



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVI - Број 16

НОВИ САД, 4. мај 2007.

примерак 260,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

162

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на XXVIII седници 3. априла 2007. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ ЦЕНТРА - ЈУЖНО ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

1.0. УВОД

Планом детаљне регулације дела новог центра јужно од Футошке улице у Новом Саду (у даљем тексту: план) разрађује се Генерални план града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада, бр. 24/2000, 18/2001, 12/2003 и 10/2006) (у даљем тексту: Генерални план) у делу намењеном општеградским центрима и становању у зони мешовите изградње, на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дела новог центра - јужно од Футошке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 25/2005 и 34/2006).

1.1. Положај, место и улога новог градског центра у систему градских центара Новог Сада

Нови Сад као регионални и покрајински центар има изузетно развијен централитет, а његове компоненте су тржишно-привредна, управно-административна, културно-образовна и социјално-здравствена.

Међузависност између развоја централитета и развоја града манифестује се кроз утицај централитета на развој града привлачном снагом привреде, могућност запошљавања, погодности развијеног школства и здравства и сл. и обратно, развој града, тежећи задовољењу сопствених потреба, утиче на развој централних функција, односно, на развој централитета града.

Просторни одраз централитета има утицај на организацију града. То се огледа у распореду и развијености радних зона и у просторно-функционалној организацији система центара, односно, у степену развијености главног градског центра.

Поред радних зона, чији распоред прати посебна законитост размештаја, организацију преосталих садржаја, који утичу на стварање централитета, посматрамо у два основна вида:

1. као специјализоване (монофункционалне) центре, односно, просторно-функционалне целине у оквиру којих су смештене функције вишег реда (по правилу покрајинског нивоа), као што су: Клинички центар, Универзитетски центар, Спортско пословни центар "Војводина" итд.;
2. као опште (полифункционалне) градске центре који обухватају општеградске садржаје, а што подразумева садржаје који имају особину да се могу интегрисати у полифункционалне просторне целине, градске центре. У оквиру ових просторних целина разликујемо, а према врсти, значају објеката и подручја чије становништво задовољавају, примарне (главни центар) и секундарне општеградске центре.

"Ову поделу треба схватити условно, пошто се концепт развоја центара заснива на успостављању система у коме се из градског језгра, дуж главних градских саобраћајница формира прстен примарних центара из којих се у континуитету на постојећим и планираним магистралним и другим важним саобраћајним правцима, стварају простори за развој секундарних центара..." (Генерални план).

Главни центар формирају: стари центар, нови центар, центар Мишелука и Тврђава са подграђем.

Нови центар, као сегмент планираног цикличног система главног центра у просторном смислу представља континуирани наставак старог центра. Његов развој је Генералним планом предвиђен на простору између старог центра и Булеvara ослобођења, уз Јеврејску и Железничку улицу, затим линијски дуж Булеvara ослобођења, и према западу, дуж Футошке улице. Простире се на површини од 36 ha и чини око 33% укупних садржаја главног центра.

2.0. ОБУХВАТ ПЛАНА, ПОВРШИНА И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ЗА КОЈИ СЕ ДОНОСИ ПЛАН

2.1. Граница грађевинског рејона обухваћеног планом

Планом је обухваћен простор дуж Булеvara ослобођења између улица Футошке, односно, Јеврејске на северу и улица Максима Горког, односно, Браће Рибникар на југу, са припадајућим блоковима ограниченим улицама Васе Пелагића, Петра Драпшина, Лазе Костића и

Железничком на источној страни Булеvara ослобођења и улицама Браће Рибникар, Данила Киша и Тргом Коменског на западној страни.

Грађевински рејон обухвата простор у КО Нови Сад II унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовина улица Јеврејске и Васе Пелагића. Идући ка југоистоку, граница се поклапа са осовином улице Васе Пелагића до пресека са осовином улице Петра Драпшина, затим се ломи ка југозападу по осовини улице Петра Драпшина до пресека са осовином улице Лазе Костића. У правцу југоистока граница се поклапа са осовином улице Лазе Костића до пресека са осовином Железничке улице, затим се ломи ка југозападу по осовини Железничке улице до укрштања са осовином улице Максима Горког. Идући даље ка југозападу, граница се поклапа са осовином улица Максима Горког и Браће Рибникар до пресека са осовином улице Данила Киша. Из ове тачке граница се пружа ка североистоку по осовини улице Данила Киша до пресека са осовином Школске улице, затим се ломи ка северозападу по осовини Школске улице, и продуженим правцем осовине долази до регулације Школске улице, односно до границе парцела бр. 344 и 7735. Граница затим скреће у правцу североистока, прати западну регулацију Школске улице и Трга Коменског, односно западну границу парцела бр. 7735 и 349, затим северну границу парцеле број 349, и долази до тремеће парцела бр. 349, 335 и 334. Даље, граница прати источну границу парцеле број 335 до тачке на североисточној међи парцела бр. 335 и 365/1. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, сече парцелу број 365/1 до објекта (парцела број 364), прати западну границу парцеле објекта, поново сече парцелу број 365/1, и долази до тачке на тремећи парцела бр. 365/1, 331/1 и 328/3. Граница затим скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцела бр. 328/3 и 328/1 и продуженим правцем јужне границе парцеле број 328/1 долази до тачке на осовини Футошке улице. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Футошке и Јеврејске улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 13,68 ха.

2.2. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је издвојено јавно од осталог грађевинског земљишта.

Јавним грађевинским земљиштем обухваћени су простори намењени за:

- саобраћајну и комуналну инфраструктуру
- гараже
- трансформаторске станице
- трг
- заједничке блоковске површине

Остало грађевинско земљиште је у функцији:

- општеградског центра
- становања у зони мешовите изградње.

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште, јавно грађевинско земљиште је разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, целе парцеле бр. 311/11, 317/5, 327/2, 349, 354/1, 949/3, 950/4, 982/3, 996/4, 1002/1, 1008, 1013/3, 1018/2, 1018/3, 1027, 1028, 1029, 1030/1, 1030/2, 1030/3, 1031/2, 1032/2, 7736/2, 7736/6, 7737, 7740/1, 7740/2, 7761/2, 7761/13, 7761/17, делови парцела бр. 307, 308/1, 308/2, 309/2, 311/1, 311/2, 311/8, 312, 318, 319/1, 327/1, 334, 355, 357, 358, 359/1, 373, 379, 394, 395, 397, 399, 401/2, 403, 404, 947, 967, 969, 983, 984, 1005/3, 1018/1, 1019/2, 1022, 1023, 1025, 1026, 1031/3, 1142, 7734/1, 7734/2, 7735, 7736/3, 7738, 7739, 7741, 7747/1, 7756, 7761/1, 7761/3, 7761/4, 7761/5, 7761/6, 7761/7, 7761/8, 7761/9, 7761/12, 7761/22;
- заједничке блоковске површине, целе парцеле бр. 333/2, , 950/2, 950/3 и делови парцела бр. 334, 361/1, 365/2, 949/5;
- гараже, целе парцеле бр. 302/3, 302/4, 303/4, 303/5, 310, 381, и делови парцела бр. 301, 302/1, 302/2, 303/1, 303/3, 308/1, 308/2, 309/3, 374, 377, 378, 379, 380, 382, 383, 384, 396, 397, 399, 402;
- трг, цела парцела бр. 348;
- трансформаторске станице, делови парцела бр. 305, 309/3, 310, 356/1, 361/1, 376, 393, 974, 977, 989, 992/1, 992/2, 1034 и осам трансформаторских станица у оквиру објеката, на парцелама бр. 317/1, 319/1, 353/2, 364, 992/10, 1003/1, 1013, 1019/3.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1 : 1000 важи графички приказ.

Регулационе линије се углавном задржавају. Регулационе линије по постојећим границама парцела које су са преломима (најчешће због постојећих објеката) могу се кориговати у поступку исправке границе парцеле, приликом реализације плана. Планиране регулационе линије дате су у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу број 4.

3.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

Простор дела новог центра јужно од Футошке, односно, Јеврејске улице у Генералном плану намењен је општеградском центру и становању у зони мешовите изградње.

Планирана намена површина утврђена је на основу досадашње изградње на простору обухваћеном планом, затим, на основу започете реализације важећег плана и на основу Генералног плана.

Развој општих (полифункционалних) центара, чије су досадашње карактеристике у већем делу моноцентричност и недовољна развијеност, планира се равно-

мерним, умереним растом и развојем свих центара са међусобним повезивањем и стварањем јединственог система центра града. Изградња садржаја центра планира се тако да се постигне целовитост главног центра на бази комплементарности функција и садржаја. То подразумева извесну специфичност појединих сегментата центра и то: стари центар – друштвено-политичке, управне, културне и трговачко-услугне функције; нови центар – пословне и трговачке функције; Петроварадинска тврђава са подграђем – претежно културне, рекреативне и угоститељске функције; Мишелук – општи центар са равномерном заступљеношћу свих функција.

Структура центра мора бити мешовита, али је пожељна извесна специјализованост мањих просторних целина или блокова како би се задовољили услови функционисања доминантних садржаја и остварила потреба за идентитетом ужег простора (сликовитост и препознатљивост градског простора).

На простору обухваћеном планом утврђује се режим потпуне реконструкције.

Ниже етаж планираних објеката (приземље, први и други спрат) намењују се за најатрактивније садржаје центра (трговина, угоститељство, услуге, култура), а више етаж за мање комуникативне садржаје (пословно-административни и стамбени простор). При решавању приземних етажа тежити стварању хуманих простора, намењених пешацима (пјачете, озелењени скверови, пешачке улице и сл.).

Код изградње пословних објеката, као могући садржај, искључују се пословни апартмани.

У постојећим објектима искључује се промена намене из пословне у стамбену.

На јачим комуникационим правцима, објекти у приземљу морају имати локале намењене висококомуникативним садржајима.

Објекти могу бити пословни или стамбено-пословни. Уколико је објекат стамбено-пословни, пословни простор заузима ниже, а стамбени више етаж.

При изградњи објеката у центрима мора бити решено питање мирујућег саобраћаја, зависно од функције и намене објеката.

4.0 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

4.1. Подела на зоне, грађевинске блокове и њихове карактеристике

Простор обухваћен планом је површине 13,68 ha. Подељен је на грађевинске целине, односно, блокове, оивичене постојећим саобраћајницама.

Блок 1

Ограничен Футошком улицом, Булеваром ослобођења, улицама Данила Киша, Школском, Тргом Коменског и границама парцеле дечије установе и планираног комплекса јавне гараже. Укупна нето површина 1,92 ha. Блок је претежно пословног карактера, са објектима различите спратности (од П до П+6+Пк) и квалитета (од дотрајалих до потпуно нових).

Блок 2

Ограничен Булеваром ослобођења и улицама Браће Рибникар и Данила Киша, нето површине 1,73 ha. Преовлађујућа намена у блоку је становање у новим вишеспратним стамбено-пословним објектима и старим, углавном, приземним објектима.

Блок 3

Ограничен улицама Јеврејском, Васе Пелагића, Аугуста Цесарца и Булеваром ослобођења, нето површине 1,55 ha. Блок је мешовите намене, са пословним приземним објектима уз Јеврејску улицу и Булевар ослобођења и стамбеним објектима уз улицу Аугуста Цесарца. Реконструкција објеката у блоку започета је пословним објектом на Булевару ослобођења и стамбено-пословним објектима у улици Аугуста Цесарца.

Блок 4

Ограничен улицама Аугуста Цесарца, Васе Пелагића, Петра Драпшина и Лазе Костића, нето површине 1,65 ha. Преовлађујућа намена у блоку је становање у претежно приземним породичним објектима и новим вишепородичним стамбено-пословним објектима.

Блок 5

Ограничен улицама Лазе Костића, Петра Драпшина и Булеваром ослобођења, нето површине 0,80 ha. Блок је мешовите намене са пословним простором уз Булевар ослобођења, и становањем у претежно приземним објектима. Започета је реконструкција блока стамбено-пословним објектима.

Блок 6

Ограничен Булеваром ослобођења и улицама Петра Драпшина, Лазе Костића и Железничком, нето површине 1,30 ha. Блок је претежно стамбене намене са објектима различите спратности (од П до П+6+Пк) и квалитета (од дотрајалих до потпуно нових).

4.2. Простори јавних површина и објеката са урбанистичким условима за њихово уређење

4.2.1. Саобраћајна и комунална инфраструктура

Услови уређења саобраћајне и комуналне инфраструктуре дати су у пододељцима " 4.4." и " 4.5."

На графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама" у Р 1 : 1000 приказане су регулације саобраћајница унутар чијих површина се налазе паркинг простори и инсталације.

4.2.2. Гараже

У склопу решења, стационарног саобраћаја на простору овог грађевинског рејона планирана је изградња четири унутарблоковске спратне гараже и то:

- у Блоку 2, две гараже, укупног капацитета 370 паркинг места,

- у Блоку 3, гаража капацитета 250 паркинг места, и
- у Блоку 4, гаража капацитета 380 паркинг места.

Гараже у Блоку 2 су спратности С+П+2, а гараже у блоковима 3 и 4 су спратности С+П+1, са планираним паркирањем и на отвореној кровној површини (дакле, планирано је паркирање у пет и четири нивоа).

По ободу планираних гаража предвиђен је појас заштитног зеленила (где је то могуће) у функцији ублажавања негативних еколошких утицаја гаражирања возила на остале функције стамбено-пословних блокова у окружењу.

За потребе прилаза гаражама (колским и пешачким) потребно је на одговарајућим парцелама обезбедити право службености пролаза:

- за гаражу у Блоку 2 – на парцелама бр. 1019 и 1020,
- за гараже у Блоку 3 – на деловима парцела бр. 308/1 и 312,
- за гаражу у Блоку 4 – на парцели број 394 и делу парцеле број 396.

4.2.3. Трансформаторске станице

Услови уређења трансформаторских станица дати су у пододељку "4.5.2.1."

4.2.4. Трг Коменског

Трг Коменског задржава постојећу намену јавне парковске површине, уз неопходну реконструкцију и партерно уређење са свим елементима урбаног мобилијара које ће бити дефинисани кроз идејни пројекат.

4.2.5. Заједничке блоковске површине

Заједничке блоковске површине налазе се на делу простора у Блоку 1 (залеђе пословних објеката на Булевару ослобођења бр. 76 и 78) и Блоку 6 (двориште стамбено-пословних објеката на Булевару ослобођења бр. 103 – 107, и у Железничкој улици бр. 52,54 и 56) и у свом највећем делу су намењени паркирању возила корисника наведених објеката.

Заједничке блоковске површине задржавају постојећу намену уз неопходно озелењавање које ће бити дефинисано у пододељку "4.6. Уређење зелених површина".

4.3. Остало грађевинско земљиште са урбанистичким условима за уређење

Блок 1

Генерална намена овог блока је мешовита, односно, пословно-стамбена са следећим потцелинама и наменама:

- парцеле бр. 327 и 328 на углу Булевара ослобођења и Футошке улице намењене су изградњи објеката искључиво пословне намене. Постојећи објекти су спратности П+6 (не рачунајући пос-

ледњу, поткровну етажу) и садржаја дефинисаних у програмском делу плана. Планирани објекат на парцели 328/1 је спратности П+4;

- постојећи пословни објекти дуж Булевара ослобођења, од Футошке до улице Данила Киша, задржавају пословну намену и спратност изузев објекта Панонске банке, Булевар ослобођења број 76, за који се оставља могућност надоградње у циљу висинског усклађивања са суседним објектима;
- парцеле које припадају улицама Данила Киша, Школској и Тргу Коменског намењене су изградњи стамбено-пословних или пословних објеката, спратности од П+4 до П+6 уз улицу Данила Киша, односно П+3 уз Школску улицу и према Тргу Коменског. Спратност прва два објекта у улици Данила Киша према Булевару ослобођења (кућни бројеви 2 и 4) утврђује се на П+6, а трећег (кућни број 6) на П+5. Остали објекти у улици Данила Киша су спратности П+4.
- планирани објекат на углу Школске улице и Трга Коменског мора имати пословне садржаје најмање у приземљу и I спрату уколико се постојећа трансформаторска станица угради у планирани објекат.

Уколико су објекти стамбено-пословне намене, најмање приземна етажа мора имати пословну намену са атрактивним и висококомуникативним садржајима.

Блок 2

Генерална намена блока је мешовита, односно стамбено-пословна, са следећим ближим одређењима:

- изведени објекат на углу Булевара ослобођења и улице Данила Киша, на парцелама бр. 1005/3 и 1006 има мешовиту намену (приземље, галерија и прва два спрата – пословна, остали спратови – стамбени) са садржајима дефинисаним у програмском делу плана и спратност Су+Г+6+Пк са угаоним акцентом С+Г+7+Пк (индекс изграђености 7,7);
- парцеле број 1012 (Данила Киша бр. 3) и бр. 1013 (Данила Киша бр. 5) су мешовите намене, намењене изградњи пословних и стамбено-пословних објеката. Објекти у улици Данила Киша су стамбено-пословне намене, са обавезним пословним приземљем. Објекат на парцели број 1013 (Данила Киша бр. 5) је спратности Су+П+4+Пк. Уз Булевар ослобођења објекти су пословне намене. Ради висинског усаглашавања ових објеката са суседним изграђеним објектима, реперни објекат је зграда "ЗОНЕД"-а (на парцели број 1018/1), спратности Су+П+Г+6+Пк. Код пројектовања и извођења планираних објеката мора се ускладити висина приземне етаже и галерије са висином приземне етаже и галерије реперног објекта, уз примену свих услова прописаних Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 7/84). Овако дефинисан габарит се на уличном делу објекта у улици Данила Киша бр. 3 мора висински усагласити (каскадним спуштањем) са реализованим објектом на суседној парцели (бр. 1013 –

Данила Киша бр. 5), спратности Су+П+4+Пк. Услов за реализацију овог планског решења је спајање парцеле бр. 1012 са делом парцеле бр. 1013 (уз Булевар ослобођења). У противном, услов за реализацију објекта на парцели бр. 1013 (као самосталног објекта) је да под просторија највишег спрата не може бити виши од 22 м од коте приземља. На забату објекта на парцели бр. 1013 (ширине 22 м) могуће је отварање прозора према спратној гаражи изнад висине другог спрата под условом да се габарит објекта повуче 2,5 м од границе са суседном парцелом. За потребе колског прилаза овим објектима потребно је обезбедити право службености пролаза на парцели бр. 1012 из улице Данила Киша;

- парцела број 1016 (Данила Киша бр. 7) намењена је изградњи стамбено-пословног објекта спратности Су+П+4+Пк и гараже спратности Су+П+2;
- парцела број 1018 (Булевар ослобођења бб) са делом парцеле број 7261/10 намењена је изградњи стамбено-пословног објекта спратности П+6, уз услов да приземље, галерија и прва два спрата морају бити пословни;
- парцеле број 1019, 1020 и 1037 намењене су изградњи пословног објекта спратности до П+6, уз услов да под просторија највишег спрата не може бити виши од 22 м од коте приземља и гараже спратности Су+П+2. На парцелама бр. 1019 и 1020 потребно је обезбедити право службености пролаза до трансформаторске станице на парцели бр. 1018 и гараже на парцели 1037;
- парцеле бр. 1038/2, 1038/7 и 1038/8 се спајају у једну грађевинску парцелу на којој се задржавају два стамбена објекта: стамбено-пословни објекат спратности П+4+Пк и стамбени објекат спратности П;
- све остале парцеле у блоку намењене су изградњи стамбено-пословних објеката са обавезним пословним садржајима у приземној етажи, спратности П+4 уз улицу Данила Киша, П+5 уз улицу Браће Рибникар и до П+6 (уз услов да под просторија највишег спрата не може бити виши од 22 м од коте приземља) у делу улице Браће Рибникар који је оријентисан према Булевару ослобођења.

Блок 3

Блок је мешовите намене са следећим карактеристикама:

- парцеле бр. 311, 315, 317, 318, 319 са деловима парцела бр. 7761/4, 7761/5 и 7761/6, које се налазе уз источну страну Булевара ослобођења између улица Јеврејске и Аугуста Цесарца намењују се изградњи искључиво пословних објеката, спратности до П+6 (уз услов да под просторија највишег спрата не може бити виши од 22 м од коте приземља) и садржаја утврђених у програмском делу плана;
- планирани објекат на деловима парцела бр. 311, 319, 7761/4 и 7761/5 може се градити фазно, под условом да се формира потпуна грађевинска парцела за коју ће се израдити јединствено пројектно решење за објекат као целину и дефинисати могу-

ће фазе изградње делова објекта као архитектонских и функционалних подцелина. Ради обезбеђења што већег броја паркинг, односно, гаражних места на парцели, планирана је могућност изградње подземне гараже испод целе парцеле и испод дела јавне површине у регулацији Булевара ослобођења предвиђене као слободна површина, закључно са правцем грађевинске линије делова планираног објекта истурених према западу. Услов за реализацију је да се подземна етажа уклопи у односу на коту тротоара (искључује се било каква могућност надвишења).

- парцеле бр. 301, 302, 303, 308/1, 308/2 и 309 (Јеврејска улица бр. 23, 25, 27, 29, 31, 33) такође се намењују изградњи искључиво пословних објеката, спратности П+4 и садржаја као у претходној алинеји. На деловима парцела бр. 308/1 и 312 потребно је обезбедити право службености пролаза за потребе прилаза гаражи и унутрашњости блока.
- парцеле бр. 302/3, 302/4, 303/4, 303/5, 310 и делови парцела бр. 301, 302/1, 302/2, 303/1, 303/3, 308/1, 308/2 и 309/3, намењене су изградњи јавне гараже спратности С+П+1.
- све остале парцеле у блоку намењују се изградњи стамбено-пословних објеката са обавезним пословним садржајима у приземној етажи, спратности П+4 (улица Аугуста Цесарца);
- објекте у улици Васе Пелагића бр. 9, 11 и 13 је могуће надоградити или заменити до спратности П+3, односно до висине објекта у Јеврејској улици бр. 21, изузев дела објекта у улици Васе Пелагића бр. 13 (парцела бр. 297) уз Јеврејску улицу који је спратности П+4.

Блок 4

Блок је мешовите намене са следећим карактеристикама:

- парцела број 381 и делови парцела бр. 374, 377, 378, 379, 380, 382, 383, 384, 396, 397, 399 и 402 намењене су изградњи јавне гараже спратности С+П+1;
- све остале парцеле у блоку намењују се изградњи стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+4 уз улице Аугуста Цесарца, Петра Драпшина и Лазе Костића, односно, П+3 уз улицу Васе Пелагића Објекат на углу улица Лазе Костића и Аугуста Цесарца (парцела број 371) је спратности до П+6 (уз услов да под просторија највишег спрата не може бити виши од 22 м од коте приземља), а први објекти до њега у улицама Лазе Костића и Аугуста Цесарца П+5.

Блок 5

Блок је мешовите намене са стамбено-пословним објектима у улицама Лазе Костића и Петра Драпшина, спратности П+4 и пословним објектима уз Булевар ослобођења, спратности до П+6 (уз услов да под просторија највишег спрата не може бити виши од 22 м од коте приземља).

Објект на углу Булевара ослобођења и улице Лазе Костића због свог изузетног положаја, има спратност По+П+Г+6+Пк са угаоним акцентом спратности По+П+Г+9 или По+П+Г+8+Пк. Први објект до њега у улици Лазе Костића бр. 13 (парцела број 993) је спратности П+5.

Објект на углу Булевара ослобођења и улице Петра Драпшина (парцела бр. 1003) је стамбено - пословне намене, с тим да приземље и прва два спрата морају бити пословне намене. Спратност овог објекта је П+Г+6+Пк. Спратност остала два објекта уз Булевар ослобођења (искључиво пословне намене) је до П+6 (уз услов да под просторија највишег спрата не може бити виши од 22 м од коте приземља).

Сви стамбено-пословни објекти уз улице Петра Драпшина и Лазе Костића најмање у приземној етажи морају имати пословне, висококомуникативне и атрактивне садржаје.

Због обезбеђивања недостајућих капацитета мирујућег саобраћаја на нивоу блока препоручује се спајање парцела бр. 989 и 991/2 (Лазе Костића бр. 7 и 9) и изградња објекта који као обавезан садржај мора имати паркирање возила на целој парцели у нивоу подрума и приземља. Паркирање возила у нивоу приземља подразумева изградњу отвореног паркиралишта и искључује изградњу надземног затвореног гаражног простора.

У случају да се предметни простор не реализује по препоруци из претходног става, обавезују се инвеститори да на припадајућим парцелама обезбеде одговарајући број паркинг или гаражних места у складу са правилима за пројектовање и грађење објекта на простору обухваћеном планом.

Препоручује се формирање заједничког дворишта.

Блок 6

Све парцеле у блоку намењене су изградњи стамбено-пословних или пословних објекта спратности П+4, изузев постојећег објекта у улици Петра Драпшина бр. 55 (парцела број 971) који је спратности П+6.

Што се тиче садржаја у објектима, важе исти услови као у осталим блоковима.

Објект у улици Лазе Костића бр. 5 могуће је надоградити или заменити, а као обавезан садржај у приземљу мора имати дечију установу минималне површине 500 м².

Општи услови

У деловима блокова за које је утврђена стамбено-пословна намена не искључује се могућност лоцирања искључиво пословних објекта. На свим објектима, осим спратности утврђене у овом пододељку плана, планирана је могућност изградње подрумске и поткровне етажне (уз услов да под просторија највишег спрата не може бити виши од 22 м од коте приземља). Обликовање и начин коришћења поткровне етажне дати су у пододељку "5.2.1."

4.4. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Окосница обухваћеног подручја је Булевар ослобођења у делу од Футошке и Јеврејске улице до улица

Максима Горког и Браће Рибникар. Булевар ослобођења представља главну градску саобраћајницу, па самим тим и део примарне саобраћајне мреже града, преко које се дистрибуира највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје. Садржаји попречног профила овог булевара још нису реализовани у потпуности, односно недостаје тротоар у делу од улице Браће Рибникар до улице Данила Киша.

Раскрсница Булевара ослобођења и Футошке улице је једна од саобраћајно најоптерећенијих раскрсница (а можда и најоптерећенија) у граду због њеног централног положаја у градској саобраћајној мрежи. То је раскрсница два најзначајнија путна правца у граду тј. Булевара ослобођења који се простира у правцу север-југ и Футошке улице у правцу исток-запад.

Резултати мерења фреквенције саобраћаја током низа година показују да је раскрсница у вршним сатима радила на граници капацитета. Ово се поготово односи на лева скретања у раскрсници која се одвијају из другог па чак и из трећег циклуса, што значи да постоји константно засићени ток левих скретања. На раскрсници се налази и велики број пешака чија кретања смањују њену проточност, као и аутобуска стајалишта која се налазе на коловозу.

На предметном простору се задржавају постојеће саобраћајне површине уз проширивање улице Браће Рибникар на следећи начин: 2 коловоза ширине по 6 метара, односно 4 саобраћајне траке раздвојене разделним острвом ширине 1,5 метар. Дуж ивице коловоза планирају се подужни паркинзи и паркинзи под углом, а поред паркинга планирају се обостране бицикличке стазе ширине 1,5 метар. Поред ових бицикличких стаза планира се изградња обостраних тротоара минималне ширине 1,5 метар. Коловозна конструкција мора бити димензионисана за аутобуски саобраћај пошто се овом саобраћајницом предвиђа одвијање јавног градског и приградског превоза путника.

Планом се предвиђа изградња четири унутарблоковске гараже, односно око 1000 паркинг места у гаражама и то на следећи начин:

- око 370 паркинг места у гаражама у блоку 2,
- око 250 паркинг места у гаражи у блоку 3, и
- око 380 паркинг места у гаражи у блоку 4.

Ово повећање броја паркинг места још увек није довољно да би се на адекватан начин решио проблем паркирања у овом делу града. Ако се у обзир узме сав расположиви простор који би био могућ за паркирање на подручју обухвата плана и планирани параметри коришћења простора, процена је да ће недостајати око 500 паркинг места. Због тога, приликом нове изградње обавезно треба инсистирати на услову да се на парцели на којој се врши изградња обезбеди једно паркинг место на 75м² корисне површине објекта. Такође, ако у оквиру регулације улице постоји простор за организовање паркинга, могуће га је изградити у складу са техничким нормативима.

У циљу повећања капацитета раскрснице Булевара ослобођења и Јеврејске улице у оквиру овог плана се оставља могућност денивелсаног решавања ове раскрснице, с тим да се препоручује изградња под-

земне саобраћајнице - тунелске цеви која би се пружала дуж Булевара ослобођења. Она би била намењена за кретање возила од Моста слободе ка железничкој станици и обрнуто. На тај начин би се најинтензивнији токови на овој раскрсници провукли испод површинске раскрснице практично без конфликта. Површинска раскрсница би и даље функционисала уз прерасподелу постојеће намене саобраћајних трака. Аутобуски јавни градски саобраћај би и даље могао да функционише преко површинске раскрснице уз коришћење већ постојећих аутобуских стајалишта. Процена је да би дужина тунела износила око 400 метара. Максимални нагиби рампи у тунелу би требало да буду 5%.

4.5. Мрежа комуналне инфраструктуре

4.5.1. Водопривредна инфраструктура

4.5.1.1. Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила \varnothing 150 mm дуж Булевара ослобођења, као и у улици Браће Рибникар са истим профилом.

Планира се реконструкција појединих деоница због дотрајалости материјала, као и због смештања инсталација, као што дефинисано у попречним профилима улица.

Планирана водоводна мрежа омогућиће несметано снабдевање водом свих планираних корисника.

Положај постојећих и планираних инсталација водова дат је на графичком приказу "План водопривредне инфраструктуре" у Р 1:1000.

4.5.1.2. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће реализовано преко постојеће канализационе мреже са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Планира се изградња канализационе мреже знатно већих профила него што су то данас, у улицама Школској (\varnothing 500 mm и \varnothing 600 mm), Данила Киша (\varnothing 700 mm) и на Тргу Коменског (\varnothing 250 mm).

У улицама Аугуста Цесарца, Железничкој, Петра Драпшина, Лазе Костића и Васе Пелагића изграђена је нова канализација, која је оријентисана на примарну канализацију у улици Павла Симића. Нова канализација својим профилима омогућава добро одвођење отпадних и атмосферских вода.

Такође, планира се изградња секундарне канализације на простору за паркирање.

Планирана канализациона мрежа, заједно са постојећом, омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода са овог простора.

Положај постојећих и планираних инсталација водова дат је на графичком приказу "План водопривредне инфраструктуре" у Р 1:1000.

4.5.2. Енергетска инфраструктура

4.5.2.1. Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом биће из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије извршиће се реконструкција трансформаторске станице (ТС) "Центар" на 110/20 kV напонски ниво, а ТС 35/10 kV "Лиман" ће постати разводно постројење (РП) 20 kV. Из ТС "Центар" и из РП "Лиман" (као могућност резервног напајања) ће полазити 20 kV мрежа до постојећих и нових дистрибутивних трансформаторских станица које ће се такође прилагодити за рад на 20 kV нивоу. Из ових ТС ће полазити дистрибутивна 0.4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих постојећих и планираних садржаја овог подручја.

У односу на планирану изградњу, потребно је изградити шест нових дистрибутивних трансформаторских станица које ће се повезати на постојећу и планирану 20 kV мрежу. За планиране ТС у дубини парцела, потребно је обезбедити право службености пролаза за електроенергетске каблове и прилаз трансформаторских станицама, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3,0 x 3,5 m). Планиране ТС у оквиру пословних и стамбено-пословних објеката градиће се на основу стварних потреба у зависности од захтеване потрошње електричне енергије.

Будућа 20 kV мрежа и 0.4 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица како је планом одређено.

Планирана електроенергетска мрежа приказана је на графичком приказу "План енергетике" у Р 1:1000.

4.5.2.2. Снабдевање топлотном енергијом

Подручје обухваћено планом снабдеваће се топлотном енергијом из градског топлификационог система.

Основни објекат за снабдевање будућих садржаја биће топлана ТО "Север", која ће преко постојећег магистралног вреловода са источне стране и планираног магистралног вреловода са западне стране Булевара ослобођења имати довољно капацитета за квалитетно снабдевање свих постојећих и планираних садржаја. Потребно је изградити разделну вреловодну мрежу на местима на којима још није изведена, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих потрошача са овог простора.

Планирана вреловодна мрежа приказана је на графичком приказу "План енергетике" у Р 1:1000.

4.5.2.3. Телекомуникације

Посматрано подручје биће комплетно прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са западне стране Булевара ослобођења биће прикључени на телефонску централу у Ћирпановој улици, а корисници са источне стране Булевара ослобођења на телефонску централу "Центар" у улици Народних хероја. Да би се омогућило прикључење планираних садржаја у телекомуникациони систем, потребно је у појединим улицама изградити, односно реконструисати

телефонску мрежу. Број нових телефонских прикључака зависиће и од намене будућих садржаја на овом подручју.

У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

4.6. Уређење зелених површина

На овом простору је заступљено претежно улично зеленило - дрвореди. Истичу се двоструки дрворед платана и јавора на Булевару ослобођења и дрворед платана у Јеврејској улици, затим копривића у улици Аугуста Цесарца и јавора у улици Данила Киша, те их је потребно задржати, уз редовно одржавање. Такође се појављују вредна појединачна стабла у оквиру старих дворишта породичних кућа.

Постојеће квалитетно дрвеће потребно је задржати и заштитити у току изградње. У случају да се приликом подизања новог објекта уклоне нека од постојећих вредних стабала, она се морају надокнадити у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/2004).

Постојеће стабло сребрнолисног јавора на углу улице Браће Рибникар и Булевара ослобођења, уз које је планирана бицикличка стаза, потребно је заштитити од сваке изградње, јер оно спада у вредне примерке зеленила са елементима за валоризацију, а ради стављања под заштиту.

Планирана вегетација јавног карактера и даље ће бити заступљена на Булевару ослобођења и постојећим улицама, а према садржају њихових попречних профила. Улице узаних профила садржаће такође дрворедне саднице, али ужих крошњи (округласте форме

декоративног дрвећа) или шибља формираног као високостаблашице.

Све постојеће и планиране паркинг просторе покрити крошњама високог листопадног дрвећа, саднице распоредити иза сваког четвртог паркинг места или у травнату траку уз паркинг простор.

Трг Коменског је потребно реконструисати, допунити га садњом декоративне вегетације (дрвећа, шибља, цвећа и партерног травњака). Неопходно је укомпоновати елементе партерне архитектуре (пешачке комуникације, стазе, одморишта, фонтану) и потребан урбани мобилијар.

Зеленило заједничких блоковских површина (стамбени блок на углу Булевара ослобођења и улице Максима Горког, као и садашњи паркинг иза пословних објеката на Булевару ослобођења бр. 76 и 78) временом је уништено, те га треба заменити новим стаблима декоративног дрвећа. Озелењавање слободних површина блокова изграђених по парцелама треба планирати на мин. 10-15% неизграђеног дела парцеле, што се нарочито односи на поставку вегетације према транспарентним оградама суседних парцела. Уз планиране јавне гараже обавезан је узани појас од пирамидалног дрвећа, а према озелењеним оградама парцела становања.

Слободне површине испред пословних објеката употпунити садњом декоративног дрвећа у отворе на попличаним или бетонираним платоима, затим поставком озелењених жардињера и вертикалним озелењавањем.

4.7. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

У средњорочном периоду планирани су следећи приоритетни радови:

Табела – Процена потребних средстава за приоритетне радове на уређењу саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	РАДОВИ НА УРЕЂИВАЊУ ЈАВНОГ ГРАЂ. ЗЕМЉИШТА	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин. (мај 2005.)	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				25.805.400
1.1.	Коловоз 1-СТВ	м ²	850	5.740	4.879.000
1.2.	Коловоз 2-ТТВ	м ²	2.000	5.740	11.480.000
1.3.	Тротоари са ивичњацима	м ²	2.000	2.870	5.740.000
1.4.	Бицикличке стазе	м ²	720	2.870	2.066.400
1.5.	Паркинзи	м ²	500	3.280	1.640.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				5.880.000
2.1.	Водовод Ø 150 mm	м	450	4.800	2.160.000
2.2.	Канализација Ø 600 mm	м	90	12.000	1.080.000
2.3.	Канализација Ø 700 mm	м	165	16.000	2.640.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				36.000.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	3	4.000.000	12.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	м	500	8.000	4.000.000
3.3.	Вреловодна мрежа	м	500	40.000	20.000.000
4.	УКУПНО				67.685.400

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

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

5.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

У циљу очувања наслеђених карактеристика простора, један од основа концепта плана је потпуно очување постојеће уличне матрице. Регулационе ширине постојећих улица се задржавају у улицама Футошкој, Јеврејској, на Тргу Коменског, у улицама Школској, Данила Киша и Васе Пелагића.

Нове регулације улица се планирају у улицама:

- Браће Рибникар;
- Железничкој (у складу са грађевинском линијом постојећих објеката на парној страни улице);
- Лазе Костића број 1 и од броја 10 до броја 14;
- Петра Драпшина од броја 36 до броја 42; и
- на Булевару ослобођења, у деловима где се због изразито неправилног облика парцеле које се налазе уз Булевар, а у немогућности изградње непрекинутог уличног низа објеката, формира извостан број мањих уличних простора, троугаоног или полигоналног облика, који по природи коришћења припадају Булевару ослобођења.

На целом подручју плана грађевинске линије се поклапају са регулационим линијама саобраћајница.

Грађевинске линије јавних гаража дефинисане су на графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама" у Р 1 : 1000.

5.2. Правила изградње објеката по планираним наменама

5.2.1. Правила, услови и ограничења за пројектовање и грађење

Планом се утврђују следећа правила, услови и ограничења, која се односе на све блокове у оквиру границе плана:

- Регулациона и грађевинска линија се поклапају.
- Објекти се постављају на регулациону линију целом својом дужином у непрекинутом низу на целом подручју обухваћеном планом.
- Висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа. Овако утврђена висина не подразумева завршну, поткровну етажу и не искључује изградњу подрумске етаже у случајевима када то максимални ниво подземних вода омогућује или када је то интерес инвеститора.

- Просечна величина стана се утврђује на 55,00 м² и минимална на 24,0 м² (нето).
- У објектима дуж Булевара ослобођења под просторија највишег спрата не може бити виши од 22 м од коте приземља, изузев објеката на парцелама бр. 1012, 1013 и 1003/1.
- Приземне етаже у објектима уз Булевар ослобођења, и улице Јеврејску и Футошку пројектовати са повећаном спратном висином (~ 6 м) која омогућава формирање галерије у оквиру пословног простора. Уколико се не пројектује галерија, висина приземне етаже не може бити мања од 4,5 м.
- С обзиром да се планом условљава да сва приземља морају бити пословне намене, кота пода приземља може бити максимално 20 см од коте тротоара.
- У зависности од ширине улице у којој се планирани објекат налази, као и његове висине, поједини грађевински елементи изнад приземне етаже (еркери, дократи, балкони и сл.) могу прећи грађевинску линију максимално 120 см рачунајући растојање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције елемента који је препуштен. Максимална површина ових елемената, односно, њихова вертикална пројекција не сме бити већа од 50% површине фасаде, не рачунајући приземље. У улицама Аугуста Цесарца, Васе Пелагића, Петра Драпшина, Лазе Костића и Школској грађевински елементи изнад приземне етаже не могу прећи грађевинску линију, односно не могу се градити препусти и еркери на уличном делу објекта.
- Планом се утврђују хоризонтални габарити, грађевинске линије, спратност, намена и други услови за изградњу. У зависности од облика, површине и ширине уличног фронта сваке појединачне парцеле, хоризонтални габарит објекта може бити правоугаон, у облику слова Г, П и Т, или сложен, односно, полигоналан. У том смислу правило је да дубина објекта, односно, ширина хоризонталног габарита буде 12 –14 м, до 16 м максимално (двострана оријентација станова) у складу с графичким приказом број 3, да ширина дворишног крила буде око 6 м, максимално 7 м, због уклапања са објектима на суседној парцели (једнострана оријентација станова), да дужина дворишног крила не буде већа од дубине уличног дела објекта (један или два стана). Одступања од овог правила су могућа код пословних објеката на западној страни Булевара ослобођења (парцеле бр. 1012 и 1013).
- Максимална зона изградње дефинисана је на графичком приказу "Приказ намене површина са поделом на блокове" Р 1 : 1000. Могућа су мања одступања ради уклапања у окружење суседних парцела, с тим да не могу бити већа од 5%. Део подрумске етаже изван хоризонталног габарита основног објекта не улази у обрачун изграђености парцеле, под условом да је етажа целом својом висином подземна.
- Неизграђени део парцеле је намењен отвореним паркинзима, зеленилу, контејнерима за смеће и сл.

- Сви објекти морају у приземљу имати колско-пешачки пролаз (пасаж). Положај пасажа у оквиру објекта утврдиће се кроз идејни пројекат, осим у случајевима када се кроз пасаже обезбеђује приступ јавном грађевинском земљишту (приступ трафостаници). На графичком приказу "Приказ намене површина са поделом на блокове" Р 1 : 1000 дефинисан је положај пасажа кроз које ће се обезбедити приступ планираним трафостаницама. Изузетак чине објекти уз Булевар ослобођења и део Јеврејске улице од бр. 29 до бр. 33 (уз раскрсницу с Булеваром ослобођења). Прилаз објектима у блоку бр. 3 је са блоковске саобраћајнице за коју је потребно обезбедити право службености пролаза на деловима парцела бр. 308/1 и 312. За потребе прилаза објектима на западној страни Булевара (парцеле бр. 1012 и 1013) на парцели бр. 1012 је потребно обезбедити право службености пролаза.
- Димензије пасажа су 3,5 m x 4 m.
- За потребе колско-пешачких прилаза гаражама у унутрашњости блокова бр. 2, 3 и 4 на следећим парцелама је потребно обезбедити право службености пролаза: парцеле број 1019 и 1020 у блоку бр. 2, парцеле бр. 308/1 и 312 у блоку бр. 3 и парцела бр. 394 у блоку бр. 4. Пасажи су димензија 8,0 m x 4 m (5,5 m ширина коловоза, 2,5 m ширина тротоара) у блоковима бр. 2 и 3 и 3 x 4 m у блоку бр. 4.
- Сваки инвеститор је обавезан да на парцели обезбеди простор за паркирање и гаражирање возила (у гаражама или на отвореним паркинзима) за потребе објекта који се гради. С обзиром да норматив 1 стан – 1 паркинг место, односно 75 m² корисне површине пословног простора – 1 паркинг место, није могуће задовољити на парцели, обавезује се инвеститор да на парцели обезбеди максимално могућ број паркинг или гаражних места, а минимум 50% потребног броја. Разлика до потребног броја реализоваће се у блоковским гаражама и регулацијама улица.
- У обликовном и садржајном смислу, један од важнијих циљева који се овим планом мора постићи је формирање амбијента градског центра и урбане слике Булевара ослобођења у његовом незавршеном сегменту. У том смислу препоручује се смирена, али репрезентативна архитектура, једноставних геометријских форми и облика, без сувишних еклектичких и других елемената који нису у функцији објекта и не одражавају његов карактер и намену.
- У обликовању поткровне етаже искључена је потреба мансардног крова.
- На пословним објектима дуж Булевара ослобођења поткровну етажу обликовати као пун спрат мањег хоризонталног габарита од габарита објекта и повученог у односу на Булевар ослобођења, односно, грађевинску линију према унутрашњости блока. На овим објектима пројектовати равне или косе кровове малог нагиба, сакривене иза вертикалне атике, тако да се добија утисак равног крова.

- На објектима дуж Булевара ослобођења искључени су балкони и терасе, изузев француских прозора - балкона.
- На стамбеним објектима, односно, стамбено-пословним објектима у периферним улицама поткровну етажу обликовати као косу кровну конструкцију са вертикалним надзитком, или као пуну етажу мањег хоризонталног габарита повучену у односу на улицу и покривену косим кровом.
- У улицама Васе Пелагића, Аугуста Цесарца и Лазе Костића препоручује се обликовање поткровне етаже као пуне етаже мањег хоризонталног габарита, повучене у односу на све ободне грађевинске линије.
- Избегавати употребу већег броја вертикалних кровних прозора у поткровној етажи (максимално 30% укупне дужине фасаде).
- Изричито се забрањује оградавање дворишних делова парцела пуним (зиданим и сл.) оградама. Препоручују се транспарентни облици ограде или зеленило ("живе" ограде).

Третман и статус постојећих објеката који се утврђују овим планом је следећи:

Блок 1

Планира се замена постојећих објеката новим на парцелама бр. 328/1 (Футошка улица бр. 1), 351 (Трг Коменског бр. 4) и 350 (Трг Коменског бр. 6), и изградња објекта на парцели број 353/1 (угао Трга Коменског и Школске улице).

Постојећи пословни објекат Панонске банке (Булевар ослобођења бр. 76), спратности П+3 и П+4 са равним кровом (у делу П и П+1) може се надоградити ради висинског усклађивања са суседним објектима до максималне спратности П+5, и то на деловима објекта са постојећом спратности П+3 и П+4.

Објекат у Школској улици бр. 3 се задржава у постојећим габаритима.

Објекти на парцели број 328/1 се уклањају ради изградње пословног објекта.

Приземни објекат уз предшколску установу (на парцели број 334) се уклања без могућности замене, а парцела се припаја заједничкој блоковској површини.

Блок 2

Планирана је замена постојећих објеката новим изузев завршених или започетих објеката према издатим условима за уређење и изградњу.

Блок 3

Планирана је замена постојећих објеката новим, изузев објеката у улици Васе Пелагића од бр. 9 до 13 које је могуће надоградити или заменити до максималне спратности П+3, односно до висине објеката у Јеврејској улици број 21 (кота венца 91,28 m н. в.), изузев дела објекта у улици Васе Пелагића бр. 13 (парцела бр. 297) уз Јеврејску улицу који је спратности П+4. Зона надоградње или изградње је у габариту постојећих објеката уз улицу Васе Пелагића, а уз Јеврејску и улицу Аугуста Цесарца према датој зони изградње суседних

објекта. Из зоне надоградње и нове изградње се искључују дворишна крила.

Објекат у улици Аугуста Цесарца бр. 16 може се заменити новим спратности П+5 или надоградити до исте висине, уз претходну статичку проверу. Надоградња мора бити јасно дефинисана.

Блок 4

Интегрално се чува објекат у улици Петра Драпшина бр. 48 који је категорисан као објекат А категорије у Основама заштите градитељског наслеђа градског језгра Новог Сада из 1994. године. Уколико објекат не буде проглашен за споменик културе може се заменити новим објектом спратности П+4. Објекат у улици Васе Пелагића бр. 7 је могуће надоградити или заменити новим до спратности П+3 (кота венца 91,28 m н.в.).

Блок 5

Интегрално се чува објекат у улици Петра Драпшина бр. 50 који је категорисан као објекат А категорије у Основама заштите градитељског наслеђа градског језгра Новог Сада из 1994. године. Уколико објекат не буде проглашен за споменик културе може се заменити новим објектом спратности П+4.

Сви остали објекти у блоку (изузев новоизграђених) замењују се новим објектима планиране спратности и намене.

Блок 6

На графичком приказу "Приказ намене површина са поделом на блокове" у Р 1 : 1000, дефинисани су постојећи објекти који се задржавају, с тим да се објекти у Железничкој улици бр. 42 и 44 задржавају, са могућношћу коришћења таванског простора без подизања кровне конструкције.

Објекат у Железничкој улици бр. 40 се такође задржава, са могућношћу коришћења таванског простора уз подизање кровне конструкције до коте венца објекта бр. 42 и 44 (95,80 m н.в.).

Објекат у улици Петра Драпшина бр. 59 може се надоградити до висине венца на коти 93,74 m н.в.

Сви остали објекти замењују се новим планиране спратности и намене.

5.2.2. Посебна правила грађења која се примењују у поступку прибављања накнадног одобрења за бесправно изграђене објекте или изведене друге грађевинске радове

Посебна правила грађења утврђују се ради легализације бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, ако су:

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објекта;
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од стране Комисије за утврђивање објекта

ката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе;

- пописани до 13. маја 2003. године по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објекта изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене, затварање тераса, лођа и сл.) која се односе на: план парцелације, проценат заузетости парцеле, планирану спратност објекта и друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, лођа и сл.).

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планом предвиђене, прихватиће се постојећа парцелација тј. фактичко стање на терену, осим ако би се тиме угрозиле јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објекта јавне намене и сл.).

Када заузетост парцеле прелази планом дозвољени проценат прихватиће се одступање до 50% у односу на планирани проценат, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и друге јавне градске функције.

Одступање од спратности објекта прихватиће се за једну етажу у односу на планирану спратност, под условом да под просторија највишег спрата не прелази висину од 22 m од коте приземља.

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у свим случајевима када се по намени и архитектури могу уклопити у околни простор.

Посебна правила се не могу применити на објекте изграђене у коридорима постојеће или планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као и на површинама планом намењеним за друго јавно грађевинско земљиште.

5.2.3. Услови за формирање грађевинских парцела

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

- а) Задржавање постојеће катастарске парцеле
Овај начин формирања грађевинске парцеле примењује се у свим случајевима када постојећа катастарска парцела својим обликом, површином (минимум 600 m²) и ширином уличног фронта (минимум 15 m) задовољава критеријуме и услове за изградњу и функционисање планираног објекта.
Одступања од наведених услова су могућа на парцелама чије површине су смањене одвајањем делова парцела у циљу формирања унутарблоковских спратних гаража ради решавања укупног стационарног саобраћаја на нивоу блока и шире.
- б) Обавезно спајање две или више катастарских парцела

- Овај начин формирања грађевинске парцеле примењује се у два случаја:
- када постојећа катастарска парцела својим обликом, површином и ширином уличног фронта не задовољава критеријуме и услове за изградњу планираног објекта;
 - када се постојећа катастарска парцела налази у средишту блока, односно, када нема улични фронт, па се из тих разлога мора припојити једној од парцела које је окружују, а које својим фронтом излазе на једну од улица.
- в) Обавезна препарцелација постојећих катастарских парцела

Спроводи се приликом формирања парцела јавног грађевинског земљишта: у случајевима потребе проширења регулација улица (Браће Рибникар, делови Булевара ослобођења, делови Железничке и Лазе Костића), у случајевима када није могућ другачији начин формирања грађевинске парцеле (нпр. уз источну страну Булевара ослобођења од улице Аугуста Цесарца до улице Петра Драпшина) и ради потребе формирања парцела унутарблоковских јавних гаража.

Осим ових начина, грађевинску парцелу је могуће формирати и:

- а) Парцелацијом постојеће катастарске парцеле у случајевима када је постојећа катастарска парцела такве површине и ширине уличног фронта, а постојећи објекти на њој таквог распореда и диспозиције да се парцелацијом могу добити две или више грађевинских парцела, такође довољне површине, односно, ширине уличног фронта да задовољавају критеријуме и услове за изградњу планираних објеката.
- б) Обједињавањем катастарских парцела тамо где то није обавезно, у случајевима када је то у интересу инвеститора.

5.3. Нумерички показатељи

- Бруто површина грађевинског рејона обухваћеног планом	13,68 ha
- Нето површина грађевинског рејона обухваћеног планом	8,44 ha
- Укупна бруто изграђена површина објеката	49.500 m ²
- Укупна бруто развијена површина објеката	279.000 m ²
- Укупна нето површина станова* 81.550 - 124.400 m ²	
- Број станова (просечна нето површина планираних станова 55 m ²)*	1.560 - 2.340
- Број становника*	4.368 - 6.552
- Укупна нето површина пословног простора (општеградски садржаји)*	76.850 m ² - 119.700
- Број запослених*	4.800 - 7.481
- Број потребних паркинг места (норматив 1 стан = 1 паркинг место, 75 m ² изграђеног пословног простора = 1 паркинг место)*	3.160 - 3.400

- Број могућих паркинг места	2.780
- Ниво задовољења потреба за паркирањем	88% - 82%
- Број паркинг места у јавним гаражама	920
- Бруто развијена површина јавних гаража**	28.000 m ²
- Густина насељености*	бруто 319 – 479 ст/ha нето 517 – 776 ст/ha
- Индекс изграђености	бруто 2,04 нето 3,31
- Степен заузетости	бруто 36,2 нето 58,6

* С обзиром да планирани објекти у залеђу Булевара ослобођења могу бити стамбено-пословни или пословни, дати су показатељи у крајњим величинама и за једну и за другу варијанту, а определиће их интерес инвеститора.

** У површину јавних гаража урачуната је површина сутерена и површина кровне етажне.

5.4. Услови за грађење саобраћајних површина

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово поред обликовног и визуелног ефекта има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са графичким приказом "Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза" у Р 1: 20, а све у складу са стандардом ЈУС У. А9.202 који се односи на просторне потребе особа са инвалидитетом.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30 m, а дужина од 4,60 до 5,0 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 5,5x2m.

Услови за паркинг гараже

Према сврси, све четири гараже су намењена за паркирање путничких аутомобила. Гараже су надземне, затвореног типа и морају бити изведене у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/2005).

Основни услови за кретање возила:

- Улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу број 3.
- Ширина улаза и излаза је мин 5,5 m.
- Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са ЈУС-ом У.А9.204.

- Вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже.
- Препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи уједно омогућује и тражење слободног паркинг места. Паркирање треба да буде што једноставније.
- Могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање.
- Ако се паркирање врши на рампи, онда је максимални нагиб 5%, а ако је обична рампа, онда је 15%. Морају се задовољити вертикални услови проходности возила.
- Димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,8×2,3m, а у осталим случајевима у складу са ЈУС-ом У.С4.234.

Основни услови за кретање пешака:

- Уколико је могуће, на улазу и излазу, линије кретања пешака и возила, не би требало да се укрштају.
- Код отворених паркинг гаража међусобна удаљеност степеништа не сме бити већа од 50 m, а код затворених, већа од 30 m.

У графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама" у Р 1 : 1000, су приказани технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услове и начине за прикључење нових објеката на планирану мрежу саобраћајница. Колски прилази морају бити минималне ширине 3 m.

5.5. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 78,50 до 79,90 m. Све саобраћајнице у оквиру плана су изведене на надморској висини од 78,85 m до 79,85 m и оне се, у нивелационом смислу, задржавају.

Планом нивелације се предвиђа да се постојеће саобраћајнице задрже на постојећим котама, а коте нивелете планираних саобраћајних комуникација срачунате су у односу на постојеће саобраћајнице и постојећи терен. Подужни нагиби изведених саобраћајница се крећу од 0,11 до 0,80%.

Коте нивелете заштитних тротоара око планираних објеката рачунаће се на основу кота нивелете постојећих и планираних саобраћајница и постојећег терена, приликом издавања услова за уређење и грађење за поменуте објекте.

5.6. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

5.6.1. Услови прикључења на инсталације водовода и канализације

5.6.1.1. Услови прикључења на водоводну мрежу

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

- Објекат са више улаза, односно, засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.
- Водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

5.6.1.2. Услови прикључења на канализациону мрежу

- Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком.
- Прикључни 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 могуће је уколико се обезбеди аутономни систем за препумпавање.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

5.6.1.3. Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземне воде је око 76,50 m.н.в.
- минималан ниво подземне воде је око 73,00 m.н.в.

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

5.6.2. Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Пословни објекти

Прикључење пословних објеката или комплекса извести на постојећу или 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.

Објекти вишепородичног становања

Прикључење објеката вишепородичног становања на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану дистрибутивну трансформаторску станицу или уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Положај при кључног ормана прилагодити 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.

5.6.3. Услови прикључења на топоводну мрежу

Овај начин снабдевања топлотном енергијом се у највећој мери користи за снабдевање објеката више-породичног становања, стамбено-пословних 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 топлотну подстанцију. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана".

5.6.4. Услови прикључења на телекомуникациону мрежу

Прикључак објеката у телекомуникациони систем извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта.

6.0. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

Подаци о условима чувања, одржавања и коришћења културних добара, као и добара која уживају претходну заштиту и утврђеним мерама заштите на подручју дела новог центра јужно од Футошке улице у Новом Саду, према Мишљењу Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада бр. 230/19-1994. од 27. 06. 2004. године, су следећи:

а) На списку претходне заштите унутар граница плана су објекти на следећим адресама:

Блок 1 – улица Школска бр. 3

Блок 3 – улица Васе Пелагића бр. 9, 11, 13
– улица Аугуста Цесарца бр. 10, 12, 14, 16

Блок 4 – улица Аугуста Цесарца бр. 5
– улица Васе Пелагића бр. 7
– улица Петра Драпшина бр. 46, 48

Блок 5 – улица Петра Драпшина бр. 50, 52, 54, 56

Блок 6 – улица Железничка бр. 38, 48
– улица Лазе Костића бр. 5.

б) Амбијенталне целине градитељског наслеђа унутар граница плана су:

Блок 1 – Трг Коменског бр. 4 и 6.

У циљу очувања наслеђених карактеристика простора, планом су утврђене следеће мере:

- Потпуно очување постојеће уличне матрице и парцелације. До препарцелације је морало доћи због ширења регулације улице Браће Рибникар, корекције регулације Железничке и дела улице Лазе Костића и због изразито неправилне постојеће парцелације уз Булевар ослобођења;
- Ограничавање висине планираних објеката. Максимална спратност на овом подручју је П+6+Пк, чиме се жели успоставити одређен висински континуитет изградње уз Булевар ослобођења. Могућа одступања су допуштена на појединачним локацијама (по правилу, на раскрсницама улица) као угаони акценти најистуренијих делова објекта. Препоручује се да спратност ових визуелних

висинских репера не буде виша од две (2) етаже у односу на спратност целине објекта. Идући ка периферији спратност се смањује до П+4, односно П+3 ради лакшег повезивања са објектима ниже спратности у залеђу.

На простору обухваћеном планом ни један објекат није утврђен за културно добро.

Предложени режими, према условима који су добијени од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, уграђени су у све делове за које је остављена могућност досадашњом реализацијом, генералном наменом овог простора (нови градски центар) и могућим просторним и техничким решењима.

Објекти или амбијенталне целине за које није постојала могућност спровођења мера заштите су следећи:

- извршена је или је у току замена или реконструкција и надоградња објеката у улицама Петра Драпшина бр. 46 и бр. 54, Железничкој бр. 38 и Аугуста Цесарца 14;
- објекат у Железничкој улици бр. 48 је у планираној регулацији улице;
- ради успостављања висинског континуитета изградње и дискутабилног грађевинског квалитета могуће надоградње није било могуће заштитити објекте у улицама Аугуста Цесарца бр. 10 и 12, Петра Драпшина 52 и на Тргу Коменског бр. 4 и 6.

За све дозвољене интервенције на објектима који су под претходном заштитом или од значаја за заштиту, пре издавања услова за изградњу потребно је прибавити мишљење Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Због могућности постојања потенцијалног археолошког налазишта обавезују се извођачи свих земљаних радова да, као меру заштите, изврше претходно сондажно археолошко ископавање терена. Конфигурација терена и историјски извори претпостављају могућност насељавања овог простора у периодима који претходе формирању данашњег града.

На овом простору претпоставља се постојање средњовековног села Бакшић у фази његовог пуног раввоја. При томе је правац улица Јеврејске и Футошке стари путни правац који је свакако постојао (а и био насељаван), вероватно још од времена праисторије, што је потврђено и неким случајним налазима који су у фондусу Музеја Града Новог Сада.

Простор је одређен као зона обавезног сондирања кроз мере заштите археолошких налазишта дате од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада приликом израде прегледне карте бр. 26. "Археолошки локалитети" у Еколошком атласу Новог Сада израђеним у ЈП "Урбанизам". Како би се избегле могуће грешке извођача земљаних радова, чије су обавезе одређене Законом о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94), прописана је мера обавезног пробног сондирања.

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.

7.0. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Опште мере

На простору плана нису лоцирани објекти који својим радом могу негативно утицати на животну средину. Аерозагађење и бука не прате се на простору плана и нису познате вредности имисије које би указале на угрожавање животне средине.

На простору плана не лоцирају се делатности које својим радом могу погоршати квалитет животне средине. На постојећим и планираним садржајима потребно је да се оствари степен заштите средине према прописаним нормама квалитета средине у сагласности са самом наменом и у односу на непосредно окружење.

С обзиром да су у оквиру плана планирани садржаји становања, пословних објеката, јавних гаража, потребно је обезбедити посебне услове заштите животне средине у оквиру сваке намене ради оптималног функционисања целокупног простора. Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана потребно је обезбедити праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности у оквиру појединих комплекса.

Посебне мере заштите

На просторима становања треба обезбедити акустични комфор који највиши ниво буке ограничава на вредност од 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно, у згради, максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању. Ради смањења буке и побољшања услова становања, паркирање возила решаваће се изградњом паркинг гаража.

На комплексима гаража обезбедиће се мере заштите животне средине у складу са Законом о заштити животне средине и Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/2004). Грађевински објекти гаража за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговарају функцији и капацитету.

На простору плана потребно је обезбедити места за контејнере за комунални чврст отпад, која ће бити доступна возилима комуналног предузећа. Величина и положај ових простора зависи од броја корисника и саме намене. По свом положају они се могу лоцирати дуж саобраћајница, у посебним боксовима или у објекту. Положај сабирног пункта са контејнерима за комунални отпад треба сместити у дворишту или озелењеном делу око зграда, при чему треба водити рачуна да се задовоље сви захтеви хигијене, естетска страна и интереси корисника. Највеће удаљење контејнера не би требало да буде више од 15 m од објекта, а на простору око контејнера треба да се обезбеди могућност чишћења и прања.

Код утврђивања микролокација морају се поштовати одређени саобраћајни услови, како се не би угрозила безбедност учесника у саобраћају, отежало његово одвијање и нарушио изглед улица. Искључује се могућност постављања контејнера на главним саобраћајницама, а у стамбеним улицама изузетно и под одређеним условима (ван зона раскрсница, удаљени мин. 3 m од ивице коловоза).

8.0. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ТЕХНИЧКИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ БЕЗБЕДНОСТИ ЗА ЗАШТИТУ СТАНОВНИШТВА И МАТЕРИЈАЛНИХ ДОБАРА

Према процени која је рађена за Генерални план, град је угрожен од елементарних непогода.

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, подизање подземних и процедних вода, па је неопходно све техничке уређаје подићи на безбедну коту.

Подручје обухваћено планом је изложено утицају доминантних ветрова.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8° MCS.

Међу техничким катастрофама пожар је једна од најчешћих, а може настати из више разлога: ратних разарања, неисправних инсталација у технолошком процесу, услед рушења објеката под утицајем ветра или земљотреса. Зато је потребно предузети низ мера за заштиту од пожара, а урбанистичке мере заштите се односе на удаљеност објеката. У циљу заштите од пожара планира се озелењавање слободних површина, регулације атмосферских вода и опремање терена водом и канализацијом. Обавеза инвеститора је да граде објекте од ватроотпорних материјала и да обезбеди прилаз објектима са што више страна.

Угроженост саобраћајница од леда и снежних сметова решава постојећа зимска служба у граду.

Према Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад, са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима број 82-20/92 од 27. маја 1992. године, подручје за које се доноси план је IA степена угрожености. За овај степен угрожености, према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98), утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите становништва и материјалних добара, односно, изградње склоништа.

Сва склоништа су двонаменска. Мирнодопска наме-на се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта.

Кота пода склоништа мора бити минимум 30 cm изнад максималног нивоа подземне воде.

Димензионисање и садржај склоништа, величина појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према прописима за изградњу склоништа и друге заштитне објекте.

Положај склонишне јединице у оквиру објекта, односно, парцеле, утврдиће се кроз идејни пројекат.

9.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Ступањем на снагу овог плана омогућава се издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са назначеним положајем простора обухваћеног планом детаљне регулације

1. Катастарски план са границом грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације Р 1 : 1000
2. Приказ намене површина са поделом на блокове Р 1 : 1000
3. План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама Р 1 : 1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела Р 1 : 1000
5. План зеленила Р 1 : 1000
6. План водопривредне инфраструктуре Р 1 : 1000
7. План енергетике Р 1 : 1000
 - Попречни профили саобраћајница Р 1:100
 - Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза Р 1: 20.

План детаљне регулације дела новог центра јужно - од Футошке улице 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 за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план дела новог градског центра – јужно од Футошке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада, бр. 22/2000 и 17/2003).

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: 35-973/2005-1
3. април 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.

163

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на XXVIII седници 3. априла 2007. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ ШТРАНДА И МОРНАРИЦЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

Планом детаљне регулације простора између Штранда и Морнарице у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухваћен је простор уз Дунавац, на потезу из-

међу градског купалишта Штранд и комплекса касарне Морнарице. Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) овај простор се намењује туристичко – спортско – рекреативним површинама. Површина простора обухваћеног планом је 29,58 ha.

Некадашња индустријска зона града и данас је заузета наслеђеним објектима који се користе у различите сврхе. Издваја се неколико целина према корисницима простора: део који и даље користе "Мостоградња" и Грађевинско предузеће "Неимар", студентски домови, и целина исељене фабрике "Петар Драпшин" коју користе различити закупци као магацински, производни и занатско-услужни простор. Шетна стаза се код касарне прекида и онемогућава повезивање са насипом уз Шодрош, а саму обалу, у највећој мери бесправно, користе једриличарски и наутички клубови. Веома драгоцен потез уз реку за град у целини, а нарочито за становнике Лимана, и поред досадашњих урбанистичких анализа, студија и планова, није ревитализован у смислу генералне, туристичко-спортско-рекреативне намене. Планом је, у односу на разматране карактеристике и потенцијал овог простора, предложено решење за његово реактивирање.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора између Штранда и Морнарице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 48/2005 и 34/2006).

2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

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

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовина Булевара деспота Стефана и Булевара ослобођења. Граница наставља у правцу југа, осовином Булевара ослобођења, до тачке на пресеку са осовином која спаја осовинске тачке бр. 9444 и 9443. Даље, граница скреће у правцу запада, прати претходно описану осовину до тачке на пресеку са западном ивицом Моста слободе, скреће у правцу југа, прати западну ивицу моста до тачке на пресеку са постојећом оградом купалишта Штранд, која се поклапа са јужном ножицом одбрамбеног насипа. Ту се граница ломи, скреће у правцу југозапада поменутом оградом, до тачке на пресеку са планираном оградом између Једриличарског клуба "Војводина" и Наутичког клуба "Неопланта-1981", која је дефинисана на 25 m са западне стране од постојеће ограде између Наутичког клуба "Неопланта -1981" и купалишта Штранд (дефинисана координатама тачака А и Б). На том месту граница скреће у правцу југа поменутом планираном оградом до пресека са северном обалом Дунавца, затим скреће према југоистоку до пресека са западном обалом реке Дунав. Даље, граница скреће у правцу југозапада границом парцела реке Дунав и Дунавца, затим скреће у правцу запада, средином Дунавца до тачке на пресеку са правцем који је на растојању 19 m од продуженог правца осовине, која је дефинисана осовинским тачкама бр. 3549 и 3548. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада претходно описаним правцем до пресека са осовином Булевара де-