

Табела – Потребна средства за приоритетне радове на уређењу саобраћајница и изградњи 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 | | | | 6.199.200,00 |
| 1.1. | Реконструкција коловоза | м ² | 2.520,00 | 2.460,00 | 6.199.200,00 |
| 2. | ХИДРОТЕХНИКА | | | | 5.488.000,00 |
| 2.1. | Водовод Ø 100 mm | м | 800,00 | 4.400,00 | 3.520.000,00 |
| 2.2. | Канализација Ø 300 mm | м | 320,00 | 4.400,00 | 1.408.000,00 |
| 2.3. | Канализација Ø 400 mm | м | 100,00 | 5.600,00 | 560.000,00 |
| 3. | ЕНЕРГЕТИКА | | | | 21.600.000,00 |
| 3.1. | Електроенергетска мрежа 20 kV | м | 1.200,00 | 8.000,00 | 9.600.000,00 |
| 3.2. | Трафо-станција | м | 3 | 4.000.000,00 | 12.000.000,00 |
| 4. | УКУПНО | | | | 33.287.200,00 |

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 и
- других извора у складу са законом.

16. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем овог плана створиће се услови за уређење простора и изградњу објеката на простору унутар обухвата границе плана, с тим да је пре реализације изградње неопходна разрада урбанистичким пројектом наведених просторних целина и спровођење архитектонског конкурса за планирани пешачки мост, и анкетног урбанистичко-архитектонског конкурса за објекте на простору некадашње фабрике "Петар Драпшин".

Саставни део овог плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним простором
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона Р 1:1000
3. Подела простора на потцелине Р 1:2500
4. План намене површина, нивелације и регулације са саобраћајним решењем Р 1:1000
5. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела Р 1:1000
6. План водне инфраструктуре Р 1:1000
7. План енергетске инфраструктуре Р 1:1000
8. План зеленила Р 1:1000
9. Карактеристични профили саобраћајница Р 1:100.

План детаљне регулације простора између Штранда и Морнарице 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 плана престаје да важи Детаљни урбанистички план "Штранд -- Морнарица" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 5/91 и 12/2003).

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: 35-1049/2005-I
3. април 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.

164

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) 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 САЛАЈКЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

Планом детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата се подручје површине 24 ha, омеђено улицама Темеринском, Доситејевом, Кисачком и Косте Шокице са планираним пројектом ка Булевару Јаше Томића. Генералним планом града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист

Града Новог Сада" бр. 24/2000, 18/2001 и 12/2003) (у даљем тексту: Генерални план), подручје је намењено општим стамбеним зонама и општеградском центру дуж улица Темеринске и Кисачке. У складу са тим наменама, планом се утврђују правила уређења и грађења, чиме се стварају услови за оптимално коришћење капацитета подручја са наслеђеним руралним морфолошким карактеристикама, које су последица времена настанка и начина живота, уочљивим у великим блоковима, разноликим, често дубоким парцелама и ивичној изградњи углавном приземних стамбених објеката.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/2005), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XV седници 23. децембра 2005. године.

2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

Грађевински рејон који ће се обухватити планом налази се у КО Нови Сад I, унутар следеће границе:

Као почетна тачка границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 377, која се налази у пресеку осовина Кисачке улице и планираног продужетка улице Косте Шокице. Из почетне тачке граница се пружа према истоку улицом Косте Шокице, повезујући осовинске тачке број 1459, 9248 и 9247 до пресека планиране осовине улице Косте Шокице са осовином Темеринске улице, односно до осовинске тачке број 805. Из осовинске тачке број 805 граница се пружа ка југу осовином Темеринске улице и преко осовинских тачака број 6857, 8389, 1754, 915 и 3991 долази до тачке број 1844, односно до пресека са планираном осовином Доситејеве улице. Из тачке број 1844 граница се пружа према западу Доситејевом улицом, повезујући тачке број 9546 и 9547 и тачку која се налази у пресеку планиране осовине Доситејеве улице са осовином Кисачке улице, где скреће према северозападу и идући осовином Кисачке улице, преко осовинских тачака број 1643, 8901 и 9058, долази до тачке број 377, која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

3. УРБАНИСТИЧКИ КОНЦЕПТ

Уз ободне саобраћајнице планира се изградња већих висина и густина, која се у виду вишепородичног становања средњих густина постепено спушта ка средишњем делу, где се задржава породично становање као преовлађујућа намена, док је делимично дуж улица Јована Цвијића могуће породично или вишепородично становање.

Саобраћајна матрица се углавном не мења, осим на делу где се улица Косте Шокице продужава до Булевара Јаше Томића, као и на продужетку улице Радоја Домановића до споја са улицом Јована Цвијића. Утврђују се нове регулационе линије на оштрим угловима улица и грађевинске линије планираних вишеспратница дуж делова улица широких 10 до 13 м. Планирана проширења улица Косте Шокице и Доситејеве односе се на корекције регулација супротних страна тих улица, које су изван границе плана.

На јавним површинама, поред саобраћајница и постојеће здравствене установе (могућа је и замена вишепородичним објектом), планира се изградња трга на углу улица Косте Шокице и Карађорђево, те нове дечије установе у унутрашњости блока, између улица Јована Цвијића, Темеринске, Доситејеве и Карађорђево. На углу улица Косте Шокице и Темеринске, после рушења куће са спомен-плочом, планира се уређење сквера са спомен-обележјем Кости Шокице.

С обзиром на недостатак паркинг простора, преиспитани су услови интегрисања катастарских парцела са постојећим породичним кућама, те бројним занатским и услужним радњама, ради формирања грађевинских парцела за изградњу вишепородичних објеката дуж општеградских центара. При томе, паралелно са Темеринском улицом планирају се унутарблоковски јавни пешачко-колски прилази за становнике и запослене, да би се паркирање у улици резервисало за госте – претежно кориснике услуга, тако да је у приземљима неколико објеката потребно обезбедити право службености пролаза кроз колске пасаже. За прилаз парцелама дуж Кисачке улице, поред обавезних колских пасажа кроз објекте, планирају се јавни пешачко-колски пролази према унутрашњости блока, који ће олакшати кретање путничких и противпожарних возила на грађевинским парцелама.

Дуж улица Темеринске и Кисачке планирају се општеградски центри, а спајањем парцела омогућује се изградња ванстамбених и објеката мешовите намене, са пословним, административним и културним садржајима. Као минимум садржаја за центар обавезно је пословање у приземљу. Дуж Темеринске улице, у зони изградње ширине 14-16 м, планирају се објекти у низу, спратности П+4, са поткровљем без назитка. Дуж Кисачке улице, у зони изградње ширине 14 м, планирају се објекти у низу, спратности П+3, са поткровљем без назитка.

На просторима за вишепородично становање дуж улица Косте Шокице, у зони изградње ширине 10-14 м, планирају се објекти у низу, спратности претежно П+3, са поткровљем без назитка, док се у средишњем делу Доситејеве улице планирају објекти спратности П+2 (у окружењу приземног објекта под претходном заштитом), а спратности П+3 на крајевима улице. Простори дуж улица Ђорђа Зличића, Бранка Радичевића и делова улица Радоја Домановића, Саве Ђисалова и Јована Цвијића (између улица Темеринске и Карађорђево) намењују се за вишепородично становање спратности П+2, али уз услов да се грађевинске линије континуалних нивоа претежно повлаче до 4 м од регулационих линија, да би се обезбедила минимална удаљеност од 18 м наспармних спратних објеката, те да би се омогућила замена дрвореда у уским улицама. Такође, условљава се бројно спајање постојећих парцела ради формирања грађевинских парцела од најмање 600 м², рушење свих објеката и изградња нивоа објеката дубине 10-14 м.

На површинама за вишепородично становање, позиционирају се дворишна крила главних објеката, зоне могуће изградње помоћних и пословних објеката (ограничени на приземље и заузетост парцела до 50%) и омогућује се уређење јавних зелених површина са дечијим игралиштима.

Као алтернатива породичном становању, дуж улице Јована Цвијића (између улица Кисачке и Карађорђево) планира се вишепородично становање спратности П + 1 + Пк (површина парцеле мин. 600 м², наиздак висине до 1,8 м) са просечном површином стамбених јединица од мин. 60 м². Број стамбених јединица и независних пословних простора (локала) не може бити већи од 12.

Породично становање задржава се претежно дуж улица Бранка Радичевића, Саве Ђисалова, Карађорђево и Радоја Домановића, уз спратност објеката од П до П+1+Пк и степен заузетости парцеле од 30 до 75%, што ће зависити од величине парцела које варирају од 160 м² до преко 1000 м². Затим, делимично задржава се пословна намена постојећег ауто-сервиса у улици Јована Цвијића број 7.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4.1. Намена површина са билансом и урбанистичким показатељима

Генералним планом простор се намењује становању, општеградским центрима и јавним површинама. Правилма уређења дефинишу се постојећи блокови од броја 58 до броја 66, као и део блока број 54 планиран за поделу пробијањем саобраћајнице, у оквиру којих се одређују целине за које важе иста правила грађења, што је дато на графичком приказу "План намене површина" у Р 1 : 1000.

На јавном грађевинском земљишту, простори се намењују за саобраћајнице, колско-пешачке пролазе, трг и сквер, трансформаторске станице, дечију установу и зеленило са дечијим игралиштима. На осталом грађевинском земљишту, простори се намењују за општеградски центар дуж Темеринске улице (П+2, П+3 и П+4), општеградски центар дуж Кисачке улице (П+3 и П+4), пословање (П до П+1+Пк), породично становање (П до П+1+Пк), породично или вишепородично становање (П+1+Пк) и вишепородично становање (П+2 и П+3).

Постојећим и планираним регулационим линијама улица одређују се следећи блокови:

- блок број 54а - ограничен улицама Кисачком, Бранка Радичевића, Ђорђа Зличића и планираним продужетком улице Косте Шокице намењен је општеградским центрима и вишепородичном становању;
- блок број 58 - ограничен улицама Темеринском, Бранка Радичевића, Карађорђево и планираним проширењем улице Косте Шокице намењен је

више-породичном становању, те општеградском центру са колско-пешачким пролазом и озелењеним сквером са спомен-обележјем;

- блок број 59 - ограничен улицама Радоја Домановића, Бранка Радичевића, Карађорђево и Косте Шокице намењен је вишепородичном становању, као и уређењу трга;
- блок број 60 - ограничен улицама Радоја Домановића, Бранка Радичевића, Ђорђа Зличића и Косте Шокице намењен је вишепородичном становању;
- блок број 61 - ограничен улицама Кисачком, Јована Цвијића, Бранка Радичевића и продуженом улицом Радоја Домановића намењен је породичном становању, породичном или вишепородичном становању, вишепородичном становању, те општеградском центру са колско-пешачким пролазима и делом озелењеног простора са дечијим игралиштем;
- блок број 62 - ограничен улицама Јована Цвијића, Карађорђево, Бранка Радичевића и продуженом улицом Радоја Домановића намењен је породичном становању, породичном или вишепородичном становању, вишепородичном становању, те уређењу озелењеног простора са дечијим игралиштем;
- блок број 63 - ограничен улицама Темеринском, Бранка Радичевића, Карађорђево и Саве Ђисалова намењен је породичном и вишепородичном становању, те општеградском центру са колско-пешачким пролазом;
- блок број 64 - ограничен улицама Темеринском, Јована Цвијића, Карађорђево и Саве Ђисалова намењен је породичном становању, породичном или вишепородичном становању, вишепородичном становању, дому здравља, те општеградском центру са колско-пешачким пролазом и делом простора за озелењавање;
- блок број 65 - ограничен улицама Темеринском, Јована Цвијића, Карађорђево и Доситејевом намењен је породичном становању, породичном или вишепородичном становању, вишепородичном становању, општеградском центру са колско-пешачким пролазом, те пословању и дечијој установи;
- блок број 66 - ограничен улицама Кисачком, Јована Цвијића, Карађорђево и Доситејевом намењен је породичном становању, породичном или вишепородичном становању, те општеградском центру са колско-пешачким пролазом и делом озелењеног простора са дечијим игралиштем.

Биланс површина грађевинског рејона

| Ред. број | Планирана намена површина | Задржавање постојеће намене (ha) | Нова изградња уз промену намене (ha) | Укупна намењена површина (ha) | % |
|-----------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------|
| 1. | Саобраћајне површине | 5,57 | 0,85 | 6,42 | 26,7% |
| 1.1 | Улице | 5,57 | 0,45 | 6,02 | |
| 1.2 | Јавни колско-пешачки пролази | - | 0,40 | 0,40 | |
| 2. | Комуналне површине | - | 0,43 | 0,43 | 1,8% |
| 2.1 | Трг | - | 0,06 | 0,06 | |
| 2.2 | Сквер | - | 0,05 | 0,05 | |
| 2.3 | Зеленило са дечијим игралиштима | - | 0,32 | 0,32 | |

| | | | | | |
|------------|---|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 3. | Дечија установа | - | 0,40 | 0,40 | 1,7% |
| 1-3 | УКУПНО ЈАВНО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ | 5,57 | 1,68 | 7,25 | 30,2% |
| 4. | Здравствена установа или вишепородично становање (П+2) | - | 0,06 | 0,06 | 0,2% |
| 5. | Пословање са пратећим становањем | 0,21 | - | 0,21 | 0,9% |
| 6. | Општеградски центри | 0,52 | 3,37 | 3,89 | 16,2% |
| 6.1 | Дуж Темеринске улице (П+2) | 0,07 | 0,12 | 0,19 | |
| 6.2 | Дуж Темеринске улице (П+3 и П+4) | - | 1,73 | 1,73 | |
| 6.3 | Дуж Кисачке улице (П+3 и П+4) | 0,45 | 1,52 | 1,97 | |
| 7. | Становање | 5,51 | 7,09 | 12,60 | 52,48% |
| 7.1 | Породично | 3,17 | 0,60 | 3,77 | |
| 7.2 | Породично или вишепородично (П+1+Пк) | 1,73 | 0,41 | 2,14 | |
| 7.3 | Вишепородично (П+2) | 0,43 | 4,99 | 5,42 | |
| 7.4 | Вишепородично (П+3) | 0,18 | 1,09 | 1,27 | |
| 4-7 | УКУПНО ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ | 6,24 | 10,52 | 16,76 | 69,8% |
| | УКУПНО ГРАЂЕВИНСКИ РЕЈОН | 11,81 | 12,20 | 24,01 | 100% |

Урбанистички показатељи плана су:

| | |
|--|----------------------------------|
| брuto површина плана | 24,01 ha |
| нето површина плана | 17,16 ha |
| јавно грађевинско земљиште | 7,25 ha |
| општеградски центри | 3,89 ha |
| становање укупно | 12,60 ha |
| брuto развијена грађевинска површина | 252.700 - 280.000 m ² |
| број станова у породичном становању (прос. 100 m ²) | 160 - 380 |
| број станова у вишепородичном становању (прос. 60 m ²) | 1500 - 1840 |
| број запослених | максимално 3000 |
| број становника | 5100 - 5400 |
| површина пословног простора | 67.400 - 80.000 m ² |
| густина запослених на брuto површини | максимално 125 зап/ha |
| густина становања на брuto површини | 212 - 225 ст/ha |
| густина становања на нето површини | 297 - 315 ст/ha |
| степен заузетости укупно за подручје плана | 34 - 40 % |
| индекс изграђености укупно за подручје плана | 1,05 - 1,2 |

4.2. Подела на јавно и остало грађевинско земљиште

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 "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000.

За саобраћајнице, односно улице планирају се:

- целе парцеле број 4274/2, 4287, 4314/2, 4342/1, 4348/2, 4350/2, 4351/2, 4407, 4408/3, 8829/2, 10427, 10430, 10511, 10517 и 10518, те делови парцела број 4246, 4247, 4248/1, 4249/1, 4250/2, 4251/1, 4252/2, 4253/1, 4255/1, 4257/1, 4263/1, 4264/2, 4266, 4267/1, 4267/2, 4267/3, 4270, 4272, 4274/1, 4285, 4286, 4288/1, 4293/1, 4295/1, 4296/1, 4298/2, 4301/1, 4302/1, 4318, 4321, 4342/2, 4343, 4344, 4351/1, 4356/3, 4357/1, 4359/1, 4360, 4360/1, 4368, 4369, 4374, 4375, 4404, 4405, 4406, 4443, 4444/1, 4445, 4462, 4464, 4469/1, 4469/2, 4470, 5868, 8401, 8408,

8417, 8419, 8423, 8432/2, 8806, 8807, 8819, 8824, 8825, 8848, 8849/1, 8849/2, 8850, 8851, 8854, 8856, 8857, 8858, 8859, 8873, 8874, 8875, 8876, 8878, 8879, 8883/2, 8921, 8925, 10426, 10428, 10429, 10431, 10434, 10503, 1051 и 10519.

За јавно грађевинско земљиште унутар блокова планирају се:

- у блоку број 54а - трансформаторска станица (део парцеле број 4364);

- у блоку број 58 - пролаз (делови парцела број 8430, 8433, 8434 и 8435) и трансформаторска станица (део парцеле број 8435);

- у блоку број 59 - трг, цела парцела број 4265 и део парцеле број 10426;

- у блоку број 60 - трансформаторска станица (део парцеле број 4322);

- у блоку број 61 - зеленило са дечијим игралиштем (део парцеле број 4373), пролаз (делови парцела број 4368, 4367, 4371, 4378, 4374 и 4375) и трансформаторска станица (део парцеле број 4378);

- у блоку број 62 - зеленило са дечијим игралиштем (део парцеле број 4406) и трансформаторска станица (део парцеле број 4418/1);

- у блоку број 63 - зеленило са дечијим игралиштем (делови парцела број 8810 и 8811), пролаз (делови парцела број 8807, 8805, 8845/1, 8845/3, 8845/5 и 8846) и трансформаторска станица (делови парцела број 8845/1 и 8845/3);

- у блоку број 64 - зеленило са дечијим игралиштем (цела парцела број 8877/4 и делови парцела број 8877/1 и 8877/3), пролаз (цела парцела број 8849/5 и 8849/6 и делови парцела број 8849/1 и 8849/3, 8849/4, 8877/1, 8877/3 и 8879) и трансформаторска станица (цела парцела број 8863/2);

- у блоку број 65 - пролаз (делови парцела број 8880, 8883/1, 8884, 8885/5 и 8886), дечија установа (цела парцела број 8902/2 и 8897/2 и делови парцела број 8906, 8912, 8902/1, 8904, 8895, 8891/1, 8891/2, 8896, 8900, 8914, 8916, 8917) и трансформаторске станице (делови парцела број 8885/1 и 8912);

- у блоку број 66 - зеленило са дечијим игралиштем (цела парцела број 4495), пролаз (делови парцела број 4456, 4455, 4451, 4453, 4449 и 4444/1) и трансформаторска станица (део парцеле број 4458).

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака, чији списак је дат на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште" у Р 1:1000.

4.3. Саобраћај

Подручје обухваћено планом налази се у близини градског центра, што га са аспекта саобраћаја чини изузетно атрактивним. Ограничено је улицама Темеринском, Кисачком, Косте Шокице и Доситејевој, које су део примарне саобраћајне мреже града, преко којих је повезано са градским и ванградским подручјем. Најзначајнија интервенција у окружењу је потреба за продужењем и проширењем улице Косте Шокице, дуж које би саобраћајни правац од Жежљевог моста, преко Темеринске до Кисачке улице требало да се повеже са Булеваром Јаше Томића. Реализацијом овог путног правца у потпуности ће бити искључен транзитни, теретни и аутобуски (даљински) саобраћај из улице Јована Цвијића, чиме ће се значајно побољшати услови живота и рада становника. Доситејева улица ће постати примарна саобраћајница повезана са улицама Краља Петра I на западу и Алмашком на истоку и омогућиће одвијање јавног градског аутобуског саобраћаја и његово измештање из улице Јована Цвијића.

Овај део града формиран је у време када се нису могли претпоставити савремени захтеви саобраћаја и комуналне инфраструктуре, тако да попречни профили улица имају релативно мале и променљиве ширине од 10 до 12 m, изузев улице Јована Цвијића која има ширину од 18 m до 20 m. Овакве карактеристике саобраћајне мреже утицале су у великој мери на коришћење простора дуж њихових коридора.

За планирани број од 4.500 становника, који ће према мобилности (саобраћајном моделу) од 2,8 путовања на дан обавити око 12.600 путовања дневно, у видовној расподели изражено је учешће пешачког саобраћаја са око 45%, средстава јавног превоза путника 25% и путовања аутомобилом 30%. Корисници овог подручја поседоваће око 1.400 путничких аутомобила. Ови елементи су утицали на димензионисање саобраћајних површина у улицама и решавање мирујућег саобраћаја у појединим блоковима.

Скромни захтеви моторизованог саобраћаја унутар простора обухваћеног планом не захтевају измене у систему уличне мреже, промене у трасама и њихово проширење, изузев мањих корекција у неким деловима и отварања нових деоница ради функционалнијег одвијања саобраћаја, као што је продужење улице Радоја Домановића до улице Јована Цвијића.

Проблем паркирања у старим деловима града је тешко решив, што се односи и на Темеринску и Кисачку улицу, али се може ублажити интензивирањем јавног превоза путника, уз висок ниво услуге и структуром делатности пословног простора, који не захтева интензивно коришћење моторизованог саобраћаја. Стационарање возила се планира у оквиру парцела, док се на ободним улицама (Темеринској, Кисачкој и Косте Шокице) планира на парцелама и у оквиру објеката, а где то услови омогућавају и у профилима улица. У том смислу, у деловима општеградских центара не дозвољава се изградња пасажа кроз објекте, већ се планирају јавни колско-пешачки прилази до гаражних и паркинг површина на парцелама, чиме би се сачувала паркинг места дуж Темеринске и Кисачке улице за повремене спољне кориснике пословног простора. Тако, претходна реализација јавних пролаза условљава изградњу планираних објеката. Попречни профил улице Косте Шокице омогућава обострано паркирање уз коловоз.

Што се тиче садржаја саобраћајних површина у њиховим регулационим ширинама (попречним профилима улица), планира се изградња коловоза за одвијање двосмерног саобраћаја моторизованих возила, изградња тротоара обострано уз регулацију ширине 1,5 m, и потпуно комунално опремање у независним коридорима за инсталације водоводне мреже, канализације отпадних и атмосферских вода, електроенергетске мреже, јавног уличног осветљења, гасовода, телефонске мреже и (где је могуће) дрвореда. Бицикличке стазе планиране су у улицама Кисачкој, Доситејевој, Темеринској и Косте Шокице.

Регулационе линије су формиране тако да у највећој могућој мери поштују постојећу парцелацију. На деловима траса где овај принцип формирања регулационе линије не обезбеђује потребну минималну ширину или прегледност раскрснице, врши се препарцелација и припајање делова катастарских парцела јавној површини.

На графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1 : 1000 дати су сви потребни елементи, који дефинишу хоризонтални и вертикални положај саобраћајних површина, као и положај зона изградње низова вишепородичних објеката, а у попречним профилима улица дат је и положај комуналних водова у простору.

С обзиром да су у највећем делу улица коловози, тротоари, па и комуналне инсталације дотрајали, планира се њихова реконструкција.

4.4. Нивелација

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 77.25 m до 79.10 m са генералним падом од истока према западу. Нагиб нивелете саобраћајница је испод 10%. Постојеће саобраћајнице се задржавају са нивелетама коловоза које се не мењају. Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполована кота,
- нагиб нивелете.

Кота заштитног тротоара око планираних објеката одредиће се у односу на нивелету саобраћајница. У случају изградње гараже испод целе парцеле, на делу изван габарита објекта према улици, испоштовати нивелету терена.

4.5. Водна инфраструктура

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем, односно, реконструкцијом дотрајалих деоница и измештањем дела постојеће водоводне мреже, према положају инсталација дефинисаним у попречним профилима улица.

У потпуности се задржава постојећа примарна водоводна мрежа профила Ø 350 mm у Кисачкој улици са могућношћу реконструкције или измештања, према положају инсталација дефинисаним у попречним профилима улица.

Планирана секундарна водоводна мрежа изградиће се дуж свих планираних улица, биће профила Ø 100 mm, и у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних корисника.

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојећег заједничког канализационог система са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница. Оријентација канализацијом прихваћених вода биће, као и до сада, према колектору у Доситејевој улици, профила Ø 350/210 cm, односно, према планираном колектору "Косте Шокице", профила Ø 260/160 cm.

Планира се изградња нове канализационе мреже јер је постојећа у знатној мери дотрајала, неодговарајућег нивелационог положаја и оријентације у односу на постојећи колектор у Доситејевој улици. Секундарна канализациона мрежа биће од Ø 250 до Ø 400 mm, а примарна канализациона мрежа биће од Ø 500 до Ø 800 mm. Планира се измештање дела постојеће канализационе мреже према положају инсталација дефинисаним у попречним профилима улица. Канализациона мрежа ће у потпуности задовољити потребе одвођења укупних вода са подручја.

Положај планиране водоводне и канализационе мреже дат је на попречним профилима саобраћајница и на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1: 1000.

Меродавни нивои **подземне воде** су:

- максималан ниво подземне воде је од 76,50 m н.в. до 77,30 m н.в.
- минималан ниво подземне воде је од 73,70 m н.в. до 74,30 m н.в.

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

4.6. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја вршиће се из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање електричном енергијом биће будућа ТС 110/20 kV "Центар", док ће садашњи објекти који напајају електричном енергијом овај простор ТС 35/10 kV "Север" и ТС 35/10 kV "Подбара", преласком на двостепени систем трансформације енергије, постати разводна постројења. Од ТС 110/20 kV "Центар" ће полазити 20 kV кабловска мрежа до постојећих и планираних дистрибутивних трансформаторских станица. Из ових трансформаторских станица полазиће дистрибутивна нисконапонска мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја овог подручја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја потребно је изградити седам нових дистрибутивних трансформаторских станица, док ће се ТС у улици Косте Шокице изместити на оближњу локацију. Поред планираних, могућа је изградња нових трансформаторских станица у оквиру пословних објеката, као и на парцелама потенцијалних инвеститора, у зависности од потреба. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службености пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3.0x3.8 m).

Све планиране трансформаторске станице градиће се за 20 kV ниво и радиће привремено под 10 kV напоном, до преласка на рад под 20 kV напоном. Целокупну постојећу надземну електроенергетску мрежу потребно је уклонити и изградити као кабловску, на местима у профилима улица, која су планом предвиђена.

Снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја планира се из градског гасификационог система, јер постоји изграђена гасоводна мрежа. Ова гасоводна мрежа припада дистрибутивној гасној мрежи Салајке и снабдева се гасом са постојеће МРС "Салајка". Постојећа гасоводна мрежа Салајке је таквог капацитета да, уз мање реконструкције може да прихвати и снабдевање топлотном енергијом планиране изградње.

Овај део града се налази на граници између топлификационог система и гасификационог система, те је могуће и одређене планиране објекте прикључити и на градски топлификациони систем. Ово се првенствено односи на објекте планиране у улицама Доситејевој, Темеринској и Кисачкој, где је предвиђено вишепородично становање које економски оправдава прикључење на топлификациони систем града. За реализацију овог решења постоје услови јер је изграђен вреловод улицом Змај Огњена Вука до Кисачке улице.

Главни правци изградње планиране енергетске инфраструктуре су дати на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1 : 1000.

4.7. Телекомуникације

Посматрано подручје биће прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу "Са-лајка" преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама. Капацитет ове централе је довољан да омогући проширење телекомуникационе мреже до будућих објеката. Број нових телефонских прикључака зависиће од намене планираних објеката на овом подручју, а у оквиру попречних профила резервисани су независни коридори за ове инсталације, што обезбеђује њихову рационалну реализацију, реконструкцију и експлоатацију.

4.8. Зеленило

Уређење слободних површина стамбених блокова вишепородичног становања реализоваће се по парцелама, и представљаће заједнички уређен зелени фонд. Чиниће га групације дрвећа и шибља појединачних мањих вртова ограђених, према суседним парцелама, оградама од листопадног дрвећа, четинара и цветајућег шибља.

Дечију установу треба одвојити зеленим заштитним појасом од околних садржаја тако да садржи високу и ниску вегетацију, а при озелењавању користити биљке које немају бодље и нису асмогене и алергогене. На овим површинама потребно је увођење елемената партерне архитектуре (стазе, одморишта, клупе и сл.) и елемената за дечија игралишта.

Дрвореде формирати од квалитетних стабала, старости најмање осам година. У односу на ширину улице и садржај попречног профила, треба предвидети одговарајућу врсту дрвећа по висини, величини и облику крошње.

Паркинг-просторе који прате садржај попречних профила улица, требало би покрити крошњама листопадног дрвећа. Предлаже се постављање зелене траке (простор за дрво) иза сваког четвртог паркинг места, што значи да размак стабала треба да буде 10 m.

Декоративним зеленилом употпунити све озелењене скверове, тргове и остале слободне површине. Осим травнатих и цветних површина, потребно је предвидети садњу дрвећа на поплочаним платоима и поставку озелењених жардињера као брану моторном саобраћају. Ово се посебно односи на блокове мешовите намене (становање и централне функције, пословне делатности и сл.), односно на зеленило са дечијим игралиштима планираним у оквиру зона општеградских центара.

Концепт озелењавања дат је на графичком приказу "План зеленила и слободних површина" у Р 1: 1000.

4.9. Заштита културних добара

Објекат у Доситејевој улици број 10 од значаја је за заштиту градитељског наслеђа. Овај објекат се задржава без измене, али је потребно израдити конзерватор-

ско-рестаураторске услове за предузимање техничких мера заштите. Могућа је замена постојећих и изградња других објеката у дворишном делу, који би са уличним делом чинили полуатријумски тип вишепородичног или пословног објекта. За сваку градитељску интервенцију на парцели број 8898, КО Нови Сад I на наведеној адреси потребно је прибавити позитивно мишљење и услове Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

На подручју које је обухваћено планом, као мера заштите културних добара утврђује се обавеза извођача радова да изврши претходно сондажно археолошко ископавање терена због могућности постојања потенцијалног археолошког налазишта. Инвеститор је дужан да у свему даље поступи према одредбама Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94).

4.10. Заштита од елементарних непогода и ратних разарања

Подручје града Новог Сада спада у зону угрожену земљотресима јачине 8° MCS. Сви објекти морају бити пројектовани према прописима за овај степен угрожености.

Према нивелети терена од 77.25 m н.в. до 79.10 m н.в., подручје није директно угрожено од поплава површинским и подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем одговарајуће канализационе мреже, док се од високих вода Дунава простор штити постојећим одбрамбеним линијама насипа у оквиру ширег брањеног подручја.

Као **мере заштите од пожара**, неопходно је користити незапаливе материјале за изградњу објеката, снабдети просторе противпожарном хидрантском мрежом, обезбедити довољну удаљеност објеката у зависности од категорије угрожености од пожара, обезбедити приступ ватрогасним возилима у оквиру саобраћајница и кроз колске пасаже, те одговарајуће приступе могућим малим и средњим подземним и надземним гаражама. Примењују се мере у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 37/88 и "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93 и 48/94), Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/2005) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91). С обзиром да простор не представља густо изграђену средину, максималне спратности П+4, а да ће под највишег спрата планираних објеката бити нижи од 22 m од коте терена на који је могућ приступ ватрогасним возилима, угроженост од пожара није изражена. Ширина улица Кисачке и Темеринске и планиране ширине улица Косте Шокице и Доситејевоје штите шире окружење од преношења пожара на суседне просторне целине.

Испод раскрснице улица Берислава Берића и Кисачке планира се изградња **јавног склоништа**, отпорности 300 kPa, капацитета 600 особа. Према положају у односу на шире окружење, подручје спада у степен угрожености за који се прописују следећи услови:

- вишепородични и пословни објекти морају имати двонаменско склониште основне заштите отпорности 100 kPa и капацитета 50% од укупног броја станова или 2/3 од броја запослених у најбројнијој смени у ратним условима;
- мањи пословни објекти и стамбене зграде до 10 станова морају имати склониште допунске заштите отпорности најмање 50 kPa;
- код адаптације, реконструкције, доградње и надоградње објеката за које није могуће градити склониште, обавезаће се инвеститор да уплати одговарајућу надокнаду за изградњу и одржавање склоништа;
- код изградње породичних стамбених објеката инвеститор се обавезује да изгради породично склониште допунске заштите од механичког удара, отпорности 30 kPa;
- ката пода склоништа мора бити најмање 30 cm изнад максималног нивоа подземних вода.

4.11. Заштита животне средине

Потребно је обезбедити праћење показатеља који су од утицаја на стање средине, и контролу свих активности у оквиру појединих комплекса.

На подручју обухваћеном планом не могу се лоцирати делатности које својим радом могу погоршати квалитет животне средине. Потенцијални загађивачи треба да емисије загађујућих материја сведу у прописане оквири одговарајућим техничко-технолошким и другим мерама.

Присуство буке се мора одговарајућим изолационим, апсорбционим, техничким и организационим мерама, укључујући и мере регулације саобраћаја, свести у законом дозвољене оквири, према одговарајућим правилницима. На просторима становања треба обезбедити услове да највиши ниво буке не прелази вредност од 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању.

Потребно је обезбедити места за постављање контејнера за комунални чврст отпад, која ће бити доступна возилима комуналног предузећа. Величина и положај ових простора зависи од броја корисника и саме намене. Они се могу лоцирати дуж саобраћајница, у посебним боксовима или у објекту (надземно или подземно). Неопходно је обезбедити ове просторе у дворишним деловима парцела који су у контакту са планираним јавним колско-пешачким пролазима.

Ради заштите од штетног дејства загађеног ваздуха, услови и мере за заштиту обухватају:

- ефикасну контролу емисије аерозагађења;
- ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница загађивања регулисањем режима саобраћаја (забрана пролаза тешким возилима, забрана пролаза возилима у поједине сате, увођење зеленог таласа, решавање стационарног саобраћаја);
- коришћење простора на начин на који се неће загађивати ваздух изнад дозвољених граница утврђених Правилником о граничним вредностима, методама мерења емисије, критеријумима за

устављање мерних места и евиденцији података ("Службени гласник РС", бр. 54/92 и 30/99).

У обављању делатности одржавања возила, потребна је обрада отпадних вода. Збрињавање зауљених вода подразумева да се зауљени отпадни ток по могућству третира на месту настанка. У линији третмана вода мора бити предвиђена груба сепарација уља.

Имајући у виду веома различите делатности на простору, потребно је подићи зелене површине у оквиру планираних комплекса, дуж саобраћајница и паркинг простора као што је утврђено планом. Посебну пажњу посветити уређењу зелених површина како са аспекта еколошких и других особености, тако и у односу на обезбеђивање одређених потреба основне намене (саобраћајнице, општеградски центар, становање, дечја установа, дом здравља и друге). Зелене површине треба реализовати као декоративне са одговарајућим својствима садног материјала, у зависности од појединачних циљева уређења.

4.12. Уређење јавних површина и локација објеката од општег интереса

Саобраћајнице

Формираће се јавно грађевинско земљиште за изградњу колских, пешачких и бициклических саобраћајница у уличним коридорима. Ради реализације планираних уличних профила неопходна је местимична препарцелација за:

- исправку јужне регулације улице Косте Шокице и пробијање те улице кроз блок број 57;
- пробијање улице Радоја Домановића ка југу;
- исправку северне и јужне регулације улице Бранка Радичевића;
- исправку северне и јужне регулације улице Јована Цвијића;
- исправку регулације улице Ђорђа Зличића;
- исправку регулације Карађорђевој улице.

Изузев на површинама где се утврђује право службенисти пролаза преко парцела са пасажом кроз објекат, формираће се јавно грађевинско земљиште за изградњу колско-пешачких пролаза у општеградским центрима и то:

- ширине 5 m у блоку број 61;
- ширине 8 m у блоковима бр. 61, 63, 64, 65 и 66.

Положај саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, паркинг-простори) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела. Положај појединих елемената садржаја попречних профила улица дефинисани су посебним графичким приказима "Карактеристични профили саобраћајница" у Р 1:200. У зависности од намене простора, а применом норматива прописаних Генералним планом града Новог Сада до 2021. године, начини паркирања су:

- у зонама породичног становања паркирање се решава у оквиру породичних стамбених парцела - на парцели или изградњом гараже као посебног објекта или у оквиру сутерена или приземља стамбеног објекта;

- изградња гаража могућа је у оквиру сутерена или приземља вишепородичних стамбених и пословних објеката или у оквиру парцела као посебни објекти, чији капацитет је у складу са потребама и просторним могућностима, тако да се у потпуности задовоље прописани нормативи;
- дуж основне и секундарне уличне мреже, приликом реализације појединачних пословних објеката неопходно је обезбедити одговарајући паркинг-простор, у складу са нормативима паркирања за поједину врсту делатности и просторним могућностима.

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина неопходно је применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). 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.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 м. Уже су само понеке унутарблоковске саобраћајнице, чија је минимална ширина 3 м. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 м, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 4 м. Тротоари су минималне ширине 1,5 м, док бицикличке стазе морају бити ширине 2 м.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30 м, а дужина од 4,80 до 5,0 м. 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.

Поред наведених садржаја, на графичком приказу "План зеленила и слободних површина" у Р 1:1000 дат је могућ положај контејнера за смеће уз улични коловоз испред низова вишеспратних стамбено-пословних објеката, дуж чијих дворишних делова парцела се не може обезбедити пролаз возилима за одношење смећа. Уз тротоаре у Темеринској и Кисачкој улици неопходно је постављање корпи за отпатке.

Трг

Уз улицу Косте Шокице, која спајањем са правцем Булевара Јаше Томића постаје значајна градска саобраћајница, планира се уређење трга површине око 600 м² на парцели број 4265 и делу парцеле број 10426. Поред озелењавања, попличавања квалитетним трајним материјалима и постављања урбаног мобилијара у складу са преовлађујућим амбијенталним карактеристикама, могуће је постављање јавног споменика, фонтане, сата и сличних специфичних елемената који би допринели локалном идентитету.

Сквер

Уз проширење регулације улице Косте Шокице, на раскрсници са Темеринском улицом планира се уре-

ђење цветног, озелењеног сквера површине око 460 м², са спомен-обележјем Кости Шокици, где би се пренела спомен-плоча са угаоног објекта на парцели број 4246, који ће се рушити.

Зеленило са дечијим игралиштима

Планирају се парцелација и уређење следећих локација јавног грађевинског земљишта као озелењених простора за игру деце, окупљање омладине или старих и то:

- површине 906 м² у блоку број 61 од дела парцеле број 4371;
- површине 497 м² у блоку број 62 од дела парцеле број 4406;
- површине 506 м² у блоку број 63 од делова парцела број 8810 и 8842;
- површине 251 м² у блоку број 64 од дела парцеле број 8877/1;
- површине 1004 м² у блоку број 66 од целе парцеле број 4459.

Најмање 70% наведених површина треба да буду под крошњама дрвећа.

Дечија установа

За потребе организованог смештаја деце планира се изградња дечије установе на комплексу површине око 4220 м² у средишту блока омеђеног улицама Јована Цвијића, Темеринском и Доситејевој, са приступом из Карађорђевој улици. Предвиђена је могућност етапне препарцелације ради формирања комплекса јавног грађевинског земљишта, што ће се утврдити урбанистичким пројектом, који ће садржати и урбанистичко-архитектонско решење простора и грађења уз степен заузетости до 25% и индекс изграђености 0,6. Капацитет простора комплекса је 200 деце различитих узраста, од јасленог до предшколског. Спратност објекта је П + Пк до П + 1 + Пк, уз просторну организацију функционалних целина, која омогућава етапну реализацију самог објекта.

Здравствена установа

На парцели број 8853 површине 634 м², у улици Саве Ђисалова број 9, налазе се служба хитне медицинске помоћи, гаража и радионица за поправку возила у оквиру "Дома здравља" Нови Сад. Здравствене службе могуће је задржати, тако да је реконструкција и доградња постојећих објеката или изградња нових средних садржаја могућа уз степен заузетости до 75% и индекс изграђености 1,6. Међутим, спратне делове објекта могуће је градити у оквиру дефинисане грађевинске линије, пошто је могуће и измештање постојећег садржаја, и у том случају се ова локација намењује вишепородичном становању спратности до П+2.

4.13. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

Овим планом се исказују потребни радови, трошкови и извори финансирања за уређење саобраћајница, тргова, скверова и јавних зелених површина са дечијим

игралиштима, те за изградњу планиране дечије установе и јавне комуналне инфраструктуре.

За јавне површине предвиђено је земљиште површине 7,33 ha. Од тога око 1,7 ha мења намену, тако да ће се изузети из поседа корисника и, за оно за које то већ није, исплатити накнада у складу са одредбама закона којим се уређује експропријација, да би се потом општим актом одредило за јавно грађевинско земљиште.

У средњорочном периоду, приоритетно је пробијање улице Косте Шокице кроз блок број 54, проширење регулације те улице уз рушење постојећих објеката на деловима блокова број 55, 56 и 57, који су већим делом ван обухвата овог плана, те изградња сакундарне водоводне и канализационе мреже, а потом и осталих садржаја планираног уличног профила. Такође, приоритетна је изградња дечије установе.

У наредним фазама требало би приступити реконструкцији осталих улица и продужењу улице Радоја

Домановића, изградњи трансформаторских станица, те бицикличких стаза, паркинга и вреловодне мреже дуж ободних улица, а затим садњи дрвореда дуж улица, озелењавању и опремању дечијих игралишта, трга и сквера.

Средства за финансирање изградње приоритетних радова обезбедиће се из:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта;
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта;
- закупнине за грађевинско земљиште и
- других извора у складу са Законом.

Изузев потреба прибављања земљишта, у следећој табели дат је оквирни приказ планираних радова и потребних количина, као и појединачних и укупних трошкова предвиђених радова на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана. Процена потребних средстава урађена је по ценама на дан 26. 01. 2006. године.

| Ред. бр. | Радови на уређивању јавног грађевинског земљишта | Јед. мере | Количина | Цена по јед. мере (дин.) | УКУПНА ЦЕНА (дин.) |
|-----------|--|----------------|----------|--------------------------|-----------------------|
| 1. | САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ | | | | 133.001.250,00 |
| 1.1. | Коловоз 2-ТТВ | м ² | 4.340 | 6.090,00 | 26.430.600,00 |
| 1.2. | Коловоз 2-СТВ | м ² | 1.200 | 5.220,00 | 6.264.000,00 |
| 1.3. | Промена хабајућег слоја | м ² | 21.910 | 2.175,00 | 47.654.250,00 |
| 1.4. | Тротоари са ивичњацима | м ² | 4.040 | 3.045,00 | 12.301.800,00 |
| 1.5. | Тротоари без ивичњака | м ² | 7.100 | 2.610,00 | 18.531.000,00 |
| 1.6. | Бицикличке стазе | м ² | 5.280 | 3.045,00 | 16.077.600,00 |
| 1.7. | Паркинзи | м ² | 1.650 | 3.480,00 | 5.742.000,00 |
| 2. | ХИДРОТЕХНИКА | | | | 95.852.250,00 |
| 2.1. | Водовод Ø 100 mm | m | 1.850 | 4.785,00 | 8.852.250,00 |
| 2.2. | Канализација Ø 300 mm | m | 960 | 10.875,00 | 10.440.000,00 |
| 2.3. | Канализација Ø 400 mm | m | 310 | 13.050,00 | 4.045.500,00 |
| 2.4. | Канализација Ø 500 mm | m | 175 | 17.400,00 | 3.045.000,00 |
| 2.5. | Канализација Ø 600 mm | m | 120 | 21.750,00 | 2.610.000,00 |
| 2.6. | Канализација Ø 800 mm | m | 280 | 26.100,00 | 7.308.000,00 |
| 2.7. | Канализација Ø 1000 mm | m | 455 | 34.800,00 | 15.834.000,00 |
| 2.8. | Канализација 260/160 cm | m | 670 | 65.250,00 | 43.717.500,00 |
| 3. | ЕНЕРГЕТИКА | | | | 77.600.000,00 |
| 3.1. | Трансформ. станица 20/0,4 kV/kV | ком | 8 | 3.000.000,00 | 24.000.000,00 |
| 3.2. | Електроенерг .мрежа 20 kV | m | 3.200 | 8.000,00 | 25.600.000,00 |
| 3.3. | Вреловодна мрежа | m | 700 | 40.000,00 | 28.000.000,00 |
| | УКУПНО: | | | | 306.453.500,00 |

4.14. Формирање грађевинских парцела

На осталом грађевинском земљишту, постојећа парцелација се у највећем обиму задржава. У складу са планираном наменом утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница катастарских парцела. Грађевинске парцеле се формирају на следеће начине:

а) задржавају се без промене парцеле које својим карактеристикама омогућавају реализацију планиране намене на начин дефинисан правилима грађења;

б) обавезна је парцелација и препарцелација издвајањем дела парцеле за јавну површину, која се спроводи у случају успостављања планиране регулационе ширине улица и формирања грађевинске парцеле за изградњу дечије установе, трансформаторске станице, јавне зелене површине, дечијег игралишта или колскопешачког пролаза;

в) обавезно је обједињавање парцела када једна или више парцела не задовољавају услове за реализацију планиране намене у погледу величине, облика или функционалности целине, те када су две катастарске парцеле у власништву једног корисника, а једна од њих је у дубини блока (башта) на којој је, због неприступачности, онемогућена изградња самосталног објекта;

г) могућа је подела грађевинског земљишта на независне грађевинске целине искључиво у оквиру намене породичног становања, под условом да новоформиране парцеле задовољавају услове за планирани тип изградње објекта.

На графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1 : 1000 приказан је могући, најрационалнији начин формирања грађевинских парцела. Од графичког приказа је могуће одступити у следећим случајевима:

- уколико је планирано обједињавање само две парцеле које имају улични фронт, а тако формирана грађевинска парцела испуњава услове за реализацију планиране намене и не ремети спровођење услова изградње у непосредном окружењу;
- парцеле које се задржавају без промене могу се објединити са суседном ако се она налази у оквиру исте намене и ако се тиме стварају повољнији услови за реализацију.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

5.1. Постојеће пословање

У блоку број 65, задржава се аутомеханичарска радионица на површини од око 2080 m², а издваја се северни, улични део парцеле од око 1090 m² и намењује се вишепородичном становању спратности П+2. Могућа је реконструкција и замена појединих објеката, уз побољшање радних процеса и усаглашавање са условима заштите животне средине. Могућа је промена врсте пословања, подела комплекса на парцеле површине 600 m² и више, те изградња објекта спратности до П+1+Пк са приступом преко планираног јавног колскопешачког пролаза. Максимални степен заузетости парцеле је 70%, а индекс изграђености 1,2.

5.2. Породично становање

Објекти се могу надоградити, доградити или заменити, односно градити нови.

За парцелу број 4391 у улици Јована Цвијића број 42 омогућује се парцелација дворишног дела ради припајања суседним грађевинским парцелама у улицама Бранка Радичевића или Радоја Домановића.

Објекти се могу надоградити до граничне висине за дату намену П + 1 + Пк. Уколико се независно надограђују дворишни делови, они не могу имати спратност већу од уличног дела објекта.

Ако се објекти дограђују, максимална површина доградње у основи је у складу са максимално дозвољеним степеном заузетости парцеле. Максимална висина дограђеног дела не може бити већа од висине објекта који се дограђује.

Када се објекти замењују, односно граде нови, по правилу се постављају на регулациону линију у непрекинутом или прекинутом низу или као слободностојећи. Међусобна удаљеност објеката и положај у односу на границе суседне парцеле дефинишу се у складу са одредбама чл. 35. и 36. Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", број 75/2003) (у даљем тексту: Правилник). Могуће је поставити објекте на грађевинску линију максимално 5 m удаљену од регулационе линије, и то онда када је бар један од суседних објеката постављен на тај начин и под условом да остале карактеристике парцеле то омогућавају.

Спратност је од П до П + 1 + Пк. Поштујући преовлађујуће карактеристике амбијента препоручује се изградња објеката традиционалног типа, спратности П + Пк.

Кровови могу бити равни или коси, са препоруком да се равни кровови могу постављати на слободностојеће објекте на пространим парцелама. Поткровље се поставља без назитета.

Број стамбених јединица је максимално три на парцели. На парцели се може градити само један стамбени објекат, а помоћни објекти се планирају искључиво као приземни.

Максимални индекс изграђености парцела је 0,8. Степен заузетости парцеле, спратност и површина објеката у основи, одређују се према површини грађевинске парцеле на следећи начин:

1. за парцеле до 300 m², највећа дозвољена бруто површина објеката у основи је 120 m², а степен заузетости износи између 40 и 75%, уз спратност од П до П+Пк;

2. за парцеле од 300 m² до 600 m², највећа дозвољена бруто површина објеката у основи је 180 m², а степен заузетости износи између 30 и 40%, уз спратност П+Пк до П+1+Пк;

3. за парцеле преко 600 m², највећа дозвољена бруто површина објеката у основи је 400 m², а степен заузетости износи до 40%, уз спратност до П+Пк.

Потребе мирујућег саобраћаја решавају се на парцели, и то у гаражама или на отвореним паркинг местима.

5.3. Породично или вишепородично становање

Дуж улице Јована Цвијића, у деловима блокова број 61, 62 и 66, графички је приказан обухват катастарских парцела намењених мање заступљеном виду вишепородичног становања спратности П + 1 + Пк, који се планира као алтернатива породичном становању исте спратности, тамо где постоји оптимална величина парцеле (мин. 600 м²) и потреба за већим бројем стамбених јединица, који се усклађује са бројем паркинг места на парцели (један стан једно паркинг место) и просечном површином стамбених јединица од мин. 60 м² нето.

Када се гради вишепородични објекат, број стамбених јединица и независних пословних простора (локала) не може бити већи од 12.

Максимална развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 480 м², тако да већи објекти припадају вишепородичном становању.

Објекти се постављају према условима за породично становање.

Кровови могу бити равни или коси, са препоруком да се равни кровови могу постављати на слободностојеће објекте типа вила на пространим парцелама.

Максимални назидак у поткровљу износи 1,6 м.

Максимални индекс изграђености парцела је 1,2. Степен заузетости парцеле, спратност и површина објекта у основи, одређују се према површини грађевинске парцеле на следећи начин:

1. за парцеле до 300 м² највећа дозвољена бруто површина објекта у основи је 120 м², тако да степен заузетости износи између 40 и 75%, уз спратност од П+Пк до П+1+Пк;

2. за парцеле од 300 м² до 600 м² највећа дозвољена бруто површина објекта у основи је 180 м², степен заузетости износи између 30 и 40%, уз спратност до П+1+Пк;

3. за парцеле преко 600 м² највећа дозвољена бруто површина објекта у основи је 400 м², тако да степен заузетости износи до 40%, уз спратност до П+1+Пк.

5.4. Општа правила за изградњу низова објекта

За изградњу вишеспратних објекта у низовима унутар зона вишепородичног становања и зона општеградских центара, утврђују се следећа општа правила:

- за образовање грађевинске парцеле, условљава се најмања ширина уличног фронта за објекте у непрекинутом низу 12 м, а у прекинутом низу 15 м; најмања површина парцеле за преовлађујуће стамбене објекте износи 600 м², а за преовлађујуће пословне се не условљава; услов за реализацију вишепородичног објекта је рушење свих постојећих објекта на парцели.

- зона изградње и спратност објекта, као и степен заузетости и индекс изграђености грађевинских парцела ограничавају укупну изградњу главних објекта и пратећих гаражних, изузетно пословних објекта; одређују се за карактеристичне целине преовлађујуће намене у блоковима, тако да при максималном искоришћењу планираних капацитета обезбеђују вредности наведене у билансу површина; у степен заузетости не улазе објекти као што су базен, салетл, дечије игралиште, отворе-

на тераса, поплочана површина, ролер стаза и слично, односно објекти који представљају део уређења слободних површина за коришћење на отвореном; такође, у обрачун показатеља не улазе сутеренски и подрумски простори нижи од 1,2 м од нивелете тротоара;

- толеранција код појединачних условљених нумеричких вредности може износити 10%;

- сви планирани вишепородични објекти се постављају на регулациону линију у зони изградње ширине 10 - 14 м, сем уз Темеринску улицу где је дозвољена зона до 16 м, односно између уличне и дворишне грађевинске линије дефинисане на графичком приказу;

- изградња дворишних крила, једног или два на парцели, могућа је у оквиру зоне изградње дефинисане на графичком приказу; она су приближних димензија основе 8 x 6 м (по дубини парцеле, ширина) и не могу имати већу висину од главног објекта;

- међусобна удаљеност објекта и положај у односу на границе суседне парцеле дефинишу се у складу са одредбама чл. 18, 49. и 50. Правилника;

- грађевински елементи који одступају од регулационе линије дефинишу се према члану 25. Правилника; ова одступања нису дозвољена у улицама регулационе ширине 18 м и мање;

- за објекте који се граде у непрекинутом низу потребно је предвидети колски прилаз у виду пасажа минималне ширине 3,5 м и висине 4 м, осим за објекте којима се приступ планира преко јавног колско-пешачког пролаза; везе улица и јавних пролаза остварују се прекидом низа или продужењем правца пролаза кроз објекат, тако да се утврђује обавеза утврђивања права службености пролаза кроз пасаже минималног чистог отвора ширине 7 м или 2x3,5 м, а висине 4 м;

- ката пода приземља пословне намене може бити највише 20 см изнад коте тротоара, а за приземље стамбене намене 120 см;

- висина приземља пословне намене може бити до 5 м због формирања луксузног пословног простора дуж Кисачке и Темеринске улице, али у оквиру овог волумена није могуће формирати две независне етаже ни на једном делу објекта, већ је могуће пројектовати галерију;

- просечна величина стамбене јединице у вишепородичним објектима мора бити 60 м², а најмања величина 24 м² нето;

- кровови могу бити равни (број корисних етажа је означен на графичком приказу) или коси; код косих кровова нагиб кровних равни је максимално 30°; кровне равни се постављају на конструкцију последње пуне етаже без назитка, а могуће је формирати корисну површину искључиво у оквиру овог волумена;

- намена корисне површине у оквиру волумена под косим кровом може бити пословна, стамбена или за заједничке просторије станара, при чему није дозвољено пројектовање две или више функционално независних етажа;

- кровне баце не могу прећи грађевинску линију основног габарита објекта; њихова укупна ширина не сме прећи 30% ширине фасаде; њихова висина и положај може обезбедити осветљење највише једној корисној етажи;

- могуће је планирати гараже испод површине целе парцеле намењене пословању или општеградском центру, према условима нивелације;

- пратећи објекти на парцели су искључиво ванстамбене намене; могу бити повезани са главним објектима, а и независно постављени, у зависности од карактеристика конкретне локације, што је оријентационо графички одређено зонама могуће изградње приземних објеката; уколико положај и облик парцеле није погодан за оптималну организацију другог објекта, предност се даје оптималној организацији главног, уличног објекта, тако да се пратећи планира на мањој површини од максимално дозвољене или се не планира уопште; ови гаражни, изузетно пословни објекти су искључиво приземни са плитким косим кровом максималног нагиба до 10°;

- објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са амбијенталним карактеристикама окружења у савременој интерпретацији уз коришћење трајних материјала; у том смислу, препоручује се непретенциозна архитектура јасног, смиреног израза и једноставних геометријских форми, које у вештом компоновању стварају примерен градитељски исказ; баце морају бити сведених, ненаметљивих облика, пропорцијски усклађених са фасадом и укупним волуменом објекта.

5.4.1. Вишепородично становање

Као преовлађујућа намена изван општеградског центра планира се вишепородично становање дуж улица Косте Шокице и Доситејевоје, као и на означеним парцелама на деловима праваца којима се приступа средишњем делу простора који је обухваћен планом. Осим основне намене становања, део објекта или објекат у целини може бити намењен пословању које не угрожава суседну намену. Дуж улице Косте Шокице препоручује се пословна намена у приземљу објекта.

Основна висинска регулација ове намене је спратност П + 3 дуж улице Косте Шокице, а П+2 дуж делова улица Доситејевоје, Ђорђа Зличића, Бранка Радичевића, Радоја Домановића, Карађорђевоје, Саве Ђисалова и Јована Цвијића. Изузетак је приземни евидентирани објекат од значаја за заштиту градитељског наслеђа у Доситејевој улици број 10, који се задржава без измене, али је потребно изградити конзерваторско-рестаураторске услове за предузимање техничких мера заштите. Могућа је замена постојећих и изградња других објеката у дворишном делу спратности П до П+1, чија висина се ограничава уклапањем слемена са уличним делом да би заједно чинили полуатријумски тип вишепородичног или пословног објекта. За сваку градитељску интервенцију на парцели број 8898 КО Нови Сад I на наведеној адреси, потребно је прибавити позитивно мишљење и услове Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Објекти вишепородичног становања се постављају на регулациону линију у непрекинutom низу, сем на деловима где је на графичким приказима дато да се низ прекида у контакту са другачијим видом становања. Посебно треба обратити пажњу на обликовање бочне фасаде објекта у прекинutom низу.

Преостала слободна површина може бити изграђена до 30% пратећим приземним објектима, искључиво гаражама.

Паркирање се решава у оквиру парцеле, уз усклађивање броја стамбених и пословних јединица са бројем паркинг места, тако да се у потпуности задовоље нормативи прописани Генералним планом града Новог Сада до 2021. године.

Највећи дозвољени степен заузетости грађевинске парцеле износи 50%, а 70% на углу улица, али не више од зонама изградње дефинисаних површина на графичким приказима. Највећи дозвољени индекс изграђености је 1,5 за објекте спратности П+2, изузев на углу улица где је 2,1, а за објекте спратности П+3 износи 2,0, изузев на углу улица где је 2,8.

5.4.2. Општеградски центри

Планом је дефинисан обухват простора намењеног општеградском центру у складу са Генералним планом. Садржај центра могу чинити различите намене, првенствено пословна, затим пословно стамбена (50% - 70% пословања), стамбено пословна (20% - 50% пословања) и стамбена (до 20% пословања). Такође, намена објеката може бити из домена намењених науци, култури, разним институцијама и организацијама, као и мешовите намене. Првенствено се предвиђа ванстамбена намена која подразумева пословање у најширем смислу, са делатностима које не угрожавају суседне намене и животну средину. Не препоручују се делатности које захтевају велике манипулативне површине. Као минимум садржаја центра, прописује се пословање у приземној етажи у којој није дозвољено становање, а изузетно се може планирати један стан за домара.

Могуће је градити главне пословне објекте чији функционални захтеви условљавају специфичну типологију изградње која делимично одступа од општих услова. У том смислу је неопходно остварити такву организацију садржаја да се не поремети основни концепт целине. Могуће је, у оквиру специфичних типова, прекинути низ и одступити од основне висинске регулације (на мању висину) уколико се диспозицијом објекта, његових делова и просторних елемената постиже артикулација уличног правца.

Постојећи објекти у зони изградње нових објеката могу се реконструисати, доградити и надзидати за једну спратну или поткровну етажу, а постојећи тавански простори адаптирати за становање или пословање. Постојећи објекти у зони изградње пратећих објеката могу се реконструисати и доградити у нестамбене сврхе, без надзиђивања и адаптације таванских простора.

Предлогом формирања грађевинских парцела предвиђа се припајање катастарских парцела да би се обезбедио приступ са јавног пролаза. Тако претходна реализација јавних пролаза условљава изградњу планираних главних објеката.

С обзиром на различите карактеристике праваца дуж којих је предвиђена ова намена, графички је приказан обухват катастарских парцела намењених општеградском центру, при чему се делимично разликују услови за изградњу и уређење ових простора.

У зони дуж Кисачке улице, у деловима блокова број 54а, 61 и 66, дефинисани су обавезујући колско-пешачки прилази објектима са источне стране. Регулационим линијама издвајају су површине јавног грађевинског земљишта ради изградње тих пролаза ширине 8 и 5 m. Највећи дозвољени степен заузетости грађевинске парцеле износи 50%, а на углу улица 70%. Највећи дозвољени индекс изграђености је 2,0, изузев на углу улица где је 2,8. Планира се изградња објеката у непрекинутом низу спратности П + 3, основног уличног габарита до 14 m, сем на углу са улицом Косте Шокице где је планирана спратност П + 4. Улична грађевинска линија поклапа се са регулационом линијом, а уз северну границу блока број 54а грађевинска линија спратова повлачи се за 4 m, што омогућава изградњу трема или приземног анекса дуж улице Косте Шокице. Такође, улична грађевинска линија повлачи се за 2,5 m од дела северне регулационе линије блока број 61, да би међусобно растојање наспрамних вишеспртница у улици Бранка Радичевића било минимално 15 m. Преостала слободна површина може бити изграђена до 30% пратећим приземним објектима ванстамбене намене.

Дуж Темеринске улице, с обзиром на положај у саобраћајној мрежи града, услове из непосредног окружења и постојеће садржаје, очекује се интензивнији развој садржаја центра у односу на Кисачку улицу. У деловима блокова број 58, 63, 64 и 65, са западне стране дефинисани су обавезујући колско-пешачки прилази објектима. Регулационим линијама издвајају су површине јавног грађевинског земљишта ради изградње тих пролаза ширине 8 m, а на осталом грађевинском земљишту утврђује се положај обавезних пасажа кроз објекте. Највећи дозвољени степен заузетости грађевинске парцеле износи 50%, а 70% на углу улица. Највећи дозвољени индекс изграђености је 2,0 за објекте спратности П+2 и П+3, за објекте спратности П+4 износи 2,5, а за објекте спратности П+3 и П+4 на углу улица износи 3,0. Планира се изградња непрекинутог низа објеката спратности П + 4 са зоном изградње главног објекта ширине до 16 m и дворишних крила. У бочним улицама, на деловима који су обухваћени намењеном општеградских центара, спратност је нижа у односу на Темеринску улицу, углавном је П + 3, изузетно П + 2, а низ се прекида према суседном, различитом типу изградње. Улична грађевинска линија поклапа се са регулационом линијом, изузев уз северне границе блокова број 63 и 64, где се грађевинска линија повлачи за 4 m да би међусобно растојање наспрамних вишеспртница у улицама било минимално 15 m. Преостала слободна површина може бити изграђена до 50% пратећим приземним објектима ванстамбене намене.

6. ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Положај саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, паркинг-простори) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела. Положај појединих елемената садржаја попречних профила улица дефинисани су посебним графичким приказима "Карактеристични профили саобраћајница" у Р 1:200.

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком.

Објекат са више заједничких улаза, односно, засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.

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

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.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Прикључење објеката на планирану канализацију предвиђа се једним прикључком.

Прикључни канализациони шахт предвидети на парцели корисника, 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 Сади.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

- Снабдевање објеката породичног становања решити прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити 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 оградни поставити самостојећи разводни ормар, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

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

- Прикључење објеката вишепородичног становања 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 прикључног ормара 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.

Услови за прикључење на топоводну мрежу

- Овај начин снабдевања топлотном енергијом у највећој мери користи се 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 подстаницу. 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" Нови Сад.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

Услови прикључења на телекомуникациону мрежу

- У случају прикључења на подземну мрежу, прикључак извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта, а у случају прикључења на надземну мрежу преко одговарајуће прикључне кутије на таванском делу објекта.

7. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Посебна правила грађења утврђују се за легализацију бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, а који су:

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката;

- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од стране Комисије за утврђивање објеката 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 објеката 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, објеката јавне намене и сл.).

Када заузетост парцеле прелази планом дозвољени проценат прихватиће се одступање до 50% у односу на планом предвиђени 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 планом предвиђену спратност.

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

Посебна правила не могу се 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.

8. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава израду урбанистичких пројекта за простор намењен дечијој установи, као и издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења.

Саставни део овог плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним предметним простором
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом P 1 : 1000
- 3.1. План намене површина P 1 : 1000
- 3.2. План саобраћаја, нивелације и регулације P 1 : 1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела P 1 : 1000
5. План водне инфраструктуре P 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре P 1 : 1000
7. План зеленила и слободних површина P 1 : 1000
8. Карактеристични профили саобраћајница P 1 : 100 и P 1 : 200.

План детаљне регулације дела Салајке 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 Салајке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 8/2003 и 12/2003).

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: 35-136/2006-I
3. април 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.