



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVI - Број 29

НОВИ САД, 25. јул 2007.

примерак 320,00 динара

## ГРАД НОВИ САД

### Скупштина

312

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 XXX седници 11. јуна 2007. године, доноси

### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ

#### 1.0. УВОД

##### 1.1. Основ за израду и доношење плана

Планом детаљне регулације подручја Телепа у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухваћена је површина од 340,37 ха која се налази у западном делу града Новог Сада и простире се између Футошког пута на северу, планиране саобраћајнице дуж раније трасе Суботичке пруге са продужетком преко улице Симе Матавуља на истоку, насипа уз Дунав на југу и насипа уз Шумску улицу на западу. Према Генералном плану града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада" број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план), овај део грађевинског рејона намењен је за:

- породично становање на преовлађујућем делу подручја;
- опште стамбене зоне на простору дуж планираних булевара, трасама бивше Суботичке и Сомборске пруге, те између одбрамбеног насипа и улица Јожеф Атиле, Ватрослава Јагића, Хероја Пинкија и Симе Матавуља;
- општеградски центар дуж улица Футошке, Вршачке, Суботичке, Хероја Пинкија и планираних булевара, трасама бивше Суботичке и Сомборске пруге;
- зоне секундарних и терцијарних делатности дуж Футошког пута;
- средњу школу (Гимназија "Лаза Костић");
- спортске центре планиране у унутрашњости блокова између улица Петефи Шандора, Ђирила и Методија, Станоја Главаша, западно од улице Фејеш Кларе, а источно од улица Јожеф Атиле и Ватрослава Јагића;
- парк, планиран између продужетка Булевара кнеза Милоша и Сомборске улице;
- заштитно зеленило уз насипе;

- инфраструктурни коридор, јужно од Рудничке улице и постојеће трансформаторске станице 110/20 kV.

Одредбом члана 39. Закона о планирању и изградњи (у даљем тексту: Закон), прописано је да се план детаљне регулације доноси за делове насеља, у складу са генералним планом, при чему се одређују: подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште, нивелација, трасе, коридори и капацитети за инфраструктуру, намене површина које су претежно планиране у грађевинском рејону, подела на зоне или целине са истим правилима грађења и локације за јавне објекте. Одређују се границе јавног грађевинског земљишта, регулационе и грађевинске линије, те нивелационе коте улица и јавних површина. Процењује се капацитет планиране изградње и потребна средства за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре. Дефинишу се услови за прикључење нових објеката на мрежу јавне комуналне инфраструктуре и нумерички одређују урбанистички параметри заузетости и изграђености грађевинских парцела.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја Телепа у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 35/2006).

#### 1.2. Опис границе грађевинског рејона обухваћеног планом

Грађевински рејон који се обухвата планом налази се у КО Нови Сад II, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђена је осовинска тачка број 273 на укрштању осовине Футошког пута и планиране саобраћајнице на бившој траси Суботичке пруге. Идући из ове тачке у правцу југоистока, граница се поклапа са осовином саобраћајнице дуж бивше трасе Суботичке пруге, која је одређена координатама осовинских тачака бр. 1339, 9391, 1338, 7051 и 1306 до пресека са северном ивицом круне насипа (парцеле бр. 7847/1, 7847/7 и 7847/3), затим скреће у правцу запада и прати северну ивицу круне насипа до пресека са границом КО Ветерник. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати границу КО Нови Сад II и КО Ветерник до тачке на тремећи парцела бр. 7827, 7728 и 7851 (Шумска улица). Од ове тачке, граница прати источну границу парцеле број 7851 до границе КО Нови Сад II и КО Ветерник, односно до тремеће парцела бр. 7851, 7836 и 7837/1, а затим прати границу катастарских општина до тачке на пресеку са осовином Футошког пута. Идући затим у правцу истока, граница прати осовину Футошког пута, и долази до осовинске тачке број 273, која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

#### 1.3. Оцена постојећег стања

Од 1950. године, Телеп се развијао као насеље са породичним кућама, према урбанистичкој документацији различитих нивоа. Према подацима из 2004. године, ово

претежно стамбено подручје, нето површине 344 ha, са око 17.100 становника и густином становања од око 62 ст/ha, односно са густином од 50 ст/ha на бруто површини, има наслеђене руралне карактеристике, које се постепено мењају ка урбаним. Огледају се у старијој ивичној изградњи приземних кућа, те новијој изградњи спратних кућа са предбаштама, у развученим, правоугаоним блоковима дубине 75-80 m, и разнолике оријентације дуже стране. Тако су, северно од Сомборске улице дуже стране оријентисане у правцу север-југ, а јужно од ње и источно од Суботичке улице у правцу исток-запад, док су јужно од улице Хероја Пинкија оријентисане у правцу северозапад-југоисток, уз дубину блокова од око 175 m.

Дуж Футошког пута наслеђена је привредна зона која се постепено замењује пословањем терцијарног сектора на традиционалном улазном правцу у град. Дуж планираних булевара на правцима бивших пруга, започета је изградња вишепородичних објеката спратности П+4+Пк дуж Суботичке и П+3+Пк дуж Сомборске пруге. Изузев постојећих, у Питагиној улици, ретко се граде планирани вишепородични објекти типа виле спратности П+2+Пк и П+1+Пк, док је присутна бесправна изградња вишепородичних објеката тих габарита у прекинутом низу, и то на парцелама које задовољавају услове за породично становање. Укупно, на Телепу је изграђено 3.740 станова (просечно 21 m<sup>2</sup>/ст), што чини 358.000 m<sup>2</sup> стамбеног простора, а уз пословне просторе на 84.000 m<sup>2</sup> и остале пратеће просторе на 178.000 m<sup>2</sup>, даје индекс изграђености од 0,27 и степен заузетости од 18,2 %.

Простори планирани за зеленило су неуређени, а површине намењене парковима, спортским центрима и јавним службама су делимично нападнуте бесправном изградњом привредних објеката, или се користе као повртњаци, у позадини породичног становања.

Није започето ширење регулације Улица Вршачке и Илариона Руварца, а није завршено дуж улица Фејеш Кларе и Првомајске. Делимично је започета реализација коловоза на планираном булевару трасом бивше Сомборске пруге, док се ове грађевинске сезоне завршила изградња деонице булевара планираног дуж трасе бивше Суботичке пруге. Њен наставак ка југу планиран је уз тоталну реконструкцију улице Симе Матавуља, као и саобраћајнице уз насип, која би повезала Шумску улицу на секундарном одбрамбеном насипу са Булеваром деспота Стефана на Лиману.

Мрежа за снабдевање водом није изграђена само на трасама незапочетих саобраћајница. Сепаратна канализација отпадних и атмосферских вода није изграђена јужно од улице Хероја Пинкија, док је та улица, са нападајућом инфраструктуром, делимично реконструисана.

Започето је каблирање електроенергетских инсталација високог и ниског напона. Од топлане "Запад" ка овом подручју није започета изградња мреже за снабдевање топлотном енергијом вишепородичних објеката дуж траса планираних булевара, тако да се сви објекти на Телепу снабдевају само гасом. Испод инфраструктурних коридора бесправно се граде објекти.

## 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 2.1. Генерална урбанистичка концепција

На основу Генералног плана, подручје Телеп саобраћајно се повезује са осталим деловима града, преко Футошког пута на северу, и планираних булевара дуж бивше трасе Суботичке пруге на истоку и Сомборске

улице у средишту подручја. Поред улица Вршачке, Фејеш Кларе, Суботичке и Хероја Пинкија, у састав примарне саобраћајне мреже улазе улице Илариона Руварца, Првомајске, продужетак Булевара кнеза Милоша, Суботичка, Жојефа Атиле, Ватрослава Јагића и Болманска, које сабирају токове протежући се у правцу север-југ. Та мрежа садржи и планирану саобраћајницу поред примарног одбрамбеног насипа, која би требало да повеже продужетак Булевара деспота Стефана на истоку са саобраћајницом дуж Шумске улице, планираном на секундарном одбрамбеном насипу на западу, а који тангира подручје Телеп одвајајући га од подручја Адица. Уз развијену секундарну саобраћајну мрежу, подручје Телеп се дели на 165 блокова, за смештај планираних 25.000 становника до 2021. године.

**Породично становање** на парцели се задржава у зонама формираног градског породичног становања (П до П+1+Пк). У мањој мери завршавају се целине нове породичне изградње уз улице Шумску, Милана Савића и Митровачку, те на просторима реконструкције јужног Телеп, где се просецају блокови и попуњавају простори ради формирања општих стамбених зона - мешовитог породичног и вишепородичног становања средњих густина. При томе, породично становање се делимично задржава у улицама које се пружају јужно од улице Хероја Пинкија, а уз просечене улице између њих, на деловима ближним насипу уз Шодрош, усмерава се изградња нових кућа (П+1+Пк).

**Вишепородично становање** средњих густина (преко 100 ст/ha до 300 ст/ha) планира се у нивовима објеката који формирају отворене блокове дуж бивше Сомборске пруге (П+3+Пк), у нивовима који завршавају те отворене блокове (П+2+Пк), у испрекиданим нивовима на парцелама (П+2+Пк) на прелазима ка породичним зонама, и у слободностојећим "урбаним вилама" (П+2+Пк) на јужном Телепу.

Вишепородично становање великих густина (преко 300 ст/ha до 600 ст/ha) планира се у нивовима објеката (П+4+Пк) који формирају стамбено-пословне блокове на новом булевару дуж бивше трасе Суботичке пруге.

**Општеградски центри** обухватиће пословање, уз различито присуство становања на просторима претежно линијских центара, а мање, чисто пословне локације истакнуће главне раскрснице булевара.

Планирају се садржаји општеградских центара - трговине, културе, угоститељства, занатства и разних услуга, минимално у приземним уличним деловима вишеспратних стамбених објеката дуж планираних булевара Сомборском улицом (П+3+Пк) и бившом трасом Суботичке пруге (По+П+4+Пк), са продужетком преко улице Симе Матавуља (П+3+Пк). Привредне и пословне активности усмеравају се уз Футошки пут, где се задржавају постојећи комплекси, изузев ливнице, и граде нови пословни објекти (П+2), који замењују постојеће становање при ширењу регулације тог пута. Омогућава се замена индустријских погона секундарним делатностима које не угрожавају животну средину (производно занатство) и терцијарним делатностима, при чему се очекују претежно комерцијални садржаји на традиционалном улазном правцу у град (П+2). Наглашава се комерцијални карактер источног и западног дела простора уз тај пут (П+2+Пк).

Пословно-тржни и административни простори без становања (П+3+Пк до П+8), резервишу се на три локације пред денивелисаним раскрсницама уз планирани булевар бившом трасом Суботичке пруге, док је локација

између улице Симе Матавуља и насипа намењена туристички атрактивном хотелском комплексу (П+2+Пк до П+6+Пк), комбинованом са спортско-рекреативним и културно-забавним програмима. На простору омеђеном улицама Далматинском и Сомборском и планираним булеваром, могуће је формирати специфични културни, услужни и комерцијални центар са становањем, при чему је основ за реализацију израда урбанистичког пројекта, уз поштовање поделе грађевинског земљишта на јавно и остало и регулационих линија улица.

Појединачни локални снабдевачки потцентри, налазе се на више локалитета. Задржава се мањи локални центар на углу улица Вршачке и Јована Поповића у суседству здравствене станице, а уз улицу Фејеш Кларе, у окружењу поште, пекаре и цркве, планира се изградња дома културе (П+2+Пк) и пијаце (П+1+Пк). Осим две постојеће станице за снабдевање горивом моторних возила (са пословањем које их окружује), планира се и трећа уз парк дуж Сомборске улице. Такође, дуж главних саобраћајница - Суботичке, Вршачке, Ђирила и Методија и Хероја Пинкија, планирају се садржаји локалних центара - трговина, угоститељство, услуге и култура (П+1+Пк и П+2), као садржаји које је могуће комбиновати са становањем. Објекти трговине, угоститељства и занатства могу се градити и у породичним стамбеним зонама (П+1+Пк).

На простору старог центра Телера, на раскрсници улица Јожеф Атиле и Ђирила и Методија, уз урбанистичку амбијенталну заштиту којом се обухвата низ кућа насупрот двеју цркава, дечије установе и средње школе, усмерава се реконструкција ка примереним висинама објеката (П+Пк) и пажљивом архитектонском обликовању уз очувану ивичну изградњу. У непосредном суседству ка југу, уз улице Ватрослава Јагића и Морнарску до Јернеја Копитара, формира се нови центар (П+2+Пк) са бензинском пумпом, хотелом и трговачким, комерцијалним делатностима (П+2+Пк), те студентским домом (П+3). Од ових центара, комбинује се пословање са становањем на правцима ка северу до пословног блока са изложбеним простором (П+2+Пк), ка западу до основне школе, и ка југу до улице Хероја Пинкија.

**Мреже објеката и комплекса јавних служби** пружају се на површинама линијских центара и у њиховом окружењу, при чему се нарочито уводе у контакт подручје јужног Телера са планираним атрактивним садржајима на оближњем рукавцу Шодроша.

Поред две постојеће, планира се изградња једне основне школе на јужном Телеру, а шири се комплекс постојеће средње школе до регулације будућег булевара. Поред постојећа четири локалитета, планира се пет нових дечијих установа (уз улицу Илариона Руварца, у залеђу Сомборске улице са приступом из Јастребачке, између улица Шумске и Капетана Берића, између улица Болманске и Прешернове, те уз постојећу основну школу у Суботичкој улици). Локалитет кухиње предшколске установе на углу улица Гери Кароља и Полгара Андраша планира се за иселење.

Задржавају се постојећа здравствена станица и апотека на углу улица Вршачке и Јована Поповића, а на мањој површини планирају се нова здравствена станица и објекат социјалне заштите у унутрашњости блока између улица Сомборске, Ђирила и Методија, Јожефа Атиле и Далматинске. Служба хитне помоћи смешта се на заједничком пункту уз ватрогасну станицу планирану између улица Вардарске и Тихомира Остојића. У улици Лазе Лазаревића омогућава се изградња опште болнице

са породилиштем.

Задржавају се локације градске управе, односно три постојеће месне канцеларије са планираним клубовима за старе. Осим постојећег дома културе са биоскопом, библиотеком и седиштем културно-уметничких друштава у улици Јожефа Атиле, планира се један објекат сличне намене на раскрсници улица Сомборске и Илариона Руварца, као заклон планираној дечијој установи. Комплекс дома културе комбинованог са сродним образовним институцијама планира се уз православну цркву и спортски центар, тако да се дуж улице Фејеш Кларе ка југу ређају јавни садржаји - пекара, дечија установа, планирана пијаца, и задржава се пошта, чиме се низ завршава пред Которском улицом и њом повезују са локалним центром у улици Хероја Пинкија. У вези са планираном плажом и веслачком стазом у суседном Шодрошу, на простору јужног Телера уз насип, усмерава се изградња комплекса дома омладине, културе, спорта и туризма у парковски уређеном окружењу, затим комплекса ветеринарске станице за мале животиње и негу кућних љубимаца, те дома за старе.

Осим постојећих **спортских објеката и садржаја** у улици Хероја Пинкија ("Партизан") и на Футошком путу ("Blue loft"), због видног недостатка спортских и рекреативних простора у средишњем делу Телера, резервишу се два локалитета за зонски спортски центар, и то у унутрашњости суседних блокова уз улице Ђирила и Методија и Фејеш Кларе.

Планирају се три **парка** уз Сомборску улицу, четири озелењена сквера, те парковско уређење порти трију цркава. На северозападу, између Футошког пута и Сомборске улице, планира се озелењени сквер, са репрезентативним обележјем улаза у град (споменик, скулптура, фонтана). Улогу заштите од продора процедурне воде вршиће сужени зелени појас ширине 30 m дуж примарног одбрамбеног насипа, док ће се дуж секундарног одбрамбеног насипа чувати ревизиона стаза ширине 10 m. Улогу заштите од плављења наглим падавинама вршиће ретензије уз отворени канал за атмосферске воде на јужном Телеру, док се не стекну другачији водопривредни услови, када би се на тим површинама могли градити објекти за социјално становање и различите јавне службе у парковском окружењу са вештачким водотоком. Дечија игралишта се планирају на заједничким површинама унутар блокова са вишепородичним становањем, на свим зеленим површинама, спортским центрима и у оквиру пословно-тржних центара.

**Комунални садржаји** на Телеру су: трафостаница 110/20 kV са енергетским коридором, мноштво трансформаторских станица 20/0,4 kV, мерно-регулациона гасна станица, канал и насип. Дефинишу се планиране регулације тих површина и улица различитих нивоа и опремљености, тако да им се ширине крећу од 5 m код постојећих стамбених прилаза до 70 m на Футошком путу, а 62 m и 50 m на планираном булевару дуж раније трасе Суботичке пруге.

За **даљу разраду** плана предвиђа се израда урбанистичких пројеката за нове комплексе јавних служби, јавне зелене површине и за фазну изградњу на комплексима спортских центара, а затим, и након спровођења урбанистичко-архитектонских конкурса, за пословне центре на угловима планираног булевара дуж бивше трасе Суботичке пруге са Футошким путем, Сомборском улицом, као и са улицом Симе Матавуља уз насип.

## 2.2. Карактеристичне грађевинске целине са билансом површина и капацитетом планиране изградње

Подручје обухвата три месне заједнице: Месну заједницу "Јужни Телеп" (број XII), Месну заједницу "Братство - Телеп" (број XIII) и Месну заједницу "Никола Тесла - Телеп" (број XIV). Свака од ових месних заједница је подељена на блокове према подацима из катастра земљишта за Нови Сад, с тим што су поједини постојећи дељени на нове са ознакама а, б, в, г, д и сл. У тим блоковима, намењеном површина одређују се карактеристичне грађевинске целине у којима важе исти услови уређења и изградње, са планираним максималним капацитетима.

На осталом грађевинском земљишту утврђују се услови за:

- **породично становање** (постепена реконструкција и попуњавање неизграђених подручја; спратност у амбијентално заштићеном делу традиционалног центра до П+Пк, остала спратност П до П+1+Пк; заузетост парцеле спратним објектима до 40 %, а приземним објектима до 50%; максимална бруто развијена грађевинска површина 480 m<sup>2</sup>);
  - **вишепородично становање у урбаним вилама и испрекиданим низовима** (нова изградња и постепена реконструкција по парцелама; спратност до П+2+Пк са могућим дуплексима; заузетост парцеле до 30%, са могућим приземним гаражама до 40 %; максимална изграђеност 1,6);
  - **вишепородично становање у континуалним низовима** који завршавају блокове (спратност П+2+Пк; зона изградње дефинисана регулационом линијом даје приближну изграђеност дела блока око 1,6);
  - **вишепородично становање у континуалним низовима** у општеградском центру дуж Сомборске улице (спратност П+3+Пк; обавезни пословни простор у приземљу према булевару; зона изградње дефинисана регулационом, изузетно грађевинском линијом даје приближну изграђеност дела блока око 2);
  - **вишепородично становање у континуалним низовима** у општеградском центру дуж бивше Суботичке пруге (спратност По+П+4+Пк са назитком или са повученом петом етажом; изузетно пословна кула П+Мез+10+Пк на углу са улицама Вардарском и Милутина Бојића; обавезни пословни простор у приземљу и могућој галерији; зона изградње дефинисана регулационом, изузетно грађевинском линијом даје приближну изграђеност дела блока око 3);
  - **пословање са породичним становањем** у линијском центру (спратност до П+1+Пк; заузетост парцеле до 40 %, односно пратећим приземним објектима до 70%; максимални индекс изграђености 1,5);
  - **пословање са вишепородичним становањем** у линијском центру (спратност П+1+Пк са могућим дуплексом или до П+2 са косим кровом без назитка; заузетост парцеле до 50 %, односно пратећим приземним објектима до 70 %; максимални индекс изграђености 1,8);
  - **производно занатство и услуге са комерцијалним садржајима** (спратност П до П+2 са равним или косим кровом без назитка; заузетост парцеле до 70 %; максимални индекс изграђености 2,1);
  - **комерцијално пословање** (спратност П+1+Пк и П+2+Пк без дуплекса; заузетост парцеле спратним деловима до 50 %, приземним деловима до 70%, а изузетно деловима високог приземља до 100%; зависно од спратности, максимални индекс изграђености од 2,0 до 2,5) и њему слично пословање тј. за **пијацу** (у приземљу објекта спратности до П+1+Пк), **изложбени простор** (у приземљу објекта спратности до П+2+Пк), **општу болницу** (до П+2+Пк, заузетост до 50%, изграђеност до 2,0) и **студентски дом** (до П+3, заузетост до 20%, изграђеност до 0,8);
  - **пословни центри без становања** (спратност П+3+Пк до П+8; заузетост парцеле до 70 %, са деловима високог приземља до 100 %; зависно од спратности, индекс изграђености од 3,5 до 6,0);
  - **станице за снабдевање горивом моторних возила** (спратност П; заузетост парцеле до 30 %; максимални индекс изграђености 0,3);
  - **цркве** са парковски уређеним двориштима (спратност пратећих објеката до П+Пк; заузетост парцеле 10 %, а максимални индекс изграђености 0,2);
  - **спортски центар, спортско-рекреативни објекти и површине** (спратност П до П+2; заузетост парцеле спратним објектима до 5 %, објектима високог приземља до 15%, отвореним спортским теренима до 50%, минимално 30% парцеле се мора озеленити; максимални индекс изграђености је 0,3).
- На јавном грађевинском земљишту намењеном за јавне службе, комуналне и саобраћајне површине, утврђују се услови изградње објеката следећих служби:
- **дечије установе** (спратност П до П+1+Пк; заузетост парцеле је до 15% спратним деловима, до 25 % преосталим приземним деловима, минимално 30% парцеле се мора озеленити; максимални индекс изграђености је 0,5);
  - **основне школе** (спратност П до П+2; заузетост парцеле до 10% спратним деловима, до 25 % преосталим високоприземним деловима, минимално 20% парцеле се мора озеленити; максимални индекс изграђености 0,45);
  - **средња школа** (спратност високо приземље, П+1 и П+2, укупна заузетост парцеле до 25 %; максимални индекс изграђености 0,4);
  - **здравствене установе** (спратност П до П+2+Пк; заузетост парцеле 50 %; максимални индекс изграђености 2,0);
  - **социјална установа** (спратност П до П+2+Пк; заузетост парцеле 50 %; максимални индекс изграђености 2,0);
  - **градска управа и седишта месних заједница** (спратност П до П+2+Пк; заузетост парцеле до 50 % спратним деловима, до 70% преосталим приземним деловима; максимални индекс изграђености 2,2);
  - **домови културе** (спратност П до П+2+Пк; заузетост парцеле до 50 % спратним деловима, до 70% преосталим приземним деловима; максимални индекс изграђености 2,2);
  - **дом омладине, културе, спорта и туризма у парку** (спратност П до П+2+Пк; заузетост парцеле 10 %, а максимални индекс изграђености 0,4);
  - **дом за старе** (спратност П до П+2+Пк; заузетост парцеле до 30% нижим објектима или до 50 % вишим објектима; максимални индекс изграђености 1,3);

- **ватрогасна станица** (спратност високо приземље до П+1+Пк или П+2; заузетост парцеле до 30% спратним деловима, до 70 % приземним, а максимални индекс изграђености 1,3);

- **ветеринарска станица - амбуланта за мале животиње** (спратност П+2+Пк; заузетост парцеле 10 %, а максимални индекс изграђености 0,4).

Табела: Намена површина и планирани капацитет изградње

Намена простора	Грађев. зем. у МЗ XII (ha)	Грађев. зем. у МЗ XIII (ha)	Грађев. зем. у МЗ XIV (ha)	Укупно (ha)	%	Планиран и капацитет изградње (m <sup>2</sup> )
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Породично становање (П+1 +Пк)	57,07	54,60	36,64	148,31		960.000
Вишепородично становање у урбаним вилама и испрекиданим низовима (П+2+Пк)	6,94	0	2,06	9,00		86.812
Вишепородично становање у континуалним низовима који завршавају блокове (П+2+Пк)	0,21	0,31	1,39	1,91		22.920
Вишепородично становање у континуалним низовима у општеградском центру (П+3+Пк)	2,13	5,51	4,04	11,68		158.850
Вишепородично становање у континуалним низовима у општеградском центру (П+4+Пк)	0	0	3,28	3,28		70.425
<b>УКУПНО ПРЕТЕЖНО СТАНОВАЊЕ</b>	<b>66,35</b>	<b>60,42</b>	<b>47,41</b>	<b>174,18</b>	<b>51,2</b>	<b>1.299.007</b>
Пословање са породичним становањем	11,52	4,81	4,49	20,82		197.437
Пословање са вишепородичним становањем	0,24	0	1,52	1,76		41.250
Производно занатство и услуге са комерцијалним пословањем	0	5,23	4,22	9,45		175.350
Комерцијално и сл. пословање	4,67	2,88	2,79	10,34		155.062
Пословни центри без становања	0	0	0,30	0,30		13.500
Станице за снабдевање горивом	0,10	0,29	0	0,39		877
Цркве	1,19	0,67	0	1,86		2.000
<b>УКУПНО ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТРИ</b>	<b>17,72</b>	<b>13,88</b>	<b>13,32</b>	<b>44,92</b>	<b>13,2</b>	<b>585.476</b>
<b>СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА</b>	<b>2,30</b>	<b>4,64</b>	<b>0</b>	<b>6,94</b>	<b>2,0</b>	<b>12.600</b>
Дечије установе	0,64	1,48	0,59	2,71		13.550
Основне школе	1,21	2,77	2,39	6,37		50.960
Средња школа	2,03	0	0	2,03		20.300
Здравствене станице	0,23	0	0,36	0,59		11.800
Социјална установа	0,13	0	0,07	0,20		5.750
Градска управа и седишта мес. заједница	0,10	0,04	0,18	0,32		8.000
Домови културе	0,09	0,55	0	0,64		15.250
Дом омладине, културе, спорта и туризма	1,15	0	0	1,15		4.600
Дом за старе	0,70	0	0	0,70		8.750
Ватрогасна станица	0	0	0,15	0,15		
Ветеринарска станица	0,40	0	0	0,40		1.600
<b>УКУПНО ЈАВНЕ СЛУЖБЕ</b>	<b>6,68</b>	<b>4,84</b>	<b>3,74</b>	<b>15,26</b>	<b>4,5</b>	<b>140.560</b>

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Паркови, озелењени скверови и ретензије	1,75	4,95	0,08	6,78		
Водене површине канала	0,96	0	0	0,96		
Мерно-регулациона станица за гас	0	0,03	0,06	0,09		
Трансформаторске станице	0,86	0,73	0,33	1,92		
<b>УКУПНО КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ У БЛОКОВИМА</b>	<b>3,57</b>	<b>5,71</b>	<b>0,47</b>	<b>9,75</b>	<b>2,9</b>	
<b>УКУПНО НЕТО ПОВРШИНЕ БЛОКОВА</b>	<b>96,62</b>	<b>89,49</b>	<b>64,94</b>	<b>251,05</b>	<b>73,8</b>	
Заштитно зеленило уз насип	2,72	0	0	2,72		
Одбрамбени насип	3,10	0	0	3,10		
<b>УКУПНО КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ ИЗВАН БЛОКОВА</b>	<b>5,82</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,82</b>	<b>1,7</b>	
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				<b>83,50</b>	<b>24,5</b>	
<b>УКУПНО У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕЈОНУ</b>				<b>340,37</b>	<b>100</b>	<b>2.037.643</b>

### 2.3. Јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште 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 : 2500.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, целе парцеле бр. 1552/2, 1737/2, 1741/2, 1742/2, 1743/2, 1744/2, 1745/2, 1746/3, 1747/2, 1751/2, 1755/2, 1756/2, 1762/2, 1763/2, 1764/1, 1764/2, 1766/2, 1767/2, 1768/1, 1768/2, 1768/3, 1769/1, 1769/2, 1769/3, 1770/2, 1772/4, 1772/5, 1772/7, 1773/1, 1773/2, 1775/1, 1780/2, 1781/2, 1782/2, 1783, 1806, 1807/1, 1807/6, 1807/7, 1807/9, 1807/11, 1808/1, 1808/2, 1810, 1839, 1867, 1879, 1880, 1885, 1890, 1910, 1917, 1948/2, 1961, 1974, 2000/9, 2001/7, 2004/11, 2009, 2011/2, 2021/3, 2022/2, 2025/2, 2026/2, 2028/2, 2029/2, 2038/1, 2043/3, 2088/1, 2088/2, 2152, 2173/1, 2190/1, 2191/4, 2203/2, 2204/2, 2205/2, 2206/2, 2207/2, 2215/2, 2223/1, 2259, 2273/1, 2279, 2284, 2297/2, 2351, 2387, 2424, 2501, 2502/2, 2604/1, 2604/2, 2610/2, 2611/2, 2640/3, 2640/4, 2646, 2654/2, 2654/3, 2683/1, 2683/2, 2731/2, 2731/3, 2732/6, 2732/7, 2732/8, 2733, 2734/2, 2735/2, 2736/2, 2737/2, 2738/2, 2739/2, 2739/3, 2787/1, 2787/2, 2797/2, 2798/2, 2798/3, 2799, 2834/3, 2834/4, 2834/5, 2836/1, 2836/2, 2837/2, 2837/3, 2838/2, 2839/2, 2888/2, 2889/1, 2889/2, 4394/2, 4394/3, 4397/2, 4397/3, 4458, 4493/1, 4494/1, 4499/1, 4500/1, 4505/1, 4506/1, 4512, 4514, 4524/1, 4537/8, 4551/1, 4554/1, 4554/2, 4555/2, 4556/2, 4558/2, 4560/2, 4561/2, 4565/2, 4567/2, 4583/3, 4587/2, 4614/2, 4616/1, 4616/2, 4617, 4620/2, 4622/2, 4623/2, 4626/2, 4627/4, 4627/5, 4627/6, 4630/2, 4631/2, 4633/2, 4635/2, 4637/2, 4639/2, 4641/2, 4642/2, 4643/2, 4643/3, 4645/2, 4647/3, 4648, 4649/1, 4649/2, 4649/3, 4650, 4651, 4652/1, 4652/2, 4653/1, 4653/2, 4654/2, 4655/2, 4656/2, 4658/2, 4660/2, 4663/2, 4665/2, 4666/2, 4668/2, 4668/3, 4676/2, 4676/3, 4677/2, 4678/2, 4680/2, 4682/2, 4683, 4684/2, 4684/3, 4688/2, 4689/2, 4691/2, 4693/1, 4695/1, 4695/2, 4695/3, 4696, 4698/2, 4698/3, 4699/1, 4699/2, 4701/2, 4725/2, 4726/2, 4727/2, 4728/2, 4730/2, 4731/2, 4732/2, 4735/2, 4737/2, 4740/2, 4741/1, 4741/2, 4742/2, 4748/2, 4744, 4750/2, 4751/2, 4758/2, 4759/2,

4761/2, 4763/2, 4769/2, 4771/2, 4803/2, 4806/2, 4807/1, 4807/2, 4808/2, 4809/2, 4810/2, 4812/1, 4812/2, 4815/1, 4815/2, 4816/1, 4816/2, 4850/5, 4902, 4904/2, 4906, 4907, 4908, 4931, 4939, 4955, 4971, 4972/1, 4972/2, 4980/2, 4982/2, 4986/2, 4990/2, 4991/3, 4992/3, 4992/4, 4992/5, 4993, 4994/1, 4994/2, 4995/2, 4996/2, 4996/3, 4998/2, 5000/2, 5002/2, 5004/2, 5005/2, 5007/2, 5008/2, 5009/2, 5012/2, 5013/2, 5017/2, 5018/2, 5020/2, 5025/2, 5028/2, 5031/2, 5033/2, 5035/2, 5037/2, 5039/2, 5042/2, 5045/2, 5048/2, 5051/2, 5054/2, 5063/2, 5079, 5080, 5104/2, 5122/3, 5123/1, 5123/2, 5124/2, 5125/3, 5126/2, 5127/1, 5129/2, 5131/2, 5141/2, 5161/2, 5165/2, 5168/2, 5170/2, 5171/2, 5174/2, 5176/2, 5177/2, 5178/1, 5178/2, 5179/2, 5179/3, 5179/4, 5179/5, 5179/6, 5180, 5181/2, 5182/3, 5184/2, 5185/1, 5185/2, 5186/1, 5186/2, 5187/2, 5256, 5294, 5302/2, 5304/2, 5305/2, 5307/1, 5307/2, 5308/2, 5308/7, 5309/1, 5309/2, 5315/1, 5378, 5379, 5380/2, 5381/2, 5382/2, 5383, 5384/1, 5384/2, 5384/5, 5384/6, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5386/1, 5386/2, 5387/3, 5389/3, 5391/2, 5413, 5415, 5432/2, 5433/1, 5433/2, 5434/2, 5435/2, 5442/2, 5443/1, 5443/2, 5444/2, 5452/2, 5453/2, 5454/3, 5455/4, 5456/3, 5458/2, 5459/1, 5459/2, 5460/1, 5460/2, 5461/2, 5463/2, 5465/2, 5466/2, 5472/5, 5472/6, 5472/7, 5472/8, 5474/2, 5475/2, 5476/2, 5477/2, 5478/3, 5480/3, 5482/3, 5484/3, 5485/3, 5486/3, 5488/3, 5489/4, 5489/7, 5489/8, 5489/9, 5493/2, 5494/3, 5496/3, 5497/3, 5499/3, 5502/3, 5503/3, 5504/3, 5507/2, 5509/3, 5510/2, 5537, 5552, 5574, 5586, 5596, 5601, 5611, 5621, 5639, 5651, 5678, 5679, 5680/2, 5705, 5739/2, 5741/3, 5744/2, 5746/2, 5747/2, 5748/2, 5749/2, 5751/2, 5752/2, 5753/3, 5753/4, 5754/2, 5754/3, 5755/2, 5759/2, 5760/3, 5762/2, 5763/4, 5763/5, 5763/6, 5765/2, 5765/6, 5767/3, 5767/4, 5767/6, 5770/2, 5772/2, 5773/3, 5774/3, 5775/3, 5776/3, 5777/3, 5778/3, 5779/3, 5780/3, 5781/3, 5782/3, 5783/3, 5785/2, 5786/3, 5787/3, 5788/3, 5789/3, 5790/3, 5791/3, 5792/3, 5793/3, 5794/3, 5794/4, 5796/3, 5797/5, 5798/3, 5798/5, 5799/4, 5800/5, 5801/6, 5802/7, 5804/6, 5807/5, 5810/4, 5812/6, 5813/2, 5839/1, 5841/5, 5842/5, 5843/6, 5846/3, 5852/6, 5860/5, 5861/4, 5862/4, 5863/6, 5869/4, 5870/4, 5871, 5876/4, 5877/5, 5878/5, 5882/5, 5883/4, 5883/6, 5887/3, 5887/5, 5887/12, 5894/1, 5898/1, 5898/2, 5898/3, 5903, 5909, 5917, 5918, 5941, 5956/3, 5971, 5975, 5975/1, 5976, 5977/1, 5977/2, 6004, 6030, 6050, 6061, 6062, 6063, 6080, 6092, 6095/2, 6099/3, 6113/3, 6125/3, 6167/3, 6168/4, 6234/2, 6235/2, 6236/1, 6242/2, 6245/2, 6247/2, 6248/2, 6249/2, 6251/2, 6253/2, 6256/2, 6257/3, 6260/2, 6261/2, 6262/3, 6263,

6264/2, 6266, 6326, 6380, 6381, 6382, 6437, 6469, 6474, 6483, 6496, 6497, 6511, 6530, 6540, 6573, 6585, 6586, 6587, 6588, 6589, 6619, 6643, 6645, 6646, 6652/2, 6653/1, 6654/14, 6657/5, 6658/1, 6659/4, 6659/13, 6661/5, 6663/5, 6665/4, 6667/4, 6669/6, 6671/6, 6673/5, 6675/6, 6676, 6677, 6678, 6679, 6680, 6681, 6682, 6684, 6685, 6686, 6713, 6722/3, 6742, 6760, 6770, 6815, 6817, 6876/3, 6973, 6976/6, 6979/3, 7039, 7041/2, 7043, 7065/5, 7086, 7090/2, 7096/2, 7098/4, 7099/3, 7102/4, 7103/2, 7104/3, 7104/4, 7104/5, 7130/4, 7130/6, 7131/4, 7134/3, 7136, 7174/2, 7174/3, 7175/2, 7175/3, 7176/2, 7179/2, 7180/4, 7183/2, 7185/2, 7187/2, 7188/3, 7189/3, 7191/2, 7192/2, 7193/2, 7195/3, 7199/5, 7200, 7201/3, 7204/3, 7206/3, 7208/3, 7211/2, 7213/3, 7215/2, 7217/3, 7235/1, 7318/3, 7320/1, 7410, 7475/3, 7490, 7516/3, 7526/3, 7528/3, 7530/2, 7531/1, 7535/3, 7536/1, 7537/1, 7539/2, 7541/2, 7543/2, 7544/1, 7544/7, 7545/1, 7545/7, 7547/2, 7549/2, 7550/1, 7550/6, 7551/1, 7551/6, 7551/7, 7551/9, 7553, 7554/2, 7556/3, 7558/4, 7559/2, 7560/2, 7561/3, 7562/2, 7563/2, 7563/3, 7564/2, 7565/1, 7569/3, 7570/4, 7571/4, 7572/1, 7573/3, 7574/3, 7575/4, 7576/2, 7577/2, 7577/3, 7578/1, 7578/2, 7578/6, 7578/11, 7582/1, 7586/3, 7587/1, 7592/4, 7593/9, 7595/4, 7596/5, 7597/1, 7598/1, 7598/2, 7599, 7601, 7602, 7646, 7670, 7695, 7696, 7699/3, 7701/4, 7702/2, 7725, 7779/2, 7794/1, 7794/2, 7795/1, 7795/2, 7797/1, 7797/2, 7798/1, 7798/2, 7799/1, 7800, 7800/1, 7823/2, 7824, 7825, 7827, 7827/1, 7829/1, 7829/3, 7831/1, 7832, 7833, 7834, 7835/1, 7835/7, 7835/8, 7835/9, 7835/10, 7835/11, 7835/12, 7837/3, 7837/4, 7838, 7881/1 и 8960/10, делови парцела бр. 1719/1, 1720/2, 1721, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1734, 1738, 1739/2, 1740/1, 1741/1, 1745/1, 1746/1, 1746/2, 1762/1, 1765, 1770/1, 1771/1, 1771/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/5, 1807/8, 1807/10, 1809, 1813/1, 1814/1, 1891, 1895, 1896, 1899, 1900, 1904/1, 1905, 1918, 1921, 1922, 1925, 1948, 1952, 1953/1, 1955/2, 1955/3, 1960, 1980, 1986, 1987, 1999, 2002, 2003, 2004, 2008, 2010, 2012, 2013, 2014/1, 2014/2, 2015, 2019, 2022/1, 2024, 2025/1, 2026/1, 2028/1, 2029/1, 2030, 2031/1, 2032, 2033/1, 2034, 2035/1, 2036/1, 2036/2, 2037/1, 2038/2, 2039/1, 2039/2, 2040/1, 2040/2, 2041/3, 2041/4, 2041/5, 2042/1, 2043/1, 2091, 2092, 2146/1, 2191/1, 2198/1, 2198/2, 2199/2, 2203/1, 2203/3, 2204/1, 2205/1, 2206/1, 2207/1, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214/1, 2214/2, 2216/2, 2217/2, 2223/2, 2224, 2270, 2271, 2272, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278/1, 2280, 2282, 2289, 2290, 2291, 2293, 2294, 2299, 2300, 2304, 2305, 2308, 2309, 2312, 2313, 2317, 2319, 2322, 2324, 2328, 2329, 2333, 2335, 2339, 2341, 2345, 2346, 2347, 2432, 2507, 2610/1, 2611/1, 2612, 2613, 2614/2, 2623, 2625, 2627, 2629, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639/2, 2641, 2642, 2643, 2647, 2649, 2650, 2655, 2661, 2663, 2664, 2666/2, 2672, 2740, 3138, 4395, 4396, 4399, 4507, 4508, 4509, 4510, 4511, 4547/1, 4548, 4556/1, 4558/1, 4559, 4562, 4563, 4564, 4568, 4570, 4575, 4576, 4579, 4580, 4582, 4583/4, 4589/2, 4590, 4594, 4596, 4599, 4600, 4602, 4604, 4606, 4608, 4609, 4610, 4611, 4612, 4613, 4615, 4618, 4619, 4620, 4621, 4626/1, 4654/1, 4656/1, 4658/1, 4660/1, 4662, 4664, 4666/1, 4670, 4671, 4672, 4673, 4674, 4689/1, 4701/1, 4702/1, 4703, 4704, 4705, 4706, 4725/1, 4726/1, 4727/1, 4728/1, 4730/1, 4731/1, 4732/1, 4737/1, 4740/1, 4743, 4753, 4754, 4756, 4765, 4767, 4773, 4800, 4802/2, 4808/1, 4809/1, 4810/1, 4813, 4814, 4889/1, 4889/2, 4893/2, 4895/2, 4897/2, 4898/2, 4903, 4904/1, 4995/1, 5056, 5069, 5071, 5072, 5074, 5076, 5077, 5101, 5103, 5107, 5109, 5111, 5112, 5113, 5114, 5116, 5117, 5118, 5119, 5120, 5121, 5122/1, 5124/1, 5125/2, 5126/1, 5128, 5130, 5131/1, 5132, 5135, 5137, 5144, 5145, 5155, 5157, 5159, 5160, 5162/2, 5164, 5165/1, 5167/1, 5169, 5170/1, 5171/1, 5177/1, 5179/1, 5181/1, 5183, 5282/1, 5295/1, 5296, 5298, 5299, 5300, 5308/1, 5308/6, 5346/1, 5347, 5376,

5377, 5380/1, 5384/4, 5389/1, 5391/1, 5394, 5396, 5397, 5432/1, 5434/1, 5435/1, 5436, 5442/1, 5600, 5680/1, 5744/1, 5746/1, 5755/1, 5756/1, 5756/2, 5758, 5760, 5761/2, 5763/1, 5765/1, 5816/2, 5839/2, 5840, 5883/2, 5887/1, 5887/4, 5894/2, 5895/2, 5895/3, 5899/1, 5899/2, 5900, 5916, 5964, 6125/4, 6130, 6131, 6134, 6163, 6229, 6322, 6379, 6394, 6403/1, 6521, 6555, 6805, 6814, 6844, 6845, 6846, 6851, 6852, 6853, 6875, 6902/4, 6902/5, 6903, 6910, 6912, 6913, 6914, 6915, 6916, 6920, 6922, 6923, 6924, 6925, 6926, 6927, 6928, 6929, 6930, 6931, 6932, 6933, 6935, 6937, 6938, 6943, 6948, 6949, 6950/2, 6951, 6956, 6957, 6959, 6961, 6963, 6964, 6965/5, 6967, 6968, 6971, 6972, 6974, 6977, 6978, 6985, 7040, 7041/1, 7042, 7044, 7046, 7048, 7051, 7056, 7057, 7059, 7061, 7064, 7065, 7065/4, 7066, 7067, 7083/1, 7085/1, 7085/2, 7087, 7130/5, 7233, 7234, 7235/2, 7245, 7246/1, 7248, 7249/2, 7250/2, 7253, 7255, 7256/2, 7257, 7258, 7261/1, 7261/2, 7262/2, 7262/3, 7266/2, 7267/1, 7268, 7288/1, 7290, 7291/1, 7292/1, 7293/1, 7297, 7298, 7299, 7303/1, 7308/4, 7315/1, 7315/2, 7316/1, 7316/2, 7316/3, 7317, 7318/1, 7318/2, 7321, 7392, 7394, 7395, 7396, 7397, 7398, 7399, 7404, 7405, 7407, 7409, 7411, 7413, 7415, 7421, 7422, 7423, 7424, 7425, 7426, 7428, 7430, 7431, 7434, 7435, 7437, 7442, 7444, 7445, 7446, 7448, 7450, 7451, 7452, 7454, 7455, 7456, 7457, 7458, 7459, 7460, 7461, 7462, 7463, 7476, 7477, 7478, 7479, 7481/1, 7482, 7484/1, 7486, 7487, 7488, 7489, 7491, 7492, 7493, 7494, 7495, 7496, 7497, 7498, 7499, 7500, 7501, 7502, 7504, 7505, 7507, 7517/3, 7521/5, 7532, 7591/1, 7591/2, 7641, 7645, 7648, 7677, 7686, 7687, 7688, 7689, 7708, 7723, 7724, 7726, 7793/1, 7796/1, 7796/2, 7823/1, 7823/3, 7823/5, 7826, 7830, 7831/3, 7836, 7837/1, 7840/1 и 7847/3;

- заједничке блоковске површине, целе парцеле бр. 2835/3, 4565/1, 4976/2, 5161/2, 5182/1, 5295/1, 5308/5, 5384/3, 5747/1, 5759/1, 7246/2 и 7267/2, делови парцела бр. 1807/8, 1807/9, 1807/10, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2650, 2651, 2652, 2653, 2731/1, 2734/1, 2735/1, 2736/1, 2737/1, 2740, 2834/1, 2834/2, 2835/1, 2837/1, 2838/1, 2839/1, 2888/1, 4396, 4397/1, 4399, 4548, 4549, 4550, 4551, 4552, 4553, 4558/1, 4559, 4561/1, 4562, 4563, 4564, 4566, 4567/1, 4568, 4570, 4571/1, 4573, 4575, 4576, 4577, 4578, 4579, 4627/1, 4633/1, 4637/1, 4639/1, 4643/1, 4645/1, 4727/1, 4728/1, 4729, 4730/1, 4733, 4734, 4735/1, 4736, 4737/1, 4739, 4742/1, 4750/1, 4751/1, 4758/1, 4759/1, 4760, 4761/1, 4762, 4763/1, 4768, 4769/1, 4770, 4771/1, 4800, 4801, 4804, 4806/1, 4976/1, 4978, 4980/1, 4982/1, 4986/1, 4990/1, 5067, 5068, 5069, 5070, 5112, 5113, 5114, 5115, 5117, 5119, 5121, 5120, 5122/1, 5124/1, 5126/1, 5128, 5129/1, 5130, 5131/1, 5132, 5135, 5137, 5155, 5156, 5157, 5159, 5160, 5162/2, 5165/1, 5168/1, 5169, 5170/1, 5171/1, 5179/1, 5181/1, 5183, 5184/1, 5190, 5296, 5298, 5299, 5300, 5301/1, 5302, 5304/1, 5305/1, 5306, 5308/1, 5377, 5380/1, 5381/1, 5382/1, 5387/1, 5389/1, 5391/1, 5394, 5396, 5397, 5434/1, 5435/1, 5437, 5739, 5441, 5442/1, 5444/1, 5445, 5446/1, 5452/1, 5453/1, 5454/1, 5455/3, 5456/2, 5461/1, 5463/1, 5465/1, 5466/1, 5468, 5469, 5470, 5471, 5472/1, 5472/2, 5472/3, 5472/4, 5474/1, 5475/1, 5476/1, 5477/1, 5478/2, 5480/2, 5482/2, 5484/2, 5485/2, 5486/2, 5488/2, 5489/3, 5499/2, 5510/1, 5511, 5734, 5735, 5736, 5737, 5738, 5739/1, 5740, 5741/2, 5744/1, 5748/1, 5749/1, 5751/1, 5752/1, 5753/2, 5754/1, 5754/4, 5755/1, 5760/2, 5761/1, 5762/1, 5763/3, 5763/5, 6163, 7242, 7246/1, 7247/2, 7249/2, 7250/2, 7251/2, 7252/2, 7256/2, 7261/1, 7262/2, 7262/3, 7265/1, 7265/2, 7266/2, 7267/1, 7267/3, 7268 и 7288/1;

- спорт и рекреација, делови парцела бр. 4706, 4716, 4718, 4720, 4722 и 4724;

- дечије установе, целе парцеле бр. 1889, 2624, 2626,

6099/1, 6104, 7148/1 и 7147, делови парцела бр. 1881, 1886, 2275, 2618, 2623, 2625, 2672, 5430, 5432/1, 5899/1, 5899/2, 5899/3, 7087, 7411, 7412, 7413, 7415 и 2628;

- основне и средња школа, целе парцеле бр. 6068, 6881/3, 6883/2 и 7135, делови парцела бр. 2631, 2632, 2633, 2634, 2672, 2677, 4704, 4705, 4724, 6066, 6877, 6879, 6880, 6881/2, 6883/1, 6885, 6886, 6889, 6890, 6892, 6895, 6897, 6898, 6900, 6902/5, 6906 и 6908;

- здравствена установа, делови парцела бр. 2146/1, 4800, 4801, 4804 и 4806/1;

- дом за старе, целе парцеле бр. 7402 и 7450, делови парцела бр. 7396, 7397, 7398, 7399, 7400/4, 7403, 7449/2, 7451, 7452, 7453 и 7455;

- дом омладине, спорта и туризма, цела парцела број 7485, делови парцела бр. 7462, 7463, 7465, 7468, 7470, 7471, 7473, 7486 и 7488;

- градска управа и седиште месне заједнице, цела парцела број 2829/1, делови парцела бр. 1881, 1886, 2829/2 и 6805;

- социјална установа, цела парцела број 4797/2, део парцеле број 4795 ;

- дом културе, целе парцеле бр. 4819 и 4904/2, делови парцела бр. 4889/1, 4889/2, 4893/2, 4895/2, 4897/2, 4898/2, 5430 и 5432/1;

- ватрогасна станица, цела парцела број 4547/2 и део парцеле број 4547/1;

- ветеринарска амбуланта за мале животиње, део парцеле број 7493;

- паркови, озелењени скверови, ретензије уз канал са теренима за игру деце, целе парцеле бр. 1735, 1742/1, 1743/1, 1744/1, 2675, 4146/2, 4148/2, 5004/1, 5017/1, 5018/1, 5020/1, 5025/1, 5028/1, 5031/1, 5033/1, 5035/1, 5036/2, 5037/1, 5039/1, 5041/4, 5042/1, 5045/1, 5048/1, 5051/1, 6868, 6994, 7139/2, 7142/2, 7144/2, 7152/2, 7161/2, 7164/2, 7165/2 и 7754/2, делови парцела бр. 1719/1, 1729, 1730, 1731, 1733, 1734, 1736, 1740/1, 1745/1, 1809, 4995/1, 4998/1, 5000/1, 5002/1, 5003, 5005/1, 5007/1, 5008/1, 5009/1, 5010, 5011, 5014, 5015, 5016, 5019, 5020, 5024, 5027, 5030, 5032, 5034, 5036/1, 5038, 5041/1, 5041/2, 5041/3, 5044, 5047, 5049, 5053, 5054/1, 5600, 6805, 6864, 6865, 6866, 6869, 6871, 6872, 6873, 6985, 6986, 6988/3, 6990, 6991, 6996, 7150/3, 7167/1, 7167/2, 7170/1, 7171/2, 7172/2, 7174/6, 7175/1, 7289, 7793/1 и 7837/1;

- заштитно зеленило уз насип, целе парцеле бр. 7319/1 и 7319/2, делови парцела бр. 6902/4, 6902/5, 6903, 6913, 6914, 6915, 6916, 6922, 6924, 6925, 6926, 6927, 6928, 6930, 6931, 6932, 6933, 6935, 6937, 6938, 7315/1, 7315/2, 7317, 7318/1, 7318/2, 7392, 7395, 7396, 7397, 7398, 7399, 7451, 7452, 7454, 7455, 7457, 7458, 7459, 7460, 7461, 7462, 7463, 7486, 7487, 7488, 7489, 7492, 7493, 7494, 7495, 7496, 7497, 7498, 7499, 7500, 7502, 7504, 7505, 7823/5 и 7826;

- одбрамбени насип, цела парцела број 7320/2, делови парцела бр. 7847/3 и 7847/7;

- водене површине канала, целе парцеле бр. 6874, 7168, 7288/2 и 7291/2, делови парцела бр. 6875, 6876/2, 6978, 6985, 7150/3, 7167/1, 7167/2, 7175/1, 7289, 7290 и 7291/1;

- мерно регулационе станице, цела парцела број 4890/2, део парцеле број 2147;

- трансформаторске станице, целе парцеле бр. 1772/3, 1919/2, 2569, 2731/2, 4450/2, 4647/2, 4983/2, 4983/2/;

5249/2, 5308/4, 5677/2, 5860/24, 6093/2, 6262/2, 6393/3, 6593/2, 7160/2, 7484/2, 7557/2 и 7579/2, делови парцела бр. 1719/1, 1719/2, 1736, 1746/2, 1809, 1984/1, 2117, 2161, 2203/3, 2204/1, 2347, 2532, 2618, 2652, 2734/1, 2778, 2834/2, 2835/1, 2837/1, 4399, 4568, 4570, 4571/1, 4767/1, 4633/1, 4739, 4806/1, 4847, 4898/2, 4904/2, 4990/1, 5016, 5054/1, 5102, 5113, 5135, 5296, 5377, 5380/1, 5391/1, 5430, 5478/2, 5480/2, 5499/2, 5748/1, 6029, 6066, 6138/2, 6163, 6805, 6821/3, 6876/2, 7044, 7130/5, 7167/2, 7175/4, 7233, 7289, 7445 и 7484/1.

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 : 2500 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 је списак дат на графичком приказу.

Остало грађевинско земљиште подељено је у карактеристичне целине и претежно намењено за становање, општеградске центре и спорт и рекреацију.

У оквиру правила грађења дати су услови за формирање грађевинских парцела за сваку карактеристичну грађевинску целину. Парцелација ради издвајања површине за јавно грађевинско земљиште условљаваће рушење постојећих објеката.

## 2.4. Мреже инфраструктурних система

### 2.4.1. Саобраћај

Као део основне уличне мреже Новог Сада дефинисане Генералним планом, поред постојећих основних саобраћајних праваца (Футошки пут, улице Вршачка, Фејеш Кларе, Хероја Пинкија), у састав планиране основне мреже Телера улазе и улице: Илариона Руварца, Сентелеки Корнела, продужетак Булевара кнеза Милоша, Ватрослава Јагића, Болманска, Јожефа Атиле, Сомборска, Шумска и саобраћајница дуж раније трасе Суботичке пруге. Реализација породичне стамбене изградње на простору Адица, наметнула је потребу за повезивањем тог простора са центром града преко Телера, тако да је планирано продужење постојеће уличне мреже Телера и уклапање са планираном уличном мрежом Адица, док је дуж одбрамбеног насипа у Шумској улици планирана саобраћајница као део основне уличне мреже. За планирану саобраћајницу на бившој траси Суботичке пруге оставља се могућност за денивелисана укрштања. Овако дефинисана основна мрежа ствара услове за прихватање планираног саобраћаја, и његово дистрибуирање на секундарну уличну мрежу Телера.

Капацитети основне уличне мреже су прилагођени предвиђеним саобраћајним оптерећењима, тако да се омогући ефикасно одвијање саобраћаја и приступ свим деловима Телера. Постојећа секундарна улична мрежа (стамбене и сабирне улице) углавном се задржава са постојећим попречним профилима. Реализација нових улица је предвиђена у делу Телера јужно од улице Хероја Пинкија и у зони Сомборске улице.

Основна улична мрежа омогућава реализацију мреже линија јавног градског превоза, чиме ће се покривеност подручја Телера побољшати. Футошки пут, и даље, пред-



ставља најважнији коридор јавног градског и приградског превоза.

На подручју Телера постоје изграђене две станице за снабдевање горивом моторних возила (на Футошком путу и у улици Ђирила и Методија), које се планом задржавају. Поред постојећих, планом се оставља могућност изградње нових станица и станица за течни нафтни гас у зонама општеградских центара, секундарних и терцијарних делатности и у оквиру парковске површине на Сомборској улици, између улица Фејеш Кларе и Јожеф Атиле.

Паркирање возила решаваће се у складу са наменом простора, тако да ће се у деловима са породичним становањем вршити у оквиру грађевинске парцеле и изградњом гаража (као засебног објекта или у оквиру стамбеног). У зони вишепородичног становања уз Сомборску улицу паркирање ће се решавати изградњом уличних и блоковских паркинга, те индивидуалних гаража у дворишним деловима приземља објеката у низу. Паркирање у зони уз Футошки пут решаваће се уличним паркинзима уз режиске саобраћајнице и улице које излазе на тај пут, те у оквиру појединачних комплекса, у складу са потребама и нормативима паркирања. У зони вишепородичног становања уз булевар бившом трасом Суботичке пруге, приступ парцелама због паркирања и гаражирања предвиђа се из улице Полгар Андраша која је задржана као режиска улица, те из Телепске улице, док се при реконструкцији улице Симе Матавуља такође формирају режиске саобраћајнице.

С обзиром да се планирају централни и пословни садржаји дуж основних саобраћајних праваца, планира се изградња паркинга у оквиру уличног профила и на појединачним парцелама, у складу са просторним могућностима, потребама и нормативима за поједине делатности датим у Генералном плану.

Дуж основних саобраћајних праваца планира се изградња бициклических стаза, чиме се стварају одговарајући услови за овај вид саобраћаја.

#### 2.4.2. Нивелација

Подручје Телера јужно од улице Хероја Пинкија има надморску висину 76 m. Идући у правцу северозапада терен има надморску висину 78 m која преовлађује на подручју до Сомборске улице, затим, у правцу Футошког пута терен има надморску висину 78 - 80 m. Коловози у постојећим улицама су изграђени по постојећем терену са подужним нагибом минимум 0,20%. Коте тротоара око објеката рачунате су према нивелетама коловоза. На јужној и југозападној страни Телера изграђен је одбрамбени насип на коти 80,50 - 81,70 m н. в. Нивелете пројектованих улица прилагођене су постојећем терену и постојећим коловозима.

За планирану саобраћајницу на бившој траси Суботичке пруге планирају се денивелисана укрштања. Пре реализације саобраћајнице терен је потребно снимити и нивелационо решење прилагодити постојећем стању, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета.

#### 2.4.3. Водна инфраструктура

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница. Примарна водоводна мрежа изграђена је на планираном булевару дуж раније трасе Суботичке пруге, профила  $\varnothing$  600 mm, као и на

планираном булевару дуж Сомборске улице, профила  $\varnothing$  400 mm, док је секундарна водоводна мрежа изграђена у већини постојећих улица, и углавном је профила  $\varnothing$  100 mm.

Планом се постојећа примарна и секундарна мрежа задржавају осим на планираном булевару дуж Сомборске улице, где се планира измештање постојећег цевовода профила  $\varnothing$  400 mm, и повећање капацитета. Планирани цевовод биће профила  $\varnothing$  600 mm и омогућиће побољшање у водоснабдевању насеља Адице.

Планира се изградња секундарне мреже на планираним булеварима дуж бивших траса Суботичке и Сомборске пруге, профила  $\varnothing$  100 mm и  $\varnothing$  150 mm. На Футошком путу планира се изградња секундарног водовода профила  $\varnothing$  150 mm, као и реконструкција примарног доводника воде профила  $\varnothing$  250 mm.

Планом се оставља могућност реконструкције постојећих деоница примарног и секундарног водовода које су дотрајале, као и њихово измештање у профилу улице због изградње осталих инсталација.

**Одвођење отпадних и атмосферских вода** биће решено преко постојећег канализационог система Града Новог Сада, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница. Главни колектор изграђен је на новопланираном булевару дуж Сомборске улице, профила је  $\varnothing$  300/150 cm. Остала примарна канализациона мрежа изграђена је у улицама Суботичкој, профила  $\varnothing$  200/150 cm, Јожеф Атиле, Ђирила и Методија, Илирској и Хероја Пинкија, профила  $\varnothing$  900 mm, Вршачкој, профила  $\varnothing$  1300 mm, Илариона Руварца и продужетак Булевара кнеза Милоша, профила  $\varnothing$  1100 mm. Секундарна мрежа изграђена је у већини постојећих улица, и овим планом се задржава.

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко заједничког канализационог система на простору северно од улице Хероја Пинкија и сепаратно на простору јужно од улице Хероја Пинкија.

Одвођење отпадних и атмосферских вода на простору северно од улице Хероја Пинкија биће решено преко постојећег заједничког канализационог система, са планираним проширењем. Капацитет постојеће заједничке канализације задовољава потребе у планираном периоду и на овом систему планира се изградња одговарајућег броја сливника који ће омогућити задовољавајућу евакуацију атмосферских вода. Планира се изградња канализације заједничког система у новопланираним улицама и у постојећим у којима није реализована. Планирана канализациона мрежа везаће се на постојећу и биће профила  $\varnothing$  250 mm и  $\varnothing$  300 mm.

Одвођење отпадних и атмосферских вода на простору јужно од улице Хероја Пинкија биће решено сепаратно. Отпадне воде одводиће се канализационим системом отпадних вода преко планиране пумпне станице на постојећу канализацију у улици Хероја Пинкија. Канализациона мрежа отпадних вода изградиће се у свим планираним и постојећим улицама и биће профила  $\varnothing$  250 mm.

**У првој фази уређења овог дела Телера** планира се одвођење атмосферских вода отвореним уличним каналима према постојећем отвореном каналу који ће се реконструисати за ову намену. Планирани положај канала је по траси постојећих нивелационо најнижих делова овог простора. У циљу прихватања великих количина атмосферских вода, планирају се простори за ретензије које ће краткотрајно прихватати воде до

коначног отицања или упијања. Оријентација одвођења атмосферских вода је према данашњем отвореном каналу у улици Симе Матавуља, односно према постојећој црпној станици "Лиман IV". Канал у улици Симе Матавуља мора се реконструисати - изместити у профил будућег Суботичког булеvara.

Положај канала у инфраструктурном коридору за хидротехничке потребе и ретензија на зеленим површинама терена за рекреацију дати су на одговарајућем графичком приказу.

**У другој (коначној) фази** планира се одвођење атмосферских вода затвореним канализационим системом. Изградњом колектора атмосферских вода, који ће се реализовати трасом отвореног канала, створиће се услови за изградњу уличне канализационе мреже за одвођење атмосферских вода. Планирана колекторска мрежа профила је од  $\varnothing$  600 до  $\varnothing$  800 mm. Оријентација атмосферских вода биће као и у првој фази, али уз претходну реконструкцију (повећање капацитета) црпне станице "Лиман IV" до нивоа потпуног пребацивања планираних количина атмосферских вода. Улична канализациона мрежа атмосферских вода, профила  $\varnothing$  250 до  $\varnothing$  500 mm, изградиће се у свим постојећим и планираним улицама.

Изградњом затворене сепаратне канализационе мреже атмосферских вода престаше потреба за привременим коришћењем простора ретензија за прихват великих количина падавина. Тај простор ће се у другој фази моћи озеленити и уредити као простор за рекреацију и изградњу јавних објеката.

Положај постојеће и планиране водоводне и канализационе мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Ради **одбране од поплава**, планом обухваћени терен ограничен је са јужне стране примарним насипом прве одбрамбене линије за одбрану од стогодишњих вода, док се са западне стране уз Шумску улицу налази секундарни насип т.ј. насип друге одбрамбене линије.

Јужном границом подручја Телера, уз примарну одбрамбену линију за одбрану од високих вода Дунава, планира се заштитни појас насипа ширине 30 m мерено од постојеће брањене ножице насипа. У овом појасу није дозвољена градња објеката. Положај коловоза саобраћајнице и инсталација планира се на удаљености од 20 m мерено од постојеће брањене ножице насипа.

Западном границом подручја Телера, уз Улицу шумску, протеже се секундарна одбрамбена линија, чији се заштитни појас планира у ширини од 8 до 10 m мерено од постојеће ножице насипа. У овом појасу није дозвољена градња објеката.

Могућност напуштања друге одбрамбене линије, односно уклањање постојећег насипа уз Шумску улицу условљено је претходном реконструкцијом прве одбрамбене линије за хиљадугодишњу високу воду Дунава, и то на деоници од секундарног одбрамбеног насипа у Шумској улици до Ветерничког секундарног насипа.

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 76,60 до 78,00 m н.в.,

- минималан ниво подземних вода од 72,50 до 75,00 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа

подземне воде је северозапад-југоисток, са смером пада према југоистоку.

#### 2.4.4. Енергетика

**Снабдевање електричном енергијом** вршиће се из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације, трансформаторска станица (ТС) 35/10 kV "Телеп" ће постати разводно постројење (РП) 20 kV, а основни објекат за снабдевање Телера електричном енергијом биће ТС 110/20 kV Нови Сад 7-Јужни Телеп, која се налази у улици Хероја Пинкија. Ова ТС ће напајати постојеће и планиране дистрибутивне трансформаторске станице 20/0.4 kV од којих ће полазити дистрибутивна 0.4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на овом подручју.

У односу на планирану изградњу на предметном подручју, потребно је изградити 42 дистрибутивне ТС монтажно-бетонског типа. Како ће неке од планираних ТС бити у дубини грађевинских парцела, за пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службености пролаза кроз пасаж, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3.0x3.5 m). Планиране ТС могу се градити у оквиру планираних пословних и стамбено-пословних објеката, у приземљу објекта. Такође, планиране ТС могу се градити и на парцелама инвеститора у зависности од динамике изградње планираних објеката вишепородишног становања.

Постојеће дистрибутивне ТС у улицама Јернеја Копитара, Горана Ковачића, Јована Поповића, Морнарској и на Футошком путу ће се демонтирати због проласка планираних регулација саобраћајница преко њихових локација.

Сва постојећа надземна средњенапонска мрежа ће се такође демонтирати, изградити кабловски и прилагодити за рад на 20 kV нивоу. Целокупна планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица као што је планом одређено.

Планом се обезбеђује и траса коридора за 110 kV кабловски вод који ће повезивати ТС 110/20 kV "Нови Сад 7-Јужни Телеп" са планираном ТС 110/20 kV "Центар".

У јужном делу Телера утврђен је електроенергетски коридор за пролазак постојећег 110 kV далековода из правца Адица, као и траса планираног 110 kV далековода који ће повезивати ТС 400/220/110 kV "Нови Сад 3" и ТС 110/20 kV "Нови Сад 7-Јужни Телеп". У зони заштите овог коридора није дозвољена изградња објеката и садња високог растиња, тако да се коришћење простора дефинише посебним правилима у одељку 4.1. "Породично становање".

**Снабдевање топлотном енергијом** вршиће се из градског гасификационог и топлификационог система.

Телеп ће се из топлификационог система снабдевати са топлане (ТО) "Запад". Планира се изградња магистралне вреловодне мреже од ТО "Запад" преко будућег Суботичког булеvara до вреловодне мреже на Булеvarу цара Лазара. Тиме ће се омогућити повезивање ТО "Запад" која ради аутономно, и ТО "Југ". Изградњом вреловода у Сомборској улици и повезивањем на вреловод на будућем булеvarу трасом бивше Суботичке

пруге омогућиће се прикључење свих планираних објеката вишепородичног становања и пословних објеката, и квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих потрошача са овог подручја.

Основни објекат за снабдевање Телепом гасом биће две мерно-регулационе станице (МРС), у Вршачкој улици и у улици Ђирила и Методија. Из ових МРС полазиће дистрибутивна гасоводна мрежа која ће снабдевати гасом један део потрошача, углавном са претежно породичним становањем. Као алтернативно решење оставља се могућност снабдевања гасом и објеката вишепородичног становања, уколико услови то буду дозвољавали.

#### 2.4.5. Телекомуникације

Подручје Телепом биће комплетно прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на телефонске централе "Сателит" и "Телеп" преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама. Капацитет ових централа није довољан да омогући прикључење нових потрошача, тако да је потребно планирати проширење капацитета у централама и изградњу телекомуникационе мреже до планираних објеката. Број нових телефонских прикључака зависиће од намене планираних објеката на овом подручју.

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

#### 2.5. Мрежа зеленила

Укупна планирана површина зеленила на подручју Телепом износи 31,28 **ха**. Према планираном броју становника (око 25000), то је 12,51 **м<sup>2</sup>** зеленила по становнику, не рачунајући зеленило у двориштима кућа за породично становање.

Због недостатка **парковске површине**, планира се на северозападном делу подручја Телепом мањи парк, површине 2,36 **ха**. Основни садржај и функција ове површине намењени су претежно за пасивну рекреацију. Парк треба да садржи, поред декоративне парковске вегетације, и неопходан парковски мобилијар, као и елементе партене архитектуре (стазе, одморишта, фонтане и сл.). Овако конципиран парк треба да задовољи потребе становника свих старосних група. Са осталим категоријама зеленила повезаће се путем озелењених линеарних праваца (булевари и улице са дрворедима). Двоструким дрворедом биће повезан са мањом, парковски уређеном, површином блока број 13/13 и издуженим (линеарним) парком блока број 13/35, и тако ће чинити континуитет зеленила и уређености новог "зеленог" булевара. Све планиране парковске површине потребно је обликовати на принципима пејзажног уређења, због чега је потребно израдити урбанистичке пројекте.

Слободне **зелене површине** типа сквера дуж већих саобраћајница, у склопу стамбених блокова или платоа у оквиру централних функција (општеградски центри), поред декоративне листопадне и четинарске вегетације, неопходно је да садрже пешачке комуникације, као и остале елементе партене архитектуре. Неке од ових површина потребно је допунити опремом за дечија игралишта. Овакав начин озелењавања планира се и на слободним површинама стамбених блокова вишепородичног становања (блоковско зеленило), као и у оквиру уређења вила са више станова. Заступљеност зеленила

у оквиру овог вида становања и слободностојећих вила треба да је 30-40%, јер је заузетост парцеле објектима око 40%. Остали типови вишепородичног становања садржаће до 25% зеленила.

Специфично је уређење зелених површина на нижим деловима терена јужног Телепом у виду **депресија** које имају функцију сакупљања атмосферских вода. Проблеми плављења ових терена у време великих киша и високих подземних вода намећу решење за одвођење атмосферских вода са ретензија путем канала према постојећој црпној станици. Решење би се реализовало у две фазе. У првој фази више делове ретензије треба покрити травњаком и дрвећем које подноси високе подземне воде и делимична плављења. Дно је остављено као слободна површина ради одржавања самог система одвођења воде, и служиће за рекреацију. У другој фази планирано је да се овај простор затварањем канала (провођењем подземне канализације) и благим засипањем квалитетно уреди, уз обавезну поставку пешачких веза са околним стамбеним простором. Намена ових површина била би одређена за рекреацију, игру деце и одмор одраслих.

Поставка линеарног зеленила - **дрвореда** огледа се у повезивању планираног на подручју овог плана са зеленилом суседних подручја, да би чинило мрежу зеленила на нивоу града. Пуна функционалност овог зеленила биће испуњена само у његовом континуитету, заступљености дуж саобраћајница, пешачких комуникација и паркиралишта. У складу са попречним профилима улица постављају се дрвореди са обе стране коловозне траке или само на сунчајној страни улице. У улицама узаних профила које не садрже дрворед обавезна је поставка високог дрвећа уз оградне предбашти породичних кућа.

Зеленило на комплексима постојећих **цркава** треба допунити квалитетном парковском вегетацијом, а простор око нове православне цркве озеленити вредним стаблима и богатом партерном обрадом.

Планирани **спортски центар** површине 4,17 **ха** треба да садржи око 2,08 **ха** зеленила.

За планиране **дечије установе, основне и средње школе**, треба испоштовати нормативе да би се задовољиле основне потребе ученика (поплочати плато за одмор, уредити спортске терене и неопходне зелене површине у односу 50% једних и других). Норматив је 25 **м<sup>2</sup>** школског дворишта по ученику, узимајући у обзир једну смену. Комплекси дечије установе, школе (основне и средње), спортски центар, здравствене станице, дом омладине и дом за старе, од укупно 19,98 **ха** садржаће око 10 **ха** зелених површина. Слободни простори дома омладине и дома за старе, треба да су укомпоновани у богато парковско зеленило. Овако конципиране зелене површине, са осталим категоријама зелених површина, чиниће повезани систем зеленила на овом подручју и у мрежи зеленила града.

Површине намењене **привредним делатностима** са могућношћу становања, као и привредни комплекси треба обавезно да садрже зелени заштитни појас, а на улазним и прилазним просторима планира се примена различитих видова декоративне вегетације (партерно зеленило, озелењене жардињере, вертикално озелењавање и сл.). Минимална заступљеност зеленила у овим комплексима треба да буде 25%.

Зеленило у двориштима објеката **породичног становања** појављује се у различитим односима организације простора (предбашта, врт, повртњак, воћњак).

Предлаже се подизање високог зеленила на парцели, зелени прилази гаражама, декоративно зеленило, живе оgrade и цветњаци. Други део дворишног простора може да се претвори у мали повртњак или воћњак. Породично становање на 149,20 ha садржи око 74,6 ha зелених површина, док вишепородично становање на 25,7 ha има свега 8,7 ha зеленила.

**Заштитно зеленило** има за циљ да неутралише штетне продукте саобраћаја - аерозагађење и буку, да улепша пејзаж, и везује земљиште, чиме спречава разношење песка према суседном подручју друге намене, нарочито становању. Канали и насипи биће покривени искључиво травњаком, а њима сродне површине, као што су трансформаторска станица и енергетски коридор, треба да су покривени високим и ниским зеленилом. Заштитно зеленило ће сачињавати високо дрвеће, средње високо шибље и травнати партери. Треба га формирати на површинама управно на правац дувања доминантних ветрова. Оно обухвата 2,72 ha, с тим да свега 10% зеленила чини висока вегетација, а остало су травнати партери.

## 2.6. Уређење слободних простора

Поред традиционално декоративног озелењавања предбашти ограђених породичних кућа, уређење слободних простора око вишепородичних, пословних и јавних објеката треба обликовно и функционално ускладити са потребама приступа различитих корисника, паркирања возила, одлагања бицикала и мотора, прикупљања и одношења смећа, окупљања станара и игре деце, формирања летњих башти и обележавања потенцијално атрактивних локација. Због тога, општа правила за уређење слободних површина су:

- идејни пројекти објеката морају садржати ситуационе планове, са решењима за наведено усклађивање објекта са околним просторима, у којима геодетски снимци стања и предложена нивелациона решења имају прворазредни значај код фазне изградње низа;

- приступ лицима са посебним потребама неопходно је обезбедити у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", број 18/97);

- озелењавање, поплочавање, осветљење, те избор и постављање урбаног мобилијара у уличним коридорима, требало би да буде јединствено решено и истовремено реализовано за уличне сегменте између две раскрснице, а на заједничким блоковским површинама да се разликује, истичући посебност сваког блока.

## 2.7. Заштита непокретних културних добара и амбијенталне целине

На овом подручју је било средњовековно село Ке Сент Мартон, у периоду од XIII до XVI века, те зато цео простор Телера представља познато археолошко налазиште. Посебно је евидентиран археолошки локалитет "Велеђијев брег" у улици Ватрослава Јагића број 21. У складу са чланом 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94), обавезују се инвеститори радова да обезбеде средства за систематско заштитно археолошко истраживање.

На подручју Телера нема заштићених културних

добра, док су као вредни објекти на списку претходне заштите евидентирани две цркве: Реформаторско-калвинистичка црква у улици Ћирила и Методија број 7, из 1931. године (пројекат Јанош Филипа из Сремске Каменице) и Црква св. Елизабете у улици Ћирила и Методија број 11, из 1930. године (пројекат Михајла Плавеца под утицајем сецесије), са јупним двором из 1969. године (пројекат Александра Келемена из Новог Сада). Задржавају се евидентирани објекти у затеченом стању, уз спровођење неопходних мера техничке заштите, које одређује надлежни завод за заштиту споменика културе.

Амбијенталном урбанистичком заштитом дела старог центра Телера, на површини од 5 ha обухватају се озелењени комплекси двеју цркава, дечије установе и део са средњом школом, те парцеле са кућама у улицама Ћирила и Методија бр. 20 до 58 и Јожеф Атиле бр. 11-13. Заштита се примењује код реконструкције и замене постојећих објеката у делу зоне намењене пословању у локалном центру, са пратећим породичним становањем, да би, у окружењу наведених јавних и црквених објеката, очувала заматак централитета у некадашњем повртарском крају обележеном мађарском културом. Заштита се састоји у ограничавању спратности до П+Пк и усмеравању обликовања објеката ка примени традиционалних елемената, материјала, боја и облика.

## 2.8. Заштита од ратних дејстава

У складу са Одлуком 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), планира се мрежа склоништа заштите за натпритисак од 200 kPa уз планирани булевар, бившом трасом Суботичке пруге са продужетком дуж улице Симе Матавуља, и уз Сомборску улицу и Футошки пут, за натпритисак од 100 kPa у вишепородичним и јавним објектима изван ове мреже, а у породичним склоништима за натпритисак до 50 kPa.

Склоништа су полуукопана, под условом да је ката пода склоништа минимум на 30 cm од коте највише подземне воде, или су надземна; сва су двонаменска, при чему мирнодопска намена треба да буде у складу са функцијом објекта. Капацитети се рачунају 50% од укупног броја станара у вишепородичном стамбеном објекту (зграде са више од 10 станова) и 2/3 од броја запослених у пословном објекту, односно корисника јавног објекта. Мањи пословни објекти (број запослених до 30) и стамбени објекти до 10 станова (урбане виле на парцели), планирају се са склоништима допунске заштите за натпритисак од 50 kPa.

Јавна склоништа за натпритисак од 200 kPa, оптималног капацитета 200 до 300 особа, планирају се на следећим локалитетима: у пословно-тржним центрима дуж булевара бившом трасом Суботичке пруге, и то у блоку број 14/20б на углу са Футошким путем, блоку број 14/32 на углу са Сомборском улицом, блоку број 12/34 између улице Симе Матавуља и насипа, те дуж Сомборске улице у блоку број 14/16 и на комплексима јавних служби у блоковима бр. 13/8а и 14/27.

Зона секундарних и терцијарних делатности јужно од Футошког пута мора имати двонаменско склониште основне заштите на сваком комплексу, отпорности

200 кРа и капацитета 2/3 од броја запослених у једној смени. Постојеће склониште основне заштите је на комплексу "Авале", отпорности 300 кРа.

За све комплексе јавних служби планира се изградња двонаменских склоништа основне намене до 300 корисника, отпорности 100 и 200 кРа, зависно од зоне угрожености, капацитета 2/3 од броја планираних корисника.

## 2.9. Заштита животне средине

Према постојећим утицајима и потенцијалним утицајима планираних делатности, а у складу са захтеваним нормама квалитета који се морају задовољити, утврђују се услови за спречавање настајања свих видова угрожавања животне средине.

На парцелама породичног становања на којима ће се реализовати делатности компатибилне са основном наменом, задовољиће се потребна удаљеност од суседне парцеле или намене, обезбедиће се решавање отпадних вода и складиштење сировина, према санитарно-хигијенским захтевима.

У зонама намењеним за секундарне и терцијарне делатности, предузећа која се баве прометом грађевинског материјала обезбедиће уређење и одржавање комплекса на начин који неће изазивати повећани садржај аероседимента у ваздуху околине. Расути материјали морају се складиштити у затвореном простору. Сви будући корисници простора у складу са планираном наменом, који се баве грађевинским и сличним радовима, свој рад морају обављати у складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животnoj средини ("Службени гласник РС", број 54/92). Основни услови за изградњу објекта, односно лоцирање делатности из терцијарног сектора зависе од специфичности делатности, величине простора за обављање делатности, техничке опремљености, режима рада и положаја суседних објеката. Сузбијање загађивања на простору плана односи се на правилно руковање сировинама, енергетским материјалом, готовим производима и отпадним материјалом.

На подручју плана свака зграда или група зграда треба да има сабирни пункт за смештање посуда - канти или контејнера за комунални отпад, који треба да задовољи захтеве хигијене и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом.

Места и број посуда за смеће, као и места за контејнере за сакупљање секундарних сировина (папира, стакла, пластике, метала и др.), утврдиће се урбанистичким условима на основу постојећих густина становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања, а у зависности од осталих елемената уређења, потребно је прилагодити начин озелењавања положају сабиралишта, његовој величини и захтевима уређења слободних површина.

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадака (хартија, стакло, пластика, метал).

На простору комплекса школа обезбеђује се прос-

тор за формирање отворених терена и подизање зеленила.

У оквиру станице за снабдевање горивом моторних возила, у складу са техничким прописима, обезбедиће се задовољавајући услови који се односе на зоне опасности, у складу са Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Службени лист СФРЈ", бр. 20/71 и 23/71) и Правилником о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса ("Службени лист СФРЈ", бр. 24/71 и 26/71).

Дуж саобраћајница, паркинг простора, у комплексима школа, дечјих установа, спортских центара, на парцелама породичног становања, и у блоковима мешовите изградње, обезбедиће се зелене површине, у складу са основном наменом.

Заштитно зеленило формираће се уз насип и инфраструктурне коридоре.

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана као последица разних активности на услове живота, потребно је да се прате квантитативни и квалитативни показатељи стања средине и да се обезбеди контрола свих захвата и активности у оквиру појединих комплекса.

## 3.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду планирани су следећи приоритетни радови:

1. Изградња саобраћајнице на коридору Сомборске пруге и изградња саобраћајнице на коридору Суботичке пруге у више фаза започињањем од раскрснице са улицама Хероја Пинкија и Ђирила и Методија.

2. Изградња улица: Лазе Лазаревића, Ватрослава Јагића, Шарпланинске, Динарске, Прешернове, Ђорђа Микеша, Козарачке, Раковачке, Морнарске, Болманске, Јернеја Копитара, Банијске, Милана Савића, Телепске, Киш Ернеа (од Футошког пута до Нове улице), Косте Абрашевића (од улице Панонске до Футошког пута).

3. Формирање пуног профила улице Фејеш Кларе тј. неизоставно рушење објеката на планираној траси, те њен продужетак од улице Рудничке до улице Хероја Пинкија.

4. Проширење коловоза Рудничке и Которске улице (између Улица хероја Пинкија и Фејеш Кларе).

5. Реконструкција улица Петефи Шандора (од улице Јожеф Атиле до улице Горана Ковачића), Јабланичке, Цвећарске, Романијске, Милана Кома, Милутина Бојића, Ади Ендреа и Тихомира Остојића.

6. Изградња тротоара у Вршачкој улици, Суботичкој улици, улици Павлека Мишкине и улици Јована Поповића.

7. Изградња канализације у улицама Лазе Лазаревића, Охридској, Јернеја Копитара, Морнарској и Болманској.

8. Изградња вреловода дуж будућег Суботичког булевара, планираних трафо-станица и електро-енергетског вода на простору плана.

Табела - Потребна средства за приоритетне радове на уређењу саобраћајница и изградњи комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
<b>1.</b>	<b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b>				<b>801.017.700</b>
1.1.	Коловоз 2-СТВ	м <sup>2</sup>	40.860	5.220	213.289.200
1.2.	Коловоз 3-ТТВ	м <sup>2</sup>	66.500	5.220	347.130.000
1.3.	Реконструкција коловоза	м <sup>2</sup>	20.500	2.610	53.505.000
1.4.	Тротоари са ивичњацима	м <sup>2</sup>	23.650	3.045	72.014.250
1.5.	Тротоари без ивичњака	м <sup>2</sup>	4.800	2.610	12.528.000
1.6.	Бициклическе стазе	м <sup>2</sup>	14.250	3.045	43.391.250
1.7.	Паркинзи	м <sup>2</sup>	17.000	3.480	59.160.000
<b>2.</b>	<b>ХИДРОТЕХНИКА</b>				<b>70.557.000</b>
2.1.	Канализациони вод Ø 900	м	600	34.800	20.880.000
2.2.	Канализациони вод Ø 400	м	1.200	13.050	15.660.000
2.3.	Канализациони вод Ø 300	м	1.000	10.875	10.875.000
2.4.	Канализациони вод Ø 250	м	600	9.570	5.742.000
2.5.	Водоводна мрежа Ø 150	м	1.200	6.525	7.830.000
2.6.	Водоводна мрежа Ø 100	м	2.000	4.785	9.570.000
<b>3.</b>	<b>ЕНЕРГЕТИКА</b>				<b>118.000.000</b>
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	10	3.000.000	30.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	м	1.000	8.000	8.000.000
3.3.	Вреловодна мрежа	м	2.000	40.000	80.000.000
<b>4.</b>	<b>УКУПНО</b>				<b>989.574.700</b>

Процена средстава урађена по ценама на дан 13.01.2006. године.

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.

#### 4.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

##### 4.1. Породично становање

У зонама формираног градског породичног становања и у зонама претежно нове изградње изван праваца повезивања центара Телера са окружењем, омогућава се парцелација и препарцелација земљишта и изградња породичних објеката у складу са већ постојећом планском документацијом, али уз нужне корекције при лоцирању јавних површина.

**Услови за формирање грађевинских парцела су:**

1) различити су минимални критеријуми за формирање грађевинских парцела за изградњу три типа објеката - у

непрекинутом (површине 200 м<sup>2</sup>, фронта 8 м) или прекинутом низу (површине 260 м<sup>2</sup>, фронта 10 м), или слободностојећег објекта (површине 300 м<sup>2</sup>, фронта 12 м);

2) максимална површина новоформиране грађевинске парцеле је 600 м<sup>2</sup>, а код дубљих блокова може бити већа, при чему улични фронт не може бити шири од 15 м;

3) задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за изградњу наведених типова објеката, а могућа је парцелација и препарцелација постојећих катастарских парцела уколико се задовоље ти критеријуми; могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта је до 10%;

4) обавезна је парцелација или препарцелација постојећих катастарских парцела ради формирања грађевинских парцела за изградњу слободностојећих објеката на слободним теренима; формирају се парцеле ширине 12-15 м и дубине 30-45 м.

**Услови за изградњу објеката су:**

1) постепена замена постојећих објеката, њихова реконструкција, адаптација и санација, те попуњавање неизграђених, слободних подручја новим објектима врши се, зависно од врсте, типа и положаја, објектима чија је спратност до П+1+Пк уз заузетост парцеле спратним

објектима до 40 %, односно уз заузетост осталим приземним објектима до 50%; максимална бруто развијена грађевинска површина на парцели износи 480 m<sup>2</sup>, тако да делови парцеле преко површине од 600 m<sup>2</sup> не улазе у обрачун заузетости и изграђености, пошто се користе као слободне, неизграђене површине;

2) ограничава се спратност до П+Пк или П+1 у блоковима у којима су завршене складне целине градског породичног становања са подударним регулационим и грађевинским линијама, а удаљеност наспрамних објеката у улицама ужим од 14 m не испуњава услове урбан-истичких мера заштите (удаљеност је мања од збира Н1+Н2+3 m, где су Н1 и Н2 висине наспрамних објеката);

3) максимално дозвољена висина објеката је 12 m (од нивелете до слемена), кота приземља код стамбене намене до 1,20 m виша од нивелете, а код нестамбене намене приземља до 0,20 m виша од нивелете тротоара;

4) поред утврђене максималне спратности, објекти могу имати и подрум или сутерен, али уз примену посебних мера заштите од високе подземне воде; на подручју јужно од улице Хероја Пинкија таква изградња се не препоручује;

5) препоручује се примена косих кровова, уз могућност комбиновања са кровним терасама; нагиб кровних равни је максимално 33<sup>0</sup>; максимална висина назитка поткровне етаже је 1,6 m;

6) на једној грађевинској парцели може се градити само један стамбени објекат са највише четири стана или четири пословна простора; пословне просторије се могу градити у склопу стамбеног објекта или приземног анекса ради обављања делатности која не може угрожавати удобност становања суседа; могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за терцијарне делатности, и то за трговину, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке услуге и сл.; пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) препоручује се да се не граде у стамбеним зонама;

7) главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије утврђене на графичким приказима, од којих је могуће повлачење максимално 5 m у дубину парцеле, под условом да се предњи слободни део парцеле уреди као јединствен простор предбаште; постављају се претежно у делу парцеле који се пружа до 20 m од регулационе линије улице, тако да у дубљим дворишним деловима могу бити само приземни објекти;

8) по типу, главни објекти се граде као слободностојећи, у прекинутом или непрекинутом низу;

9) слободностојећи тип објекта може се градити на парцели минималне површине 300 m<sup>2</sup> и ширине уличног фронта 12 m, са минималним удаљењем од суседног стамбеног објекта 4 m, а од границе суседне парцеле 1,5 m с једне и 2,5 m са друге стране;

10) тип објекта у прекинутом низу може се градити на парцели минималне површине 260 m<sup>2</sup> и ширине уличног фронта 10 m, са удаљеношћу од суседног неприслоњеног објекта минимално 4 m, а 2,5 m од границе према парцели са таквим објектом; у односу на грађевинску линију суседног прислоњеног објекта, дозвољено је смицање за 2,5 m, а неопходно је тежити успостављању складног односа основних волумена при уклапању кровова;

11) тип објекта у непрекинутом низу може се градити на парцели минималне површине 200 m<sup>2</sup> и ширине

уличног фронта 8 m, са обавезним колским пролазом од 2,5 m, а са удаљењем од суседових главних неприслоњених објеката минимално 4 m;

12) остале просторије (гараже, оставе, котларнице и сл.) могу бити у саставу стамбеног објекта, у анексу, у приземном слободностојећем или уз границу парцеле прислоњеном објекту, не реметећи коришћење суседног главног објекта; помоћни објекти за држање животиња могу се подизати у делу парцеле који се пружа више од 25 m од регулационе линије улице и у складу са Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих животиња ("Службени лист Града Новог Сада", број 22/2006);

13) не могу се предвиђати отвори просторија за становање (собе и трпезарије), пословање или држање животиња, огрева и запаљивог материјала на странама објеката чија удаљеност од суседног објекта износи мање од 3 m, као и на зиду објекта на граници парцеле; на тим странама, отвори на комуникацијама и осталим помоћним просторијама у оквиру стана и парцеле, могу се предвиђати са минималним парапетом од 1,8 m;

14) на парцелама је обавезно задовољавање стандарда паркирања возила који износи једно паркинг-место на један стан, уз препоруку да најмање једно возило буде смештено у гаражи;

15) слободни простор на парцелама озелењава се према условима из овог плана; препоручује се симболично раздвајање стамбеног дела парцеле од дела парцеле намењеног пословном простору, уколико се такав гради.

На делу површине блокова бр. 12/24а и 12/20 испод инфраструктурног коридора намењеног задржавању постојећег и изградњи планираног далековода, у циљу заштите становништва од непожељног зрачења, ограничава се породично становање.

#### **Посебни услови за коришћење површина испод коридора су:**

1) није могућа парцелација земљишта ради уситњавања постојећих парцела и формирања нових грађевинских парцела, као и изградња нових објеката (породичних, пословних, помоћних и сл.);

2) на постојећим, легално изграђеним објектима могу се одобрити радови текућег одржавања, доградње купатила до 6 m<sup>2</sup>, доградња WC-а и радови унутар објекта у циљу обезбеђења санитарно-хигијенских услова за несметано коришћење постојећег објекта, промена намене стамбеног у пословни простор и претварање таванског простора у пословни простор;

3) када је постојећи, легално изграђени објекат склон паду, што се утврђује налазом вештака, може се одобрити његова реконструкција или изградња новог објекта истог хоризонталног и вертикалног габарита, и то на истом месту или на удаљености до 5 m од регулационе линије улице;

4) у објектима није дозвољено повећање броја стамбених јединица од постојећег на парцели.

#### **4.2. Вишепородично становање у урбаним вилама и испрекиданим низовима спратности П+2+Пк**

У зони јужног Телера, у блоковима бр. 12/31а, 31б, 32б, 33б, 33г, 35а, 35б, 37, 40а и 41а (у МЗ XII), а северно од Сомборске улице у блоковима бр. 14/18, 20а, 28б и 28в (у МЗ XIV), планира се изградња вишестамбених урбаних

вила или испрекиданих низова на засебним грађевинским парцелама формираним препарцелацијом слободних терена за изградњу или тоталном реконструкцијом мањих површина постојеће породичне стамбене изградње. Објекти могу бити стамбени, стамбено-пословни или пословни.

#### Услови за формирање парцела су:

1) задржавају се постојеће грађевинске парцеле на којима је изграђен по један вишепородични објекат;

2) ради нове изградње вишепородичних објеката, минимална површина грађевинске парцеле износи 600 m<sup>2</sup>;

3) могу се задржати постојеће парцеле минималне ширине 15 m или од суседних парцела формирати нове грађевинске парцеле минималне ширине 20 m за изградњу ламела у прекинутом и непрекинутом низу, а ширине 25 m и површине 1000 m<sup>2</sup> за изградњу слободностојећих урбаних вила;

4) обавезно је припајање левој или десној парцели оних постојећих парцела које не задовољавају минималне услове ширине 15 m и површине 600 m<sup>2</sup>, а обавезна је препарцелација у циљу раздвајања посебних грађевинских парцела за сваки објекат.

#### Услови за реконструкцију постојећих објеката су:

1) у блоку број 12/45б, са већ изграђеним урбаним вилма, у потпуности се задржава постојећа регулација простора;

2) на површинама са постојећим породичним објектима, као и у блоку број 12/33б са вишепородичним објектима, омогућава се реконструкција, доградња, надоградња или замена постојећих објеката до максималних услова за нову изградњу.

#### Услови за изградњу објеката су:

1) планирана спратност објеката је П+2+Пк; могућа је изградња сутерена или подрума у блоковима северно од улице Хероја Пинкија, а јужно се не препоручује;

2) максимални степен заузетости парцеле спратним објектима је 30 %, са изградњом приземних гаража до 40%, а индекс изграђености је 1,6;

3) положај уличних грађевинских линија дат је на графичким приказима;

4) висина објеката је максимално 15 m до слемена; кота приземног, нестамбеног дела објекта је за 0,2 m виша од нивелете, а стамбеног дела је максимално 1,2 m виша од нивелете;

5) обавезна је изградња косих кровова, и препоручује се постављање вертикалних кровних прозора за стамбене просторије; нагиб кровних равни је максимално 33°; могуће је формирање дуплекс-станова у поткровној етажи, а корисна висина налитка је максимално 1,6 m;

6) тип слободностојећих објеката планира се на парцелама површине 1000 m<sup>2</sup> и више, уличног фронта ширине 25 m и више, са удаљеношћу од суседног стамбеног објекта минимум 8 m, а од суседне границе парцеле минимум 4 m;

7) тип удвојених објеката, односно објеката у испрекиданим низовима планира се на парцелама површине минимум 600 m<sup>2</sup>, ширине уличног фронта минимум 15 m, са удаљеношћу од суседног стамбеног објекта минимум 8 m, а од суседне границе парцеле 4 m с једне стране, односно 0 m с друге стране;

8) паркирање возила је планирано у регулацијама улица и на парцелама, са обавезним обезбеђењем једног гаражног места по стану, и то или у приземљу главног објекта или у низу гаражних објеката смештених у дну парцеле;

9) архитектонско обликовање објеката, подизање ограда на границама парцела и начин коришћења и уређење предбашти мора бити у складу са околином претежно породичног становања, а унутрашње двориште прилагођено дечијим потребама за играм.

### 4.3. Вишепородично становање у континуалним низовима спратности П+2+Пк и П+3+Пк

Северно од Сомборске улице у деловима блокова бр. 14/15, 17, 28а и 31а (у МЗ XIV), те јужно од Сомборске улице у деловима блокова бр. 13/25а и 35б (у МЗ XIII) и 12/38а и 38б (у МЗ XII), планира се тотална реконструкција простора ради формирања отворених блокова, односно заменом постојећих породичних објеката омогућиће се изградња низова стамбено-пословних или пословних објеката (ламела) спратности П+2+Пк, који завршавају блокове општеградског центра.

Дуж Сомборске улице, планира се тотална реконструкција простора ради изградње континуалних низова стамбено-пословних објеката спратности П+3+Пк и формирања општеградског центра у отвореним блоковима бр. 12/38а и 38б (у МЗ XII), затим бр. 13/36, 8б, 9, 14а, 14б, 21а, 21б, 25а, 25б, 25в и 35б (у МЗ XIII), и у блоковима бр. 14/14б, 15, 16, 17, 18, 20а, 27, 28а и 31а (у МЗ XIV). Такође, исто се планира на продужетку правца новог булевара трасом бивше Суботичке пруге ка југу, уз тоталну реконструкцију улице Симе Матавуља (делови блокова бр. 12/ 36а и 36б).

#### Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) од постојећих грађевинских парцела на којима су изграђени вишепородични објекти у низу ламела (као у блоковима бр. 13/25а и 25б, 14/14б и 15), издвајаће се парцела под објектом од слободне површине која се припаја у заједничку блокловску површину, или ће се јавно грађевинско земљиште издвајати за проширење регулације улица;

2) ради нове изградње вишепородичних објеката у низу (ламела), парцелацијом и препарцелацијом катастарских парцела издвојиће се парцела за изградњу ламеле објекта од дела парцеле намењене заједничкој блокловској површини, изузев на графички дефинисаним деловима блокова бр. 12/36а (северни угао) и 14/18 (југоисточни угао); зона изградње ламела дефинисана је регулационом, изузетно грађевинском линијом на графичким приказима плана; ради изградње рампи за возила, могуће је издвајање дела планиране заједничке блокловске површине и припајање зони изградње ламела; након изградње објекта, слободни делови парцела се уједињују у заједничку блокловску површину;

3) минимални улични фронт ламеле одређен је границама постојећих катастарских парцела, а на графичким приказима дата су обавезна припајања унутар зоне изградње.

#### Услови за изградњу објеката су:

1) на графичким приказима одређена је спратност објеката од П+2+Пк или П+3+Пк;

2) могућа је изградња подрума или делимично сутерена;



3) висина објеката (од нивелете до слемена) је максимално 15 м за П+2+Пк и 18 м за П+3+Пк; кота приземног, нестамбеног дела објекта је 0,2 м виша од нивелете, а стамбеног дела је максимално 1,2 м виша од нивелете;

4) обавезна је изградња косих кровова нагиба до 33°; препоручује се постављање вертикалних прозора за стамбене просторије; у поткровној етажи могуће је формирање дуплекс-станова; поткровље је са назитком висине до 1,6 м или је у виду пете етаже, чија вертикална пројекција је минимално за 2 м повучена од регулационе линије;

5) у унутрашњости блокова формирају се различито архитектонски обликовани простори као незаграђене, слободне зелене површине са дечијим игралиштима, осветљеним поплочаним платоима, пешачким стазама, колским пролазима и паркинзима;

6) препоручује се да изградња објеката започиње етапом са крајева низа, односно обезбеђењем приступа за возила са улице на заједничку блоковску површину, а у супротном, могућа је изградња колско-пешачких пасажа кроз објекте са секундарне уличне мреже; за објекте у блоковима бр. 12/36а и 36б обавезујући је присуп из улице Хероја Пинкија, новопланиране сервисне улице у унутрашњости блока и режијске улице у профилу будућег булевара;

7) паркирање возила планира се у регулацијама ободних улица и слепих пешачко-колских прилаза на деловима заједничке блоковске површине, као што је оријентационо дато на графичким приказима; омогућава се гаражирање возила искључиво у подрумским, сутеренским или приземним деловима објекта са приступом из дворишта; могућа је изградња спољних рампи за приступ возила у гараже из заједничког дворишта, или унутрашњих рампи са приступом из секундарне уличне мреже;

8) препоручује се да за ванстамбене намене буду приземни делови објеката окренути улици, односно да буду у функцији формирања линијског градског центра;

9) није дозвољено ограђивање делова заједничке блоковске површине и изградња пратећих приземних објеката за гаражирање или пословање.

#### 4.4. Вишепородично становање у континуалним низовима спратности П+4+Пк

У зони бивше Суботичке пруге, планира се тотална реконструкција простора ради изградње континуалних низова стамбено-пословних објеката (ламела) спратности П+4+Пк и формирања општеградског центра у отвореним блоковима бр. 14/ 20а, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31а и 31б (у МЗ XIV). Изузетак је изградња затвореног блока број 14/29 веће спратности.

**Услови за формирање грађевинских парцела** су исти као за средње густине, са изузетком код формирања јединствене парцеле у блоку број 14/29.

##### Услови за изградњу објеката су:

1) спратност објеката је П+4+Пк, а изузетно планира се виши објекат са пословном кулом у блоку број 14/29 на углу планираног булевара и улица Вардарске и Милутина Бојића;

2) обавезна је изградња подрума или делимично сутерена;

3) у оквиру приземља максималне висине 6 м могућа је изградња галерије пословног простора, чија вертика-

лна пројекција је минимално за 4 м повучена од регулационе линије;

4) обавезна је изградња косих кровова нагиба до 33°; препоручује се постављање вертикалних прозора за стамбене просторије; у поткровној етажи могуће је формирање дуплекс-станова; поткровље је са назитком висине до 1,6 м или је у виду пете етаже, чија вертикална пројекција је минимално за 2 м повучена од регулационе линије;

5) у блоку број 14/29 омогућава се изградња јединственог објекта на парцели омеђеној планираним регулационим линијама улица; испод целе парцеле обавезна је изградња подрумске гараже без приступа са булевара; уместо уличних тротоара, обавезна је изградња и одржавање јавног пешачког пролаза - трема ширине 3 м и висине 6,5 м дуж улица Вардарске и Тихомира Остојића, тако да је њиме одређена грађевинска линија затвореног пословног простора у приземљу и мезанину, а стубови трема (колоне) су обухваћени регулационом линијом блока, омогућавајући управно паркирање возила у тим улицама; изричито се забрањује затварање трема, јер је неопходан пешацима; испади на делу објекта вишем од 3 м могу прелазити само регулациону линију булевара; највиша спратност је П+Мез+10+Пк на кули тј. угаоном делу пред раскрсницом са Вардарском и Милутина Бојића, одакле је могуће терасасто спуштање до најнижег дела спратности П+Мез+4+Пк дуж улице Тихомира Остојића; с обзиром на капацитет подземне гараже и на висину објекта од преко 22 м, неопходно је придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", број 7/84); могуће је увођење техничке етаже изнад шестог спрата ради груписања инсталација, изградња равних кровова са препоруком за озелењавање тераса, те повучених етажа у поткровљима дуплекса и галеријских станова са светлом висином од 5,5 м на угаоној кули; унутрашње двориште - атријум се одређује за остало грађевинско земљиште, па ће се користити за потребе функционисања и заштите објекта;

6) у блоку број 14/26, условљава се изградња јединственог објекта спратности П+4+Пк без галерије у приземљу и испуста на деловима објекта изнад 3 м, као и максимално озелењавање заједничке блоковске површине, поготово густим дрворедом високог дрвећа дуж границе према породичном становању;

7) у блоку број 14/30, између два низа и јединог од булевара повученог слободностојећег објекта, урбанистичким пројектом треба предвидети уређење трга са атрактивним осветљењем, озелењавањем, поплочавањем, те постављањем фонтане и пратећег урбаног мобилијара;

8) дозвољена је изградња колско-пешачких пасажа кроз објекте којима је обезбеђен приступ из улица Телепске и Полгар Андраша, јер оне постају режијске, односно снабдевачке улице; препоручује се да изградња објеката започиње етапом са крајева низа, односно обезбеђењем приступа за возила са улице на заједничку блоковску површину, а у супротном обавезна је изградња пасажа;

9) паркирање возила планира се у регулацијама ободних улица и слепих пешачко-колских прилаза на деловима заједничке блоковске површине, као што је оријентационо дато на графичким приказима плана; обавезно је гаражирање возила у подрумским или сутеренским деловима објекта са приступом из дворишта, стамбених

улица или режијске саобраћајнице (већи део садашњег коловоза у улици Полгар Андраша), при чему је могуће да делови подземних гаража буду испод заједничких блоковских површина; такође, препоручује се да у приземним деловима објеката окренутих дворишту буду гараже;

10) обавезна је изградња пословних простора јавног карактера у деловима приземља према новом булевару на ранијој траси Суботичке пруге;

11) није дозвољено ограђивање делова заједничке блоковске површине и изградња пратећих приземних објеката за гаражирање или пословање.

#### 4.5. Пословање и породично становање

Дуж улица Вршачке, Суботичке, Јожеф Атиле, Ћирила и Методија и Хероја Пинкија, у којима су зачети елементи централитета на подручју Телепа, планира се знатније увођење комерцијалних садржаја у подручје породичног становања, па тиме и формирање линијских центара са становањем.

Наглашава се препознатљивост трговачког карактера и поспешује се мешање породичног становања са пословањем у општеградским и локалним центрима и то:

- на правцима повезивања Футошког пута са планираним булеварем дуж Сомборске улице, односно на западном крају Сомборске (делови блокова бр. 13/ 21в и 21г), дуж Вршачке (делови блокова бр. 14/ 4 и 12) и Суботичке улице (делови блокова бр. 14/ 8, 18, 19, 20а, 21, 22, 23, 24, 25 и 26);

- на правцима повезивања старог центра Телепа са планираним булеварима, односно дуж улица Јожеф Атиле и Ћирила и Методија (делови блокова бр. 12/ 44 и 38а, 13/36а и 37а),

- на парној страни улице Хероја Пинкија између улица Которске и Раковачке (делови блокова бр. 12/ 9а и 9б).

Омогућава се парцелација и препарцелација земљишта, постепена замена, реконструкција, санација, адаптација постојећих и изградња нових пословних или породичних објеката.

##### Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) задржавају се постојеће катастарске парцеле, са изграђеним стамбеним објектима планираним за реконструкцију и промену намене простора у мешовиту намену;

2) могуће је спајање суседних парцела или њихових делова ради изградње објекта у функцији локалног центра;

3) могућа је парцелација и препарцелација којом би се формирале парцеле минималне ширине 15 m и дубине 20 m, односно површине 300 m<sup>2</sup>.

##### Услови за изградњу објеката су:

1) постепена реконструкција и попуњавање неизграђених подручја врши се, зависно од врсте, типа и положаја, објектима чија је спратност до П+1+Пк, уз заузетост парцеле до 40 %, односно са пратећим приземним објектима до 70%, а максимални индекс изграђености је 1,5;

2) изузетно, на простору старог центра Телепа, у делу блока број 12/38а, урбанистичком амбијенталном заштитом окружења озелењених простора двеју цркава, дечије установе и средње школе, обухвата се низ кућа у

улицама Ћирила и Методија и Јожеф Атиле; реконструкција и замена објеката усмерава се ка примереној спратности објеката до максимално П+Пк и пажљивом архитектонском обликовању, примењујући уобичајене грађевинске материјале и аутохтоне ликовне елементе уз очувану ивичну изградњу; пословање треба усмерити ка коришћењу погодности за повремено успостављање пешачке зоне дуж, амбијенталном заштитом обухваћеног крака улице Ћирила и Методија (након затварања саобраћајнице која постаје "слепа" пред денivelисаном раскрсницом двају булевару);

3) на једној грађевинској парцели може се градити један стамбени објекат, са највише четири стана и пословним простором као пратећом функцијом или један стамбени и други пословни објекат, као и пословни објекти без становања;

4) могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за терцијарне делатности које не угрожавају становање и то за трговину, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке услуге и сл.;

5) пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељавау и сл.) могу се градити под условом да у објекту апсорбују штетна дејства по околину;

6) пословне и стамбене просторије се могу градити у склопу главног уличног објекта, анекса или у дворишном делу парцеле као приземни објекат, било слободностојећи, у прекинутом низу, у континуалном низу или полуатријумски;

7) постојећи тип објеката у прекинутим нивозима поступно се замењује типом непрекинутих нивоа; код реконструкције објеката, доградње дворишних ламела, те изградње објеката полуатријумског типа условљава се таква организација простора чијим коришћењем се неће угрозити комфор и приватност становања и сигурност пословања на суседној парцели (нагиб кровних равни, прозори, вентилациони отвори, димњаци, смештај запаљивог материјала и томе слично);

8) тип полуатријумског објекта се гради под условом да делови објекта удаљени 25 m и више од регулационе линије улице буду приземни, а сви остали услови су као за тип породичног објекта у прекинутом низу;

9) грађевинска линија се може поклапати са регулационом линијом, а препоручљиво је повлачење објеката за 5 m у случајевима формирања летњих башти и сличних отворених, атрактивних простора у функцији пословања, или повлачења за 10 m ради изградње паркинга у предбашти; у блоковима број 13/21в и 21г у МЗ XIII дуж Сомборске улице планира се изградња објеката у испрекиданом низу са повученом грађевинском линијом од регулације за 4 m;

10) колски приступ на парцеле отвара се уз суседов, тако да се дуж Вршачке улице подужни улични паркинг не прекида минимално на дужини од 25 m;

11) паркирање и гаражирање возила обезбеђује се на парцелама по нормативу једно паркинг-место на 75 m<sup>2</sup> изграђеног пословног простора, односно на један стан;

12) остали услови су као за зоне породичног становања.

#### 4.6. Пословање и вишепородично становање

На просторима где се развијени елементи централитета мешају са породичним и вишепородичним становањем, као и на оним просторима на којима се остало грађевинско земљиште знатно смањује, омогућава се реконструкција ради формирања линијског градског центра на парцелама. Планира се знатније увођење комерцијалних садржаја у подручје породичног становања и омогућава се изградња вишепородичних објеката ограничених спратности и капацитета, и то:

- дуж улице Хероја Пинкија од трансформаторске станице до будућег булевару (делови блокова бр. 12/ 30, 31а, 32а, 33а, 35а, 36а, 37, 40б, 41б и 42);

- у окружењу здравствене станице на раскрсници улица Вршачке и Јована Поповића, на делу блока број 14/12 где се омогућава замена барака са радничким становима у Неимаровој улици, као и у блоку број 14/5 где се задржава апотека у приземљу објекта са вишепородичним становањем на спрату;

- дуж дела улице Петефи Шандора уз планирани линијски парк (део блока број 13/35а) и уз раскрсницу са улицом Јожеф Атиле (делови блокова бр. 12/38а, 39, 44 и 43);

- у улици Фејеш Кларе, у блоку број 12/6 где се задржава пошта са вишепородичним становањем на спрату.

Омогућава се парцелација и препарцелација земљишта, постепена замена, реконструкција и изградња нових објеката.

##### Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) задржавају се постојеће катастарске парцеле, са изграђеним стамбеним објектима који се планирају за реконструкцију и промену намене простора у мешовиту намену;

2) препоручује се спајање суседних парцела или њихових делова ради изградње објекта у функцији локалног центра;

3) могућа је препарцелација којом би се формирале парцеле минималне ширине 15 m и дубине 30 m, односно минималне површине 450 m<sup>2</sup>.

##### Услови за изградњу објеката су:

1) постепена реконструкција, санација и адаптација постојећих објеката и попуњавање неизграђених подручја новим објектима врши се, зависно од врсте, типа и положаја, објектима чија је спратност П+1+Пк или П+2 са косим кровом без назитка, уз заузетост парцеле до 50 %, односно са пратећим приземним објектима до 70 %, а максимални индекс изграђености је 1,8; могућа је изградња дуплекса у поткровљу, односно проширење станова у тавански простор; могућа је изградња подрума или сутерена;

2) на једној грађевинској парцели може се градити један стамбено-пословни објекат са највише шест станова на спратовима и пословним простором у приземљу као пратећом функцијом, или један стамбени објекат са највише четири стана и посебним пословним објектом, или један пословни објекат без становања;

3) врсте делатности, положај пословних и стамбених просторија, тип објеката, положај грађевинских линија и паркирања и гаражирања возила исти су као за зоне пословања са пратећим породичним становањем;

4) колски приступ на парцеле дуж улица Петефи

Шандора и Хероја Пинкија отвара се уз суседов, тако да се подужни улични паркинг не прекида минимално на дужини од 25 m;

5) парцеле се могу ограђивати као у зонама породичног становања;

6) остали услови су као за зоне вишепородичног становања у урбаним вилама и испрекиданим низовима.

#### 4.7. Производно занатство и услуге са комерцијалним садржајима

Омогућава се замена индустријских погона секундарним делатностима које не угрожавају животну средину (производно занатство) и терцијарним делатностима, при чему се очекују претежно комерцијални садржаји. Такође, планира се ширење регулације Футошког пута и изградња режијске саобраћајнице, што ствара услове да при рушењу постојећих, махом породичних објеката и радионица, преостали делови парцела буду намењени изградњи комерцијалних, сервисних и услужних садржаја (мала привреда) са могућим станом за домара.

Услед високог степена изграђености земљишта од 25 до 78% и структуре постојеће привреде у којој преовлађују радно интензивне делатности, остварена је висока запосленост по хектару ангажоване површине. Због оваквог стања, зависно од динамике опоравка и развоја постојећих привредних капацитета, пораст запослености оствариће се првенствено већим коришћењем већ изграђених капацитета, а нешто мање изградњом нових на слободним просторима. Планира се да ће у условима комплетног ангажовања расположивог простора број запослених бити око 3.000 - 3.500, чиме ће бити остварена врло висока запосленост од око 250-300 радника по хектару. Препоручује се да привредне активности буду из подручја текстилне, графичке и електроиндустрије у облику производног и услужног занатства.

Делимично се мењају регулације постојећих блокова због формирања уличних паркинга у прерастању радне зоне у зону секундарних и терцијарних делатности, те услед значајног ширења регулација Футошког пута и Вршачке улице. Обухватају се следећи простори:

- блок број 13/18б који садржи комплекс "Стил-леса" из Каћа; утврђују се нова северна регулација комплекса због формирања уличног паркинга и нова јужна регулација због повећања пречника кривине саобраћајнице;

- блок број 13/18а који садржи комплекс Деоничарског друштва "Авала" (производња обуће); сужава се источна регулација комплекса;

- блок број 13/16 који обухвата комплекс Деоничарског друштва "Алба" (производња огледала, стакла); сужава се западна регулација комплекса;

- блок број 13/11 који је у већем делу заузет комплексом за који ће се примењивати План детаљне регулације комплекса фабрике воде "ББ Минаква" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 10/2004); могуће је проширење комплекса на суседне парцеле у блоку;

- блок број 13/6 који садржи комплекс Друштвеног предузећа "Етилен"; сужава се регулација комплекса на западу;

- блок број 13/1 код којег се мењају регулације на западу, северу и истоку;

- у блоку бр. 13/19а и 14/1а (састављен из два различито нумерисана дела), због технолошког процеса који може угрозити околно становање (буком, прашином, мирисом и сл.) постојећи комплекс ливнице "23. октобар" планира се за исељење и за промену делатности; јужни део блока број 13/19 намењује се породичном становању, пробија се продужетак Панонске улице и мењају се регулације северне половине блока;

- блок број 14/3 садржи комплекс Друштвеног предузећа "Графика"; мења се регулација на северу и делимично на западу;

- блок број 14/6а садржи комплекс Друштвеног предузећа "Новитет" (производња одевних предмета); знатно се шире регулације Вршачке улице и Футошког пута, због чега се на преосталим деловима парцела дубине од 19 м до највише 27 м, омогућава изградња објеката у прекинутом или континуалном низу.

#### Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) обавезно је издвајање јавног грађевинског земљишта ради ширења регулација улица код наведених блокова;

2) задржавају се, спајају или препарцелишу постојеће катастарске парцеле са изграђеним стамбено-пословним, пословним и производним објектима, како то карактеристике планираних садржаја налажу;

3) обавезна спајања у јединствену парцелу ради изградње новог објекта дата су на графичким приказима;

4) на осталим локацијама могућа је препарцелација којом би се формирале парцеле минималне ширине уличног фронта од 20 м и површине 600 м<sup>2</sup>.

**Услови за изградњу, реконструкцију, адаптацију и санацију објеката** су једнаки као за комерцијално пословање, изузев следећег:

1) могу да се реализују све терцијарне делатности у виду производње, трговине, услуге и занатства са највише једним станом за домара на парцели; реконструкција се односи на прилагођавање намени, тако да се доградњом, надоградњом, рушењем или новом изградњом претвори део или цео стамбени простор у пословни; приликом тоталне реконструкције на производним комплексима, потребна је израда урбанистичких пројеката за изградњу нових објеката;

2) пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) могу се градити под условом да у објекту апсорбују штетна дејства по околину;

3) планирана спратност објеката је П до П+2 са равним или косим кровом без назитка, са или без подрума или сутерена, уз заузетост до 70 % и уз максимални индекс изграђености 2,1; објекти на постојећим комплексима веће заузетости могу се надограђивати до максималног индекса изграђености.

#### 4.8. Комерцијално пословање

На просторима где развијени елементи централитета преовлађују мешајући се са породичним становањем, планира се реконструкција ради истицања централних градских функција на погодним локацијама. Планира се

изградња преовлађујуће комерцијалних пословних објеката, са препоруком за увођење неког од јавних садржаја у приземље, а који су у функцији саобраћаја или неких од јавних и комуналних служби, и то на следећи начин:

- у блоку број 13/21д, са комплексом за смештај сезонских радника, односно између Футошког пута и улица Сомборске, Петефи Шандора и Шумске, планира се тотална реконструкција простора ради изградње атрактивних пословних објеката, са препоруком да садржаји у приземљу буду везани за саобраћај и комуналне услуге; омогућава се реконструкција или замена барака за смештај радника, а обавезно је рушење постојећих кућа при утврђивању нових регулација Шумске улице и Футошког пута; архитектонско обликовање требало би да допринесе обележавању битног саобраћајног чворишта на традиционалном улазном правцу у град, што је у садејству са планираним уређењем сквера у суседству као "капије града";

- у делу блока број 13/19, између будућег парка и западног дела Футошког пута, од планираног сквера на западу до раскрснице на истоку, утврђује се нова регулациона линија Футошког пута и омогућава развој атрактивних терцијарних делатности као што су постојећи салони аутомобила; омогућава се реконструкција и замена објеката, тако да се формира ново, репрезентативно лице Футошког пута, Сомборске улице и границе планираног парка; приступ је са планиране режијске саобраћајнице дуж Футошког пута и из Сомборске улице; комплекс станице за снабдевање горивом моторних возила се шири ка југу за изградњу средних садржаја, при чему се издваја јавни пролаз за пешаке и бициклисте између постојећих и будућих објеката;

- у делу блока број 14/8, између улица Богдана Шупута и Суботичке, као и у деловима блока број 14/20а, између Суботичке улице и планираног булевара бившом трасом Суботичке пруге, због ширења постојеће регулације за око 5-7 м руше се постојећи стамбени и услужни објекти и замењују изградњом низова дуж Футошког пута; на већем делу приступ је са планиране режијске саобраћајнице;

- у блоковима број 14/6б, 6в и 11, дуж источне, непарне стране Вршачке улице, због ширења постојеће регулације за око 12 м руше се постојећи стамбени и услужни објекти на будућем јавном грађевинском земљишту ради изградње низова и атријумских објеката на парцелама дубине 18-30 м; колски приступ на парцеле отвара се уз суседов, тако да се дуж Вршачке улице подужни улични паркинг не прекида минимално на дужини од 25 м;

- у постојећем локалном центру, у окружењу здравствене станице на раскрсници улица Вршачке и Јована Поповића, на делу блока број 14/12, са услужним објектима (већа продавница, ресторан "Ниш"), усмерава се проширење делатности на суседне парцеле са стамбеним објектима;

- у блоку број 12/39, између улица Сомборске, Јожеф Атиле и Далматинске, планира се тотална реконструкција простора при ширењу регулација улица и формирања паркиралишта; планира се изградња локалног тржног центра као јединственог објекта са мултифункционалним јавним изложбеним и могућим пијачним простором у приземљу, у којем би се повремено смењивали садржаји културе и трговине, односно где би се одржавале продајне изложбе антиквитета, лепих ствари, народне радности, половне робе широке потрошње, здраве хране, цвећа и сл.;

- у блоку број 12/41а, у циљу формирања новог локалног центра на углу улица Ћирила и Методија, Ватрослава Јагића и Морнарске, задржава се станица за снабдевање горивом моторних возила, утврђује се обавеза права службености пролаза ради формирања уличног тротоара између постојећих објеката станице и хотела, а омогућава се ширење хотелског комплекса ка југу, уз обавезу изградње паркинга са приступом из улице Ватрослава Јагића; задржавају се производни објекти у Морнарској улици и обезбеђује се повезивање њихових комплекса са улицом Јернеја Копитара, при чему изградњу нових објеката треба усмерити ка комерцијалном пословању; постојећи објекти се не могу надограђивати;

- у блоку број 12/37а у улици Фејеш Кларе, препоручује се задржавање пекаре, а сугерише се проширење сродним пословним делатностима на комплексу, спратности до П+1+Пк;

- у блоку број 12/45а у улици Фејеш Кларе, планира се изградња пословног објекта спратности до П+1+Пк, са обавезном зеленом пијачом у приземљу (прва фаза на неизграђеној површини од око 1300 м<sup>2</sup>, а друга фаза са проширењем за око 1000 м<sup>2</sup> на две изграђене парцеле); пијачна делатност се може започети изградњом трема дубине око 5 м на парцелама бр. 5125/2 и 5125/4 и делу парцеле број 6322, који преостају на осталом грађевинском земљишту (површине око 380 м<sup>2</sup>) при формирању регулације улице Фејеш Кларе, а чији профил омогућава обострано паркирање возила;

- у блоку број 12/8б, на углу улица Хероја Пинкија, Ватрослава Јагића и Которске, ради формирања локалног центра планира се изградња објекта спратности П+2, препоручљиво претежно трговачке намене, са грађевинском линијом знатно повученом од раскрснице, да би се слободни део парцеле атрактивно озеленио без ограђивања према улицама, при чему би се са објектима у окружењу формирао сквер.

#### Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) обавезно је издвајање јавног грађевинског земљишта ради ширења регулација улица код претходно наведених блокова;

2) задржавају се, спајају или препарцелишу постојеће катастарске парцеле са изграђеним стамбено-пословним и пословним објектима, како то карактеристике планираних садржаја налажу;

3) обавезно је спајање у јединствену парцелу ради изградње објекта у функцији центра у блоковима број 12/39 (изложбени простор) и 12/45а (пијаца у две фазе);

4) на осталим локацијама могућа је препарцелација којом би се формирале парцеле минималне ширине уличног фронта од 15 м и површине 600 м<sup>2</sup>.

#### Услови за изградњу објеката су:

1) постепена реконструкција, адаптација, санација и попуњавање неизграђених подручја новом изградњом врши се, зависно од врсте, типа и положаја, објектима чија је спратност П+1+Пк и П+2+Пк без дуплекса, са или без подрума или сутерена, уз заузетост парцеле спратних делова до 50 %, а приземних делова до 70%; максимални индекс изграђености је 2,5; комплекси у блоковима број 12/39 (изложбени простор) и 12/45а (пијаца у две фазе) могу бити до 100% заузети деловима високог приземља, док локални трговачки центар у блоку број 12/8б може укупно бити заузет до 50%;

2) на једној грађевинској парцели може се градити

један или више пословних објеката, са једним станом за домара на комплексу; обавезни садржај приземља на локацијама за изложбени простор и пијацу требало би да надомести недостајуће капацитете јавних градских функција;

3) омогућава се реконструкција постојећих објеката до максималних услова за нову изградњу терцијарних делатности и то за трговину, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке и интелектуалне услуге и сл.;

4) не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на околину (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.);

5) пословне и пратеће стамбене просторије се могу градити у склопу главног уличног објекта, анекса или у дворишном делу парцеле спратности П+2+Пк, било у прекинутом или континуалном низу или полуатријумски, под условом да се руше улични објекти због ширења регулације улице и да објекти на парцели међусобно чине обликовно складну целину;

6) постојећи тип прекинутих низова објеката поступно се замењује типом непрекинутих низова; код реконструкције објеката, доградње дворишних ламела, те изградње објеката атријумског типа условљава се таква организација простора чијим коришћењем се неће угрозити комфор и сигурност пословања на суседној парцели (нагиб кровних равни, прозори, вентилациони отвори, димњаци, смештај запаљивог материјала и томе слично);

7) грађевинска линија се може поклапати са регулационом линијом, а препоручљиво је повлачење објеката за 5 м у случајевима формирања летњих башти и сличних отворених, атрактивних простора у функцији пословања, или повлачења за 10 м ради изградње паркинга у предбашти; у блоку број 12/8б повлачење грађевинске линије од регулације улице Хероја Пинкија је 20 м; препоручљиво је да комплекси буду оивичени тремовима дуж регулационих линија;

8) паркирање и гаражирање возила обезбеђује се на парцелама по нормативу једно паркинг-место на 75 м<sup>2</sup> изграђеног пословног простора;

9) парцеле се могу ограђивати као у зонама породичног становања.

#### 4.9. Пословни центри без становања

Простори на угловима новог булевара дуж бивше трасе Суботичке пруге и значајних саобраћајница, намењени су комерцијалним функцијама, угоститељству, култури, забави, рекреацији и осталим услугама без становања. Планира се изградња пословних центара без становања у објектима спратности од П+3+Пк до П+8 на следећи начин:

- у блоку број 14/20б, на раскрсници новог булевара и Футошког пута, формира се локација површине око 1.200 м<sup>2</sup> за изградњу слободностојећег објекта спратности По+П+6+Пк, са гаражом минимално у подземној етажи (приступ из улице Полгар Андраша), те са повученим етажама у поткровљу, које на деловима објекта проузрокују максималну спратност Су+П+8;

- у блоку број 14/32, на раскрсници новог булевара дуж раније трасе Суботичке пруге и Сомборске улице плани-

ра се тотална реконструкција простора при формирању нове полукружне регулационе линије, и на површини од око 1.750 m<sup>2</sup> изградња пословно-тржног центра спратности По+П+4+Пк (део прислоњен уз суседни објекат) до По+П+6+Пк (преовлађујући неприслоњени део одмакнут од суседне границе), са гаражом минимално у подземној етажи (приступ из Телепске улице), те са повученим етажама у поткровљу, које на деловима објекта проузрокују максималну спратност Су+П+8; објекат се може повезати са планираном пешачком и бициклистичком пасарелом преко Сомборске улице;

- у делу блока број 12/386, у троуглу новог булеvara са улицама Ђирила и Методија и Сомборском, планира се тотална реконструкција простора површине око 750 m<sup>2</sup> и изградња пословно-тржног центра спратности П+3+Пк (део прислоњен уз суседни објекат и преовлађујући преостали део одмакнут од суседне границе), са гаражом минимално у подземној етажи (приступ са "слепог" крака улице Ђирила и Методија), те са повученим етажама у поткровљу, које на деловима објекта проузрокују максималну спратност Су+П+5; објекат ће бити на новоформираној полукружној регулационој линији испред које ће се моћи повезати са пешачком и бициклистичком пасарелом у уличном профилу;

- у профили Сомборске улице, између наспрамних тржних центара у блоковима број 14/32 и 12/386 могућа је изградња подземне или, још атрактивније, надземне везе (минимално 6 m изнад коловоза), чиме би се формирала "капија зеленог булеvara" (с обзиром на планирани улични профил са четвороструким дрворедом);

- у блоку број 12/34, између улице Симе Матавуља, продужетка Булеvara деспота Стефана и продужетка трасе планираног булеvara ка мосту преко Рибарског острва, Шодроша и Дунава, планира се тотална реконструкција простора (уклањање објеката специјалне намене и слама) површине око 15.700 m<sup>2</sup> и изградња објеката спратности П+2+Пк до П+6+Пк без подрума, са гаражом у делу приземља и са повученим етажама у поткровљу; локација је намењена туристички атрактивном хотелском комплексу у којем би се угоститељство комбиновало са комерцијалним спортско-рекреативним, културно-забавним и трговачким програмима; архитектонско обликовање треба да обележи улаз у град са реке.

**Услов за формирање грађевинских парцела** је спајање у јединствену парцелу.

#### Услови за изградњу објеката су:

1) заузетост парцеле спратним деловима је до 70 %, са деловима високог приземља или приземљем са галеријом је до 100 %, а зависно од спратности индекс изграђености је од 3,5 до 6,0;

2) грађевинска линија се може, али не мора поклапати са регулационом линијом, што ће се одразити у формирању отворених, атрактивних простора у функцији пословања у приземљу; препоручљиво је да комплекси буду оивичени тремовима;

3) архитектонско обликовање мора бити у складу са репрезентативним карактером новог булеvara на раскрсницама са главним градским саобраћајницама, због чега је неопходна израда урбанистичког пројекта након спроведеног јавног конкурса за идејно урбанистичко-архитектонско решење; требало би расписати заједнички конкурс за блокове бр. 14/32 и 12/386, њихову везу и пасарелу, при чему би требало захтевати истицање зеленила на њиховим фасадама и поткровним терасама;

4) паркирање и гаражирање возила обезбеђује се на парцелама по нормативу једно паркинг-место на 75 m<sup>2</sup> изграђеног пословног простора;

5) парцеле се не могу ограђивати.

#### 4.10. Станице за снабдевање горивом моторних возила (бензинске пумпе)

Задржавају се две постојеће станице и то:

- на Футошком путу уз раскрсницу са продужетком Булеvara кнеза Милоша, у делу блока број 13/18в; комплекс станице се шири ка југу до дефинисане границе са парком ради изградње сродних садржаја према условима за пословање у општеградском центру, са јавним садржајем у приземљу; при томе се издваја јавни пролаз за пешаке и бициклисте између постојећих и будућих објеката;

- на углу улица Ђирила и Методија и Ватрослава Јагића, у делу блока број 12/41а; на графичким приказима дефинисане су планиране границе комплекса према хотелском комплексу, с обзиром на потребу изградње тротоара између тих комплекса на углу улица.

Планира се изградња станица за снабдевање горивом моторних возила и станица за течни нафтни гас у оквиру парковске површине на Сомборској улици, између улица Фејеш Кларе и Јожеф Атале (локација дефинисана на графичким приказима), те у зонама општеградских центара и секундарних и терцијарних делатности. Услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта уз спратност П, заузетост парцеле 30 %, а максимални индекс изграђености 0,3.

#### 4.11. Цркве

Задржавају се у затеченом стању као вредни објекти на списку претходне заштите евидентиране две цркве са парковски уређеним двориштима:

- Црква св. Елизабете у улици Ђирила и Методија број 11, са јупним двором;

- Реформаторско-калвинистичка црква у улици Ђирила и Методија број 7, на чијем комплексу је могућа доградња пратећег стамбеног објекта изградњом црквеног дома, али уз спровођење неопходних мера техничке заштите које одређује надлежни завод за заштиту споменика културе.

Задржава се објекат Српске православне цркве на углу улица Ђирила и Методија и Фејеш Кларе, а очекује се изградња парохијског дома на основу важећег одобрења за изградњу.

Могућа је изградња цркава на другим локацијама, односно у оквиру других стамбених зона, под условом да спратност пратећих објеката буде до П+Пк, заузетост парцеле 10 %, а максимални индекс изграђености 0,2.

#### 4.12. Спорт и рекреација (спортски центар и спортско-рекреативни комплекси)

Планира се препарцелација постојећег комплекса некадашњег спортског друштва у блоку број 12/37 (у МЗ XII), са кошаркашким и одбојкашким игралиштима и са две спортске сале, укупне површине од око 600 m<sup>2</sup>. Наиме, како суседна средња школа користи спортске

терене друштва на 0,88 ha са игралиштима за мали фудбал и тенис, а они ће припасти школском комплексу, те што се због регулације планираног булевара може повећати постојећи комплекс само за око 340 m<sup>2</sup>, то је неопходно да се овај комплекс прошири још за 0,11 ha према северозападу, како би се изградила недостајућа игралишта потребна и грађанима Телепа. Тако ће се одредити будући комплекс површине од 0,59 ha за јавно грађевинско земљиште.

Задржавају се постојећи објекти спортског друштва "Blue loft", насталог реконструкцијом привредног објекта у блоку број 13/18a на углу Футошког пута и планираног продужетка Булевара кнеза Милоша. Омогућава се даљи развој уз мешање са сродним наменама, према условима преовлађујуће зоне производног занатства и услуга са комерцијалним садржајима.

Могућа је изградња спортских и рекреативних садржаја као специфични вид услуга у оквиру зона становања и зона општеградских центара. Реализација је према условима за пословање у тим зонама.

Према оријентационим нормативима, оптимална величина спортског центра је 6 ha; требало би да садржи физкултурне сале површине 3000 m<sup>2</sup> и 1,5-2 m<sup>2</sup> игралишта по становнику, односно за Телеп око 3,75-5,00 ha; комплекси специјалних терена за базене и клизалишта су око 0,2 ha.

Како је за планираних 25.000 становника на Телепу неопходна изградња **зонског спортског центра**, у његовом средишњем делу, то се за фазну изградњу објеката за спорт и рекреацију одређују површине од укупно 6,35 ha у унутрашњости двају суседних блокова и то:

- између улица Ђирила и Методија и Фејеш Кларе, са улицама Станоја Главаша и Ватрослава Јагића (блок број 12/45a и 13/37a састављен из два различито нумерисана дела),

- између улица Ђирила и Методија и Фејеш Кларе, са улицама Петефи Шандора и Јожеф Атиле (блок број 13/36a).

**У зонском спортском центру потребно је изградити следеће:**

1) најмање један затворени објекат, са спортском двораном и гледалиштем, по могућности и са двораном за борилачке вештине, кугланом, гардеробама, управом и пратећим угоститељским, терапеутским и за негу тела потребним услугама;

2) отворене и затворене базене;

3) отворене спортске терене за кошарку, одбојку, мали фудбал, тенис и терене за мале спортове и др.;

4) слободне, озелењене површине и поплочане платое са сеницима, водоскоцима и свим урбаним мобилијаром који обезбеђују висок ниво услуге и релаксацију у парковском окружењу спортских садржаја;

5) паркинге за кориснике на слободним површинама или под земљом (сутеренски или подрумски делови објеката, укопане гараже са игралиштима на кровној плочи).

Обавезујући су јавни приступи у спортски центар преко делова његове површине која је у контакту са улицама на пет локација.

**Услови за формирање грађевинских парцела** су обједињавање свих делова катастарских парцела намењених спортском центру, након издвајања посто-

јећих делова катастарских парцела које су у другим наменама, како је дефинисано на графичким приказима.

**Услови за изградњу објеката су:**

1) спортски центар ће се реализовати у две фазе на осталом грађевинском земљишту, уз израду урбанистичких пројеката за сваку од фаза, а динамика ће зависити од интереса корисника земљишта;

2) планира се изградња спортских објеката и пратећих услужних објеката спратности П до П+2; објекти се граде као слободностојећи са минималним удаљењем од суседног објекта 8 m, а 5 m од границе суседне парцеле друге намене; заузетост парцеле спратним објектима је до 5 %, објектима високог приземља до 15%, отвореним спортским теренима до 50%, тако да се минимално 30% парцеле мора озеленити; максимални индекс изграђености је 0,3.

### 4.13. Дечије установе

Дечије установе на Телепу обухватају 590 корисника (капацитет је 455) у четири обданишта "Радосног детињства" и 25 корисника у једном музичком забавишту у приватном власништву. Задржавају се постојећи објекти јавне службе, са укупно 2503 m<sup>2</sup> затвореног простора и 1,428 ha површине комплекса на локацијама у блоковима бр. 12/35a, 12/37, 13/37b и 14/6b. Омогућава се њихова реконструкција, уз мања проширења капацитета повећањем просечног индекса изграђености од 0,21, пошто због величине комплекса претежно немају услова за ширење, изузев установе уз Улицу хероја Гинкија, која ће их стећи реализацијом друге фазе уређења површине намењене ретензији.

Постојећи објекат кухиње Предшколске установе "Радосно детињство" у блоку број 14/23, који је реконструисан, задржава се док се не стекну повољнији економски услови за исељење и премештање функције кухиње на нову локацију. Након тога, на парцели површине 0,10 ha могуће је изградити вишепородични стамбено-пословни објекат спратности П+4+Пк. До његове реализације, препоручује се озелењавање простора према будућем булевару, а могуће су и адаптације и реконструкције на објекту у циљу бољег функционисања кухиње.

За прогнозирани број од 850 деце старосне групе од једне до три године и 875 деце старосне групе од четири до шест година, планира се обухват 50% и 100% деце у дечијим установама. Ово значи да је потребно да се обезбеди смештај за јаслени узраст од једне до три године за 425 деце (уз норматив од 6,5 m<sup>2</sup> површине објекта и 15 m<sup>2</sup> површине комплекса по кориснику), 2762 m<sup>2</sup> затворене површине објеката и 0,9 ha комплекса, а за узраст од четири до шест година за 875 деце (уз норматив од 8 m<sup>2</sup> површине објекта и 25 m<sup>2</sup> комплекса по кориснику), са обухватом од 100% деце, укупно 7000 m<sup>2</sup> затвореног простора за објекте и 2,1005 ha за комплекс. Капацитети дечијих установа зависе од површине комплекса, а њихова мрежа покрива територију Телепа, тако да радијус кретања од куће до дечије установе износи од 250 до 750 m. Ове површине су планиране на пет нових локација за комбиноване дечије установе, са најмање 80 до највише 240 деце у једној смени и то:

- у блоку број 14/20a (у МЗ XIV) између Футошког пута и улице Павла Мишкина, са приступом из Суботичке улице, на комплексу од 0,49 ha;

- у блоку број 13/10 (у МЗ XIII) на делу парцеле који користи градска управа, са приступом из улице Илариона Руварца, на површини од 0,20 ха;

- у блоку број 13/8а (у МЗ XIII) између улица Илариона Руварца и Сомборске, са приступом из улице Јастребачке, на комплексу од 0,22 ха; негативне утицаје буке са булевара требало би да отклони планирани објекат културе у непосредном суседству, који би требало да садржи и допунске садржаје за игру, образовање и рекреацију деце током целог дана у затвореним просторима, поготово у зимском периоду;

- у блоку број 13/22ђ (у МЗ XIII) између улица Капетана Берића и Шумске, са приступом из улице Капетана Берића, на комплексу од 0,20 ха; повољан положај уз секундарни насип би се искористио за излазак деце на шеталиште које се може уредити и пре изградње планиране саобраћајнице;

- у блоку број 12/31а (у МЗ XII) унутрашњости блока између улица Болманске и Прешернове, са приступом из новопланиране улице, чија реализација је предуслов изградње установе на комплексу од 0,22 ха.

#### Услови за изградњу објеката су:

- могућа је изградња и надоградња објеката до максималне спратности П+1+Пк;

- заузетост парцеле је до 15% спратним деловима, до 25 % преосталим приземним деловима, а максимални индекс изграђености је 0,5;

- минимално 30% парцеле се мора озеленити;

- оградне комплексе су прозирне и озелењене;

- препоручује се да простор за дневни боравак деце и дечија игралишта буду оријентисани према југу и истоку;

- посебне предшколске установе - забавишта за добну групу од пет до шест година, за обавезну припрему за основну школу, могу се лоцирати и у приземљима вишепородичних зграда или у основним школама;

- приватни вртићи и јаслице могу се отворати у породичним кућама које имају довољне површине дворишта за игру деце.

#### 4.14. Основне школе

У постојеће две основне школе уписано је око 2150 ученика, са 80 одељења и радом у две смене, а површина затвореног простора у њима је 11.800 м<sup>2</sup>, и имају 5100 м<sup>2</sup> уређених спортских терена, углавном намењених за одбојку, кошарку, мали фудбал, рукомет, атлетику, скок у даљ и бацалиште кугле.

Задржава се објекат Основне школе "Јожеф Атила" у блоку број 13/38 на комплексу површине 2,76 ха, а постојећем комплексу Основне школе "Никола Тесла" у блоку број 14/20а делимично се одређују нове границе према Футошком путу и издваја се површина за планирану дечију установу, тако да се формира комплекс површине 2,52 ха. И пре формирања коначних комплекса, уз постојеће објекте могу се дограђивати учioniчки простори и адекватне физкултурне сале са пратећим просторима, те на слободним површинама уређивати недостајући спортски терени, а уз постојеће оградне комплексе потребно је формирати зелену заштитну ограду од саобраћаја. Како је индекс изграђености тих комплекса 0,27, могуће је проширење изграђених капацитета.

Према важећим нормативима (7,5 м<sup>2</sup> објекта и 25 м<sup>2</sup> комплекса по ученику) за 2500 ученика потребно је укупно 18.750 м<sup>2</sup> школског простора на укупно 6,25 ха комплекса, односно потребно је 6.950 м<sup>2</sup> новог школског простора, што ће се постићи проширењем постојећих капацитета и изградњом једне нове школе.

За рад у једној смени планира се изградња нове основне школе на јужном Телепу у блоку број 12/32б на комплексу површине од 1,32 ха.

#### Услови за изградњу објеката су:

- спратност обавезно слободностојећег објекта је П до П+2; заузетост парцеле је до 10% спратним деловима, до 25 % преосталим високоприземним деловима, а максимални индекс изграђености је 0,45;

- оријентација учионица је према југу и истоку;

- озелењавање комплекса основних школа је минимално 20% површине;

- оградне комплексе су прозирне, металне и паралелно озелењене;

- спортски терени су оријентисани правцем дуже стране север-југ;

- обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објеката и уређење новог комплекса.

#### 4.15. Средња школа

Задржава се средња школа тј. Гимназија "Лаза Костић" у блоку број 12/37 (у МЗ XII), на комплексу од 1,16 ха. Школа користи терен малог фудбала и тениски терен суседног некадашњег спортског друштва на површини од 0,88 ха. У објектима се користи 11 учионица и четири кабинета са радом у две смене. Планира се проширење учioniчког простора оријентационо до капацитета 24 учионице са по 30 ученика за рад у једној смени, те изградња трпезарије и сале за физичко васпитање.

Планира се препарцелација простора средње школе и спортског друштва, са утврђивањем нове регулационе линије према будућем булевару, тако да површина школског комплекса буде 2,04 ха.

Према оријентационим нормативима, за средње школе је минимално потребно 10 м<sup>2</sup> објекта, 10 м<sup>2</sup> дворишта и 25 м<sup>2</sup> комплекса по ученику, а спортски терени на површини од 1 ха. За прогнозираних 768 ученика потребна је укупна површина од 7680 м<sup>2</sup> школског затвореног простора, што значи да је потребно изградити 6190 м<sup>2</sup> новог школског простора у виду реконструкције и нове изградње. Два павиљона се могу надоградити са по једном етажом, на главном објекту тавански простор се може заменити поткровљем или спратом, а неопходно их је повезати топлом везом, односно једним заједничким холлом. Планира се изградња универзалне физкултурне сале.

Могу се заменити постојећи објекти и градити нови спратности до П+2; укупна заузетост парцеле може бити до 25 %, а максимални индекс изграђености 0,4.

#### 4.16. Здравствене станице

Задржавају се постојећи здравствени објекти укупне површине 1651 м<sup>2</sup> на комплексима површине 0,65 ха, и то:

- два диспанзера за медицину рада на комплексима "Графике" и "Новитета" уз Футошки пут;



- здравствена станица у блоку број 14/5 (у МЗ XIV) на углу улица Вршачке и Јована Поповића (са апотеком у суседству).

Препоручује се да се задрже апотеке у улици Вршачкој број 28а и у Ћирила и Методија број 46, као и стоматолошка амбуланта у Основној школи "Јожеф Атила".

Према Генералном плану, за планираних 25.000 становника до 2026. године на Телепу недостају једна нова здравствена станица и три апотеке. Као минимум који би требало да обезбеди јавна служба здравствене заштите, планира се изградња нове здравствене станице са апотеком у унутрашњости блока број 12/38а (у МЗ XII), између улица Сомборске, Ћирила и Методија и Јожеф Атиле, са приступом из Далматинске улице, односно између старог, традиционалног и новог, будућег центра Телепе, и то на следећи начин:

- након изградње приступа из Далматинске улице, као следеће колско-пешачке саобраћајнице са обостраним паркингом, препарцелацијом махом башти кућа по ободу блока, формираће се комплекс површине 0,22 ха у унутрашњости блока;

- планира се изградња објекта површине око 2400 м<sup>2</sup> (од тога око 150 м<sup>2</sup> за апотеку), у којем би требало да буду заступљене све потребне службе;

- спратност слободностојећег објекта је П до П+2+Пк, уз заузетост парцеле до 50 %, а максимални индекс изграђености 2,0.

На комплексима секундарних и терцијарних делатности уз Футошки пут, препоручује се изградња диспанзера за медицину рада, у склопу основних школа отварање стоматолошких амбуланти, а приватне лекарске праксе и апотека у центрима дуж главних улица.

#### 4.17. Општа болница

У делу блока број 12/35б, на углу улице Лазе Лазаревића са будућом улицом, на осталом грађевинском земљишту планира се изградња опште болнице са породилиштем, спратности до П+2+Пк, уз заузетост парцеле до 50% и индекс изграђености до 2,0. На слободном делу парцеле требало би у највећој мери задовољити потребе за паркирањем.

#### 4.18. Социјална установа (разне службе социјалне заштите)

Одређује се локација за изградњу објекта за потребе различитих врста социјалних служби, чија реализација ће зависити од тренутних потреба, и то у унутрашњости блока број 12/38а (у МЗ XII), између улица Сомборске, Ћирила и Методија и Јожеф Атиле. Након изградње приступа из Далматинске улице, као следеће колско-пешачке саобраћајнице са обостраним паркингом, препарцелацијом башти кућа по ободу блока формираће се комплекс површине 0,13 ха за изградњу слободностојећег објекта спратности П до П+2+Пк, уз заузетост парцеле до 50 % и максимални индекс изграђености 2,0; препоручује се да ово буде дом за привремено смештај социјално угрожених или расељених лица, оних са специјалним потребама и т.сл.

#### 4.19. Градска управа и седишта месних заједница са сродним јавним службама

Центре месних заједница обележавају објекти са месном канцеларијом, које су део градске управе, и историје седишта месне заједнице, где се у монтажним објектима сале користе за разне скупове локалног карактера. Планира се проширење њихове делатности смештајем "сателита" појединих сродних јавних служби као пропратне активности које окупљају локалне становнике. Тако се у њима могу отворити информативни центри јавних служби, клубови за старе, омладински клубови са културно-уметничким секцијама (ликовне, музичке, плесне, видео, фото-кино, интернет...), дечија игралишта и остали сродни садржаји који се очекују у локалном центру.

Задржавају се постојеће три локације уз могућност нове изградње, реконструкције и адаптације објеката, при чему је, уместо постојећих приземних, могуће је изградити објекте спратности до П+2+Пк, уз заузетост парцеле до 50 % спратним деловима, до 70% преосталим приземним деловима, а максимални индекс изграђености 2,2, и то:

- за Месну заједницу "Јужни Телеп" (број XII), у делу блока број 12/9б одређује се нова регулациона линија Јаношковице улице, издваја део за трансформаторску станицу и формира се парцела површине 0,08 ха;

- за Месну заједницу "Братство - Телеп" (број XIII), у делу блока број 13/10 са приступом из улице Илариона Руварца, издваја се део за изградњу дечије установе, те преостаје парцела површине 0,04 ха;

- за Месну заједницу "Никола Тесла - Телеп" (број XIV), у блоку број 14/23 задржава се постојећи комплекс површине 0,18 ха са приступом из улица Гери Кароља и Цвећарске.

#### 4.20. Домови културе

Поред тога што се у објектима месних заједница сале користе за разне скупове, једини постојећи објекат културе на Телепу је у блоку број 12/44, где је уз биоскопску салу са 300 седишта смештена библиотека на површини од 100 м<sup>2</sup>, на површини од 1100 м<sup>2</sup> је седиште Културно-уметничког друштва "Петефи Шандор". Проширење капацитета могуће је уз примену параметара за нову изградњу.

Према Генералном плану, на подручју Телепе потребна је изградња два дома културе на површини од по 1000 м<sup>2</sup>, иако се садржаји културе појављују као део приватних интереса пратећи пословање, образовање и забаву у општеградским центрима. Такође, мешање културе са забавом, спортом и рекреацијом поспешује пословни амбијент, који коначно даје и туристички атрактиван производ. У том смислу, у блоку број 12/39 у Сомборској улици, планира се изградња локалног тржног центра са мултифункционалним јавним изложбеним и пијачним простором у приземљу, док је у домовима културе пожељно да се отварају и информативни центри, клубови за старе, омладински клубови са културно-уметничким секцијама (ликовне, музичке, плесне, видео, фото-кино, интернет...), дечија игралишта, психолошка, правна или лекарска саветовалишта, седишта невладиних организација и т.сл.

Ради изградње домовна културе (минимално са библиотеком, читаоницом, галеријом, изложбеним прос-

тором, салом за скупове и пратећим административним простором седишта спортских и културно-уметничких друштава) као слободностојећих објеката спратности П до П+2+Пк, уз заузетост парцеле до 50 % спратним деловима, до 70 % преосталим приземним деловима, и уз максимални индекс изграђености 2,2, одређују се две локације на следећи начин:

- у делу блока број 13/36а уз улицу Фејеш Кларе, а у суседству комплекса православне цркве и планираног спортског центра, на комплексу површине 0,34 ha планира се изградња око 7500 m<sup>2</sup> за садржаје културе (сале, галерије, библиотеке са читаоницама и др.) и образовања (спортске, уметничке, језичке и сл. школе);

- у делу блока број 13/8а на углу улица Сомборске и Илариона Руварца, препарцелацијом треба формирати парцелу површине од 0,17 ha ради изградње објекта са разноврсним културним садржајима на око 3500 m<sup>2</sup>, који ће у највећој мери бити у сагласју са, у непосредном суседству планираном, дечијом установом; наиме, изградња затворених простора за игру деце предшколског узраста, за њихове физичке и умне активности у зимском периоду, обележила би овај дом као "дечији СПЕНС", односно међусобно прожимање програма допринело би квалитету обема установама.

#### 4.21. Дом омладине, културе, спорта и туризма

На површини делимично нападнутој изградњом производних објеката између трансформаторске станице и планиране улице до насипа, у делу блока број 12/30, на површини од 1,15 ha, омогућава се изградња дома омладине у парковски озелењеном окружењу, са атрактивно уређеним двориштем за окупљања и пратећим мањим спортским теренима за рекреацију. Спратност објекта је П до П+2+Пк, заузетост парцеле 10 %, а максимални индекс изграђености 0,4, при чему ће урбанистичким пројектом бити преиспитан најповољнији тип објекта и начин уређења слободних површина. На локацији би требало искористити скрајнут положај од стамбених зона и директан излазак на шеталиште са бициклическим стазом по насипу, те на планирано купалиште у будућем језеру садашњег Шодрешког рукавца Дунава. То би значило да садржаји објекта треба да буду комбинација свих облика културе и спорта, забаве коју пружају омладински клубови са пратећим угоститељским садржајима, све до смештајних капацитета какве пружају хотели.

#### 4.22. Студентски дом

У делу блока број 12/41а, на углу улица Ћирила и Методија и Јернеја Копитара, на површини од око 0,5 ha остало грађевинског земљишта, планира се изградња студентског дома са пратећим образовним садржајима, спратности до П+3 (максимална заузетост парцеле 20%, а индекс изграђености 0,8). Архитектуру објекта, декоративно парковско решење и партерно уређење комплекса са пратећим спортским игралиштем, требало би прилагодити заштити амбијента старог центра Телера, а због претходне заштите Цркве св. Елизабете неопходно је прибавити услове надлежне службе заштите споменика културе. С тим у вези, одређује се положај слободностојећег објекта на јужном делу парцеле, тако да се грађевинска линија утврђује на удаљености улаза суседног црквеног објекта од регулације улице Ћирила и Методија (око 43 m), а минимално 5 m од осталих граница парцеле.

#### 4.23. Дом за старе и њихови клубови

Генералним планом, на Телеру је планиран дом за старе при нормативу за објекте од 25-40 m<sup>2</sup> по кориснику, а за комплексе 30 m<sup>2</sup> по кориснику. Такође, клубови за старе планирају се на сваких 8.000 до 10.000 становника, што за 25.000 становника износи три клуба, у површини од по 150 m<sup>2</sup> (1 m<sup>2</sup> по члану). Они могу да се организују у оквиру простора месних заједница, домова културе и других пословних простора у приземљима стамбених објеката.

Користећи погодност шеталишта по насипу, одређује се локација за изградњу дома за старе у блоку број 12/316 (у МЗ XII) на комплексу уз насип од 0,70 ha, капацитетом 230 корисника, површине објекта 5750-9200 m<sup>2</sup> и спратности П до П+2+Пк. Комплекс треба да се озелени и огради зеленом оградом до 2 m висине. Обавезна је израда урбанистичког пројекта, који ће дати низ објеката ниже спратности са баштама, уз заузетост парцеле до 50 % или слободностојећи објекат, више или мање разуђене основе са парковски уређеним слободним површинама, уз заузетост парцеле до 30 %. Максимални индекс изграђености је 1,3.

#### 4.24. Ватрогасна станица (службе противпожарне заштите)

У делу блока број 14/27 (у МЗ XIV) са приступом из улица Вардарске и Тихомира Остојића, од неизграђених парцела формираће се комплекс површине 0,23 ha ради изградње објеката за потребе службе противпожарне заштите - ватрогасне станице. Део површине од око 0,07 ha може се наменити за сродне јавне службе, а обавезно је на комплексу сместити службу хитне помоћи на заједничком пункту са ватрогасном службом. Спратност објеката је високо приземље до П+1+Пк или П+2, заузетост парцеле до 30% спратним деловима, до 70 % приземним, а максимални индекс изграђености 1,3. Урбанистичким пројектом ће се испитати најповољнији тип објеката и начин уређења манипулативних површина, при чему ће озелењавање граница комплекса бити од прворазредног значаја. Архитектонска концепција и обликовање објекта, као и уређење пешачког сквера пред улазом из Вардарске улице и слободних површина у дворишном делу, требало би да буде у сагласју са планираним суседним стамбено-пословним објектом спратности П+3+Пк са западне стране, и постојећим породичним становањем са источне стране комплекса.

#### 4.25. Ветеринарска станица (службе заштите животиња)

Омогућава се измештање ветеринарске станице (амбуланта за мале животиње, теренска служба и апотека) са парцеле од 1210 m<sup>2</sup> и са затвореном површином објекта од 109 m<sup>2</sup> у блоку број 14/20а (у МЗ XIV) уз Футошки пут. У зони ове парцеле планира се развој у правцу пословања у општеградском центру, што не искључује могућност да се у њој задржи блиска делатност здравствене заштите кућних љубимаца. Могућа је реконструкција и доградња према условима те зоне.

Одређује се нова локација за јавну службу заштите животиња, односно ветеринарске станице за мале животиње, у блоку број 12/29. На комплексу површине 0,4 ha уз заузетост парцеле до 10 % и максимални индекс изграђености од 0,4, омогућава се изградња објекта

спратности П+2+Пк изван зоне заштитног инфраструктурног коридора. Поред пружања здравствене заштите којој би служио објекат, на богато озелењеном слободном простору могуће је уредити просторе за обуку, боравак (стационар и одгајивачница) и приказивање кућних љубимаца, тако да би се у виду малог зоолошког врта мешала комерцијална делатност са забавом, што је у сагласју са оближњим шеталиштем и туристичко-спортско-рекреативном зоном у Шодрешком рукавцу.

## 5.0. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

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, 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, ложа 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, ложа и сл.). Такође, утврђују се услови за легализацију објеката којима је издато привремено одобрење за изградњу.

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 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.

Утврђују се услови за легализацију објеката којима је издато привремено одобрење за изградњу на основу члана 13. Одлуке о привременим правилима грађења ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 19/2003 и

13/2004), пошто се изградњом објекта на парцели за коју је предвиђена друга намена драстично одступило у односу на важећи план, при чему није угрожено функционисање инфраструктурног система, нити је угрожена јавна градска функција тј. функционисање саобраћајнице вишег реда.

Легализација ће се омогућити на следећим локацијама:

- у улици Лазе Лазаревића број 9, на парцели број 4716, вишепородични стамбено-пословни објекат П+2+Пк;

- у улици Лазе Лазаревића број 15, парцела број 7278, уз легализован вишепородични стамбено-пословни објекат П+Г+2+Пк могуће је легализовати други објекат на парцели, спратности П+Пк, уколико му се намена у целини промени из стамбене у пословну;

- у улици Лазе Лазаревића број 34, на парцели број 7187/1 и 7186/1, два вишепородична стамбено-пословни објекта П+2+Пк+Г;

- у улици Хероја Пинкија број 58а, парцела број 6852, породични стамбени објекат П+Пк и помоћни објекат;

- у улици Хероја Пинкија број 75, парцела број 7425, вишепородични стамбени објекат По+П+2+Пк;

- на углу улица Ђирила и Методија и Јернеја Копитара, парцеле бр. 7083/1 и 7085/2, пословни објекти хотела спратности од П до П+3 и депанданса спратности П+1+Пк (две етаже у поткровљу), као и високоприземног везног хола (трпезарије);

- у улици Ватрослава Јагића број 16, парцела број 6224, вишепородични објекат П+1+Пк;

- у улици Далматинској број 33, на парцели бр. 4799, вишепородични објекат Су+П+1+Пк;

- у улици Јожефа Атиле 5, на парцели број 4791, породични стамбени објекат П и Пк и вишепородични стамбено-пословни објекат П+2+Пк;

- у улици Косте Абрашевића 17а, на парцели број 2184, породични стамбени објекат П+Пк на парцели са вишепородичним стамбеним објектом П+1+Пк сувласника;

- у улици Карас Павла 21, на парцели број 7654, породични стамбени објекат По+П+1+Пк и други стамбени објекат П+Пк;

- у улици Ђорђа Микеша 27а, на парцели 6547, надоградња поткровља у оквиру стамбеног објекта П+Пк (на истој парцели са вишепородичним објектом П+1+Пк и помоћним објектом П+1);

- на углу улице Милана Савића 1 и нове улице, на парцелама бр. 5897/2, 5897/6 и 5897/10, вишепородични стамбено-пословни објекат П+1+Пк и у делу П+2.

## 6. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Општа правила за обликовање објеката:

- косину кровова и боју њиховог покривача треба ускладити са зидним масама фасаде објекта; правце пружања кровова ускладити са суседним прислоњеним објектом у низу;

- кровне баце не могу прећи грађевинску линију основног габарита објекта; њихова укупна дужина не сме

прећи 30% дужине фасаде, а њихова висина и положај може обезбедити осветљење највише једној корисној етажи; баце морају бити сведених, ненаметљивих облика, пропорцијски усклађених са фасадом и укупним волуменом објекта;

- ускладити висине карактеристичних делова фасаде објекта са ширином фронта парцеле, односно компоновати претежно хоризонтално пружање маса, са вертикалним акцентима; због тога, препусти спратова не смеју на уличним фасадама прећи 50% од површине вертикалне равни приземља, а у улицама ужим од 18 m препусти се не могу градити;

- за обраду фасада употребити максимално три врсте материјала; малтерисане фасаде су обавезно у светлим тоновима, а акценти могу бити тамнији;

- у складу са поднебљем, ради озелењавања у летњем периоду и затварања у зимском, потребно је тремове и продужетке приземља пословних простора, те отворе на ложама и просторе под кровним терасама, пројектовати са могућношћу накнадног застакљивања, односно наткривања материјалима који пропуштају светло;

- да би се постигао просторни склад нових булевару дуж бивших пруга, при архитектонском обликовању треба, поред посебне бриге према непосредном суседству, имати у виду супротну страну улице;

- 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.

## **7.0. ОПРЕМАЊЕ ПРОСТОРА ИНФРАСТРУКТУРОМ**

### **7.1. 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 "Попречни профили улица" у Р 1: 100 (200).

У зависности од намене простора, дефинисани су следећи начини решавања потреба за паркинг-простором:

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

- у зонама мешовитог становања паркирање путничких аутомобила решава се изградњом паркинга на улици, у оквиру заједничке блоковске површине или у оквиру појединачне стамбене парцеле;

- изградња гаража могућа је у оквиру сутерена или приземља стамбених и пословних објеката или у оквиру парцела као посебни објекти, чији капацитет је у складу са потребама и просторним могућностима;

- у зони секундарних и терцијарних делатности, паркирање путничких аутомобила решава се уличним парк-

инзима и у оквиру појединачних радних комплекса, у складу са нормативима за поједине врсте делатности;

- 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;

- дуж саобраћајница којима се одвија јавни градски превоз (постојећи и планирани), предвиђа се изградња аутобуских стајалишта, у складу са просторним могућностима микролокације.

На саобраћајницама са две и више саобраћајних трака по смеру, аутобуско стајалиште се дефинише у оквиру крајње десне саобраћајне траке.

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.

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 ширина коловоза која је планом предвиђена је 5 m. Уже су само понеке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 4 m. Тротоари су минималне ширине 1,5 m, док бицикличке стазе морају бити ширине 2 m.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30 m, а дужина од 4,80 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.

### **7.2. 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 за прикључење могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

### **7.3. Услови за прикључење на канализациону мрежу**

Прикључење објеката на уличну канализацију предвиђа се једним прикључком.

Прикључни канализациони шахт предвидети 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 за прикључење могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

#### 7.4. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Снабдевање електричном енергијом објеката **породичног становања** решити прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима ЈП Електродистрибуција "Нови Сад" тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

Прикључење **пословних и стамбено-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".

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. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима ЈП Електродистрибуција "Нови Сад".

#### 7.5. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

#### 7.6. Услови за прикључење на топоводну мрежу

Да би се објекти прикључили на топоводну мрежу потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстанцију. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од планираног вреловода до подстанцију на најпогоднији начин, а све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

#### 7.7. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта.

#### 7.8. Услови за озелењавање површина

Парцеле породичног становања и вишепородичног становања у урбаним вилама, и низовима на засебним

парцелама, потребно је озеленити уз саму ограду високим зеленилом и шибљем да би се изоловале од околних садржаја, поготово дуж контакта дворишног дела са јавном површином.

Зелене површине у оквиру заједничких блоковских површина код вишепородичног становања у низовима треба решити правилним распоређивањем и одабраном вегетацијом одвајајући их од суседних намена, а јужне и западне фасаде заштитити пирамидалним дрвећем од прејаког сунчевог зрачења. Користити декоративну вегетацију на местима окупљања и одмора, подизати травњаке отпорне на гажење. Паркинг-просторе покрити крошњама високог листопадног дрвећа на растојању садница 10 m (иза сваког четвртог паркинг-места оставити простор за дрво). Уређење ових површина треба да прате и елементи партерне архитектуре (стазе, одморишта, клупе, жардињере и опрема за дечија игралишта). За све ове површине потребне су сталне мере неге и одржавање вегетације.

Просторе намењене пословању потребно је озеленити да би се одвајали од суседних несродних садржаја или да би се истакла атрактивност простора. Посебно су погодне озелењене терасе као делови поткровља или испред повучених етажа вишеспратних стамбено-пословних низова којима се обликује "лице" булевара.

Постојеће квалитетно зеленило у оквиру школа и дечијих установа потребно је у потпуности сачувати. Новопланирани објекти треба да садрже довољно слободног простора и зеленила да би задовољили оптималне нормативе од 25 m<sup>2</sup> по кориснику.

Услови за хортикултурно уређење слободних површина уз цркве намећу декоративна парковска решења. Ове површине треба да су отворене за грађанство као места за одмор, шетњу и окупљање.

При подизању јавних зелених површина потребно је урадити биолошку основу и одабир врста погодних за одређени локалитет.

Саобраћајнице треба да садрже дрвореде у својим профилима, који ће повезивати све категорије зеленила и шуме приобаља. За овакав начин озелењавања потребно је користити квалитетне дрворедне саднице старости најмање 8 година. Дрвеће треба садити на растојању 8 до 10 m, алејна стабла на размаку 6 до 7 m, а изразито високе врсте у улицама веће ширине на размаку 10 m. Код садње дрвећа у дрворедима, прво дрво од раскрснице треба садити на удаљености 10 до 15 m. Све саобраћајнице ширине од 20 до 50 m треба да садрже обостране и двоструке дрвореде у својим профилима.

За планиране паркове неопходно је изградити урбанистичке пројекте озелењавања и уређења слободних површина.

На површинама где су предвиђене ретензије, у првој фази планира се подизање травњака ливадског типа и сађење дрвећа које подноси високе подземне воде и делимична плављења. Дно ретензије са каналом је ширине око 15 m. У другој фази, затварањем канала и провођењем подземне, зацвљене атмосферске канализације, планира се квалитетно парковско уређење са декоративном вегетацијом и поставком пешачких стаза, дечијих игралишта, салетла и т.сл. Препоручљиво је користити канал као вештачки водоток или групу мањих водених површина испресецаних мостићима.

Заштитно зеленило треба планирати дуж насипа и канала. Користити аутохтоне врсте, дрвеће брзог раста

и отпорно према биљним болестима. Услове уређења насипа и канала условљава Јавно водопривредно предузеће "Воде Војводине". Брањени појас од 20 m може да буде травњак и оставља се за будућу реконструкцију I одбрамбене линије. Иза овог појаса, ако за то постоји могућност, подиже се висока вегетација. Заштитни појас поред II одбрамбене линије у Шумској улици износи 10 m. После престанка функције овог насипа, а у оквиру планиране саобраћајнице, обавезна је поставка двоструког дрвореда целом дужином трасе.

На ограниченом делу простора испод далековода режим озелењавања је посебан. Изоставља се садња високе вегетације, а предлаже ниско дрвеће, шибље и партерно зеленило. Овај, као и крајње источни простор уз улицу Симе Матавуља претежно је планиран за паркирање возила посетилаца усмерених ка спортско-рекреативним садржајима и приобаљу.

## 8.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Уређивање подручја Телепа и изградња свих објеката, реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене објеката или дела објеката, као и промена намене грађевинског земљишта вршиће се на основу извода из плана.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта може се вршити само у циљу привођења земљишта планираној намени.

Израда урбанистичких пројеката обавезна је за изградњу и уређење нових комплекса јавних служби, површина намењених пословним центрима без становања, спорту и рекреацији, као и изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и станица за течни нафтни гас.

За пасарелу и пословне центре у блоковима бр. 14/32 и 12/386, пре реализације изградње, обавезно је спровођење јавног урбанистичко-архитектонског конкурса.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним предметним простором ..... A4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејонаобухваћеног планом ..... P = 1 : 2500
- 3.0. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације ..... P = 1 : 2500
- 3.1. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације северозападног дела Телепа ..... P = 1 : 1000
- 3.2. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације североисточног дела Телепа ..... P = 1 : 1000
- 3.3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације средишњег дела Телепа ..... P = 1 : 1000
- 3.4. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације јужног дела Телепа ..... P = 1 : 1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела ... P = 1 : 2500
5. План водне инфраструктуре ..... P = 1 : 2500
6. План енергетске инфраструктуре ..... P = 1 : 2500

7. План зеленила ..... P = 1 : 2500
8. Попречни профили улица ..... P = 1 : 100 (200).

План детаљне регулације подручја Телепа 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 подручја Телепа у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 4/2000 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: 35-355/2006-I  
11. јун 2007. године  
НОВИ САД

*Председник*  
**Зоран Вучевић, с.р.**