



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVII - Број 44

НОВИ САД, 11. новембар 2008.

примерак 140,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

541

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 IV седници 12. септембра 2008. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ И ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА "РОТКВАРИЈА" У НОВОМ САДУ

1. УВОД

Планом детаљне регулације парковске површине и вишепородичног становања "Роткварија" у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухваћен је грађевински рејон између улица Краљевића Марка, Берислава Берића, Кисачке и Булевара краља Петра I у Новом Саду. Површина подручја које је обухваћено планом је 6,31 ха бруто, односно 5,16 ха нето.

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 грађевински рејон намењен је парковској површини и вишепородичном становању.

Планом се утврђују услови за уређење простора и изградњу, у складу са основном наменом простора, мрежа саобраћајница и инфраструктуре, техничка и нивелациона решења, правила регулације и парцелације, издваја се јавно грађевинско земљиште од осталог грађевинског земљишта, даје се средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта у складу са Генералним планом.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације парковске површине и вишепородичног становања "Роткварија" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 22/2007).

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ПЛАНА

Грађевински рејон обухваћен планом налази се у КО Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 1643, која је у пресеку осовина улица Берислава Берића и Кисачке. Од почетне тачке граница иде ка југоистоку осовином Кисачке улице до осовинске тачке број 709 (укрсна тачка са осовином Булевара краља Петра I) где се ломи и наставља према западу осовином те улице до пресека са Улицом Краљевића Марка (осовинска тачка број 1037). Из те пресечне тачке граница даље иде према северу осовином Улице Краљевића Марка до укрштања са осовином Улице Берислава Берића (осовинска тачка број 1033) где скреће и продужава ка истоку осовином Улице Берислава Берића до осовинске тачке број 1637 (Улица Кисачка) која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 6,31 ха.

3. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

3.1. Намена површина и објеката

Грађевински рејон подељен је на просторне целине које се разликују по намени и функцији:

- парковска површина,
- постојеће вишепородично становање,
- планирано вишепородично становање на сопственој парцели,
- планирано вишепородично становање у оквиру заједничке блоковске површине,
- заједничка блоковска површина,
- етно – центар (куће тршчаре, са заштићеном околином),
- храм Српске православне цркве и парохијски дом,
- саобраћајне површине.

План садржи и алтернативни режим који се односи на просторе намењене за парковску површину и етно-центар.

Планирано решење уређења простора урађено је у свему уз поштовање Одлуке о утврђивању кућа тршчара у Улице Краљевића Марка у Новом Саду за просторно културно-историјску целину - број 633-609/98-25 од 20. фебруара 1998. године ("Службени гласник Републике Србије", број 8/98). Планира се да парковска површина заузима 1,41 ха, а етно-центар 1,40 ха, односно читав простор заштићене околине према наведеној одлуци.

Алтернативни режим планира се у складу са покренутим поступком за измену Одлуке о утврђивању кућа тршчара у Улице Краљевића Марка у Новом Саду за просторно културно-историјску целину, и важите у случају усвајања предложене измене, према којој ће заштићена околина бити подељена у две зоне (I зону и II,

ширу, зону). Прва зона ће се користити у склопу будућег етно-центра, а друга, шира зона постаће простор за разне манифестације (изложбене и продајне, фестивале, музичке и сценске наступе) који ће бити повезан са парковском површином. Површина етно-центра износи 0,68 ha, а парковске површине 2,13 ha, у оквиру које ће бити и простор за манифестације.

3.1.1. Парковска површина

Парковска површина обухвата средишњи простор обухваћен планом. Планирана површина износи 1,41 ha, односно 2,13 ha према алтернативном режиму.

Простор намењен за парковску површину је релативно ограничен, због чега се не планира велики број садржаја. Читава површина се намењује пасивној рекреацији, док активну рекреацију треба обезбедити само деци. На целокупној парковској површини не планирају се објекти трајног карактера, једино постоји могућност постављања салетла уз неку већу травнату површину. Неопходни садржаји су и парковски мобилијар, чесме, фонтане, јавни тоалет и сл. Такође је неопходно створити засену и одморишта за старије посетиоце, формирањем групација високог дрвећа, дрвореда и различитих типова пергола.

Простор за манифестације, који ће се према алтернативном режиму формирати уз етно-центар, састојаће се из две функционално и обликовно различите целине. Прва целина, која се непосредно наслања на етно-центар, састоји се од попличаних површина уклопљених у зеленило, уређених по ортогоналној шеми. Попличани простори користеће се за постављање тезги и излагање експоната за време одржавања манифестација, а у осталим данима овај простор служиће као врт, са декоративном вегетацијом, уз могуће коришћење аутохтоних врста. Друга целина представља постепено прелаз ка парковској површини, који се огледа и у коришћењу слободнијих форми у обликовању. У оквиру ње предвиђа се амфитеатар, оријентисан ка етно-центру и простору за манифестације. На благом нагибу формирају се три степеника амфитеатра, између којих ће се налазити травнате површине, које такође могу да служе као простор за излагање експоната. За време одржавања музичких и сценских наступа, са очекиваном већом посетом, амфитеатар ће служити као простор за публику, па се не планира висока вегетација.

Пожељно је остваривање везе етно-центра и парковске површине тако што би се омогућио приступ центру и из простора парка.

3.1.2. Постојеће вишепородично становање

Постојећи вишепородични стамбени објекти су: на углу Улице Краљевића Марка и Булевара краља Петра I, на углу Булевара краља Петра I и Кисачке улице, у Кисачкој улици број 51 (на углу са улицом Берислава Берића) и у Улици Краљевића Марка број 34.

Објекти су изграђени на сопственој парцели.

Сви објекти се задржавају у постојећим габаритима, без измена, и на постојећим парцелама, осим у два случаја. За објекат на углу Улице Краљевића Марка и Булевара краља Петра I планира се формирање грађевинске парцеле под габаритом објекта, а остатак старе

грађевинске парцеле намењује се за јавно грађевинско земљиште - заједничку блоковску површину. Део парцеле број 4547/1 (објекат на углу Булевара краља Петра I и Кисачке улице), уз Кисачку улицу и до изграђеног објекта, који чини део колског улаза на парцелу, припаја се суседним парцелама бр. 4543 и 4546/1. Приступ преосталом делу парцеле обезбедиће се кроз пасаж планираног суседног објекта, за који ће се обезбедити право службености пролаза.

3.1.3. Планирано вишепородично становање на сопственој парцели

Вишепородично становање на сопственој парцели планира се уз Кисачку улицу и у Улици Краљевића Марка број 36.

Уз Кисачку улицу се планира изградња објекта у непрекинутом низу. Планирана спратност је приземље, три спрата и поткровље (П+3+Пк).

У Улици Краљевића Марка планира се само један објекат, на кућном броју 36, на углу са Улицом Берислава Берића. Планирана спратност је приземље, два спрата и поткровље (П+2+Пк).

3.1.4. Планирано вишепородично становање у оквиру заједничке блоковске површине

Вишепородично становање у оквиру заједничких блоковских површина планира се уз северну регулацију Булевара краља Петра I, спратности приземље, четири спрата и пета повучена етажа покривена равним или плитким косим кровом, П+4(5), и у Улици Змај Огњена Вука број 24, спратности приземље, два спрата и поткровље (П+2+Пк).

3.1.5. Заједничка блоковска површина

Заједничка блоковска површина планира се између парковске површине и етно-центра на северу и регулације булевара на југу, површине 0,76 ha. У оквиру заједничке блоковске површине планирају се зелене површине и попличане површине око објекта, интерне саобраћајне површине, прилази и паркинзи. Паркинг јужно од етно-центра, капацитета око 75 паркинг-места, планира се за станаре околних објекта, као и за посетиоце етно-центра.

3.1.6. Етно - центар

Површина намењена за етно-центар износи 1,40 ha, односно 0,68 ha према алтернативном режиму који ће важити у случају измене Одлуке о проглашењу за просторно културно-историјску целину.

Објекти се намењују за музејске поставке, са организацијом унутрашњег простора и намештајем карактеристичним за војвођанску кућу, али и за комерцијалне садржаје, као што је продаја производа примењене уметности, сувенира и др.

У обе варијанте планира се повезивање етно-центра са парковском површином.

Постоји могућност да се постојећи чардак који се налази у Кисачкој улици број 41 (на парцели број 4518)

пренесе и сачува у оквиру етно-центра, као елемент традиционалне окућнице.

Планом је дефинисана максимална зона изградње објекта и формирање грађевинске парцеле под габаритом објекта.

3.1.7. Храм Српске православне цркве и парохијски дом

Храм се планира у северној зони парковске површине уз Улицу Берислава Берића.

Парохијски дом се планира западно од храма, на делу парцеле број 4508. Планом је дефинисана грађевинска парцела намењена за парохијски дом, максимална зона изградње објекта и спратност П+2+Пк.

3.2. Биланс површина и нумерички показатељи

Табела 1:

Планско решење	
Површина подручја обухваћеног планом.....	6,31 ha
Парковска површина.....	1,41 ha
Заједничке блоковске површине.....	0,76 ha
Вишепородично становање.....	1,49 ha
- постојеће.....	0,50 ha
- планирано.....	0,99 ha
Етно - центар.....	1,40 ha
Храм Српске православне цркве.....	0,04 ha
Парохијски дом.....	0,01 ha
Саобраћајне површине.....	1,20 ha

У случају измене Одлуке о проглашењу кућа тршчара у Улици Краљевића Марка у Новом Саду за просторно културно-историјску целину, део заштићене околине, односно делови парцела постојећих башта, који се са источне стране наслањају на парковску површину, припојили би се парку.

Табела 2:

Алтернативни режим	
Површина подручја обухваћеног планом.....	6,31 ha
Парковска површина.....	2,13 ha
Заједничке блоковске површине.....	0,76 ha
Вишепородично становање.....	1,49 ha
- постојеће.....	0,50 ha
- планирано.....	0,99 ha
Етно - центар.....	0,68 ha
Храм Српске православне цркве.....	0,04 ha
Парохијски дом.....	0,01 ha
Саобраћајне површине.....	1,20 ha

Табела 3:

Нумерички показатељи плана	
Број станова	474
Укупна површина станова (<i>нето, m²</i>)	21.165,47
Просечна површина стана (<i>нето, m²</i>)	44,65
Број становника	1.327
Густина становања (<i>брutto, cm/ha</i>)	210,30
Површина пословних простора (<i>нето, m²</i>)	3.963,62
Број паркинг-места	528

* - у табели су приказани збирни подаци за постојеће и планиране објекте

4. ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊА

4.1. Парковска површина

Парк "Роткварија" је мањи зонски парк у коме реално нема довољно простора за велики број садржаја. Читав зонски парк намењује се пасивној рекреацији, док активну рекреацију треба обезбедити само деци, и то искључиво у најповољнијим деловима парка.

Постојећу вредну вегетацију потребно је максимално сачувати и заштитити од изградње. Ово се нарочито односи на квалитетна стара стабла копривића у Улици Краљевића Марка, док је групацију смрека у северном делу простора потребно проредити, а здрава и вредна стабла задржати.

У варијанти да низ од пет приземних кућа, са припадајућим баштама, остане као заштићена просторно културно-историјска целина, користиће се баште за гајење аутохтоних цветних, повртарских и дрвенастих култура. Партерно уређење биће спроведено у складу са условима заштите етно-целине.

На овом простору издвајају се различите намене и потцелине које се прожимају и допуњују. То се нарочито очитује у делу етно-центра који једним својим делом (деловима парцела) улази у парковску површину. У том смислу намеће се идеја о стварању изложбе (музеја) на отвореном простору - етнографског парка. То омогућује остварење везе експоната са средином у којој је пони-као.

Празничним данима или у одређеним терминима могу се организовати различити фестивали, музички и сценски наступи и сл.

На делу парцела етно-центра (алтернативни режим) планирају се вишередни дрвореди високог декоративног листопадног дрвећа, који усмеравају посетиоце према амфитеатру, партерно обликованом и прекривеном травњаком отпорном на гажење. Даље се наставља парковска површина са декоративном вегетацијом - листопадним и четинарским дрвећем, сезонским цвећем и перенама.

Централни плато пружа могућност окупљања, одмора и релаксације сагледавањем средишњих цветних

простора, водене површине и околног декоративног уређења. У ту сврху треба поставити низове клупа, парковски мобилијар и декоративно поплочавање.

У зависности од пешачких праваца, планиране стазе ће бити ширине 1,5 – 5 m, са проширењима и одмориштима декоративно обрађеним, а на ивичним деловима, проширења се могу допунити цветним перголама.

Овакав простор мора да садржи организоване просторе за игру деце, што се односи на отворене травнате површине и делове са елементима (реквизитима) за игру. Прилази травнатим површинама треба да су поплочани, а подлога испод реквизита за игру треба да је специјално обрађена како се не би нарушио изглед травњака. Поједини дечији реквизити могу да нађу место и у другим деловима парка на поплочаним платоима, али ће овде подлога бити гумирана да се деца не би повредила у игри.

На целокупној парковској површини не планирају се објекти трајног карактера, једино постоји могућност постављања салетла уз неку већу травнату површину. Неопходни садржаји су и парковски мобилијар, чесме, фонтане, јавни тоалет и сл. Такође је неопходно створити засену и одморишта за старије посетиоце, формирањем групација високог дрвећа, дрвореда и различитих типова пергола.

4.2. Зеленило стамбених блокова

Стамбени објекти уоквирују парковску површину за-тварајући на тај начин један велики заједнички блоковски зелени масив. Стазама, које треба да прате пешачка кретања, повезаће се поједини делови блока са околним наменама, али и унутар парка раздвојиће се травнате површине, групације декоративне вегетације и партерна архитектонска решења.

Објекти вишепородичног становања, са својим парцелама, биће одвојени високим зеленилом и низовима шибља као заштитним зеленим појасом и наглашеним улазима (излазима) у парковску површину. Процент заступљеног зеленила на овим парцелама треба да износи најмање 25%.

Зеленило уз објекте становања, осим своје основне улоге, имаће и улогу повезивања са парковском површином која нуди потребне садржаје пасивне рекреације, релаксације и одмора.

Простор испред храма уредиће се декоративним архитектонским елементима партера, са неопходним композицијама полегле декоративне вегетације и акцентима високих солитерних стабала.

4.3. Улично зеленило

Постојећи квалитетан улични дрворед копривића у Улици Краљевића Марка потребно је сачувати и заштити од изградње, а упражњена места допунити новим садницама исте врсте. Уређење и коришћење простора у Улици Краљевића Марка унутар споменика културе, планира се у складу са мерама заштите заштићене околине просторно културно-историјске целине.

На Булевару краља Петра I и у улицама Кисачкој и Берислава Берића, поставку дрвореда треба спровести према садржају њихових попречних профила. Стабла ће бити распоређена на растојању 8–10 м. У оквиру паркин-простора, који су планирани у овим улицама, иза сваког четвртог паркин-места оставити простор за дрво.

Унутар заједничких блоковских површина, а у оквиру планираних паркинга, потребно је формирати низ листопадних стабала широке крошње, који би чинио засену паркираним возилима.

5. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА И АРХЕОЛОШКИХ НАЛАЗИШТА

Према Регистру заштићених културних добара, на подручју обухваћеном планом налази се просторно културно-историјска целина кућа тршчара у Улици Краљевића Марка у Новом Саду (Одлука Владе Републике Србије 05 бр. 633-609/98-25 од 20. фебруара 1998. године) ("Службени гласник Републике Србије", број 8/98). Она обухвата низ од пет приземних кућа на бројевима 24, 26, 26а, 28 и 30, које припадају типу народне вођанске куће саграђене почетком 19. века, од набијене земље, са кровним покривачем од трске, сем куће на броју 28 где је трска замењена црепом. У њој су сачувани примерци најраспрострањенијег типа куће старог Новог Сада, који данас, као реткост, имају културно-историјски и амбијентални значај. Одлуком су дефинисане и границе заштићене околине.

Мере заштите просторно културно-историјске целине, као и заштићене околине утврђене су Одлуком о проглашењу (тач. 4. и 5.).

Мере заштите просторно културно-историјске целине (извод):

1. очување изгледа, хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивних и декоративних елемената архитектуре и етнолошких карактеристика објеката у екстеријеру, ентеријеру и мобилијару;
2. одржавање објеката и целине, њихових архитектонских и функционалних карактеристика;
3. израда студије дренаже атмосферилија и нивелације ширег подручја етнолошког локалитета.

Мере заштите заштићене околине просторно културно-историјске целине (извод):

1. коришћење постојеће баште за гајење повртарских култура;
2. дозвољена је реконструкција кућа бр. 24а и 32 у улици Краљевића Марка у постојећим габаритима;
3. урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење, одржавање и коришћење простора Улице Краљевића Марка унутар споменика културе као јавног простора намењеног превасходно пешацима.

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада покренуо је поступак за измену Одлуке о утврђивању кућа тршчара у Улици Краљевића Марка у Новом Саду за просторно културно-историјску целину и то одредбе тачке 5. став 1. подтачка 1), која гласи: "коришћење постојеће баште за гајење повртарских култура". Ова одредба би се брисала, а заштићена околина у делу башта би се овом изменом поделила у две зоне: I зону и II, ширу, зону. Прва зона би се користила у склопу будућег етно-центра, а II, шира зона постаје простор предвиђен за етноманifestације, те прилаз у ову зону може бити остварен и из простора парковске површине.

До сада, на овом простору није утврђено постојање археолошких налазишта, нити су вршена пробна археолошка сондирања и нема података о случајним налазима, али није искључено постојање остава и усамљених гробова. Према члану 109. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94) извођач се обавезује да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, без одлагања прекине радове и о налазу обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

6. ПЛАН ПОДЕЛЕ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ СА УСЛОВИМА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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 број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

• саобраћајнице:

целе парцеле бр. 4538/1, 4539/2, 4540/2, 4544/3, 4547/2, 4561/1, 10434/3,
делови парцела бр. 4493/5, 4506, 4507, 4508, 4545/3, 4548/2, 4555/2, 4556, 4557/2, 4558/2, 4559/2, 4560/1, 4562/1, 4563/1, 4564/1, 4568/7, 10431, 10434/2, 10438/1, 10438/3, 10439/1;

• заједничка блоковска површина:

целе парцеле бр. 4532, 4541/1, 4544/1, 4557/1, 4558/1, 4559/1, 4560/3, 4568/10, 10438/6, 10438/7,
делови парцела бр. 4520, 4531, 4533, 4534, 4535, 4536, 4537, 4538/1, 4539/1, 4540/1, 4541, 4563/3, 10438/3;

• парковске површине

за варијанту број 1:

целе парцеле бр. 4480/2, 4511/1,
делови парцела бр. 4482, 4483, 4484, 4493/5,
4507, 4508, 4519, 4520, 4534, 4535, 4536, 4541,

за варијанту број 2:

целе парцеле бр. 4480/2, 4511/1,
делови парцела бр. 4482, 4483, 4484, 4493/5,
4507, 4508, 4513, 4515, 4517, 4519, 4520, 4524,
4526, 4528, 4529, 4534, 4535, 4536, 4541;

• трансформаторске станице:

делови парцела бр. 4482, 4536, 4546/1, 10438/3.

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

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.

На осталом грађевинском, уз Кисачку улицу и Улицу Краљевића Марка, постојећа парцелација се у највећем обиму задржава. Настале промене су углавном услед формирања парцеле парка. Северно од Булевара краља Петра I за остало грађевинско земљиште формиране су парцеле под објектом. Од дате парцелације може се одступити приликом реализације плана, али под условима датим у овом плану.

7. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 77,50 до 78,70 м. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 1%, а најчешће око 0,25%. Најнижи терен је у унутрашњости блока, односно на северном делу парка где је потребно насипање. Нивелете заштитних тротоара планираних објеката ускладиће се са нивелетом саобраћајнице, што изискује минимална насипања.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- kota прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете,
- kota заштитног тротоара објекта.

8. ПЛАН САОБРАЋАЈА

Обухваћени простор окружен је улицама Кисачком, Берислава Берића, Краљевића Марка и Булеваром краља Петра I. Улице Кисачка, Краљевића Марка и Булевар краља Петра I су делови основне саобраћајне мреже града. Булевар краља Петра I је реализован у потпуности, са две одвојене коловозне траке, уличним паркинзима, бицикличким и пешачким стазама.

Планирано решење подразумева изградњу уличних паркинга у Кисачкој улици, с обзиром на планирано вишепородично становање. За ову намену планирано решење паркирања је и у оквиру парцеле. На графичком приказу дато је могуће решење паркирања у оквиру парцеле, које даје могућност обједињавања дворишних паркинга након реализације свих објеката у Кисачкој улици. У зависности од позиције пасажа, укида се одговарајући број паркинг-места на траси приступног пута. Поред изграђених паркинга на Булевару краља Петра I, планира се и блоковски паркинг капацитета 75 паркинг-места. За потребе храма и осталих планираних садржаја, планира се улични паркинг у Улици Берислава Берића (51 паркинг-место). У оквиру парковске површине планирају се шетне стазе, у складу са хортикултурним уређењем парка.

9. ПЛАН ХИДРОТЕХНИКЕ**9.1. Снабдевање водом**

Снабдевање водом вршиће се преко постојећег водоводног система Града Новог Сада, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна мрежа изграђена је у Кисачкој улици и профила је \varnothing 350 mm.

Секундарна водоводна мрежа профила \varnothing 100 mm изграђена је на Булевару краља Петра I и у улицама Краљевића Марка и Берислава Берића.

Изградња секундарне мреже, односно реконструкција постојећих деоница водовода планира се у улицама Кисачкој, Краљевића Марка и Берислава Берића. Планирани водовод биће профила \varnothing 100 mm.

Потребе за водом у парку биће решене преко планиране водоводне мреже, уз напомену да је неопходно обезбедити рецикулацију воде у фонтанама.

Постојећа и планирана мрежа задовољиће потребе за водом планираних садржаја.

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

9.2. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојећег канализационог система Града Новог Сада, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна канализациона мрежа изграђена је у улицама Кисачкој, попречног профила 250/150 cm, и Берислава Берића, попречног профила 110/60 cm, као и дуж Булевара краља Петра I где постоје два колектора попречног профила 240/140 cm. Колектори из Кисачке Улице и са Булевара краља Петра I уливају се у колектор у Доситејевој улици, попречног профила 350/210 cm.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у улици Краљевића Марка, профила \varnothing 300 mm, као и на Булевару краља Петра I, профила \varnothing 250 и \varnothing 300 mm.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже у Кисачкој улици, профила \varnothing 300 mm, са оријентацијом на постојећи колектор.

Изградња канализационе мреже за одвођење атмосферских вода планира се у оквиру простора намењеног за паркирање.

Одвођење атмосферских вода унутар парка биће решено изградњом атмосферске канализације.

Постојећа и планирана канализациона мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода.

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

9.3. Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода око 77,20 м н.в.,
- минималан ниво подземних вода око 74,50 м н.в.

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

10. ПЛАН ЕНЕРГЕТИКЕ

10.1. Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом вршиће се из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије, извршиће се реконструкција трансформаторске станице (ТС) 35/10 kV "Центар" на 110/20 kV напонски ниво, тако да ће ова ТС бити основни објекат за снабдевање електричном енергијом овог подручја. Из ове ТС ће полазити 20 kV мрежа до постојећих и планираних дистрибутивних ТС, које ће се прилагодити за рад на 20 kV нивоу, а из дистрибутивних ТС ће полазити дистрибутивна 0,4 kV мрежа, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја овог подручја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање планираних садржаја потребно је изградити три нове дистрибутивне трансформаторске станице. Поред планираних, могућа је изградња нових ТС и на парцелама потенцијалних инвеститора, у зависности од потреба. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службености пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3,5 x 4 м). Планиране ТС повезаће се на постојећу и нову 20 kV мрежу.

Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем, на местима у профилима улица како је планом одређено.

10.2. Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје снабдеваће се топлотном енергијом из градског топлификационог и гасификационог система.

Основни објекат за снабдевање топлотном енергијом из градског топлификационог система биће топлана (ТО) "Север", са могућношћу напајања и са ТО "Исток". Од ТО "Север" полази магистрални вреловод

дуж Булеварна ослобођења преко Булеварна краља Петра I до подручја обухваћеног планом. Постојећа основна вреловодна мрежа има довољно капацитета за квалитетно снабдевање свих постојећих и планираних садржаја, уз изградњу разделне вреловодне мреже до планираних објеката.

Изграђена је и дистрибутивна гасоводна мрежа на коју су тренутно прикључени постојећи објекти породичног становања, која остаје алтернативно решење у снабдевању свих планираних садржаја топлотном енергијом. Ова гасоводна мрежа се снабдева гасом из мерно-регулационе станице (МРС) "Салајка" преко гасовода у улицама Кисачкој и Краљевића Марка.

Планирана мрежа енергетске инфраструктуре приказана је на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1:1000.

11. ПЛАН ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА

Ово подручје ће бити прикључено на телекомуникациони систем града преко аутоматске телефонске централе "Центар" и преко мреже телефонских каблова. Овако конципирана телекомуникациона мрежа задовољиће све потребе постојећих и планираних садржаја на овом подручју. Да би се омогућило прикључење планираних садржаја на телекомуникациони систем, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви, кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

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

12. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ОПАСНОСТИ У МИРУ И РАТУ

Према процени која је рађена за Генерални план, постоји могућност да елементарне непогоде угрозе град.

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

Подручје обухваћено планом је изложено утицају доминантних ветрова, с обзиром да је дужа осовина у правцу исток - запад.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8° MCS.

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више разлога, као што су: ратна разарања, неисправне инсталације, у технолошком процесу, рушење објеката од ветра и земљотреса и др., па се планира низ мера за заштиту од пожара. Урбанистичка мера заштите односи се на удаљеност између објеката. Та удаљеност треба да је толика да, после зарушавања, саобраћајнице буду проходне и да су саобраћајнице довољне ширине да представљају противпожарну преграду.

У циљу заштите, планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода и опремање терена водом и канализацијом. Обавеза инвеститора је да гради објекте од ватроотпорних материјала и да обезбеди прилаз објектима са три стране.

Заштиту од пожара треба обезбедити у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС", број 37/88 и "Службени гласник РС" бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91).

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

Према Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима број 82-20/92 од 27. маја 1992. године, подручје обухваћено планом је сврстано у Ia степен угрожености. За овај степен угрожености планирају се за сваки објекат двонаменска склоништа основне заштите отпорности 200 кРа, у свему према Техничким прописима за изградњу склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98).

13. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита и унапређење животне средине заснива се на начелима превентивног деловања приликом привођења простора намени и изградње објеката, када они на било који начин могу негативно деловати на околину.

Мере које се односе на смањење загађености животне средине утврђују се применом законске регулативе из области заштите животне средине, а у циљу побољшања ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине, свакодневним и квалитетним мерењима свих штетних материја које се емитују у ваздух и земљиште.

У том смислу, пројектанти и инвеститори дужни су да се придржавају свих прописа, норматива и стандарда који регулишу пројектовање и изградњу објеката, као и Правилника о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података ("Службени гласник РС", бр. 54/92 и 30/99) и Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 54/92).

Ради заштите од буке, треба обезбедити услове за мерење нивоа буке прописивањем мера којима би се њен негативан ефекат свео на прописани минимум.

Планираним зеленилом обезбеђује се заштита од буке, али и визуелно и квалитативно повећава вредност простора.

Ради обезбеђивања хигијенских услова животне средине, простори за смештај контејнера за одлагање отпадака треба да задовоље услове у оквиру којих прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 тона, ширине до 2,5 м и дужине до 12 м. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 м² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 м од прилазног пута за специјална возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 м² једнако оптерећене површине.

Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

На овом подручју свака зграда или група зграда треба да има сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера, које треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Места и број посуда за смеће утврдиће се 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).

14. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

14.1. Правила парцелације

На осталом грађевинском земљишту, уз улице Кисачку и Краљевића Марка, постојећа парцелација се уз саму улицу задржава, а промене су углавном настале услед формирања парцеле парка.

На углу улица Краљевића Марка и Берислава Берића, услед ширења регулације улице и формирања парцеле за парохијски дом, формираће се нова грађевинска парцела за вишепородични објекат, у складу са графичким приказима.

Грађевинске парцеле уз Кисачку улицу формирају се од постојећих парцела, уз одвајање делова парцела у дубини, за формирање парцеле парковске површине.

Обједињавање више парцела се не планира, осим у једном случају, али је могуће ради рационалнијег и бољег организовања објекта, као и слободног простора парцеле. Изузетак се односи на обједињавање парцела бр. 4543, 4546/1 и дела парцеле број 4547/1 (парцела постојећег објекта на углу Булевара краља Петра I и Кисачке улице), према графичким приказима.

Од парцеле број 4518 (на кућном броју 41 у Кисачкој улици) могу се, након одвајања за парцелу парка, формирати две приближно једнаке грађевинске парцеле.

У јужној зони грађевинског рејона, парцеле за остало грађевинско земљиште формирају се под габаритима објекта, а преостала површина је јавно грађевинско земљиште – заједничка блоковска површина.

Код низа објеката северно од Булевара краља Петра I, обавезно је обједињавање парцела према графичком приказу, тако да се добијају три грађевинске парцеле које се међусобно могу спајати у веће. Такође је могуће формирање две, по површини приближно једнаке грађевинске парцеле, а може се формирати и јединствена грађевинска парцела, а све у складу са графичким приказима.

Унутар планираног етно-центра задржава се постојећа парцелација, док се према алтернативном режиму делови парцела одвајају за парцелу парка.

За храм Српске православне цркве планира се формирање грађевинске парцеле под габаритом објекта према дефинисаној максималној зони изградње. Уколико се габарит изграђеног објекта не поклапа са зоном изградње, коначну парцелу под објектом формирати након изградње, а преостали део зоне припојити јавном грађевинском земљишту (парковској површини).

За парохијски дом грађевинска парцела се формира према графичким приказима.

14.2. Правила за уређење и изградњу објеката

14.2.1. Парковска површина

Пожељно је остваривање везе етно-центра и парковске површине тако што би се омогућио приступ центру и из простора парка. На контакту парковске површине и вишепородичног становања на парцели, постојећег и планираног уз улице Краљевића Марка и Кисачку, омогућава се подизање оградe како би се две намене одвојиле, али под одређеним условима. Условљава се да ограда буде транспарентна, најбоље од кованог гвожђа или слично, и пажљиво обликована, без подзида, или са подзидом највише 0,50 m висине. Максимална висина оградe износи 1,40 m. Жива ограда (зеленило), сама или у комбинацији са транспарентним оградама, такође се препоручује. Пожељно би било извођење оградe читавом дужином парка у целини да би се добио једнообразан изглед.

Фонтане

У оквиру парковске површине планирају се три фонтане које су распоређене дуж главне стазе, према графичком приказу број 3.1. "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1 : 1000.

Алтернативним режимом, осим централне фонтане, планирају се још две мање фонтане на улазима у парковску површину, и то уз Булевар краља Петра I и уз Улицу Берислава Берића, у близини планираног објекта храма Српске православне цркве, према графичком приказу број 3.2. "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације – алтернативни режим" у Р 1 : 1000.

Фонтана у средишњем делу парка (према алтернативном режиму), у оквиру попличане површине за одмор и седење, предвиђена је у форми нижег базена, са бочним зидовима висине до 50 см. Планира се са великим бројем распрскивача распоређених по читавој површини фонтане, који би омогућили смењивање разноликих варијанти распрскавања воде или чак формирања таласа, или са слободно организованим скупом мањих распрскивача који би чинили препознатљиву водену скулптуру. Форма фонтане треба да буде кружног или овалног облика којим ће се уклопити у миље парка, а опет бити довољно упечатљив елемент који доминира малом "пјачетом"- раскрсницом стаза на којој се налази.

Простор око централне фонтане (у алтернативном режиму) нагласити нешто декоративнијим попличавањем.

14.2.2. Постојеће вишепородично становање

Објекти се задржавају, без промена габарита.

Промена намене станова у пословне просторе је могућа, док се промена намене пословног простора у стамбени не дозвољава. Делатности које могу да се обављају у објектима, не смеју да угрожавају постојеће становање гасовима, буком, вибрацијама, топлотом, јонизујућим и нејонизујућим зрачењем и осталим штетним утицајима.

Могућа је и промена структуре станова укрупњавањем, односно спајањем више стамбених јединица. Подела постојећих станова на мање се не дозвољава.

Изричито се забрањује оградивање дела парцеле објекта на углу Кисачке улице и Булевара краља Петра I, у делу који је између изведеног објекта и регулације булевара (на углу).

14.2.3. Планирано вишепородично становање

Код непрекинутог низа објеката обавезна је изградња колског пасажа за улаз на парцелу. Минималне светле димензије пасажа износе 3,50 x 4 m (ширина x висина).

Позиција колских пасажа није дефинисана на графичком приказу, осим у два случаја. Код објекта у Улици Краљевића Марка број 36 (на углу са Улицом Берислава Берића) обавезно је извођење пасажа из Улице Краљевића Марка. Позиција колског пасажа дефинисана је и код објекта Кисачкој улици бр. 33-35, тако да се пасаж планира уз југоисточну границу парцеле, према графичким приказима. Планирана ширина колског пасажа износи ~7,00 m, како би био могућ пролаз возила поред постојеће трансформаторске станице и објекта. Кроз планирани пасаж мора се обезбедити право службености пролаза да би се омогућио приступ парцели број 4547/1.

Такође, у објекту на броју 49 у Кисачкој улици, препоручује се да пасаж буде уз границу парцеле ка угаоном објекту.

У свим објектима обавезни су пословни садржаји у приземљима. У објекту у Улици Змај Огњена Вука број 24, могу се предвидети и пословни простори на вишим етажама, којима би се допуњавали садржаји суседног етно-центра и парковске површине.

Намена мора бити у оквиру пословних и/или услужних делатности са пратећим техничким и помоћним просторијама. Делатности које могу да се обављају у објектима, не смеју да угрожавају постојеће становање гасовима, буком, вибрацијама, топлотом, јонизујућим и нејонизујућим зрачењем и осталим штетним утицајима.

Пословни простори из области угоститељства морају имати решену вентилацију у оквиру сопственог габарита, и у складу са санитарно-хигијенским условима. Изградња вентилационих канала на фасадама објеката се не дозвољава.

Кота пода приземља пословног простора је максимално +20 см у односу на планирану нивелету. Савладавање висинске разлике се решава денivelацијом унутар објекта – денivelација изван габарита објекта, у регулацији улице или на другој јавној површини, изричито се забрањује.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање лица са посебним потребама у простору, у свему према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (“Службени гласник РС”, број 18/97).

Обавезно је пројектовање осветљеног степенишног простора.

Препоручује се да се објекат у Улици Краљевића Марка број 36 пројектује са два улаза и две степенишне вертикале, то са једном у делу објекта ка Улици Краљевића Марка, а са другом у делу објекта ка Улици Берислава Берића.

Код изградње објеката у непрекинутом низу, положај и ширина светларника морају бити усклађени са светларником суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Не дозвољава се отварање вентилационих канала ка светларнику суседног објекта.

На бочним фасадама дозвољено је отварање прозора стамбених просторија само уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле која припада осталом грађевинском земљишту минимално 2,50 м, а од фасаде суседног објекта минимално 4 м.

На фасадама планираних објеката дозвољава се планирање препуста, максимално 1,20 м од грађевинске линије приземља и то на највише 50% фасаде. Пројектовање препуста се не дозвољава у поткровној етажи, као и на бочним деловима фасада (уз границу парцеле) објеката у низу - препусту морају бити одмакнути од суседног објекта.

Код објекта у Улици Змај Огњена Вука број 24 (угао са Улицом Краљевића Марка), на фасади ка Улици Краљевића Марка и ка етно-центру не планирају се препусту, док је на преостале две фасаде дозвољено извођење препуста.

Поткровна етажа се планира са максималним назитком од 1,60 м, и нагибом кровних равни 30°, а може да се формира на један од следећих начина:

1. Са уличне стране је обавезно, а са дворишне могуће, извођење поткровља као повучене етаже, тако што се изнад хоризонталног габарита последње стандардне етаже формира повучена етажа исте спратне висине, али смањеног габарита у односу на габарит стандардне етаже. Ширина габарита повучене етаже, односно њено повлачење добија се у пресеку кровних равни класичног поткровља и међуспратне конструкције изнад повучене етаже. Покрива се косом кровном конструкцијом без вертикалног назитка са нагибом кровних равни 30°. Уколико су задовољени сви технички услови, могуће је формирање станова у два нивоа – пројектовање две независне етаже није дозвољено. Осветљавање доњег нивоа (повучене етаже) је преко стандардних вертикалних

прозора, а горњег нивоа искључиво лежећим кровним прозорима; не дозвољава се употреба вертикалних кровних прозора.

2. Са дворишне стране објеката (ако се не пројектује повучено поткровље), изнад хоризонталног габарита последње етаже, формира се коса кровна конструкција у складу са обликом основе. Уколико су задовољени сви технички услови, могуће је формирање станова у два нивоа – пројектовање две независне етаже није дозвољено. Осветљавање поткровне етаже решава се искључиво постављањем лежећих кровних прозора у кровним равнима у оба нивоа поткровних станова; не дозвољава се употреба вертикалних прозора.

На угаоним или завршним ламелама планираних објеката са поткровљима, неопходно је да се пројектује сложен кров, са падом кровних равни ка свим фасадама објекта.

Повучена пета етажа планира се као етажа стандардне спратне висине, али нешто мањег габарита, који се добија повлачењем од грађевинске линије основног габарита објекта. Кров је раван или плитак кос, максимално нагиба кровних равни до 10°.

На објектима са поткровљем које се изводи као етажа повучена унутрашњост габарита, као и код објекта спратности П+4 (5) са повученом последњом етажом уз Булевар краља Петра I, могуће је пројектовати надстрешнице од лакних и транспарентних, савремених материјала, које ће служити као заштита од атмосферских утицаја, али истовремено могу представљати и обликовни мотив на фасади. Линија надстрешнице не може прећи грађевинску линију основног габарита објекта.

Не дозвољава се затварање и застакљивање простора који су добијени повлачењем завршне етаже ка унутрашњости објекта.

Олуке и олучне вертикале постављати тако да не нарушавају фасадне површине.

Максималан број станова лимитиран је планским стандардом да је просечна површина стана минимално 50 м² (нето), с тим да се тежи остваривању просечне површине 60 м² (нето). Минимална просечна површина стана у планираним објектима уз Булевар краља Петра I, спратности П+4 (5) износи 60 м² (нето). Најмања дозвољена површина стамбене јединице је 24 м² (нето).

Слободне површине грађевинских парцела намењују се за паркинг-простор и зелене површине које треба да заузимају минимално 25 % укупне површине. Озелењени простори формирају се непосредно уз објекте, а паркирање се обезбеђује у дну парцеле.

Код низа објеката уз Кисачку улицу дефинисана је зона извођења паркинга, као што је приказано на графичким приказима бр. 3.1. “План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1:1000 и 3.2. “План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације – алтернативни режим” у Р 1:1000. На тај начин створиће се могућност да се резервише простор за извођење режијске саобраћајнице којом ће се повезати паркинзи на парцелама након реализације свих објеката.

Паркирање и гаражирање на свакој парцели решава се за кориснике те парцеле применом норматива један

паркинг или гаражно место на сваких 70 m² (брuto) грађевинске површине објекта.

Ограђивање парцела - дворишта вишепородичних објеката уз Кисачку улицу изричито се забрањује у циљу изградње планиране режијске саобраћајнице којом ће се повезати изграђени паркинзи на тим парцелама, односно у двориштима новоизграђених вишепородичних објеката.

На контакту две различите намене, вишепородичног становања и парковске површине, омогућава се подизање оградe ради одвајања те две намене, према условима наведеним у подтачки "14.2.1. Парковска површина."

Архитектонски и обликовно, фасаде објеката ускладити са основном наменом. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде и непретенциозна архитектура јасног и смиреног израза, са применом једноставних геометријских форми, без сувишних, еклектичких, анахроних и других елемената који нису у функцији, нису примерени и не одражавају карактер и намену објеката.

Посебну пажњу при обликовању обратити на пројектовање објекта на углу улица Краљевића Марка и Берислава Берића.

Уколико дужина фронта фасаде прелази 20 m, објекат треба архитектонском обрадом фасаде и детаља одвојити на више целина. Такође је пожељно "разиграти" фасаде наглашавањем вертикалних архитектонских елемената, вертикалних платна.

За изградњу објеката користити трајне и квалитетне материјале. Избор материјала мора одговарати основном карактеру и намени објекта.

На нивоу града, у складу са Генералним планом, условљава се да фасаде објеката буду у светлим тоновима. Забрањује се употреба јарких боја основног спектра.

14.2.4. Заједничка блоковска површина

У оквиру заједничке блоковске површине дефинисане су зелене површине и поплочане површине око објеката, интерне саобраћајне површине, прилази и паркинзи.

У алтернативном режиму планског уређења (графички приказ број 3.2. "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације-алтернативни режим" у Р 1:1000), са заједничке блоковске површине, преко планираног паркинга, планира се остваривање колског прилаза који би био у функцији етно-центра и простора за манифестације. Колски прилаз могао би се користити за потребе снабдевања и за приступ интервентних возила у случају потребе.

Приликом уређења треба реализовати нове пешачке стазе тако да функционално повезују садржаје.

Претпростор испред планираних објеката на Булевару краља Петра I може се, приликом поплочавања, нагласити другачијом врстом материјала.

Уз Булевар краља Петра I, на улазима у парк, и уз храм Српске православне цркве могу се уредити поплочани платои.

Уз све планиране и постојеће објекте и пешачке комуникације, али и у оквиру зелених површина треба поставити дрвене клупе за седење.

14.2.5. Етно - центар

На објекте (тршчаре) и њихове парцеле примењују се мере заштите. За извођење било каквих радова неопходно је прибављање конзерваторско-реставраторских услова од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

У објектима се планирају музејске поставке, са организацијом унутрашњег простора и намештајем карактеристичним за војвођанску кућу, али и комерцијални садржаји, као што је продаја производа примењене уметности, сувенира итд.

Посебну пажњу обратити на партерно уређење парцела, које ће такође бити дефинисано конзерваторско-реставраторским условима, а које треба да подсећа на традиционално, по употребљеним материјалима и цветним и биљним врстама.

Планира се повезивање етно-центра са парковском површином у обе варијанте планског решења.

Објекти на кућним бројевима 24 и 32 у Улици Краљевића Марка, који се налазе у заштићеној околини, могу се само реконструисати у постојећим габаритима, према мерама заштите. За извођење било каквих радова неопходно је прибављање конзерваторско-реставраторских услова од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

14.2.6. Храм Српске православне цркве и парохијски дом

На графичким приказима дата је максимална зона изградње храма Српске православне цркве. Препоручује се смирена архитектура и употреба савремених материјала.

С обзиром на локацију храма (на улазу у парковску површину између два низа објеката вишепородичног становања и уз саобраћајницу) и релативно мали расположиви простор, не дозвољава се ограђивање. Партерним уређењем и озелењавањем око храма потребно је створити утисак да је простор ограђен.

Максимална зона изградње парохијског дома дефинисана је графичким приказом. У оквиру парохијског дома могу се планирати сала, канцеларија, мокри чворови, односно садржаји у функцији храма.

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

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се за легализацију бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана, а који су:

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

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

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене, затварање тераса, лођа и сл.), која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле,
- планирану спратност објекта и
- друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, лођа и сл.).

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планиране, 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 изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат, прихватиће се одступање до 50% у односу на планирани проценат изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и других јавних градских функција.

Одступање од спратности објекта прихватиће се за једну етажу у односу на планирану спратност.

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

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

14.4. Услови за опремање простора инфраструктуром

14.4.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Тротоаре и паркинге изграђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има и практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација). Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним" плочама - префабрикованим танкостеним пластичним или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење

возила и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара, у складу са графичким приказом који је саставни део плана, све у складу са SRPS U.A9.202 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m. Уже су само понеке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 m, и првенствено се налазе унутар паркиралишта. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 4 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док бицикличке стазе морају бити ширине 2 m.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где год за тим има потребе, треба резервисати простор за дрвореде тако да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Ако у оквиру регулације улице постоји простор за организовање паркинга, а паркинг није уцртан на графичком приказу, могуће га је дефинисати у складу са већ наведеним техничким нормативима.

Саобраћајно-техничко решење гаража решаваће се у оквиру пројеката објеката уз испуњење свих услова који су утврђени Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/2005).

14.4.2. Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира 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 поставити водомер у одговарајући шахт;
- водомерни шахт извести на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

14.4.3. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;

- прикључни канализациони шахт извести на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак извести са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија је могуће ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

14.4.4. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

14.4.5. Услови за прикључење на топловодну мрежу

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

14.4.6. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај мерно-регулационог сета пројектовати и градити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

14.4.7. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта. Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

15. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Табела 4: Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и за изградњу комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				1.161.300
1.1.	Реконструкција коловоза	m ²	490	2.370	1.161.300
2.	ХИДРОТЕХНИКА				3.555.000
2.1.	Канализациони вод Ø 300	m	250	9.875	2.468.750
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100	m	250	4.345	1.086.250
3.	ЕНЕРГЕТИКА				9.400.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	2	3.500.000	7.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	300	8.000	2.400.000
4.	УКУПНО				14.116.300

Процена средстава урађена по ценама на дан 7. 02. 2007. 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.

16. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године | |
| - План намене површина | A-4 |
| 2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом | P=1:1 000 |
| 3.1. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације | P=1:1 000 |
| 3.2. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације - алтернативни режим | P=1:1 000 |
| 4.1. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела | P=1:1 000 |
| 4.2. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела - алтернативни режим | P=1:1 000 |
| 5.1. План водне инфраструктуре | P=1:1 000 |
| 5.2. План водне инфраструктуре - алтернативни режим | P=1:1 000 |
| 6.1. План енергетске инфраструктуре | P=1:1 000 |
| 6.2. План енергетске инфраструктуре - алтернативни режим | P=1:1 000 |
| 7.1. План озелењавања | P=1:1 000 |
| 7.2. План озелењавања - алтернативни режим | P=1:1 000 |
| 8. Попречни профили саобраћајница | P=1:100
P=1:200. |

План детаљне регулације парковске површине и вишеспородичног становања "Роткварија" 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 Детаљни урбанистички план спортског парка "Роткварија" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 4/95 и 12/2003).

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-482/2007-1
12. септембар 2008. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.