице Светозара МилетићаP = 1:1000
6. Локалитет 4 и 4а - проширење постојећег гробља на парцеле број 416/1, 1666 и део парцеле број 795 КО БуковацP = 1:1000.

Измене и допуне Регулационог плана насеља Буковац израђене су у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се после потписивања и овере чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-160/2003-I-9
30. децембар 2003. године
НОВИ САД

Председник
Борислав Новаковић, с.р.

574

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001), Скупштина Града Новог Сада на XLIX седници 30. децембра 2003. године доноси

**О Д Л У К У
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА
РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА МЕШОВИТОГ
СТАНОВАЊА БЛОКОВА ОКО УЛИЦЕ
ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА У НОВОМ САДУ**

Члан 1.

Овом одлуком мења се и допуњује Регулациони план мешовитог становања блокова око улице Војводе Бојовића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 5/98, 3/2003 и 12/2003).

Члан 2.

Назив "Регулациони план мешовитог становања блокова око улице Војводе Бојовића у Новом Саду" мења се и гласи: "План детаљне регулације мешовитог становања блокова око улице Војводе Бојовића у Новом Саду" (у даљем тексту - план).

Члан 3.

У плану у поглављу "3. Правила урбанистичке регулације" у пододељку "3.1. Намена површина" у делу "Блок 5" алинеја шест мења се и гласи: "комплекс А2 - простор формиран од неколико парцела или делова парцела намењен је стамбено-пословним објектима". У делу "Блок 8" истог пододељка у шестој алинеји број: "0,23" замењује се бројем: "0,185".

У пододељку "3.2. Режији коришћења површина и објеката који се задржавају, дограђују, надограђују или замењују и услови изградње планираних садржаја" после дела "Блок 4" додаје се нов део: "Блок 5" и алинеја која гласи: "- на парцели број 8932/1 чији се део утврђује за јавну површину и као паркинг дозвољава се да објекат прелази преко пролаза који постаје колски пасаж". У делу "Блок 8" истог пододељка после пете алинеје додаје се нова шеста алинеја која гласи: "- планом се препоручује спајање парцела број 9792/7 и 9789 у једну грађевинску парцелу предвиђену за режим А1. С обзиром да парцела број 9789 у улици Јована Суботића број 21 задовољава критеријуме из Генералног плана за формирање грађевинске парцеле, могућа је реализација стамбено-пословног објекта и без спајања са парцелом број 9792/7". Досадашње алинеје шест и седам постају алинеје седам и осам.

У делу "Режим за комплекс "А2" (Блок 5) истог пододељка текст прве алинеје мења се и гласи: "целина се састоји од више парцела или делова парцела на којој је предвиђена изградња стамбено-пословних објеката спратности П+4+М и П+5+М". У истом делу трећа алинеја мења се и гласи: "степен заузетости комплекса или појединих парцела уколико се простор етапно приводи намени је до 50%; дубина тракта на графичком приказу је оријентациона; гаражирање и паркирање возила је у оквиру комплекса и обавезна је изградња пасажа за колски приступ". После треће додаје се четврта алинеја која гласи: "- препоручује се реализација у целости дела просторне целине на углу блока коју сачињавају парцеле или делови парцела број 8927, 8928 и 8929. Уколико се овај простор приводи намени фазно, једну етапу би представљале припојене парцела број 8928 и део парцеле 8927, а другу етапу припојене парцела број 8929 и део парцеле број 8927. Обавезно је интегрално решавање ове урбанистичко-архитектонске целине на нивоу идејног пројекта у циљу њиховог обликовног усаглашавања. Положај и дубина тракта објеката се утврђује у складу са графичким приказом тако да цео простор мора и функционално да чини целину. Не дозвољава се његово преграђивање у дворишном делу".

У делу "Режим Ц" истог пододељка текст под "а) простор стамбено-пословних објеката (угао улица Кисачке и Јована Суботића)" мења се и гласи: "предвиђен је за изградњу објеката спратности П+3+Пот. Висину објеката прилагодити висини "Фајтовог млина". Међутим, посматрајући овај локалитет са ширег аспекта, нарочито изражене проблеме везане за саобраћај овог дела града и раскрснице, препоручује се преиспитивање овог простора путем конкурса (у контексту целокупне форме трга и предвиђених спратних висина по ободу).

Степен заузетости комплекса је до 60%.

У истом делу под "б) Комплекс "Фајтовог млина" у другом ставу после четврте алинеје додаје се нова алинеја пет која гласи: "Планом се препоручује спајање парцела број 9792/7 и 9789 у једну грађевинску парцелу предвиђену за режим А1. Уколико не дође до спајања, парцела број 9792/7 се може користити и даље као део пословног комплекса "Фајтовог млина". Дозвољена је реконструкција пословног објекта у оквиру постојећег габарита и спратности".

Досадашња алинеја пет постаје алинеја шест.

Члан 4.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

1. План промена А₃
2. Измена и допуна Регулационог плана мешовитог становања блокова око улице Војводе Бојовића у Новом Саду - Блок 5 Р1 : 1000
3. Измена и допуна Регулационог плана мешовитог становања блокова око улице Војводе Бојовића у Новом Саду - Блок 8 Р1 : 1000

Измене и допуне Регулационог плана мешовитог становања блокова око улице Војводе Бојовића у Новом Саду израђене су у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се после потписивања и овере чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-14/2003-1-9
30. децембар 2003. године
НОВИ САД

Председник

Борислав Новаковић, с.р.

575

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001), Скупштина Града Новог Сада на XLIX седници 30. децембра 2003. године, доноси

О Д Л У К У
О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
КОМПЛЕКСА ДЕЧИЈЕ БОЛНИЦЕ И
СТАНОВАЊА НА ДЕЛУ ПРОСТОРА
ИЗМЕЂУ УЛИЦА ХАЈДУК ВЕЉКОВЕ И
ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ

Члан 1.

Приступа се изради плана детаљне регулације комплекса Дечије болнице и становања на делу простора између улица Хајдук Вељкове и Футошке у Новом Саду (у даљем тексту - план).

Члан 2.

Планом ће се утврдити правила уређења и правила грађења у складу са основном наменом утврђеном Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000, 18/2001 и 12/2003).

Члан 3.

Грађевински рејон обухваћен овим планом обухвата простор КО Нови Сад I и КО Нови Сад II унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђује се тачка број 1 на тремеђи парцела број 7530/1, 7527/1 и 7527/2, на источној регулацији Хајдук Вељкове улице, у КО Нови Сад I. У правцу запада граница прати северну границу парцеле број 7521/2 и њеним продуженим правцем долази до тачке број 2 на пресеку са осовином улице Хајдук Вељкове. Од ове тачке у правцу југа граница прати осовину улице Хајдук Вељкове и долази до тачке број 3 на пресеку осовине и границе КО Нови Сад I и КО Нови Сад II. Даље граница прелази у КО Нови Сад II, прати осовину улице Хајдук Вељкове до тачке на пресеку са осовином Футошке улице где је осовинска тачка број 1688, затим скреће у правцу истока, прати осовину Футошке улице до тачке број 4 на пресеку са продуженим правцем источне границе парцеле број 7530/2. Од ове тачке граница скреће у правцу севера до пресека продуженог правца са границом КО Нови Сад I и КО Нови Сад II где је тачка број 5. Од тачке број 5 граница прелази у КО Нови Сад I, прати источну границу парцела број 7530/2 и 7530/1 до тачке број 6 која се поклапа са североисточном преломном тачком парцеле број 7527/1. Даље граница скреће у правцу запада, прати северну границу парцеле број 7527/1 и долази до тачке број 1 која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Члан 4.

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

Члан 5.

Средства за израду плана обезбеђена су Програмом уређивања грађевинског земљишта за 2003. годину ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 27/2002, 11/2003, 16/2003 и 19/2003).

Члан 6.

Саставни део ове одлуке је Програм за израду плана детаљне регулације комплекса Дечије болнице и становања на делу простора између улица Хајдук Вељкове и Футошке у Новом Саду.

Члан 7.

Одлука о изради плана објавиће се у дневном листу "Дневник".

Члан 8.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-287/2003-I-9
30. децембар 2003. године
НОВИ САД

Председник

Борислав Новаковић, с.р.

ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА ДЕЧИЈЕ БОЛНИЦЕ И СТАНОВАЊА НА ДЕЛУ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ХАЈДУК ВЕЉКОВЕ И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА

На основу члана 45. Закона о планирању и изградњи (у даљем тексту: Закон) ("Службени гласник Републике Србије" број 47/2003) приступа се изради Програма за израду плана који је саставни део Одлуке о изради урбанистичког плана из члана 46. Закона.

2. ПРЕДЛОГ ВРСТЕ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА

У складу са карактером и потребама насеља за простор који се налази између улица Хајдук Вељкове и Футошке у Новом Саду предлаже се израда Плана детаљне регулације, као одговарајућа врста урбанистичког плана, и граница обухвата плана у оквиру које је извршена подела на јавно и остало грађевинско земљиште.

2.1. Опис предложене границе обухвата плана

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

За почетну тачку описа границе подручја утврђује се тачка број 1 на тремеђи парцела број 7530/1, 7527/1 и 7527/2, на источној регулацији Хајдук Вељкове улице, у КО Нови Сад I. У правцу запада граница прати северну границу парцеле број 7521/2 и њеним продуженим правцем долази до тачке број 2 на пресеку са осовином улице Хајдук Вељкове. Од ове тачке у правцу југа граница прати осовину улице Хајдук Вељкове и долази до тачке број 3 на пресеку осовине и границе КО Нови Сад I и КО Нови Сад II. Даље граница прелази у КО Нови Сад II, прати осовину улице Хајдук Вељкове до тачке на пресеку са осовином Футошке улице где је осовинска тачка број 1688, затим скреће у правцу истока, прати осовину Футошке улице до тачке број 4 на пресеку са продуженим правцем источне границе парцеле број 7530/2. Од ове тачке граница скреће у правцу севера до пресека продуженог правца са границом КО Нови Сад I и КО Нови Сад II где је тачка број 5. Од тачке број 5 граница прелази у КО Нови Сад I, прати источну границу

парцела број 7530/2 и 7530/1 до тачке број 6 која се поклапа са североисточном преломном тачком парцеле број 7527/1. Даље граница скреће у правцу запада, прати северну границу парцеле број 7527/1 и долази до тачке број 1 која је утврђена за почетну тачку описа границе подручја.

2.2. Подела на јавно и остало грађевинско земљиште

У оквиру простора за који се предлаже израда плана издваја се јавно грађевинско земљиште које је намењено саобраћајницама, делу комплекса клиничког центра и трансформаторским станицама. Остало грађевинско земљиште је у функцији становања као преовлађујућој намени.

Јавно грађевинско земљиште састоји се од следећих парцела или делова парцела:

- јавно грађевинско земљиште намењено саобраћајницама парцеле број: 7516/1, 7516/3, 7520/2, 7520/3, 7521/3, 7521/4, 7512/2, 7512/3, 7511/2, 7511/3, 7527/2, 7526/2 и делови парцела број: 7525, 7524, 7523, 7522, 7521/2, 10942/1 и 7803;

- јавно грађевинско земљиште клиничког центра парцеле број: 7527/1 и 7526/1.

- јавно грађевинско земљиште за трансформаторске станице парцела број 7527/3 и део парцеле 7527/1.

Напомена: парцела број 7803 се налази у КО Нови Сад II, а све остале у КО Нови Сад I.

3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА ПРЕДЛОЖЕНОГ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА НА ГРАЂЕВИНСКЕ ЦЕЛИНЕ ПРЕМА НАМЕНИ, ФУНКЦИЈИ И НАЧИНУ ИЗГРАДЊЕ

Простор за који се предлаже израда плана детаљне регулације може се поделити на две јасно издвојене просторне целине које се разликују по намени, функцији и карактеру.

У северном делу се налази део клиничког центра са објектима Стоматолошког факултета и Дечије болнице. Тип, функција и диспозиција објеката карактеристични су за наведену намену.

Јужни део има преовлађујућу намену становања са породичним објектима типа вила, сем неколико вишепородичних објеката уз Футошку улицу.

Карактеристичне целине су дефинисане на графичком приказу.

4. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ КОНЦЕПТА ПЛАНА

У духу закона, времена и конкретне локације планом се не предвиђају драстичне интервенције. Најрадикалније промене проистичу из планиране реализације пуног уличног профила Хајдук Вељкове улице са неопходним површинама за бициклички и пешачки саобраћај. Проширењем регулационе линије на планираних 30 м уклања се низ објеката и замењује новим.

У комплексу дела Клиничког центра планирана је доградња објекта Стоматологије са издвојеним габаритом за функционално повезивање делова објекта. Планирано проширење је могућност проистекла из потреба

корисника у дужем временском периоду. За објекат Дечије болнице предвиђена је могућност фазне доградње приземног дела објекта, према тренутним и будућим потребама корисника, а евидентирани су и регистровани у документацији сви постојећи делови објекта. За цео комплекс дато је уређење слободних површина са колско-пешачким прилазима, паркинг простором и зеленилом.

У јужном делу комплекса предвиђа се могућност доградње дела објекта, спратности П+2, за потребе одељења хабилитације и рехабилитације.

У делу становања успостављена су два режима према типу намене и условима изградње. Режим 1 се односи на породично становање и прописује услове изградње, доградње и надоградње објеката и намену. Специфичност овог простора је у томе што представља део града који је у великој мери реализован али због атрактивности локације има тенденцију реконструкције. Режим 2 се односи на вишепородично становање мале спратности и густина (П+2) уз Футошку улицу. Овим режимом су практично дефинисани оквири изградње два нова објекта као последица проширења регулације Хајдук Вељкове улице. Како би се решило питање паркирања за ове нове објекте оформљен је нови јавни улични простор уз улицу Др Хемпта.

5. ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

А. УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА

- Изградња коловозне конструкције са свим потребним слојевима у кругу болнице (до 6 метара ширине):

$330 \text{ m}^2 \times 3.250 \text{ дин.} = 1.072.500,00 \text{ дин.}$

- Реконструкција Гусларске улице (до 6 метара ширине):

$445,6 \text{ m}^2 \times 1.625,00 \text{ дин.} = 724.100,00 \text{ дин.}$

- Паркинг (59 паркинг места):

$731,6 \text{ m}^2 \times 2.600,00 \text{ дин.} = 1.902.160,00 \text{ дин.}$

- Реконструкција дела саобраћајнице унутар круга болнице:

$650 \text{ m}^2 \times 1.625,00 \text{ дин.} = 1.056.250,00 \text{ дин.}$

- Изградња коловоза у кругу болнице (до 6 метара ширине):

$1000 \text{ m}^2 \times 3.250,00 \text{ дин.} = 3.250.000,00 \text{ дин.}$

- Изградња колско-пешачке стазе у кругу болнице (до 6 метара ширине):

$450 \text{ m}^2 \times 3.250,00 \text{ дин.} = 1.462.500,00 \text{ дин.}$

- Реконструкција тротоара у улици Хајдук Вељковој:

$513 \text{ m}^2 \times 975,00 \text{ дин.} = 500.175,00 \text{ дин.}$

- Изградња бицикличке стазе у улици Хајдук Вељковој:

$342 \text{ m}^2 \times 1.950,00 \text{ дин.} = 666.900,00 \text{ дин.}$

Укупно саобраћајнице: 10.634.585,00 дин.

Б. ИНФРАСТРУКТУРА

1. Комунална хидротехника

	I ФАЗА изградња	II ФАЗА реконструкција	УКУПНО
- Канализација (општи систем) Обрачун се врши по м уграђене цеви. Ценом су обухваћени радови, цена материјала, радна снага и надзор			
Ø 250 mm	2.100.000	850.000	2.950.000
- Водовод Обрачун се врши по м уграђене цеви. Ценом су обухваћени радови, цена материјала, радна снага и надзор			
Ø 100 mm	2.200.000	750.000	2.950.000
Ø 300 mm	1.430.000		1.430.000
2. Електрична мрежа и објекти			
- Средњенапонска мрежа 435 m x 6.500,00 дин. = 2.827.500,00 дин.			
3. Вреловодна мрежа 149 m x 22.750,00 дин. = 3.389.750,00 дин.			
Укупно инфраструктура:			13.547.200,00 дин.
Све укупно: саобраћајнице и инфраструктура 24.181.835,00 дин.			

6. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ КОМУНАЛНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ КОНЦЕПТА ПЛАНА

За потребе израде плана прибављени су услови од ЈКП "Водовод и канализација" и Електродистрибуције "Нови Сад".

Концепт плана је урађен у складу са прибављеним условима који су дати у прилогу.

7. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**7.1. Историјско развојни контекст простора за који се предлаже израда плана детаљне регулације**

Развој овог дела града условљен је са више фактора. Најснажнија окосница развоја је свакако Футошка улица, правац учртан и пре настанка самог насеља. Поред пораста броја становника крајем XIX и почетком XX века, основни импулс развоју дале су Градска болница и Јодна бања. Лоциране на тадашњој периферији града, данас на делу централног градског подручја, представљале су атрактиван садржај за велики број корисника.

Јодна бања је објект грађен 1908. завршен 1909. године, у стилу сецесије по пројекту Имреа Франчека из

Будимпеште. Бања је била надалеко чувена као лечилиште и одмаралиште чије су услуге користили многи богати људи тог времена. Пошто је лечилиште било веома популарно, за нарасле потребе за смештајним капацитетима изграђен је објект хотела Парк 1929. године по пројекту архитекте Ђорђа Табаковића, на углу Футошке и Теслине улице.

Са западне стране Хајдук Вељкове улице изграђен је 1907. - 1909. објект Градске болнице, чиме је започет развој Клиничког центра чији је део предмет овог плана.

Становање које се налази у разматраном простору настало је као пратећи садржај објектима здравства. Већина оригиналних објекта датира из 30-тих година XX века. Међу њима се нарочито истиче вила солитерског типа пројектанта Ђорђа Табаковића из 1933. године. На жалост овај објект је неадекватно надограђен мансардом која у потпуности нарушава основне поставке модерне. Проширењем уличне регулације, које је неминовно, промениће се микролокација ове куће тако да ће изгубити предбашту и доспеће на сам улични фронт. Објект се чува урбанистичком заштитом због својих високовредних архитектонско амбијенталних карактеристика.

После II светског рата Клинички центар се проширује на део источно од Хајдук Вељкове улице. Године 1949. почиње изградња првог објекта Дечије болнице. Касније је дограђиван и надограђиван више пута. Доградња источног дела рађена је према пројекту архитекте Крстића.

Организационо, Институт за здравствену заштиту деце и омладине у Новом Саду на овој локацији састоји се из педијатријске клинике са 206 постеља и Клинике за дечију хирургију са 78 постеља, што укупно чини 284 постеље. Запослено је 828 људи од чега на хирургији 350 а на педијатрији 478. Од укупног броја запослених има око 150 лекара а однос медицинског и немедицинског особља је 70:30%.

Зграда Стоматологије је такође грађена после 1949. године а надограђена је лажном мансардом 1982. године. Укупно је запослено 70 радника од чега је око две трећине медицинског особља а око 20 њих су висококстручни кадар.

7.2. Стање простора**7.2.1. Намена и коришћење простора**

Простор у границама плана јасно је подељен на целине по намени, структури и режиму коришћења.

У делу Клиничког центра постоје два објекта са развојеним приступима из улице Хајдук Вељкове. Објект стоматологије налази се у северном делу, спратности је По+П+1+М. Тренутно задовољава потребе корисника али постоји потенцијална потреба за проширењем. Постојећи колски прилаз се користи само за снабдевање и интервентне случајеве а уједно представља интензивну пешачку везу Хајдук Вељкове улице и Футошког парка.

Објект Дечије болнице је разуђене основе, услед начина настанка дограђивањем, и различите спратности делова објекта од П до П+5 што је дато на графичком приказу. Осим прилаза из Хајдук Вељкове улице, кругу Дечије болнице може се приступити из Гусларске улице преко неуређеног платоа.

У делу становања преовлађујући је породични тип осим три објекта уз Футошку улицу, ниске спратности (П+2 и П+1). Према подацима из ЈП "Информатика" број станова је 18 а становника 24 што је на терену нешто другачије, па се очекује 63 становника и 21 стан. Преовлађујућа намена је становање. Пословни простор се налази у објекту у Гусларској 5 (Екуменска хуманитарна организација) и уличном објекту у Хајдук Вељковој 8 (апотека).

7.2.2. Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање водом предметног простора обавља се преко постојеће водоводне мреже а у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Постојећа примарна водоводна мрежа је профила 250 mm израђена је дуж улице Хајдук Вељка, односно, профила \varnothing 350 mm дуж улице Футошке.

Постојећа секундарна водоводна мрежа је профила \varnothing 80 mm и \varnothing 100 mm и израђена је у улици Др Хемпта, односно, у комплексу болнице.

На појединим деоницама водоводне мреже повремено долази до хаваријских оштећења као последица старости материјала. Ова констатација односи се, пре свега, на комплекс болнице и то на деонице захваћене габаритима постојећих објеката.

Уколико се изуму повремена хаваријска оштећења постојећа водоводна мрежа задовољава потребе снабдевања водом постојећих корисника на предметном простору.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадне и атмосферске воде предметног простора врши се преко заједничког канализационог система Града Новог Сада.

Постојећа примарна канализациона мрежа израђена је дуж улица: Хајдук Вељкове (\varnothing 600 mm), Футошке (\varnothing 60/40 cm и \varnothing 900 mm).

Постојећа секундарна канализациона мрежа профила од \varnothing 250 mm до \varnothing 300 mm израђена је у улици Др Хемпта, Футошкој и у оквиру комплекса болнице.

Постојећа канализациона мрежа прихвата и оријентише укупне воде према постојећем колектору у улици Цара Душана, профил колектора је \varnothing 2000/1400 mm.

Данас израђена канализација капацитетом у потпуности задовољава данашње потребе корисника. Местимични проблеми јављају се са одводњавањем атмосферске воде, када се при падавинама јачег интензитета јавља продужено задржавање атмосферске воде на појединим деоницама коловоза где нема одговарајућег броја сливника или њихово функционално стање није одговарајуће.

7.2.3. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање овим видом енергије свих постојећих садржаја је решено из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање предметног простора електричном енергијом је ТС 110/20 kV "Детелинара 2".

Напајање електричном енергијом постојећих садржаја је квалитетно решено са постојећих дистрибутивних трансформаторских станица. Ова трансформаторска станица је 20 kV кабловском мрежом повезана на електроенергетски систем града, а дата је на графичком приказу енергетике. Постојећа 20 kV мрежа је израђена каблирањем. Од постојеће трансформаторске станице је израђена нисконапонска 0,4 kV дистрибутивна мрежа са које се директно напајају постојећи потрошачи.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом постојећих садржаја је решено из градског топлификационог система, градског гасификационог система и коришћењем индивидуалних ложишта. Од топлане "Запад" постоји израђена вреловодна мрежа на коју су прикључени постојећи објекти дечје болнице и одређени број објеката за становање. Мањи број индивидуалних објеката је задржао снабдевање топлотном енергијом коришћењем локалних топлотних извора.

Главни правци постојеће енергетске инфраструктуре су приказани на графичком приказу.

7.2.4. Постојећа вегетација

На простору обухваћеном планом евидентирана је квалитетна вегетација. На улазном делу Клиничког центра груписана су старија стабла копривића, софоре, кестена, маклуре и чемпреса, она су добре виталности те их је потребно задржати. Стара сува стабла јавора и бреза треба уклонити и заменити их новом декоративном вегетацијом. У јужном делу Клиничког центра заступљена су стабла софоре, јавора, брезе, бора, смреке и она су старија, али су доброг квалитета и виталности. У баштама кућа породичног становања доминирају четинари (бор, смрека), квалитетне примерке потребно је уклопити у ново решење.

На овом простору посебно се истичу три квалитетна стара стабла платана, која се налазе уз саму ограду Футошког парка (источна страна клиничког центра) њих је потребно сачувати и посебно заштитити од изградње. Овом плану такође припада део дрвореда платана уз Футошку улицу који је изузетно вредан и значајан садржај ове фреквентне саобраћајнице.

576

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001), Скупштина Града Новог Сада на XLIX седници 30. децембра 2003. године, доноси

О Д Л У К У
О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА
РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА
ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА,
НОВЕ УЛИЦЕ У ПРОДУЖЕТКУ ЈАНКА
ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА,
ХАЏИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ
У НОВОМ САДУ

Члан 1.

Приступа се изради измена и допуна Регулационог плана подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/99) (у даљем тексту - измене и допуне плана).

Члан 2.

Изменама и допунама плана утврдиће се правила уређења и правила грађења за надоградњу поткровља у делу простора намењеном вишепородичном становању и општеградском центру и извршиће се садржајно и термилошко усклађивање регулационог плана са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије број 47/2003) као и са Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000, 18/2001 и 12/2003).

Члан 3.

Грађевински рејон обухваћен Регулационим планом обухвата простор у КО Нови Сад I унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је геодетска тачка број 6886 која је укрсна тачка осовина улица Јанка Веселиновића и Стевана Мокрањца и одређена је геодетским координатама. Идући ка југу граница се поклапа са осовином улице Стевана Мокрањца до укрштања са осовином улице Хаџи Рувимове (осовинска тачка број 6881). Затим се граница ломи ка западу по осовини Хаџи Рувимове улице до укрштања са осовином улице Веселина Маслеше (осовинска тачка број 6505). Из ове тачке граница се ломи ка северу по осовини улице Веселина Маслеше до пресека са новом улицом у продужетку улице Јанка Веселиновића (осовинска тачка број 9589), затим се ломи ка истоку по осовини нове улице у продужетку улице Јанка Веселиновића и по осовини улице Јанка Веселиновића, при чему сече парцеле број 5815, 5779, 10465, 5525, 5489 до осовинске тачке број 6886, која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

За грађевински рејон у којем се врши измена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовина улица Јанка Веселиновића и улице Стевана Мокрањца, тј. осовинска тачка број 6886. Даље граница скреће у правцу југоистока, прати осовину улице Стевана Мокрањца до тачке на пресеку са продуженим правцем границе парцела број 5189 и 5191. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада продуженим правцем а затим јужном границом парцеле број 5189 до тачке на тромеђи парцела број 5189, 5192 и 5269. Даље граница сече парцеле број 5269 и 5268 продуженим правцем јужне границе парцеле број 5189 до тачке на пресеку осовине улице Илије Бирчанина, затим скреће у правцу југоистока прати осовину улице Илије Бирчанина до осовинске тачке број 6882. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину улице Хаџи Рувимове до осовинске тачке број 6505. Даље граница скреће у правцу северозапада, прати осовину улице Веселина Маслеше до осовинске тачке број 9589. Од ове тачке граница скреће у правцу

североистока, прати осовину нове улице, а затим осовину улице Јанка Веселиновића и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Члан 4.

Рок за израду измена и допуна плана је 60 дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 5.

Средства за израду измена и допуна плана обезбеђена су Програмом уређивања грађевинског земљишта за 2003. годину ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 27/2002, 11/2003, 16/2003 и 19/2003).

Члан 6.

Саставни део ове одлуке је Програм за израду измена и допуна Регулационог плана подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду.

Члан 7.

Одлука о изради измена и допуна плана објавиће се у дневном листу "Дневник".

Члан 8.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-46/2003-I-9
30. децембар 2003. године
НОВИ САД

Председник
Борислав Новаковић, с.р.

**ПРОГРАМ
ЗА ИЗМЕНУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА
ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА
ВЕСЕЛИНОВИЋА, НОВЕ УЛИЦЕ У
ПРОДУЖЕТКУ ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА,
СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЏИ РУВИМОВЕ
И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ И
ЊЕГОВО УСАГЛАШАВАЊЕ СА ЗАКОНОМ
О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ**

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА

Регулациони план подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, усвојен је 13. септембра 1999. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/99).

Сходно члану 55. став 2. Закона о планирању и изградњи измене и допуне урбанистичког плана врше се на начин и по поступку прописаном за његово доношење.

На основу члана 45. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" број 47/2003) (у даљем тексту - Закон) приступа се изради Програма за измену плана који је саставни део Одлуке о измени урбанистичког плана из члана 46. Закона.

2. ПРЕДЛОГ ВРСТЕ ПЛАНА

У складу са карактером и потребама града за блокове који се налазе између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, дела Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, предметни план потребно је усагласити и са одредбама новог Закона, те га дорадити поглављима која не садржи, а обавезни су елементи плана детаљне регулације. План детаљне регулације, наиме, као врста плана највише одговара регулационом плану по раније важећем закону.

Према Генералном плану Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000, 18/2001 и 12/2003) грађевински рејон који је предмет измена и допуна за који се ради план детаљне регулације намењен је за општеградске центре и становање у зонама мешовите изградње, те је у том смислу неопходно истовремено усаглашавање овог плана са Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године.

2.1. Опис предложене границе плана

Грађевински рејон обухваћен овим планом обухвата простор у КО Нови Сад I унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је геодетска тачка број 6886 која је укрсна тачка осовина улица Јанка Веселиновића и Стевана Мокрањца и одређена је геодетским координатама. Идући ка југу граница се поклапа са осовином улице Стевана Мокрањца до укрштања са осовином улице Хаџи Рувимове (осовинска тачка број 6881). Затим се граница ломи ка западу по осовини Хаџи Рувимове улице до укрштања са осовином улице Веселина Маслеше (осовинска тачка број 6505). Из ове тачке граница се ломи ка северу по осовини улице Веселина Маслеше до пресека са новом улицом у продужетку улице Јанка Веселиновића (осовинска тачка број 9589), затим се ломи ка истоку по осовини нове улице у продужетку улице Јанка Веселиновића и по осовини улице Јанка Веселиновића, при чему сече парцеле број 5815, 5779, 10465, 5525, 5489 до осовинске тачке број 6886, која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

За грађевински рејон у којем се врши измена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовине улице Јанка Веселиновића и улице Стевана Мокрањца, тј. осовинска тачка број 6886. Даље граница скреће у правцу југоистока, прати осовину улице Стевана Мокрањца до тачке на пресеку са продуженим правцем границе парцела број 5189 и 5191. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада продуженим правцем а затим јужном границом парцеле број 5189 до тачке на тремећи парцела број 5189, 5192 и 5269. Даље граница сече парцеле број 5269 и 5268 продуженим правцем јужне границе парцеле број 5189

до тачке на пресеку осовине улице Илије Бирчанина, затим скреће у правцу југоистока прати осовину улице Илије Бирчанина до осовинске тачке број 6882. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину улице Хаџи Рувимове до осовинске тачке број 6505. Даље граница скреће у правцу северозапада, прати осовину улице Веселина Маслеше до осовинске тачке број 9589. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати осовину нове улице, а затим осовину улице Јанка Веселиновића и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

2.2. Јавно и остало грађевинско земљиште

У грађевинском рејону плана издваја се јавно грађевинско земљиште које је намењено за средњу школу, основну школу, предшколску установу, саобраћајнице, пешачку стазу, трансформаторске станице и аутоматску телефонску централу. Остало земљиште је у функцији становања у зонама мешовите изградње и пословања у оквиру општеградског центра.

3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ПРЕДЛОЖЕНОГ ЗА ИЗМЕНУ ПЛАНА НА ГРАЂЕВИНСКЕ ЦЕЛИНЕ ПРЕМА НАМЕНИ И ФУНКЦИЈИ

Грађевински рејон за који је предложена измена важећег плана има бруто површину 21,75 ха и може да се подели у три просторне целине које се разликују по намени и функцији.

Пословање у оквиру општеградског центра се планира уз улицу Веселина Маслеше и уз улицу Хаџи Рувимову.

Вишепородично становање у оквиру становања у зонама мешовите изградње се планира у осталом делу грађевинског рејона.

Пословање у оквиру општеградског центра и вишепородично становање у зонама мешовите изградње су у граници грађевинског рејона у коме се врши измена плана. Површина је бруто 16,33 ха.

Комплекси намењени за средњу школу, основну школу и предшколску установу су између улица Илије Бирчанина, Стевана Мокрањца и Хаџи Рувимове, изван границе грађевинског рејона у коме се врши измена.

4. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Планом детаљне регулације задржао би се основни концепт из важећег плана, који подразумева потпуну реконструкцију постојећих стамбених и других објеката, али се основна улична мрежа задржава. Планирана изградња подразумева знатно повећање броја становника, планира се увођење линија јавног градског превоза, што условљава знатне интервенције на постојећим саобраћајницама у виду проширења регулација, свих коловозних трака, тротоара, увођење паркинга и уличног зеленила у профил улице.

Регулационим планом градски центри и терцијарне делатности планирани су између улица Веселина Маслеше, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Јанка Чмелика и Хаџи Рувимове и дуж улице Хаџи Рувимове од улице Јанка Чмелика до Илије

Бирчанина, што је било у складу са Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године. Спратност објеката је била приземље + 4 спрата (П+4). Планом детаљне регулације пословање у оквиру градског центра планира се линеарно дуж улица Веселина Маслеше и Хаџи Рувимове, што је у складу са Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године. Планирана спратност пословних објеката је приземље + 4 спрата + поткровље (П+4+Пк).

Вишепородично становање се планира у осталом делу грађевинског рејона у граници у којој се врши измена плана. Планира се постепена замена постојећих породичних стамбених објеката и изградња вишепородичних стамбених објеката, чија је спратност приземље + 4 спрата + поткровље (П+4+Пк). Регулационим планом била је предвиђена изградња објеката колективног становања, чија је спратност приземље + 4 спрата.

У циљу усаглашавања плана са новим Законом неопходна је његова допуна:

- издвајање јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта
- процена потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре
- услови за прикључење нових објеката на мрежу јавне комуналне инфраструктуре.

5. ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

А. ИЗГРАДЊА САОБРАЋАЈНИЦА

- Коловози -	18.170 m ² x 3.250 =	59.052.500 дин.
- Паркинзи -	6.435 m ² x 2.600 =	16.731.000 дин.
- Тротоари -	8.755 m ² x 1.950 =	17.072.250 дин.
Укупно саобраћајнице:		92.855.750 дин.

Б. ИНФРАСТРУКТУРА

- водовод Ø 100 mm	2180 m x 4.020 дин.=	8.763.600 дин.
- канализација Ø 250 mm	325 m x 5.360 дин.=	1.742.000 дин.
- трафостаница 20/0,4 kv/kv	17. ком. 2.000.000 дин. =	34.000.000 дин.
- ел. енергетска мрежа 20 kv	2.750 m x 5.000 дин.=	13.750.000 дин.
- вреловодна мрежа	3.180 m x 35.000 дин. =	111.300.000 дин.
укупно инфраструктура		169.555.600 дин.
Укупна средства за саобраћајнице и инфраструктуру		262.411.350 дин.

6. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

За блокове који ће бити обухваћени планом детаљне регулације на снази је још увек Регулациони план тог простора, коме је у деловима у којима није у супротности са Законом, продужена важност Одлуком о одређивању делова урбанистичких планова којима су у Новом Саду уређени простори у намени становање у зонама мешовите изградње, а који нису у супротности са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени лист Града Новог Сада", број 12/2003). Према Регулационом плану предметни блокови су били намењени за колективно становање и градске центре и терцијарне делатности, а према Генералном урбанистичком плану Новог Сада до 2005. године постојеће породично становање се замењивало вишеспратним објектима, чија је спратност приземље + 4 спрата (П+4), а изградња поткровља се није планирала. Како се овом приликом врши и усаглашавање важећег плана са Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године, могуће је планирати и изградњу поткровља.

7. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ КОМУНАЛНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА

За израду овог програма затражени су посебни услови од надлежних комуналних организација, али исти још нису добијени, па су коришћени услови за израду Регулационог плана подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду. Уколико у затраженим условима буде извесних промена, или детаљнијих објашњења, уградите се у план детаљне регулације.