



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXX - Број 39

НОВИ САД, 29. октобар 2011.

примерак 420,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

534

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на XLIV седници 28. октобра 2011. године, доноси

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

Планом генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухваћено је подручје које се налази у Катастарској општини Нови Сад I и једним мањим делом у Катастарској општини Нови Сад II. Подручје обухвата урбанистичке целине и зоне формирање северно од Футошке улице, а око значајних градских булеварара и улица: блокови око Булеварара ослобођења, Булеварара краља Петра I и Булеварара Јаше Томића, као и блокове око улица Новосадског сајма, Павла Папа, Краљевића Марка и Париске комунале.

Подручје које је обухваћено планом представља својим положајем, наменама и садржајима, градитељским наслеђем и другим урбанистичко-просторним карактеристикама значајан део грађевинског подручја Новог Сада. Подручје је намењено Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада" број 39/2006) (у даљем тексту – Генерални план) за: вишепородично становање, општестамбене зоне, општеградске центре, паркове, средње школе, спортске центре, клинички центар, гробља, међумесну аутобуску станицу и приградску аутобуску станицу. Подручје обухвата површину од 239,62 ха.

У највећој мери, подручје обухваћено планом разрађивано је плановима детаљне регулације и регулационим плановима, а изградом плана се целовито и детаљно плански сагледава ово подручје, затим одређени саобраћајни и инфраструктурни потези и њихов утицај на планска решења, разрађују одређене целине и објек-

ти, односно разрађују одређене просторне целине у складу са Генералним планом.

Циљ израде и доношења плана је да се утврде намена земљишта и правила уређења и грађења у складу са генералном наменом површина и правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, утврђеним Генералним планом. Планирана решења, претежно завршених урбанистичких целина и њихових одређених делова, где важећа планска решења нису спроведена, планом се међусобно усклађују и повезују у просторне целине које се интегрално сагледавају и решавају са свих аспеката.

2. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Основ за израду плана је Генерални план који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

План је израђен на основу Одлуке о изради планова генералне регулације за грађевинско подручје града Новог Сада, донете на XIX седници Скупштине Града Новог Сада, 27. новембра 2009. године, која је објављена у "Службеном листу Града Новог Сада", број 48/09 од 1. децембра 2009. године.

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

У документацију, која је од значаја за израду плана спадају: Генерални план, сви важећи планови детаљне регулације и урбанистички пројекти у оквиру подручја које је обухваћено планом, студије и анализе рађене за потребе израде новог генералног урбанистичког плана, као и достављени услови од надлежних институција.

4. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје које је обухваћено планом налази се у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I и КО Нови Сад II, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на пресеку осовине Кисачке улице и јужне границе парцеле број 10592/3 (железничка пруга Нови Сад-Београд) у КО Нови Сад I. Од ове тачке граница скреће ка западу, прати границу парцеле број 10592/3, затим пресеца парцелу број 10592/3 и долази до преломне тачке на граници парцела бр. 10592/3 и 4967. Даље граница прати јужну границу парцеле број 10592/3 до пресека са осовином Улице Корнелија Стан-

ковића, затим скреће ка југозападу, прати осовину Улице Корнелија Станковића, у правцу југоистока прати осовину Руменачке улице, у правцу југа прати осовину Хајдук Вељкове улице, долази до пресека са осовином Футошке улице и прелази у КО Нови Сад II. Од ове тачке граница скреће ка североистоку, прати осовине Футошке улице и Јеврејске улице до пресека са осовином Булевара Михајла Пупина, затим у правцу северозапада прати осовину Булевара Михајла Пупина, прелази у КО Нови Сад I, прати осовину Успенске и Шафарикове улице до пресека са осовином Масарикове улице. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, прати осовину Масарикове улице до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 9987 и 9989, скреће у правцу североистока, прати претходно описани продужени правац и границу парцела бр. 9987 и 9989, затим пресеца парцелу број 9989 и долази до западне границе парцеле број 9994. Даље, граница прати западну границу парцела бр. 9994, 9993/3, 9993/1, 9993/6 и 9993/7, и долази до тромеђе парцела бр. 9993/7, 9992/2 и 10569, затим пресеца Улицу војводе Бојовића, и долази до тромеђе парцела бр. 10569, 9774 и 9775. Од ове тачке граница прати западну границу парцела бр. 9774, 9773/4 и 9772, затим скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 9778 и долази до пресека са планираном регулационом линијом Улице Вука Караџића. Даље граница скреће у правцу севера, прати планирану регулациону линију Улице Вука Караџића, пресеца парцелу број 9778, и долази до јужне регулационе линије Скопљанске улице (парцела број 10563). Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 10563, и долази до тромеђе парцела бр. 10563, 9771 и 10562, затим пресеца парцелу број 10562, и долази до осовинске тачке број 10759 на осовини Улице Јована Суботића. Даље, граница скреће у правцу севера, прати осовину Улице Јована Суботића, затим скреће ка северозападу, прати осовину Кисачке улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

5. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ЗОНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ

5.1. Концепција уређења простора

Основна концепција уређења простора утврђена је на основу смерница из Генералног плана, анализа постојећег стања, важеће урбанистичке документације, достављених услова јавних комуналних предузећа и осталих надлежних институција, анализа и студија рађених за потребе израде новог генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године. У складу са тим, просторни развој подручја, које је обухваћено планом, заснива се са једне стране на очувању континуитета са правилима уређења и грађења утврђеним у плановима из претходног периода, а са друге, на усклађивању са новим тенденцијама и потребама у оквиру одређених урбанистичких целина, као и са новим законским решењима.

Концепција уређења простора задржава основну намену утврђену Генералним планом и у највећем делу важећом планском документацијом. Планом се задржавају намене које су реализоване у складу са важећом

планском документацијом. Претежна намена на подручју које је обухваћено планом је становање, које је заступљено као вишепородично становање, становање у оквиру општестамбених зона и становање у оквиру општеградског центра. Према густини становања, зоне у оквиру плана могу се поделити на зоне становања мањих густина насељености, до 100 ст/ха (са преовлађујућом спратношћу од П до П+1+Пк), средњих густина насељености, 100-300 ст/ха (са преовлађујућом спратношћу од П+2+Пк до П+4+Пк) и великих густина насељености, преко 300 ст/ха (са преовлађујућом спратношћу од П+4+Пк до П+6+Пк, али је значајан и број објеката са већом спратношћу до П+18). Зоне становања великих густина насељености карактеристичне су за целине које су Генералним планом намењене за вишепородично становање и општеградске центре, док су зоне становања малих и средњих густина насељености карактеристичне за општестамбене зоне.

Одређене урбанистичке целине, које представљају изграђене и завршене стамбене целине на основу претходних планских решења, планом се задржавају. Ове целине, према начину изградње и реализације, могу се поделити на целине на којима је примењен концепт модерне, изградња на заједничкој парцели у систему полуотворених или отворених блокова (објекти реализовани шездесетих, седамдесетих и осамдесетих година XX века) и целине које означавају повратак традиционалном планирању (повратку ивичној - блоковској изградњи), у којима је извршена урбана трансформација традиционалних стамбених зона или зона са преовлађујућом наменом породичног становања у зоне вишепородичног становања (објекти реализовани деведесетих година XX века и у првој деценији XXI века). За целине у којима се одвијао или одвија процес урбане трансформације, карактеристично је да се уз процес замене породичних стамбених објеката вишепородичним, најчешће задржава основна улична мрежа, уз планирање проширења регулација на неким саобраћајницама.

Осим вишепородичног становања, у објектима различитих морфолошких карактеристика (слободностојећи, прекинути или непрекинути низ, спратности од П+2+Пк до П+18, са равним или косим кровом и сл.) и различитог периода настанка (период између два светска рата, социјализам, транзиција), у подручју које је обухваћено планом налазе се и неколико целина са породичним становањем и вилама, које оплеменењују укупан простор и својим задржавањем дају и посебну вредност квалитету живота у урбаним зонама.

Општестамбене зоне чине два облика становања и то: породично, са спратношћу од П до П+1+Пк, и вишепородично становање средњих густина насељености, са преовлађујућом спратношћу П+2+Пк и П+3+Пк. У оквиру породичног становања издвајају се блокови породичног становања на парцели, где објекти могу бити слободностојећи, двојни или у низу, блокови породичних стамбених вила са изузетним амбијенталним карактеристикама, блокови породичног становања са објектима атријумског или полуатријумског типа у зонама заштите амбијента и сл.

Концепцијом уређења простора, општеградски центри се сагледавају као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно пословних садржаја, а све у циљу економске

ревитализације и унапређења подручја. Општеградски центри представљају најчешће линијске центре дуж главних градских саобраћајница. Линијски центри се планирају тако да својим функцијама, садржајима и обликовањем значајно унапреде функционисање урбаних целина којима припадају, али и града у целини. Учешће становања у укупно изграђеном простору по објектима или блоковима се креће у распону од 0 до 100%. Осим намене становања, у оквиру центра значајно је учешће различитих ванстамбених садржаја, као што су пословни објекти, објекти трговинског и угоститељског карактера, објекти јавних служби, док је за објекте вишепородичног становања карактеристично учешће ванстамбених садржаја у приземљима објеката. У зонама центра планом су посебно анализирани пословни комплекс "Дневника", део уз Булевар ослобођења између Булевара Јаше Томића и Булевара краља Петра I, простор између Булевара ослобођења, Булевара краља Петра I и Улице Браће Јовандић, простор између Руменачке улице, Булевара краља Петра I и Улице Париске комуне, простор између Руменачке улице, Булевара Јаше Томића, улица Корнелија Станковића и Нове, и део општеградског центра уз Кисачку улицу.

У оквиру површина и објеката који су намењени јавним службама, поред постојећих објеката и комплекса, планом се утврђују или задржавају планирана проширења или изградња нових капацитета (изградња нове основне школе између улица Богобоја Атанацковића, Омладинског покрета и Паје Марковића, доградња Основне школе "Коста Трифковић", доградња и надоградња објекта Министарства унутрашњих послова, проширења постојећих здравствених установа, изградња предшколске установе у блоку између Булевара ослобођења и Улице Браће Јовандић, проширење и надоградња објекта Фонда за пензијско и инвалидско осигурање (ФПИО), Републичког завода за здравствено осигурање – филијала Јужнобачки округ (РЗЗО), проширење капацитета Центра за социјални рад Града Новог Сада (ЦЗСР), надоградња постојећих предшколских установа и сл.). Концепцијом просторног развоја остварује се континуитет са основном наменом простора када је у питању и развој јавних служби, као и усклађивање развоја тих служби, са новим стандардима и нормативима за поједине делатности.

Концепцијом уређења простора утврђују се појединачни објекти културног наслеђа, споменици културе, просторно културно-историјске целине, богомоље и храмови чији се услови уређења и грађења утврђују на основу услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

У циљу социо-културног развоја подручја, осим уређења јавних површина (тргова, скверова, паркова и сл.), као места која ће афирмисати окупљања и контакт међу људима, у подручју обухваћеном планом, утврђују се планирани спортски садржаји у оквиру Спортског центра Сајмиште (пешачење, трчање, окупљање и одмарање, забава, релаксација, тенис, фудбал, кошарка, рукомет, и програми који се одвијају у води – базену), уз могућност планирања спортских терена и у оквиру осталих намена.

Концепцијом уређења простора чувају се, унапређују и ревитализују постојеће и планирају нове парковске површине као мултифункционални урбани елементи, чиме се остварује еколошка ревитализација подручја и

развој урбане средине у хармонији са еколошким капацитетима. Концепцијом уређења простора утврђује се положај парковских површина, као самосталних делова простора и њихова повезаност са осталим деловима града. Такође, задржава се и унапређује постојеће зеленило у оквиру заједничких блоковских површина у зонама вишепородичног становања, а планирају се и зоне зеленила, дрвореда, као и озелењавање и уређење зона планираних за остале намене, уз поштовање еколошких капацитета простора. Планом се утврђују и нормативи за зеленило у стамбеним зонама, којима се дефинише проценат зелених површина (око 30%) у односу на тип изградње и величину парцеле.

Концепцијом уређења простора задржава се јасно дефинисана мрежа саобраћајне инфраструктуре. Најзначајнију улогу у тој инфраструктури има Булевар ослобођења, урбани фрагмент који је од самог почетка свог развоја захтевао озбиљне промене у формирању и обликовању града. Булевар ослобођења су, током његовог формирања, пратиле различите промене у свим делатностима: од изражених друштвено-економских функција у планирању, економске стагнације, повратка на регулационе принципе урбанистичког планирања, па све до данашњих актуелних промена које су особености градова у транзицији. Булевар ослобођења је постао, без обзира на "цену" његовог пробијања и пробијања кроз старо ткиво града, једна од урбаних вредности Новог Сада, али данас још увек са низом слабости и недовршености. У циљу побољшања просторних квалитета, концепт просторног развоја има за циљ и сагледавање Булевара ослобођења у ширем контексту, уз успостављање дијалога између овог значајног саобраћајног правца и урбане форме и функције, које га чине новим градским центром. Саобраћајну мрежу чине и остале главне градске саобраћајнице (Булевар краља Петра, Булевар Јаше Томића, улице Јеврејска, Футошка, Хајдук Вељкова, Руменачка, Корнелија Станковића, Кисачка, Јована Суботића) и градске сабирне саобраћајнице.

Главне градске саобраћајнице деле грађевинско подручје обухваћено планом на дванаест посебних урбанистичких целина, које се могу издвојити по својим морфолошким карактеристикама, времену настанка, положају у простору и сл. Иако су ове целине хетерогене по својој структури и намени, концептом уређења простора тежи се успостављању равнотеже и хармоничних односа између завршених целина и целина у процесу обнове и реконструкције, као и њиховом инфраструктурном повезивању.

5.2. Подела простора на урбанистичке целине и зоне са претежном наменом земљишта

Планом се усваја намена површина дефинисана Генералним планом који уводи намене различитог карактера које се међусобно прожимају.

Према намени, структури, просторним карактеристикама, начину и условима уређења и изградње, на грађевинском подручју које је обухваћено планом издваја се дванаест урбанистичких целина. За сваку урбанистичку целину предлаже се претежна намена простора у оквиру одређених зона. За одређене целине, пре свега оне које представљају завршену целину, не предвиђа се

даља разрада. За целине где је на основу планова детаљне разраде започета урбана обнова и перманентна реконструкција, или она тек предстоји, задржавају се важећи планови, уз одређене измене које су детаљније утврђене планом. За просторе који нису детаљније разрађивани, а представљају неизграђено грађевинско подручје или зоне урбане обнове, планира се даља разрада. Спровођење плана утврђено је у одељку "7.0. Начин спровођења плана генералне регулације" у Р 1:5000.

Функцију свих планираних садржаја обезбедиће планирана саобраћајна мрежа, уклопљена у затечено стање и усклађена са планираним потребама градске саобраћајне мреже.

5.2.1. Урбанистичка целина 1

Урбанистичка целина 1 обухвата простор између улица: Руменачке, Корнелија Станковића, Јована Храниловића и Стјепана Митрова Љубише, и има површину око 4,31 ha. Ова урбанистичка целина налази се уз значајне градске саобраћајнице, Руменачку улицу која представља северозападни улаз у град, Улицу Корнелија Станковића која је продужетак магистралног правца М-7, и Булевар Јаше Томића који повезује ову целину са Железничком и Аутобуском станицом. Претежна намена ове целине је вишепородично становање, које је заступљено као вишепородично становање средњих густина насељености, преовлађујуће спратности П+2+Пк, вишепородично становање великих густина насељености, спратности до П+4, а део целине уз Руменачку улицу и Булевар Јаше Томића намењен је линијским центрима. Објекти који су реализовани у претходном периоду планом се задржавају, а положај и морфологија планираних објеката су условљени и прилагођени постојећим објектима, који су реализовани на основу претходних планских решења. У зонама намењеним линијским центрима планира се изградња стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених или пословних објеката, спратности до П+4+Пк уз Руменачку улицу, и П+4 уз Булевар Јаше Томића.

5.2.2. Урбанистичка целина 2

Урбанистичка целина 2 налази се уз северозападну границу плана, обухвата простор између између постојеће границе парцеле и улица: Кисачке, Булевара Јаше Томића и Јована Храниловића, и има површину око 13,48 ha. Претежне намене у оквиру ове целине су: зелене површине, општеградски центар, вишепородично становање средњих густина насељености, спратности до П+4+Пк, затим комплекс међумесне аутобуске станице, уређене јавне површине у оквиру које се налази приградска аутобуска станица, јавна гаража и комплекс топлане. Планираним наменама повезују се пејзажне вредности са урбаним садржајима града. Ревитализацијом урбанистичке целине 2 стварају се могућности реализације амбициозних функционално-просторних програма намењених становницима града, али и посетиоцима и туристима. Планом су дата усмерења за претежну намену планираних зона и објеката, док ће се услови за изградњу, као и сви елементи просторно-архитектонске

артикулације прецизније разрадити планом детаљне регулације.

5.2.3. Урбанистичка целина 3

Урбанистичка целина 3 налази се у северозападном делу плана, обухвата простор између улица: Руменачке, Стјепана Митрова Љубише, Булевара Јаше Томића, Гагаринове и Булевара краља Петра I, и има површину око 32,05 ha. Претежне намене у оквиру ове целине су: вишепородично становање великих густина насељености, спратности од П+4+Пк до П+12, вишепородично становање средњих густина насељености, спратности П+2+Пк, вишепородично становање мањих густина насељености, спратности до П+1+Пк, породично становање, спратности од П до П+1+Пк, општеградски и линијски центри и образовање (предшколска установа, основна и средња школа) и гробље.

У оквиру ове целине налази се Русинско гробље, гробље ван употребе, које представља утврђено непокретно културно добро, просторну културно – историјску целину. Површина гробља износи око 0,6 ha, и има око 650 гробних места. На овом гробљу не обавља се сахрањивање, али је дозвољено полагање урни под условима прописаним Одлуком о уређивању и одржавању гробља и сахрањивању ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/04, 22/06, 47/06 – др. одлука и 11/10).

Вишепородично становање великих густина насељености представља, у највећој мери, изграђене и формиране просторе уз улице Париске комуне, Омладинског покрета, Гагаринову и Булевар Јаше Томића. Типологија објеката је иста и њу карактеришу изграђени слободностојећи стамбени објекти, спратности од П+4 до П+12. Слободне површине око објеката чине заједничке блоковске површине у оквиру којих су дефинисани отворени концентрисани и линијски простори, интерне саобраћајне површине (колске, пешачке и колско-пешачке комуникације), приступи и отворени паркинзи. У оквиру ових зона вишепородичног становања налазе се и постојеће приземне гараже, које се задржавају и не дозвољава се њихова пренамена.

У средишњем делу блока, између улица Богобоја Атанацковића, Омладинског покрета, Паје Марковића и Булевара краља Петра I, планира се замена објеката породичног становања, вишепородичним, спратности П+2+Пк. У истом блоку планира се основна школа на површини око 1,06 ha, за коју се условљава израда урбанистичког пројекта.

Постојећи комплекс средње и високе школе налази се на јединственом комплексу у југоисточном делу урбанистичке целине 3, између улица Гагаринове, Омладинског покрета, Паје Марковића и Булевара краља Петра I. Планира се проширење комплекса средње и високе школе уклањањем неколико објеката породичног становања у непосредној близини и пренаменом простора, тако да је планирана површина комплекса око 5,0 ha.

Планом се задржава објекат предшколске установе, у северном делу целине, уз Булевар Јаше Томића, уз одвајање дела заједничке блоковске површине у циљу формирања комплекса прешколске установе. Спратност објекта је П+1.

Простор уз Руменачку улицу и делом уз Булевар Јаше Томића намењује се општеградском и линијском центру, у оквиру којег се планира изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+4 и П+4+Пк. Положај и обликовање објеката у оквиру центра условљен је просторним повезивањем и усклађивањем са изведеним објектима у непосредној близини, или објектима са којима планирани објекти чине низ.

Породично становање у оквиру сопствене парцеле, заступљено је уз улице Бачка и Јована Храниловића, и то као постојеће породично становање, где се планира постепена реконструкција или изградња нових објеката до спратности П+1+Пк. У делу Улице Јована Храниловића планира се вишепородично становање мањих густина насељености, спратности до П+1+Пк.

5.2.4. Урбанистичка целина 4

Урбанистичка целина 4 налази се уз западну границу плана, обухвата простор између улица: Руменачке, Париске комуне и Булевара краља Петра I, и има површину око 2,67 ha. Претежне намене у оквиру ове целине су: вишепородично становање великих густина насељености, спратности од П+4 до П+9, општеградски центар и здравствена установа.

Здравствена станица се налази у Руменачкој улици бр. 102. Површина комплекса износи око 2.470 m², а планирана спратност објекта П+2.

Вишепородично становање великих густина насељености представља изграђени и формирани простор, који карактеришу изграђени слободностојећи стамбени објекти, спратности од П+4 до П+9. Слободне површине око објеката чине заједничке блоковске површине, у оквиру којих су дефинисани отворени концентрисани и линијски простори, интерне саобраћајне површине (колске, пешачке и колско-пешачке комуникације), приступи и отворени паркинзи.

У зони општеградског центра, у делу изван заједничких блоковских површина планира се изградња стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, спратности П+6(7) и стамбено-пословног или пословног објекта, спратности П+10, са пословним анексом, спратности П–П+1(обавезно расписивање архитектонског конкурса). Планиране намене централних функција треба да својим садржајима и морфологијом доприносе побољшању и подизању квалитета самог простора, али и града у целини, а планирани објекат спратности П+10 треба да преузме улогу реперног објекта на углу две важне градске саобраћајнице.

5.2.5. Урбанистичка целина 5

Урбанистичка целина 5 налази се у североисточном делу плана, обухвата простор између улица: Гагаринове, Булевара Јаше Томића, Кисачке, Берислава Берића, Краљевића Марка и Булевара краља Петра I, и има површину око 26,36 ha. Претежне намене у оквиру ове целине су: вишепородично становање великих густина насељености, спратности од П+4+Пк до П+18, општеградски и линијски центар и образовање (површине намењене комплексима предшколских установа и ос-

новне школе). У оквиру урбанистичке целине 5 налази се и непокретно културно добро – споменик културе (кућа са окућницом у Улици Краљевића Марка бр. 37).

Вишепородично становање, линијски центар уз Булевар ослобођења и општеградски центар уз Булевар Јаше Томића представљају завршене просторне целине. Реализовано вишепородично становање великих густина насељености чине објекти високе спратности и снажних волумена, слободно постављени у оквиру заједничке блоковске површине. Линијски центар уз Булевар ослобођења чине реализовани и планирани пословни објекти и делом објекти вишепородичног становања. У зони општеградског центра уз Булевар Јаше Томића налази се комплекс Хотела “Нови Сад”. Имајући у виду повољност локације, лаку доступност најзначајнијим садржајима и просторима у граду, близину аутобуске и железничке станице и понуде које сам хотел пружа, у циљу задовољења потреба за повећањем постојећих капацитета, у оквиру постојећих габарита објекта планира се надоградња за једну етажу. Планирана спратност хотела је П+1 до ВП+7.

Изградња нових стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+4 планира се у зони линијског центра уз Кисачку улицу.

Слободне површине око објеката чине заједничке блоковске површине, у оквиру којих су дефинисани отворени концентрисани и линијски простори, које карактерише значајно присуство зеленила. С обзиром на близину главних градских саобраћајница, аутобуске и железничке станице, зеленило има изузетну улогу у циљу заштите од аерозагађивача, буке и вибрације. У оквиру заједничких блоковских површина дефинисане су и интерне саобраћајне површине (колске, пешачке и колско-пешачке комуникације), приступи и отворени паркинзи.

У оквиру урбанистичке целине налазе се две предшколске установе и комплекс Основне школе “Коста Трифковић”. Планира се проширење комплекса основне школе уклањањем неколико објеката породичног становања у непосредној близини и пренаменом простора, као и доградња постојећег објекта. Планирана површина комплекса износи око 1,02 ha.

5.2.6. Урбанистичка целина 6

Урбанистичка целина 6 налази се уз североисточну границу плана, обухвата простор између улица: Кисачке, Булевара краља Петра I, Краљевића Марка и Берислава Берића, и има површину око 6,30 ha. Претежне намене у оквиру ове целине су: зелена површина (парк), вишепородично становање великих густина насељености, спратности П+4+Пк, вишепородично становање средњих густина насељености, спратности П+2+Пк и линијски центар уз Кисачку улицу. У оквиру урбанистичке целине 6 налази се и просторна културно-историјска целина (куће тршчаре у улици Краљевића Марка 24, 26а, 28 и 30), која се уз све прописане мере заштите намењује садржајима туризма и угоститељства.

Реализовано вишепородично становање, спратности П+4+Пк налази се у делу уз Булевар краља Петра I. Нови стамбени или стамбено пословни објекти, спратности П+3+Пк, планирају се у зони линијског центра уз Кисачку улицу, а спратности П+4(5) у зони вишепоро-

дичног становања великих густина насељености уз Булевар краља Петра I. Вишепородично становање средњих густина, спратности П+2+Пк, планира се на углу улица Берислава Берића и Краљевића Марка.

Средишњи део урбанистичке целине 6 намењен је парковској површини, за пасивну рекреацију становника, док се активна рекреација обезбеђује деци. С обзиром на то да се парковска површина налази непосредно уз заштићену просторну културно-историјску целину, препоручује се функционално и обликовно повезивање ове две целине. У оквиру парковске површине планира се изградња верског објекта.

5.2.7. Урбанистичка целина 7

Урбанистичка целина 7 налази се у средишњем западном делу плана, обухвата простор између Булевара краља Петра I и улица: Бранимира Ћосића, Новосадског сајма и Мичуринове, и има површину око 25,41 ha. Претежне намене у оквиру ове целине су: вишепородично становање великих густина насељености, спратности од П+5 до П+7(8), вишепородично становање средњих густина насељености, спратности од П+2 до П+4, породично становање, спратности од П до П+1+Пк, линијски центар, јавне службе (здравствене установе), образовање (комплекс предшколске установе и студентског дома) и уређена јавна површина (сквер). У оквиру ове целине налази се Успенско гробље, које представља утврђено непокретно културно добро, просторну културно – историјску целину. Површина гробља износи око 3,72 ha.

Иако становање представља доминантну намену, основна карактеристика урбанистичке целине 7 је различитост у погледу физичких структура и функција. Дуж Булевара краља Петра I планира се линијски центар, са концентрисаним централним садржајима у оквиру независних објеката или у приземљима стамбених објеката, и у највећој мери представља завршену целину. Реализовано вишепородично становање великих густина насељености налази се уз Улицу Мичуринову. У највећој мери реализовано вишепородично становање средњих густина насељености налази се уз улице Новосадског сајма, Бранимира Ћосића, Мајевичку и Мичуринову. Породично становање и планирано вишепородично становање средњих густина, спратности до П+2, заступљено је у унутрашњости урбанистичке целине 7.

Велике површине у оквиру урбанистичке целине 7 заузимају функције од општег интереса: комплекси здравствених установа (Клиника за гинекологију и акушерство и Антитуберкулозни диспансер), за које се планирају проширења, и комплекс предшколске установе и студентског дома, који се задржавају као постојећи. По изузетним амбијенталним целинама издваја се Трг 1. маја, као уређена јавна површина.

5.2.8. Урбанистичка целина 8

Урбанистичка целина 8 налази се у средишњем делу плана, обухвата простор између улица: Булевар краља Петра I, Булевар ослобођења, Новосадског сајма и Бранимира Ћосића, и има површину око 14,50 ha. Претежне намене у оквиру ове целине су: вишепородично становање великих густина насељености, спратности од

П+4+Пк до П+14, општеградски и линијски центри, образовање (комплекс предшколске установе, јавне гараже и гараже за јавно коришћење).

Вишепородично становање високих спратности и великих густина насељености, представља, у највећој мери, изграђене и формиране просторе. Слободне површине око објеката чине заједничке блоковске површине, у оквиру којих су планом дефинисани отворени концентрисани и линијски простори, са значајним присуством зеленила, интерне саобраћајне површине (колске, пешачке и колско-пешачке комуникације), приступи и отворени паркинзи.

Дуж Булевара ослобођења и Булевара краља Петра I, на основу планова из претходног периода реализовани су пословни и стамбено – пословни објекти, који формирају линијске градске центре. За линијски центар су карактеристичне нагле осцилације у спратности објеката, а својим волуменом нарочито се истиче стамбено – пословни објекат, спратности Су+П+Г+8+Пк, на углу Булевара ослобођења и Улице Новосадског сајма.

Комплекс предшколске установе представља реализовану целину и он се планом задржава.

У оквиру целине налазе се две гараже за јавно коришћење, једна гаража спратности Су+П+3+Пк, на Булевару ослобођења, реализована са око 300 паркинг места, друга је постојећа сутеренска гаража у средишњем делу блока, на којој се планира реконструкција у смислу активирања кровне етаже за потребе паркирања. Трећа гаража у оквиру целине 8 је јавна и планира се у Улици Бранимира Ћосића (око 500 паркинг места).

5.2.9. Урбанистичка целина 9

Урбанистичка целина 9 налази се у средишњем делу плана, обухвата простор између: Булевара ослобођења, Булевара краља Петра I, и улица Краљевића Марка, Браће Јовандић и границе планиране парцеле заједничке блоковске површине, и има површину око 4,46 ha. Претежна намена у оквиру ове целине је општеградски центар, вишепородично становање великих густина насељености, спратности од П+4+М до По+Г+5, објекат за потребе државних органа (комплекс Министарства унутрашњих послова, Полицијске управе у Новом Саду) и специјална намена.

Објекти вишепородичног становања, спратности П+10, слободно постављени у оквиру зоне намењене општеградском центру на углу Булевара ослобођења и Булевара краља Петра I, представљају завршене целине, и планом се задржавају. У оквиру општеградског центра задржавају се приземни пословни објекти у средишњем делу општеградског центра, а нови приземни пословни објекат планира се уз Булевар ослобођења.

Комплекс Министарства унутрашњих послова заузима површину око 0,80 ha, а у оквиру њега задржавају се постојећи објекти уз могућност надоградње и доградње, до спратности П+4.

Комплекс специјалне намене заузима површину око 0,29 ha, планом се задржава као постојећи, без могућности доградње и надоградње постојећих објеката.

Уз Улицу Краљевића Марка задржава се реализовано вишепородично становање великих густина насељености, уз уклањање помоћних објеката који су изграђе-

ни ван габарита главног објекта, нарочито објекта који су делом свог габарита изграђени на суседним парцелама. Нови стамбени, стамбено – пословни или пословни објекти планирају се у Улици Краљевића Марка, на парцелама на којима није извршена замена постојећих породичних стамбених објекта.

5.2.10. Урбанистичка целина 10

Урбанистичка целина 10 налази се у источном делу плана, обухвата простор између: Булевара краља Петра I и улица Кисачке, Јована Суботића, Војводе Бојовића, Скопљанске, Вука Караџића, Успенске, Шафарикове, Павла Папа и Булевара ослобођења, и има површину око 44,78 ha. Претежне намене у оквиру ове целине су: вишепородично становање великих густина насељености, спратности од П+4+Пк до П+10, вишепородично становање средњих густина насељености, спратности од П+2+Пк до П+4+Пк, породично и вишепородично становање мањих густина насељености, спратности од П до П+1+Пк, општеградски и линијски центри, образовање (комплекс основне школе и предшколска установа), здравствена установа, објекат за потребе државних органа (Покрајински секретаријат унутрашњих послова), пословни комплекс у зонама становања, уређене јавне површине (трг или сквер), богомоље и храмови, јавна гаража и гараже за јавно коришћење.

У оквиру општеградског и линијског центра издвајају се завршене целине вишепородичног становања дуж Булевара ослобођења, спратности П+7, постојећи и планирани стамбени, стамбено-пословни или пословни објекти дуж улица Војводе Бојовића, Јована Суботића, Кисачке и Булевара краља Петра I, спратности од П+3+Пк до П+5, реализовани пословни објекти дуж Булевара ослобођења, спратности од П+1 до П+7(8), објекти јавне намене у оквиру градског центра (Фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање – филијала Јужнобачки округ и Центар за социјални рад Града Новог Сада).

У оквиру намене општеградског центра налази се и јужни део блока између улица Војводе Бојовића, Лукијана Мушицког, Архимандрита Јована Рајића и Вука Караџића, који представља део комплекса од значаја за градитељско наслеђе. Планом се задржава постојећа вертикална и хоризонтална регулација.

Урбанистичку целину 10 чине блокови различите структуре, који су оивичени постојећом мрежом саобраћајница и који су у највећој мери намењени вишепородичном становању средњих густина насељености, спратности од П+2+Пк до П+3+Пк. Као зоне заштите амбијента, са објектима породичног или вишепородичног становања мањих густина, спратности од П до П+1+Пк, истичу се делови улица Лукијана Мушицког, Архимандрита Јована Рајића, Вука Караџића, Павла Папа и Валентина Водника. У већем обиму, ови простори су изграђени полуатријумским објектима у низу на грађевинској линији, са капијама и улазима у унутрашњост дворишта, чији је амбијент до данас очувао карактер и специфичност.

Од ванстамбених садржаја у оквиру урбанистичке целине 10 издвајају се и Основна школа "Иво Лола Рибар", за коју се планира проширење комплекса пренаменом постојећих породичних објекта, комплекс Дома

здравља "Јован Јовановић Змај", који се задржава уз могућност надоградње уличног објекта до спратности П+2, комплекс Центра за социјални рад Града Новог Сада, у оквиру којег је могућа изградња нових објекта у служби центра, затим комплекси пословања у зонама становања и планиране гараже за јавно коришћење.

Јавна гаража, спратности Су+П+3, капацитета око 700 паркинг места, планира се уз улице Браће Јовандић и Димитрија Аврамовића. У оквиру урбанистичке целине 10 планирају се и две гараже за јавно коришћење уз зону вишепородичног становања великих густина насељености, спратности Су+П, капацитета 2 x 96 ПМ, затим гаража за јавно коришћење уз Улицу Стефана Стефановића и једна гаража за потребе Покрајинског секретаријата унутрашњих послова. Подземну гаражу могуће је планирати испод јавне уређене површине, уз Словачку улицу.

У оквиру урбанистичке целине 10 налазе се и простори намењени верским објектима. Објекат са просторијама Евангелистичко-методистичке цркве налази се у Улици Лукијана Мушицког бр. 7, објекат Евангелистичко-хришћанске заједнице у Улици Павла Папа бр. 12 и верски објекат Хришћанске назаренске заједнице у Улици Валентина Водника бр. 12. Ови објекти су евидентирани као објекти који уживају претходну заштиту, планом се задржавају као завршене целине, уз могућност доградње објекта Евангелистичко-хришћанске заједнице.

5.2.11. Урбанистичка целина 11

Урбанистичка целина 11 налази се у југозападном делу плана, обухвата простор између улица: Футошке, Хајдук Вељкове, Мичуринове и Николе Тесле, и има површину око 23,79 ha. Претежне намене у оквиру ове целине су: спортско-рекреативне површине, зелене површине (парк), здравствене установе, линијски центар и породично становање, спратности од П до П+1+Пк.

Доминантну намену у оквиру ове целине чине спортско-рекреативне и зелене површине (парк). Зелену површину чини Футошки парк, који на основу културно-историјских и еколошко-пејзажних вредности треба да ужива највећу законску заштиту. Футошки парк настао је 1910. године, као репрезентативни бањски парк око Артерског купатила. Данас има површину око 11 ha, и представља идеалан простор за пасивну и активну рекреацију, због чега се, са једне стране, планира очување јединствене еколошке и амбијенталне целине у урбаној структури града, а са друге нови садржаји и функције који ће допринети повећању атрактивности и коришћења од стране становника. Постојеће зеленило у потпуности се задржава, уз могућност замене старих болесних садница новим. У северном делу простора, са прилазом из Улице Новосадског сајма налази се комплекс хотела "Парк", спратности од П+6 до П+8, са својим садржајима, који се планом задржава као завршена целина. У централном делу парка, на месту старог артерског купатила и уз најстарији извор минералне воде "Светог спаса" планира се реконструкција и ревитализација постојећег објекта уз доградњу и промену намене у едукативно-угоститељски центар, спратности од П до П+1.

У југоисточном делу урбанистичке целине 11 налази се комплекс "Јодна бања", са прилазом из Улице Николе Тесле, који заједно са Футошким парком, комплексом Хотела "Парк" и едукативно-угоститељским објектом чини интегралну просторну целину. Комплекс "Јодна бања" проглашен је за непокретно културно добро од великог значаја. Објекат бање и старог хотела "Парк" данас је намењен медицинској установи Завод за реуматизам у Новом Саду. Планира се реконструкција и ревитализација постојећих објеката и изградња нових уместо старих и дотрајалих, чиме ће се комплекс "Јодне бање" заокружити.

У зависности од облика рекреативне, односно спортске активности грађана (потенцијалних корисника), простори у оквиру спортско – рекреативних површина намењују се за: спортске површине за активне облике рекреације, односно спорта, који се одвијају у за то посебно уређеним површинама, просторијама и објектима, и површине за активности усмерене на рекреацију која се изводи самостално: шетња, игра, одмор, забава. У оквиру спортско-рекреативних површина планирају су отворени и затворени спортски објекти (вишенаменска хала за мале спортове, трибине са спортско-комерцијалним садржајима у приземљу, спортска хала за борилачке спортове, тениски центар, куглана, отворени базени, отворени спортски терени за одбојку, кошарку, фудбал и сл.) , садржаји у функцији спорта и комерцијални садржаји.

5.2.12. Урбанистичка целина 12

Урбанистичка целина 12 налази се у јужном делу простора, обухвата простор између улица: Новосадског сајма, Павла Папа, Шафарикове, Успенске, Јеврејске, Футошке и Николе Тесле, и има површину око 44,19 ха. Претежне намене у оквиру ове целине су: општеградски центри, вишепородично становање великих густина насељености, спратности од П+4+Пк до П+5+Пк, вишепородично становање средњих густина насељености, спратности од П+2+Пк до П+4+Пк, вишепородично или породично становање малих густина насељености, спратности П+1+Пк, породично становање, спратности од П до П+1+Пк, образовање (комплекс основне школе и предшколских установа), спортско – рекреативна површина, комплекс ТС 110/20 kV, јавне гараже и гараже за јавно коришћење и уређене јавне површине (тргови, скверови).

Зону општеградског центра уз Булевар ослобођења чине пословни комплекс Дневника и пословно-трговачки комплекс "Футошка пијаца" са вишеспратном гаражом за потребе комплекса. Линијски центар дуж Улице Огњена Прице и делом дуж Улице Новосадског сајма

чине нивои реализованих стамбено-пословних објеката високих спратности (до П+5+Пк) и великих густина насељености. Правац Јеврејска улица – Футошка улица чини западни улазни правац, дуж којег се планира нови градски центар, који карактерише изградња средњих густина насељености, спратности до П+3+Пк (изузетно П+4+Пк), са дворишним крилима ниже спратности (од П до П+1+Пк). Постојећи комплекс специјалне намене (парцела број 7441) уз Футошку улицу може да промени намену у општеградски центар, а детаљнија намена, као и услови грађења и уређења дефинисаће се изградом урбанистичког пројекта.

Нивои стамбено-пословних објеката, високе спратности и великих густина насељености, изграђених дуж улица Новосадског сајма и Ћирпанове, и делом дуж Улице Косанчић Ивана представљају завршене целине.

У зони вишепородичног становања средњих густина насељености и спратности објеката од П+2+Пк до П+4+Пк, задржавају се реализовани објекти, а планирани објекти се висински уклапају са постојећим објектима у непосредном окружењу.

У зони породичног становања у западном и средишњем делу урбанистичке целине 12, заступљени су објекти типа вила и породични стамбени објекти на парцели. Због својих просторно-амбијенталних карактеристика и створених вредности ови простори се чувају, уз могућност ревитализације, реконструкције или изградње нових објеката породичног становања, спратности од П до П+1+Пк.

Постојећи комплекс Основне школе "Петрефи Шандор", који се налази уз Улицу Новосадског сајма се задржава, а планира се проширење школског комплекса на простор постојећих објеката породичног становања. Планирана површина комплекса износи 0,86 ха.

Постојећи комплекс Предшколске установе "Панда", у Улици Николе Тесле, површине око 0,64 ха се задржава уз могућност надоградње постојећег објекта до спратности П+1. Постојећи комплекс предшколске установе у Улици Павла Папа се задржава.

У оквиру урбанистичке целине 12 планира се изградња три јавне гараже, спратности од Су+П+1 до Су+П+4 и једна гаража за јавно коришћење, спратности Су+П+3.

За зону блока окруженог улицама Шафариковом, Успенском, Павла Папа и Јеврејском, која је намењена општеградском центру и јавној гаражи спроведен је архитектонско-урбанистичког конкурс, на основу којег је реализован пословни објекат на углу улица Успенске, Јеврејске и Шафарикове, док је за планирани други пословни објекат и гаражу за јавно коришћење обавезујуће изабрано решење конкурса.

5.3. Нумерички показатељи

Табела: нумерички показатељи површина претежних намена

Намена:	Површина (ха)	% у односу на површину грађ. подручја – бруто
Површина подручја које је обухваћено планом	239.62	100
Површине осталих намена	118,0543	49,26
Становање:		
- Породично становање	10,2791	4,29

- Породично и вишепородично становање мањих густина (П+1+Пк)	2,5856	1,08
- Вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк до П+4+Пк)	30,4973	12,73
- Вишепородично становање великих густина	38,4485	16,05
Општеградски и линијски центри	34,5043	14,39
Пословни комплекси у зонама становања	0,5455	0,23
Гараже	1,0732	0,45
Станица за снабдевање горивом	0,1208	0,05
Површине јавних намена:	121,5657	50,74
Саобраћајне површине:		
- Друмски саобраћај и паркинзи	66,3158	27,67
- Јавне гараже	1,4611	0,61
Јавне службе:		
- Дечије установе	2,4477	1,02
- Основне школе	3,5848	1,49
- Средње и више школе	4,9938	2,08
- Ученички и студентски стандард	0,3811	0,16
- Здравствене установе	5,8636	2,45
Државни органи	1,6822	0,70
Комплекс међумесне аутобуске станице	1,7872	0,74
Специјална намена	0,3153	0,13
Јавне комуналне површине - гробља	4,3224	1,80
Спортско – рекреативне површине	6,4615	2,70
Слободне површине:		
- Зелене површине са пешачким стазама	2,4004	1,00
- Уређена јавна површина (парк, трг, сквер, ...)	18,1860	7,59
Инфраструктурни објекти:		
- Комплекс ТС	0,5549	0,23
- Комплекс топлане	0,8076	0,34

6.0. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

6.1. План регулације површина јавне намене

У оквиру подручја обухваћеног планом утврђене су површине јавне намене. За подручја за која није предвиђена израда плана детаљне регулације образовање се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу број 5 "План регулације површина јавне намене", у Р 1 : 2500.

На подручју обухваћеном планом површине јавне намене су:

- улице и тргови,
- заједничке блоковске површине,
- парковска површина са спортским теренима
- парковске и зелене површине,

- уређена јавна површина,
- образовање,
- студенски дом,
- здравствена установа,
- социјална заштита,
- спорт и рекреација,
- објекти за потребе државних органа,
- гараже,
- аутобуска станица,
- склоништа,
- гробље,
- специјална намена,
- топлана,
- гасна мерно - регулациона станица,
- трансформаторске станице.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу број 5 “План регулације површина јавне намене”, у Р 1:2500 (за подручја за која није предвиђена израда плана детаљне регулације). На површинама за остале намене постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном последица промене регулационих линија улица. Парцелама под објектима припојити површине под рампама, степеништима и резервним излазима, који у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина. Уколико исте нису снимљене, потребно их је снимити.

6.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 76 m, на северозападу до 79 m, на југоистоку, са падом од југа према северу. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 1 %, а најчешће око 0.25%. У висинском погледу простор је уређен, тако да нивелете заштитних тротоара нових објеката треба ускладити са постојећим тереном.

Планом нивелације дате су кота прелома нивелете осовине саобраћајница.

7.0. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Начин спровођења плана представљен је на графичком приказу број 4 “Начин спровођења плана генералне регулације” у Р 1:5000. Основ за издавање локацијске дозволе у највећем делу подручја плана је план детаљне регулације, док је за одређене урбанистичке целине и делове важећих планова основ за издавање локацијске дозволе план генералне регулације. Планом је одређено и за које је локације обавезна разрада урбанистичким пројектом и/или расписивање архитектонског или архитектонског – урбанистичког конкурса, а плановима детаљне регулације могуће је утврдити и друге локације за које је потребна израда урбанистичког пројекта или обавезно расписивање архитектонског или урбанистичко-архитектонског конкурса.

На подручју које је обухваћено планом, у највећем делу простора се примењује и спроводи важећа планска документација. У оквиру важећих урбанистичких планова, на основу појединачних захтева и иницијатива, урађене су циљане измене које су дефинисане у плану генералне регулације (који је основ за њихово спровођење). Поједине циљане измене спровode се и на основу плана генералне регулације и на основу плана детаљне регулације.

Концепцијом просторне организације водило се рачуна да план, где год је то могуће, задржи решења из важећих планова детаљне регулације. Нивоом разраде, којом се у складу са законом планирају претежне намене земљишта у оквиру одређених зона и целина, и дају услови уређења и грађења усмеравајућег карактера, оставља се могућност и за неке будуће измене важећих планова детаљне регулације, у складу са савре-

меним тенденцијама и потребама града, уз поштовање концепције просторног развоја из овог плана.

Доношење овог плана омогућава реализацију планираних и реконструкцију постојећих објеката и инсталација комуналне инфраструктуре.

7.1. Урбанистичке целине за које је основ за реализацију план генералне регулације

Урбанистичке целине и комплекси за које је основ за реализацију план генералне регулације су:

- **урбанистичка целина 1** (целина између улица: Руменачке, Корнелија Станковића, Јована Храниловића и Стјепана Митрова Љубише);
- **урбанистичка целина 5** (целина између: Гагаринове улице, Булевара Јаше Томића, улица Кисачке, Берислава Берића и Краљевића Марка и Булевара краља Петра I);
- **урбанистичка целина 8** (целина између: Булевара краља Петра I, Булевара ослобођења, и улица Новосадског сајма и Бранимира Ћосића);
- **урбанистичка целина 9** (целина између: Булевара ослобођења, Булевара краља Петра I, улица Краљевића Марка и Браће Јовандић и границе планиране парцеле заједничке блоковске површине.

Важећи планови за наведене целине престају да важе, као што је наведено у пододелу “7.6. Планови и делови планова који престају да важе”.

7.1.1. Измене важећих планова детаљне регулације за које је основ за реализацију план генералне регулације или делом план генералне регулације а делом план детаљне регулације

Урбанистичке целине или делови урбанистичких целина које представљају измене важећих планова детаљне регулације, за које је основ за реализацију план генералне регулације или делом план генералне регулације, а делом план детаљне регулације су:

- **урбанистичка целина 4** (део између улица Руменачке и Париске комуне и Булевара краља Петра I) – измена број 1;
- **део урбанистичке целине 6** (део између улица Краљевића Марка, Змај Огњена Вука и постојећих граница парцела) – измена број 2;
- **део урбанистичке целине 7** (део између Булевар краља Петра I и Мичуринове улице и постојећих граница парцела бр. 6466 и 6467) – измена број 3;
- **део урбанистичке целине 10** (део између Булевар краља Петра I и Улице Војводе Шупљикца и постојећих граница парцела бр. 4549/1, 4549/2, 4550/1, 4550/2, 4551/1 и 4551/2) – измена број 4;
- **део урбанистичке целине 12** (део између Улице Косанчић Ивана и постојећих граница парцеле) – измена број 5;

- **део урбанистичке целине 12** (део између Булеvara ослобођења, планиране јавне површине и планираних и постојећих граница парцела) – измена број 6;
- **део урбанистичке целине 12** (део између продужетка Улице Косанчић Ивана и постојећих граница парцеле) – измена број 7;
- **део урбанистичке целине 12** (угао улица Јеврејске и Шафарикове, парцеле бр.10156/1, 10156/2, 10156/3 и 10157) – измена број 14.
- **део урбанистичке целине 10** (парцела број 9812/1, Улица Лукијана Мушицког 12) – измена број 15;
- **део урбанистичке целине 10** (парцеле бр. 6998, 6999 и 7000, Улица Војводе Шупљикца 13-15 – измена број 16;
- **део урбанистичке целине 10** (парцеле бр. 7054 и 7055, угао улица Словачке и Достојевског – измена број 17;
- **део урбанистичке целине 10** (парцеле бр. 9890 и 9889, Улица Масарикова 13-15 – измена број 18;
- **део урбанистичке целине 10** (угао улица Житни трг, Хиландарске, парцеле бр. 7014/1, 7014/2, 7014/3 и 7015/1) – измена број 19;
- **део урбанистичке целине 10** (угао улица Масарикове и Арсе Теодоровића, парцеле бр. 9978, 9979 и 9980) – измена број 20;
- **део урбанистичке целине 10** (Улица Димитрија Аврамовића 1, парцела број 7022) – измена број 21;
- **део урбанистичке целине 10** (угао улица Павла Папа, Валентина Водника и продужетка Улице Хиландарске, парцеле бр. 7110, 7111, 7112 и 7113) – измена број 22;
- **део урбанистичке целине 10** (Улица Шафарикова 31, парцеле бр. 9972/1, 9972/2, 9972/3, 9972/4 и 9973) – измена број 23;
- **део урбанистичке целине 12** (Улица Јеврејска 8, парцела број 10154) – измена број 24;
- **део урбанистичке целине 12** (Улица Футошка 20, парцела број 10282) – измена број 25;

Важећи планови за наведене урбанистичке целине и делове урбанистичких целина престају да важе у делу плана, као што је наведено у пододелу "7.6. Планови и делови планова који престају да важе".

Због промене режима земљишта у односу на важеће планове детаљне регулације, односно чињеница да неке гараже које су важећим плановима биле намењене за јавне гараже, овим планом мењају режим земљишта (с тим да намена остаје гаража за јавно коришћење), а делови спортског центра под објектима постају јавне површине, план је у погледу режима коришћења земљишта основ за реализацију следећих целина:

- **део урбанистичке целине 10** (део парцеле број 6917/1 - између Булевара ослобођења и Улице Браће Јовандић) – измена број 8;

- **део урбанистичке целине 10** (део уз Улицу Стефана Стефановића – делови парцела бр. 9950/2, 9950/5, 9950/6, 9950/4 и 9960) – измена број 9;

- **део урбанистичке целине 11** (део између улица Хајдук Вељкове, Мицуринове и Новосадског сајма) – измена број 10;

- **део урбанистичке целине 12** (део на углу улица Павла Папа и Гајеве - делови парцела бр. 10197/1, 10196, 10195, 10174/1 и 10173, и парцеле бр. 10175, 10176/1, 10174/2, 10174/3, 10172/4, 10172/1, 10172/3 и 10172/2) – измена број 11.

Важећи планови за наведене урбанистичке целине и делове урбанистичких целина остају на снази, осим у деловима који се односе на режим коришћења земљишта, односно на план поделе на јавно и остало грађевинско земљиште.

Због промене правила уређења и грађења у оквиру планиране гараже за јавно коришћење, где се планом задржава искључива намена гараже, без алтернативне могућности планирања пословних садржаја у оквиру зоне изградње гараже за јавно коришћење, план је основ за реализацију следеће целине:

- **део урбанистичке целине 10** (део уз Улицу Браће Јовандић - парцеле број 6950, и делови парцела бр. 6923, 6948, 6951 и 6917/1) – измена број 12.

Важећи план за наведену урбанистичку целину остаје на снази, осим у деловима плана који се односе на правила уређења и грађења гараже, односно омогућавања алтернативног режима изградње.

Због исправке границе парцеле у циљу припајања улазних степеништа у делове објекта, план је основ за реализацију следеће целине:

- **део урбанистичке целине 10** (парцела број 7076 која се налази на углу улица Словачке и Хиландарске) – измена број 13.

Важећи план за наведену урбанистичку целину остаје на снази, осим у деловима плана који се односе на правила парцелације парцеле број 7076 и дела парцеле број 7015/1.

7.2. Урбанистичке целине за које су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације и урбанистички пројекти

Овај план својом просторном организацијом и претежном наменом површина по зонама и целинама, омогућава да се већим делом урбанистичке целине у обухвату плана реализују на основу важећих планова (осим у деловима који престају да важе, као што је наведено у пододелу "7.6. Планови и делови планова који престају да важе") и то:

- 1) **део урбанистичке целине 2** (парцеле бр. 4967/7 и 4967/8) за коју се примењује
 - Урбанистички пројекат простора за ресторан за услуживање "брзом храном" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 11/99 и 17/03);
- 2) **урбанистичка целина 3** (целина између улица: Руменачке, Стјепана Митрова Љубише, Булевара Јаше Томића, Гагаринове улице и Булевара краља Петра I) за коју се примењују:

- План детаљне регулације блокова између Булевара Јаше Томића, Гагаринове улице, Булевара краља Петра I, Руменачке улице и Улице Париске комуне у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 14/04),
 - План детаљне регулације општестамбене зоне између улица Руменачке и Париске комуне у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 36/08);
- 3) **део урбанистичке целине 6** (део целине између Кисачке улице, Булевара краља Петра I и улица Краљевића Марка и Берислава Берића) за коју се примењује
- План детаљне регулације парковске површине и вишепородичног становања "Роткварија" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 44/08);
- 4) **део урбанистичке целине 7** (део целине између Булевара краља Петра I и улица Бранимира Ћосића, Новосадског сајма и Мичуринове) за коју се примењује
- План детаљне регулације блокова између улица Новосадског сајма, Мичуринове, Булевара краља Петра I и Бранимира Ћосића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 3/02, 12/03 и 4/07);
- 5) **део урбанистичке целине 10** (део целине између Булевара краља Петра I, улица Кисачке, Јована Суботића, Војводе Бојовића, Скопљанске, Вука Карацића, Успенске, Шафарикове, Павла Папа и Булевара ослобођења) за коју се примењују:
- План детаљне регулације блокова око Улице Војводе Бојовића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 29/07),
 - План детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 2/08 и 40/10),
 - План детаљне регулације "Булевар III" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 6/06 и 48/09);
- 6) **део урбанистичке целине 11** (део целине између улица: Футошке, Хајдук Вељкове, Мичуринове и Николе Тесле) за коју се примењују:
- Регулациони план спортског центра "Сајмиште" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/2000, 12/03 и 14/07),
 - План детаљне регулације Футошког парка у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 18/05),
 - План детаљне регулације комплекса Дечије болнице и становања на делу простора између улица Хајдук Вељкове и Футошке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 31/05);
- 7) **део урбанистичке целине 12** (део целине између улица: Новосадског сајма, Павла Папа, Шафари-

кове, Успенске, Јеврејске, Футошке и Николе Тесле) за коју се примењују:

- План детаљне регулације простора између Улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 27/06),
- План детаљне регулације Новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 2/07),
- План детаљне регулације блокова око Српског народног позоришта у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 42/06) у делу који је у обухвату овог плана.

7.3. Просторне целине за које ће се донети планови детаљне регулације

Планом се утврђује обавеза доношења планова детаљне регулације за:

- **урбанистичку целину 2** (целина између постојеће границе парцеле, Кисачке улице, Булевара Јаше Томића и Улице Јована Храниловића),
- **део урбанистичке целине 11** (део између Футошког парка и улица Хајдук Вељкове и Новосадског сајма).

До доношења планова детаљне регулације забрањује се изградња нових објеката на овом простору.

7.4. Просторна целина за коју ће се израдити урбанистички пројекат

Планом се утврђује обавеза израде урбанистичког пројекта за:

- **део урбанистичке целине 12** (парцела бр. 7441, уз Футошку улицу).

За постојећи комплекс специјалне намене, у случају промене постојеће намене обавезна је израда урбанистичког пројекта.

7.5. Целине и зоне за које је обавезно расписивање архитектонског или архитектонско-урбанистичког конкурса

Расписивање архитектонског конкурса обавезно је за планирани стамбено-пословни или пословни објекат на углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице, у оквиру урбанистичке целине 4.

У случају да је на локацијама, за које је обавезно расписивање конкурса, већ спроведен конкурс, планом се решење спроведеног конкурса сматра обавезујућим.

Осим наведене локације, плановима детаљније разраде може се утврдити за које локације је обавезно расписивање архитектонског или архитектонско-урбанистичког конкурса.

Расписивање архитектонских и урбанистичко-архитектонских конкурса је дозвољено и препоручује се за све локације и објекте за које се средства издвајају из јавних фондова или градског буџета, за објекте карактеристичног урбанистичко-архитектонског идентитета, за објекте где се планирају сложени програми инвеститора у оквиру комплекса, као и за значајне инфраструктурне објекте.

7.6. Планови и делови планова који престају да важе

Планови који престају да важе:

- Регулациони план простора између улица Корнелија Станковића, Јована Храниловића, Руменачке и Стјепана Митрова Љубише у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/01 и 17/03),
- Регулациони план блока "Хотел Нови Сад" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 10/97 и 17/03),
- Регулациони план блока између улица Кисачке, Берислава Берића, Краљевића Марка и Булевара Јаше Томића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 13/02 и 17/03),
- План детаљне регулације блокова између Булевара Краља Петра I, улица Краљевића Марка, Саве Ковачевића и Булевара Јаше Томића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 14/04),
- План детаљне регулације "Булевар V" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 35/06),
- План детаљне регулације "Булевар IV" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 7/06),
- План детаљне регулације простора уз Улицу Браће Јовандић у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 22/09).

Планови који престају да важе у делу за који ће се примењивати овај план, како ће то бити наведено у специфичним условима за уређење и грађење у урбанистичким целинама:

- План детаљне регулације блокова између Булевара Јаше Томића, Гагаринове улице, Булевара краља Петра I, Руменачке улице и Улице Париске комуне у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 14/04) - део Плана за простор између улица: Руменачке, Париске комуне и Булевара краља Петра I,
- План детаљне регулације парковске површине и вишепородичног становања "Роткварија" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/08) – део Плана за простор између улица Краљевића Марка, Змај Огњена Вука и постојећих граница парцела (парцеле бр. 4531 и 4532),
- План детаљне регулације "Булевар III" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 6/06 и 48/09) – део Плана за простор између Булевара ослобођења, Булевара краља Петра I, улица Краљевића Марка и Браће Јовандић и границе планиране парцеле заједничке блоковске површине, и део плана који се односи на делове парцеле број 6917/1 - између Булевара ослобођења и Улице Браће Јо-

вандић, део плана који се односи на парцелу број 7076 и део парцеле број 10478 (исправка границе парцеле), део плана који се односи на парцеле бр. 7054 и 7055, угао улица Словачке и Достојевског, део плана који се односи на парцеле бр. 7110, 7111, 7112 и 7113, угао улица Павла Папа, Валентина Водника и продужетка Улице Хиландарске и део плана који се односи на парцеле бр. 7014/1, 7014/2, 7014/3 и 7015/1, угао улица Житни трг, Хиландарске.

- План детаљне регулације дела Новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 2/07) – део Плана за простор између Булевара ослобођења, планиране јавне површине и планираних и постојећих граница парцела (парцеле бр. 10237/1, 10237/2, 10237/3, 10237/4, део парцела бр. 10225/4 и 10210), део између Улице Косанчић Ивана и постојећих граница парцеле (парцела број 7229), део између продужетка Улице Косанчић Ивана и постојећих граница парцеле (парцеле број 10285/5, 10285/7, 10289/2 и 10292/2 и део парцеле 10285/4), део на углу улица Павла Папа и Гајеве (делови парцела бр. 10197/1, 10196, 10195, 10174/1 и 10173, и парцеле бр. 10175, 10176/1, 10174/2, 10174/3, 10172/4, 10172/1, 10172/3 и 10172/2), део на углу улица Јеврејске и Шафарикове (парцеле бр. 10156/1, 10156/2, 10156/3 и 10157) и део у Улици Футошкој 20 (парцела бр. 10282),
- План детаљне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 27/06) – део Плана који се односи на зону специјалне намене (парцела број 7441),
- План детаљне регулације блокова између улица Новосадског сајма, Мичуринове, Булевара краља Петра I и Бранимира Ћосића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 3/02, 12/03 и 4/07) – део Плана за простор између Булевара краља Петра I и Мичуринове улице и постојећих граница парцела (парцеле бр. 6466 и 6467),
- План детаљне регулације блокова око Улице Војводе Бојовића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 29/07)) - део Плана за простор између Булевара краља Петра I, Улице Војводе Шупљикца и постојећих граница парцела 4549/1, 4549/2, 4550/1, 4550/2, 4551/1 и 4551/2, део Плана који се односи на парцелу број 9812/1 (Улица Лукијана Мушицког 12) и део Плана који се односи на парцеле бр. 6998, 6999 и 7000 (Улица Војводе Шупљикца 13-15),
- Регулациони план спортског центра "Сајмиште" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/2000, 12/03 и 14/07) - део Плана који се односи на парцеле које се формирају под објектима,
- План детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 2/08 и 40/10) - део Плана који се односи на парцеле уз Улицу Стефана Стефановића – делови парцела бр. 9950/2, 9950/5, 9950/6, 9950/4 и 9960, парцеле уз Улицу Масарикову 13 – 15 – парцеле бр. 9890 и 9889, парцеле на углу улица Масарикове и Арсе Теодоровића - парцеле бр. 9978,

9979 и 9980 и парцеле уз Улицу Шафарикову 31 - парцеле бр. 9972/1, 9972/2, 9972/3, 9972/4 и 9973

- План детаљне регулације блокова око Српског народног позоришта у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 42/06) - део Плана који се односи на парцелу уз Улицу Јеврејску 8 - парцела број 10154.

8.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

8.1. Правила и услови уређења и грађења за просторне целине за које је основ за реализацију план генералне регулације

8.1.1. Општа правила

На графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње" у Р 1:2500, дефинисане су максималне зоне изградње које представљају максималну зону изградње објеката у случају да се постојећи објекти замењују новим, породичним, вишепородичним или пословним или да се на новоформираним грађевинским парцелама граде нови објекти.

Висина нових објеката дефинисана је бројем надземних етажа.

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 см изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 м виша у односу на коту терена јавне површине. Савладавање висинске разлике се решава искључиво денивелацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, деци, старима, хендикепираним и инвалидним лицима.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Ширина светларника мора бити усклађена са светларником суседног објекта. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м. Не дозвољавају се прозорски отвори или вентилациони канали према светларнику суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одвођење атмосферских вода.

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати пасаж минималне ширине 3,5 и висине 4 м. Позиција пасажа није дефинисана на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње" у Р 1:2500, већ се формира у складу са идејним пројектом и положајем паркинг места у дворишном делу парцеле.

Код реализације стамбених објеката просечна нето површина стана је 50 м², а тежи се остваривању просечне површине 60 м² (изузев за стамбене објекте у Улици Краљевића Марка бр. 5, 21-25, Улици браће Јовандић бр. 2 и Булевару краља Петра I бр. 95 и 97, где је просечна нето површина стана 60 м², а тежи се 70 м²). Минимална стамбена јединица је нето површине 24 м².

Намена дела приземља планираних стамбених објеката дуж Булевара краља Петра I и улица Руменачке и

Кисачке мора да буде у оквиру пословних и/или услужних делатности са пратећим техничким и помоћним просторијама. У приземљу стамбених објеката дуж осталих улица, поред стамбених просторија могу да се налазе и површине намењене пословању и комерцијалним делатностима ка уличном делу, и гараже и техничке просторије ка дворишту.

Прозорски отвори стамбених просторија на бочним фасадама дозвољени су уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле, која припада површини за остале намене, минимално 2,5 м, а од фасаде суседног објекта минимално 4 м.

Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима. Постојећа склоништа, изграђена самостално на парцели, задржавају се без промена, а надоградња се планира на склоништу у Улици Бранимира Ћосића (парцела број 6900/17).

У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и заједничких просторија у пословни простор. Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композиционо и у примени материјала усклађено са свим елементима на фасади. Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

Паркирање се планира, слободно или изградњом приземних гаража, у дворишном делу парцеле (једно паркинг место на 70 м² бруто изграђене грађевинске површине објекта). Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња приземних гаража, кров мора бити благо нагиба до 10°, са падом према парцели корисника. Није дозвољена промена намене простора намењених стационираном саобраћају (гаражирању).

Подрумска или сутеренска етажа може се градити у новим објектима или испод целе површине парцеле, уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају када то природни услови захтевају, а намењује се за: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и др. На парцелама у улицама Краљевића Марка бр. 21, 23, 25, Браће Јовандић бр. 2 и Змај Огњена Вука (парцела бр. 4532) обавезна је изградња подрумске или сутеренске гараже за потребе паркирања испод целе површине грађевинске парцеле.

Заједничка блоковска површина

У оквиру заједничке блоковске површине дефинисани су отворени концентрисани и линијски простори, интерне саобраћајне површине (колске, пешачке и колско-пешачке комуникације), приступи и отворени паркинзи. У оквиру заједничке блоковске површине потребно је реконструисати или реализовати колске и пешачке комуникације уз постојеће и планиране објекте. Партерно уређење пешачких комуникација реализовати тако да чине целину, односно тако да се сви елементи који се користе за уређење третирају јединствено и целовито. Континуално и једнообразно уређеним пешачким комуникацијама остварује се функционално повезивање садржаја и најатрактивнијих тачака унутар простора.

Поред линеарних, у оквиру заједничке блоковске површине, потребно је реконструисати или реализова-

ти и концентрисане просторе у циљу формирања урбаног амбијента који ће допринети интегритету, идентитету и вредности простора. Урбанистички оквир је одређен планским решењем, а концепција коришћења и функционалност ових простора биће јасније дефинисана употребом од стране корисника (игра деце, окупљање и дружење станара, спортске активности и сл.). Ове слободне површине реализоваће се у комбинацији са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клупе, осветљење, степенице, рампе и сл.) који ће бити у хармоничном односу са изграђеним структурама које их окружују, тако да се створи пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења.

Услови за уређење слободних и зелених површина дати су у пододелу "8.4. Правила уређења зелених и слободних површина".

8.1.2. Услови за архитектонско обликовање објекта

У обликовању објекта треба да се интегришу следећи квалитети: синтеза са функционалним процесима, идентитет, јединственост форме, складност, континуитет, квалитет детаља, јасноћа веза, визуелни циљ. Елементи и композиција, који се примењују приликом обликовања фасада стамбених и пословних објеката, треба да допринесу побољшању градске слике. Приликом обликовања планираних објеката посебно водити рачуна о доминантним визурама (из правца улица Руменачке, Хајдук Вељкове, Булевара краља Петра I и Кисачке улице) кроз примену складне архитектонске форме, квалитетне материјализације и технологије изградње, и давањем просторног акцента у оквиру зоне изградње стамбених, стамбено-пословних или пословних објекта.

Планирани објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају, објектима са којима чине прекинути или непрекинути низ, као и временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење трајних материјала. Сви објекти треба да начином обликовања дају утисак јединствене и хармоничне целине, а сваки стамбени блок појединачно, сопствени идентитет може формирати различитим композицијама примењених детаља или елемената обликовања.

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

Није дозвољено затварање постојећих пролаза и пасажу у објектима.

Уколико се, као елемент артикулације фасаде стамбених објеката користе препусти на делу објекта вишем од 3 m, обавезно је да се они заврше закључно са последњим спратом, односно раван фасаде поткровља не може имати препусте. Хоризонтална пројекција испада може бити удаљена од грађевинске линије максимално 1,20 m. Максимална површина ових елемената не сме бити већа од 50% површине фасаде, не рачунајући приземље. Приликом пројектовања могуће је планирати препусте на фасадама планираних објеката, које су оријентисане према Руменачкој улици, Булевару краља Петра I, Булевару ослобођења, улицама Кисачкој, Браће Јовандић, Краљевића Марка (непарна страна),

Змај Огњена Вука, Јована Храниловића, Косанчић Ивана, Војводе Шупљикца и Новој улици, као и на фасадама оријентисаним ка дворишту.

На планираним објектима на углу Булевара краља Петра I и Улице Војводе Шупљикца (на парцелама бр. 4551/1, 4549/1 и 4550/1 и деловима парцела бр. 4549/2, 4550/2), на фасадама са дворишне стране дозвољава се планирање препуста.

Препусти у поткровљу се не дозвољавају на угаоним деловима фасада планираног објекта на углу Булевара краља Петра I и Улице Париске комуне (део урбанистичке целине 4), у циљу акцентовања угла. На овом планираном објекту на углу Булевара краља Петра I и улице Париске комуне не дозвољава се планирање препуста на фасадама које су оријентисане ка дворишном делу (заједничкој блоковској површини) и на западној фасади (која је 2,5 m удаљена од регулационе линије).

Планирање препуста не дозвољава се на планираним објектима уз Булевар краља Петра I (део урбанистичке целине 7) на фасадама оријентисаним ка заједничкој блоковској површини и на планираном објекту у Улици Змај Огњена Вука бр. 24 (угао са Улицом Краљевића Марка) (део урбанистичке целине 6), и то на фасади ка Улици Краљевића Марка и ка етно-центру, док је на преостале две фасаде дозвољено извођење препуста.

Максимални нагиб кровних равни је 30°. Поткровна етажа дефинише се као етажа са назидком или без назидка, као пуна етажа или повучена. Начин обликовања поткровне етаже, као и висина назидка дефинише се за сваку целину посебно.

На поткровној етажи код вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, која се пројектује као повучена у односу на раван основне фасаде, ширина габарита повучене етаже, односно димензије повлачења (до 1,5 m), добијају се у пресеку кровних равни класичног поткровља (са назитком од 1,6 m на основној грађевинској линији и нагибом кровних равни од 30°) и међуспратне конструкције изнад повучене етаже. У овако формираној поткровној етажи могуће је планирати вертикалне прозоре, а наткривање објекта планира се благим косим кровом (нагиба до 10°). Део изнад последње пуне етаже стамбеног објекта, настао формирањем повучене поткровне етаже, може се користити као тераса, изнад које се дозвољава постављање надстрешнице од лаких и транспарентних материјала. Надстрешница не сме прелазити раван фасаде. Не дозвољава се затварање и застакљивање простора који су добијени повлачењем завршне етаже ка унутрашњости објекта.

Надограђене етаже могу бити неутралне, тако да уздржаним обликовањем наглашавају изворни волумен и архитектуру, могу бити урађене коришћењем истоветне архитектонике и материјализације, затим могу у свом обликовању користити принципе и елементе композиционог плана постојећег објекта у савременом изразу, или могу допринети осавремењивању целокупног волумена зграде преобликовањем фасаде. У свим случајевима, надограђене етаже са постојећим делом објекта морају чинити складну архитектонску композицију. Надоградња објекта се врши увек над целим објектом. Фазна надоградња није могућа. Уколико се надограђују

објекти који са суседним објектима чине низ, посебно водити рачуна да нагиби (и уличних и дворишних) кровних равни постојећих објеката који се реконструишу и надограђују, буду усклађени са суседним објектима, што ће условити њихове димензије и облик. Број и положај станова и инсталационих вертикала на етажи која се надограђује мора бити исти као на претходној етажи.

8.1.3. Специфични услови за уређење и грађење у урбанистичким целинама

8.1.3.1. Урбанистичка целина 1

Урбанистичка целина 1 састоји се из три блока.

У **првом блоку**, који се налази између улица Руменачке, Корнелија Станковића, Нове и Булевара Јаше Томића, задржавају се реализовани вишепородични стамбени објекти, спратности П+4+Пк са приземним анексом, и планира се изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+4+Пк уз улице Руменачку и Корнелија Станковића, и спратности П+3+Пк и П+2+Пк уз Улицу Нову. Приземни пословни анекс планира се само у делу комплекса, чинећи низ са постојећим приземним анексом. Објекти се планирају на јединственој грађевинској парцели, с тим да је могућа фазна изградња по ламелама, како је то дефинисано на графичком приказу бр. 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње" у Р 1:2500. Максимална планирана заузетост је у складу са графичким приказом. Објекти уз Руменачку улицу, спратности П+4+Пк постављају се на грађевинску линију, која је од регулационе линије одмакнута 5m (изузев дела објекта који са постојећим објектом чини непрекинути низ), док се пословни приземни анекс поставља на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом. У приземљу објеката планирају се пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, културни и сл.), са пратећим техничким и помоћним просторијама. Кровови су коси са нагибом кровних равни максимално 30°. Кровне равни се постављају на конструкцију последње пуне етаже, а висина назидка износи максимално 1,8 m.

Препоручује се да објекти оријентисани ка Улици Корнелија Станковића имају претежну пословну намену. Неопходно је посебну пажњу посветити обликовном и функционално интегрисању главног објекта и пословног анекса.

У **другом блоку**, који се налази између Булевара Јаше Томића, улица Нове, Корнелија Станковића и Јована Храниловића, задржавају се реализовани вишепородични стамбени објекти, спратности П+4 (уз Булевар Јаше Томића) и П+2+Пк (уз улице Јована Храниловића и Нову) и планира изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+2+Пк уз улице Нову и Јована Храниловића. Планирани објекти се постављају на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом, и са постојећим објектима чине прекинути и непрекинути низ. Максимални индекс заузетости износи 40 %, а на угаоним парцелама 55%. У приземљу објеката могу да се планирају и стамбени и пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, културни и сл.), са пратећим техничким и помоћним просторијама, а препоручује се да објекти оријентисани ка Улици Кор-

нелија Станковића имају претежну пословну намену. Кровови су коси са нагибом кровних равни максимално 30°. Кровне равни се постављају на конструкцију последње пуне етаже, а висина назидка износи максимално 1,8 m.

У **трећем блоку**, који се налази између улица Руменачке, Стјепана Митрова Љубише, Јована Храниловића и Булевара Јаше Томића, задржавају се реализовани вишепородични стамбени објекти, спратности П+4, а планирају се нови стамбени, стамбено-пословни или пословни објекти, спратности П+4. Облик и положај планираних објеката је такав, да са постојећим објектима чини композициону целину, с тим да планирани објекти у свом обликовању могу применити другачије композиционе елементе као и савремене материјале. Димензије планираних објеката износе 15mх15m, грађевинска линија се са свих страна поклапа са регулационом, односно нова парцела се формира под објектом. Кров може бити раван или са максималним нагибом од 10°. Простор изван постојећих и планираних објеката чини заједничка блоковска површина.

8.1.3.2. Урбанистичка целина 4

Реализовано вишепородично становање

Постојећи вишепородични објекти чине завршену целину и они се планом задржавају, уз могућност доградње објеката у Улици Париске комуне бр. 1, 3, 5, 7 и 9 и Булевару краља Петра I бр. 60, 62 и 64. Објекти се могу надоградити постављањем пуне етаже над последњом постојећом, идентичне висине и габарита. Над њом се поставља кос кров малог нагиба. Спратност надограђених објеката износи Су+П+5. Број стамбених јединица мора бити идентичан броју на последњој постојећој етажи, а обавезно је уградити лифт за сваки улаз. Услови за обликовање и могуће начине надоградње дати су у подтачки "8.1.2. Услови за архитектонско обликовање објеката". Постојећи објекти су постављени слободно, са већим уређеним слободним површинама између њих, формирајући отворене или полуотворене просторе.

На све равне кровове вишепородичних објеката, који нису планирани за доградњу нових корисних етажа могуће је поставити плитак лимени коси кров као мера санације равних кровова на целом простору. Оваквом интервенцијом није могуће формирати нову корисну површину. Постављање плитког лименог крова могуће је извести и на оним објектима који су планирани за доградњу постављањем нових корисних етажа.

Комплекс здравствене станице

Здравствена станица се налази у Руменачкој улици број 102. Површина комплекса је 2.500 m² и задржава се без промене. Постојећи објекат је могуће надоградити или заменити новим објектом, до спратности П+2. Максимални индекс заузетости у случају изградње новог објекта износи 40 %.

Планирани стамбени, стамбено – пословни и пословни објекти

Простор на углу Булевара краља Петра I, и улица Руменачке и Париске комуне намењен је општеградс-

ком центру, у оквиру којег се планира изградња стамбених, стамбено – пословних и пословних објеката.

На углу Булевара краља Петра I и Улице Париске комуне планира се изградња стамбеног или стамбено-пословног објекта, спратности П+6(7). Објекат се поставља на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом линијом, осим са западне стране, где је грађевинска линија планираног објекта удаљена од постојеће регулационе линије за 2,5 m. Померањем грађевинске линије од регулационе омогућено је планирање отвора на западној фасади објекта. У приземљу објекта уз Булевар краља Петра I планирају се пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, културни и сл.), са пратећим техничким и помоћним просторијама.

На углу Булевара краља Петра I и Руменачке улице планира се изградња стамбено-пословног објекта, спратности П+10, са пословним анексом, спратности П-П+1. Стамбено-пословни објекат се поставља на грађевинску линију, која се не поклапа са планираним и постојећим регулационим линијама, како је то приказано и дефинисано у графичком приказу бр. 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње" у Р 1:2500. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 80%. Објекат спратности П+10 се планира у циљу давања просторног акцента у оквиру шире просторне целине. Пословни садржаји, осим у анексу, планирају се у оквиру приземља и минимум два спрата стамбено-пословног објекта. У случају да је неопходно за функционисање одређених пословних намена (банке, осигуравајућа друштва, пошта и сл.) које из безбедоносних разлога захтевају подземну етажу или директан приступ парцели, испод новоформиране грађевинске парцеле могуће је формирати подземну етажу. Прилаз подземној гаражи и парцели могуће је обезбедити из Улице Париске комуне, преко постојеће саобраћајне површине у оквиру заједничке блоковске површине. Ограђивање парцеле није могуће. Партерно уређење парцеле, као и зеленило и мобилијар на парцели морају бити решени тако да са заједничком блоковском површином визуелно и естетски чине целину. Кота површине крова подземне етаже не сме бити изнад нивоа коте заједничке блоковске површине. За реализацију објекта, условљава се израда архитектонског конкурса.

Сви планирани објекти у оквиру урбанистичке целине 4 треба да начином обликовања дају утисак јединствене и хармоничне целине, а сваки објекат појединачно, сопствени идентитет може формирати различитим композицијама примењених детаља или елемената обликовања. Услови обликовања (препуста и поткровне етаже) дати су у подтачки "8.1.2. Услови за архитектонско обликовање објеката".

8.1.3.3. Урбанистичка целина 5

Урбанистичка целина 5 у највећој мери представља завршену целину, и сви реализовани стамбени и пословни објекти на основу претходних планова се планом задржавају.

Реализовано вишепородично становање

Већина објеката задржава постојећи хоризонтални и вертикални габарит. Одређени објекти се могу надогра-

дити (објекти у улицама Саве Ковачевић бр. 16, 18, 20 и 22, Берислава Берића 5 и 5а, 7 и 7а, 14 и 16, и Краљевића Марка 47 и 49), а у односу на постојећу спратност и начин надоградње већ надограђених суседних објеката, дефинисана су два режима надоградње.

Први режим надоградње који подразумева постављање косог двоводног крова са назидком чија ће висина бити максимално 1,6 m и са нагибима кровних равни до 30°. Број станова и инсталационих вертикала у поткровној етажи мора бити исти као и на последњем спрату. Све остале елементе надоградње ускладити са већ надограђеним објектима у Улици Фелеги Тивадора од броја 2 до 8.

Овај режим надоградње важи за објекат у Улици Саве Ковачевића са бројевима улаза 16, 18, 20 и 22.

Други режим надоградње подразумева допуну петог и надоградњу шестог спрата и постављање плитког косог крова и лифтова за сваки улаз. Број станова и инсталационих вертикала мора бити исти као и на претходној етажи. Све остале елементе надоградње ускладити са већ надограђеним објектима у Улици Берислава Берића број 7 и 7а.

Овај режим надоградње важи за два објекта у Улици Берислава Берића и то број 14 и 16, 5 и 5а и за објекат у Улици Краљевића Марка број 47 и 49.

На осталим објектима није планирана надоградња. На објектима, на којима није урађен коси кров, или надоградња мансардног крова или на којима није планирана надоградња, могуће је постављање плитких косих кровова у циљу санације равних кровова.

Планирани стамбени, стамбено-пословни или пословни објекти

На парцелама постојећих породичних објеката уз улице Кисачку и Краљевића Марка планира се урбана обнова, која подразумева пренамену постојећих намена у намену вишепородичног становања и зоне линијског центра, и изградњу нових стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+3+Пк, уз Улицу Краљевића Марка и П+4+Пк уз Кисачку улицу.

Планирани објекти уз Кисачку улицу постављају се на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом, и са постојећим објектима чине прекинути и непрекинути низ. Максимални индекс заузетости износи 50 %, а на угаоним парцелама 70%. У приземљу објеката планирају се пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, културни и сл.), са пратећим техничким и помоћним просторијама. Постојећи објекат у Кисачкој улици бр. 57 (парцела број 4489), спратности П+2, могуће је заменити у потпуности новим објектом или надоградити до спратности П+4+Пк ако то статички услови дозвољавају. Поткровље без назидка би се у случају надоградње могло користити искључиво за помоћне и техничке просторије.

Планирани објекти уз Улицу Краљевића Марка, постављају се на грађевинску линију која се са свих страна поклапа са регулационом, тако да се парцела формира под објектом. Преостали делови парцела обједињују се у заједничку блоковску површину. У приземљу објеката могу да се планирају стамбени и пословни простори

(канцеларијски, услужни, продајни, културни и сл.), са пратећим техничким и помоћним просторијама.

Кровови су коси са нагибом кровних равни максимално 30°. Планирани објекти са постојећим чине прекинути и непрекинути низ.

Кровне равни се постављају на конструкцију последње пуне етаже без назидка. Намена у оквиру волумена под косим кровом може бити пословна, стамбена или заједничке просторије станара.

Непокретно културно добро – споменик културе

За објекат на парцели број 4614 важи алтернативни режим. Услови и правила за уређење простора на парцели број 4614 биће дати у делу који се односи на очување културних добара. Планирана намена заштићеног објекта у Улици Краљевића Марка 37 је стамбена или пословна, али примерена историјској и архитектонској вредности објекта (музеј, уметничка галерија, традиционални ресторан и сл.).

У случају скидања заштите планира се изградња као на суседној парцели, северно од парцеле број 4614.

Реализовани пословни објекти

Реализовани пословни објекти у оквиру зоне општеградског центра уз Булевар ослобођења се планом задржавају. На пословном објекту на Булевару ослобођења бр. 31 (део парцеле бр. 4714) планира се надоградња до спратности П+2(3), а на пословном објекту на Булевару ослобођења бр. 27 (парцела број 4694/4) надоградња до спратности П+2.

Планирану надоградњу пословних објеката извести надоградњом пуне етаже на једном (објекат на Булевару ослобођења бр. 27) и пуне друге и повучене треће етаже на другом објекту (на Булевару ослобођења бр. 31) изнад последње међуспратне конструкције. Максимална висина надограђене етаже је 4,5 m. Кров надограђене етаже може бити раван или плитак кос максималног нагиба 10°, сакривен иза атике. У оквиру надограђених етажа дозвољено је постојање само једне корисне етаже.

Фасаде надограђених делова објекта другог спрата извести у истој равни са фасадом првог спрата, и у потпуности ускладити са постојећом фасадом, што подразумева исти распоред, облик и величину отвора и материјализацију фасаде.

Надоградњу степенишне верикале противпожарног степеништа пословног објекта на Булевару ослобођења бр. 31 у потпуности ускладити у обликовању и материјализацији са постојећим изгледом степенишне вертикале.

Планирани пословни објекат

Пословни објекат, спратности П+2, планира се у зони линијског центра уз Булевар ослобођења. Садржаји пословног објекта могу бити административни простор, угоститељство, тржни центар, садржаји културе и сл. дозвољена је изградња равнoг или плитког косог крова. Могућа је изградња сутерена, али је обавезна намена сутерена гаража.

Висина пода приземља је максимално 20 cm изнад коте терена.

Грађевинска линија приземља је повучена за 2,20 m у односу на спратну грађевинску линију и регулационе линије паралелне са Булеваром ослобођења.

Зона изградње према суседним пословним објектима дефинисана је растојањем од 7,00 m, и ту се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

Препуст првог и другог спрата између грађевинске линије приземља и регулационе линије могуће је решити конзолно или ослањањем на стубове. Препустити нису дозвољени на фасадама, оријентисаним ка постојећим суседним пословним објектима.

Предшколске установе

У Улици Саве Ковачевића број 7 (парцела број 4694/5) у средишњем делу целине парцела је намењена Предшколској установи "Радосно детињство", спратности објекта П. Садашњи капацитет дечије установе за смештај деце не задовољава постојеће потребе на овом простору, број уписане деце је 279, површина под објектом је 1624,8 m² бруто. Због потребе и већих захтева за уписом деце, планира се надоградња дела објекта, пуном или повученом етажом. Максимална зона надоградње дата је на графичком приказу број 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње" у Р 1:2500. Обликовање фасаде првог спрата ускладити са обликовањем постојеће фасаде, што подразумева исту материјализацију, облик и величину отвора. Кров надограђене етаже може бити раван или плитак кос кров максималног нагиба 10°. Препоручује се да кров буде сакривен иза атике. Могуће је доградити степениште при надоградњи објекта дечије установе. Индекс заузетости је 35%.

Предшколска установа у Улици Саве Ковачевића бр. 14 (парцела бр. 4683/2) представља завршен и реализован објекат, спратности П+1, и планом се задржава. Постојећа парцела формирана је у габариту објекта. Планирана парцела комплекса дечије установе формира се обједињавањем парцеле под објектом и дела парцеле заједничке блоковске површине.

Комплекс Основне школе "Коста Трифковић"

Проширење комплекса основне школе и доградња постојећег објекта планира се за комплекс Основне школе "Коста Трифковић, у Улици Берислава Берића бр. 2. Дограђени објекат, спратности од Су+П до Су+П+2, поставља се у зони уз Улицу Берислава Берића, у југозападном делу комплекса, како је то приказано у графичком приказу број 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње" у Р 1:2500. Површина планираног комплекса износи 1,02 ha. Максимални степен заузетости износи 30%.

При детаљној разради комплекса и изради пројектне документације потребно је водити рачуна о следећим критеријумима: површина објекта треба да буде минимум 7,5 m²/ученику, површина учионице треба да буде 2,0 m²/ученику. Отворени спортски терени и отворени простори за одмор ученика планирају се у северозападном делу комплекса. Спортски терени служе за физичко васпитање ученика (кошарка, одбојка, рукомет,

трчање, скок у вис и у даљ, бацање кугле и сл). Положај игралишта (терен за рукомет са трибинама и терени за кошарку и одбојку) мора бити такав да игре и вежбе не ометају школски рад. Игралишта треба да буду оријентисана у правцу север-југ.

Неизграђени простор треба да буде организован тако да 50% неизграђеног простора чине простори за одмор (мин 5,0 m²/ученику), кретање и спорт, а 30% озелењене травнате површине (школски врт, заштитно зеленило и сл.), 20% економски део.

Имајући у виду да се проширење планира на парцеле на којима се налазе породични објекти, а у циљу лакше реализације, могуће је фазно уређење комплекса. То подразумева могућност почетка изградње објекта и уређења дела комплекса у првој фази, без рушења објекта породичног становања у Улици краљевића Марка 48-52. Сви објекти би били уклоњени у коначној фази.

Комплекс Хотела "Нови Сад"

Комплекс Хотела "Нови Сад", који се налази у зони општеградског центра уз Булевар Јаше Томића представља реализовану целину и планом се задржава, уз могућност надоградње приземних анекса до П+1, и спратних делова за једну етажу, до ВП+6, односно ВП+7, како је то приказано на графичком приказу број 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње" у Р 1:2500. Услови за обликовање надоградње дати су у подтачки "8.1.2. Услови за архитектонско обликовање објекта".

Гараже у оквиру зоне претежне намене вишепородичног становања

Постојеће гараже у блоку јужно од Улице Берислава Берића, у каснијим фазама реализације, због видног недостатка простора за мирујући саобраћај у конкретном блоку, као и у непосредном окружењу (посебно дуж Улице Краљевића Марка, јужно од овог простора), могуће је заменити или надоградити. Максимална спратност нових објеката би била Су+П+1, а хоризонтални габарит идентичан са постојећим.

8.1.3.4. Део урбанистичке целине 6

Планирани стамбени, стамбено-пословни или пословни објекти

На парцелама постојећих породичних објеката уз Улицу Змај Огњена Вука (измена број 2) планира се промена намене из породичног у намену вишепородичног становања и изградња нових стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+2+Пк, у Улици Змај Огњена Вука бр. 24 (део парцеле број 4531) и П+4(5) уз Улицу Змај Огњена Вука бр. 22 (део парцеле број 4532).

Планирани објекти уз Улицу Змај Огњена Вука постављају се на грађевинску линију, која се са свих страна поклапа са регулационом, тако да се парцела формира под објектом. Зона изградње и тачан положај дефинисана је на графичком приказу број 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње"

у Р 1:2500. Преостали делови парцела обједињују се у заједничку блоковску површину. У приземљу објеката планирају се пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, културни и сл.), са пратећим техничким и помоћним просторијама.

За објекте у Улици Змај Огњена Вука бр. 24 (угао са Улицом Краљевића Марка), на фасади ка Улици Краљевића Марка и ка етно-центру не планирају се препусти, док је на преостале две фасаде дозвољено извођење препуста. Кров објекта у Улици Змај Огњена Вука бр. 24 је кос, са нагибом кровних равни максимално 30° и максималним назитком од 1,60 m. Уколико су задовољени сви технички услови, могуће је формирање станова у два нивоа, а пројектовање две независне етаже није дозвољено. Осветљавање поткровне етаже решава се искључиво постављањем лежећих кровних прозора у кровним равнима у оба нивоа поткровних станова, односно не дозвољава се употреба вертикалних прозора.

На објекту у Улици Змај Огњена Вука бр. 22 планира се повучена пета етажа. Повучена пета етажа планира се као етажа стандардне спратне висине, али нешто мањег габарита, који се добија повлачењем од грађевинске линије основног габарита објекта (до 1,5 m). Кров је раван или плитак кос, максималног нагиба кровних равни до 10°. Услови за обликовање дати су у подтачки "8.1.2. Услови за архитектонско обликовање објекта".

У оквиру објекта у Улици Змај Огњена Вука планира се изградња сутеренске гараже, а приступ гаражи неопходно је урадити у складу са савременим техничким могућностима (применом лифтова и сл.). Број подземних етажа није ограничен.

8.1.3.5. Део урбанистичке целине 7

Планирани стамбени, стамбено-пословни или пословни објекти

На парцелама постојећих породичних објеката уз Булевар краља Петра I (измена 3) планира се промена намене из породичног у намену вишепородичног становања и изградња нових стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+6 (део парцела бр. 6466 и 6467).

Планирани објекти постављају се на грађевинску линију, која се са свих страна поклапа са регулационом, тако да се парцела формира под објектом. Зона изградње и тачан положај дефинисани су на графичком приказу број 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње" у Р 1:2500. Препоручује се спајање парцела бр. 6466 и 6467 у једну грађевинску парцелу. Преостали делови парцела обједињују се у заједничку блоковску површину или одвајају за регулацију улице. У приземљу објеката планирају се пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, културни и сл.), са пратећим техничким и помоћним просторијама.

Објекти се пројектују са косим кровом, максималног нагиба 30°, без назитка, или равним кровом, максималног нагиба 10°. У случају формирања косог крова, могуће је коришћење поткровља у оквиру волумена конструкције. Не планира се формирање другог нивоа поткровне етаже, тј. дуплекса, у случају привођења на-

мени становања или пословања, она мора да чини јединствену целину са етажом испод, а осветљавање поткровне етаже се планира искључиво кровним прозорима.

Услови обликовања препуста дати су у подтачки "8.1.2. Услови за архитектонско обликовање објекта".

8.1.3.6. Урбанистичка целина 8

Реализовано вишепородично становање

Вишепородични стамбени објекти, спратности од П+4 до П+14 и приземни анекси уз њих, су завршене просторне целине, које се задржавају без могућности надоградње, али за које се дозвољава санација крова, било да су равни или коси.

Реализовани пословни објекти

Пословни објекти, који су реализовани у оквиру претежне намене линијских и градских центара, планом се задржавају, без могућности надоградње, али уз могућност санације крова.

Реализовани стамбено-пословни објекат

На углу Булевара ослобођења и Улице Новосадског сајма (на парцели број 6900/61) реализован је стамбено-пословни објекат, спратности од Су+П+Г до Су+П+Г+8+Пк, чији се хоризонтални и вертикални габарит планом задржава, без могућности надоградње.

Постојећа предшколска установа

У Улици Бранимира Ћосића бр. 40, налази се комплекс предшколске установе, површине око 0,8 ха, капацитета до 400 деце, који представља завршен и реализован објекат, спратности од П до П+Пк, и планом се задржава.

Планирана јавна гаража

У Улици Бранимира Ћосића планира се изградња јавне гараже спратности Су+П+3, капацитета око 500 паркинг места. Положај објекта гараже дефинисан је техничким елементима, са обавезним равним кровом који се користи као површина за паркирање. Приликом израде пројекта гараже обавезна је примена Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/05). Пре реализације јавне гараже, простор је могуће уредити као јавни отворени паркинг простор.

Постојеће гараже за јавно коришћење

Постојећа гаража за јавно коришћење, спратности Су+П+3, која се налази на Булевару ослобођења, је завршена целина и планом се задржава. У циљу урбане афирмације објекта и складнијег уклапања у зону линијског центра, дозвољава се да у приземљу гараже, у делу оријентисаном ка Булевару ослобођења буду пос-

ловни садржаји (угоститељске или услужне делатности). С обзиром на то да је фасада, која је оријентисана према Булевару ослобођења, обликована као пун зид, препоручује се њена ревитализација различитим композитним елементима или формирањем зелене фасаде или применом нових технологија, захваљујући којима би фасада имала интерактивну улогу у комуникацији са пролазницима у смислу да пружа различите видове информација.

Постојећа гаража за јавно коришћење у средишњем делу блока (парцела број 6900/20) задржава се уз проширење приступне зоне у циљу активирања равне кровне површине за паркирање. У оквиру приступне зоне, посебно водити рачуна да њена функција не угрози постојеће високо зеленило. Постојећа парцела формирана је у габариту објекта. Планирана парцела гараже формира се обједињавањем парцеле под објектом и дела парцеле заједничке блоковске површине.

Склоништа

Постојећа склоништа у оквиру урбанистичке целине 8 се задржавају. Планира се надоградња склоништа у Улици Бранимира Ћосића 48. Намена надограђене етаже је пословна. Приземну етажу могуће је реконструирати и прилагодити секундарној намени у мирнодопским условима - пословању. Извођењем радова не сме се нарушити стабилност и основна функција постојећег објекта.

Услови обликовања надограђене етаже дати су у подтачки "8.1.2. Услови за архитектонско обликовање објекта".

Изнад надограђене етаже планира се раван кров или плитак лимени кров малог нагиба (до 10°).

8.1.3.7. Урбанистичка целина 9

Комплекс Министарства унутрашњих послова

Комплекс Министарства унутрашњих послова заузима површину од 0,80 ха. У склопу овог комплекса налази се део парцеле број 4654/4 и објекти на парцелама бр. 4665 (дуж Улице браће Јовандић), 4654/3 (дуж Булевара краља Петра I) и 4654/2 (помоћни објекти у дворишту). Обавезно је формирање јединственог комплекса, спајањем наведених парцела. Планира се доградња и надоградња појединих објеката.

У склопу комплекса Министарства унутрашњих послова, објекат на парцели број 4665 планира се за надоградњу, односно допуну до пуног четвртог спрата са постављањем плитког косог крова сакривеног иза атике. Такође се планира и уклањање постојећег приземног анекса уз овај објекат и доградња на углу (хоризонталних габарита према графичком приказу). Вертикалан габарит и спратност, потребно је усагласити са суседним објектима који се дограђују (објекти на парцелама бр. 4654/3 и 4665). Оваква интервенција у простору планира се ради повећања корисне површине коју користе органи унутрашњих послова, као и формирање визуелно затвореног блока који би допринео бољем уклапању у постојећу урбану матрицу, односно акцентовао овај угао као јасан и дефинисан (обликовно и архитектонс-

ки), и прилагођен архитектури новоформираног Булевар краља Петра I.

Специјална намена

Комплекс специјалне намене заузима део катастарске парцеле број 4654/4 са објектом на парцели број 4654/9. Површина овог комплекса износи 0,29 ха. Обавезно је спајање наведених парцела у јединствен комплекс који се задржава као постојећи. Постојећи објекат представља завршену целину без могућности доградње и надоградње.

Постојеће вишепородично становање

Постојећи објекти вишепородичног становања у блоку између Булеvara ослобођења, Булеvara краља Петра I и Улице браће Јовандић представљају завршену целину и планом се задржава хоризонтални и вертикални габарит.

Постојеће вишепородично становање заузима простор и дуж Улице Краљевића Марка. У овом делу простора делимично је дошло до реализације објеката (замена постојећих породичних објеката новим вишепородичним стамбеним објектима, спратности П+4+М). При реализацији изградње на већини изведених објеката дошло је до одступања од планских елемената и урбанистичких услова и то у домену спратности, хоризонталних и вертикалних габарита. Сви изграђени вишепородични стамбени објекти се задржавају у постојећим габаритима, без измена. Планира се уклањање помоћних објеката (гаража изграђених на парцели број 4654/4, којима је приступ омогућен из Улице Краљевића Марка број 11), као и уклањање дограђеног дела објекта у приземљу, који је у регулацији Улице Краљевића Марка број 11. Такође се планира уклањање свих помоћних накнадно изграђених објеката (ван габарита основног вишепородичног стамбеног објекта) на овим парцелама, као и свих објеката који су својим габаритом ушли на суседне парцеле. Дворишни делови парцела планирају се за стационарни саобраћај и озелењавање.

Планирани стамбени, стамбено-пословни или пословни објекти

Стамбени, стамбено-пословни или пословни објекти на сопственој парцели планирају се уз Улицу Краљевића Марка, односно на преосталим парцелама на којима није извршена замена постојећих породичних, новим вишепородичним стамбеним објектима. У питању су објекти у Улици Краљевића Марка бр. 5, 21, 23 и 25, и Улици браће Јовандић број 2, односно парцеле бр. 4630/1, 4630/2, 4630/3, 4621, 4620, 4634/1, 4634/2 и делови парцела бр. 4619 и 4634/3.

Угаоне објекте који завршавају непрекинути низ у Улици Краљевића Марка, у габаритима и обликовању формирати тако да:

- својим хоризонталним габаритом прате габарит суседних објеката (према графичком приказу);
- се тежи постизању визуелног затварања (сакривања) отворених забата постојећег непрекинутог низа и смиривању архитектонске форме, односно

свођењу на равне, чисте и јасне линије (без косих кровова нагиба већег од 10°, "кровних баца" и сл.);

- ката слемена новог објекта не пређе коту слемена постојећег суседног објекта односно, да ката слемена постојећег суседног мансардног крова буде реперна висинска тачка за усаглашавање са висином највише тачке завршног архитектонског елемента на новопројектованим објектима.

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

Приликом висинског усаглашавања објеката, усагласити и коте венаца са котама венаца постојећих објеката:

- ката венца објекта у Улици Краљевића Марка број 1 износи 15,69 m,
- ката венца објекта у Улици Краљевића Марка број 19 износи 15,24 m.

Објекат на углу улица Краљевића Марка и Браће Јовандић (Браће Јовандић 2) планира се као стамбено-пословни објекат, спратности Су+П+Гал+5, са равним, односно плитким косим кровом нагиба до 10° сакривеним иза атике. Обавезно је формирање сутеренске етаже испод целе парцеле са обавезним садржајем паркирања. Индекс заузетости етажа изнад приземља износи до 70%. У приземној етажи планира се изграђеност од 100%, уз услов постављања пуних зидова ка суседним парцелама. Галеријски простор формирати у делу објекта изнад кога се планирају спратне етаже. Приземни простор са делом галерије формирати као једну (јединствену) етажу, максималне висине до 6 m. Намена приземља и галерије је искључиво пословање, а на спратним етажама планира се становање. Етаже изнад приземља формирати тако да се испоштују следећи услови:

- хоризонтални габарит усагласити са хоризонталним габаритом суседног објекта (објекат на парцели број 4633/2 КО Нови Сад I) дуж Улице Краљевића Марка у дубини од 14 m;
- етаже изнад приземља од суседних парцела (парцеле број 4654/4 и неизграђеног дела парцеле број 4633/2 КО Нови Сад I) потребно је удаљити минимално 2,5 m;
- на фасадама овако постављеног објекта могуће је поставити вертикалне отворе, а није могуће пројектовати препусте;
- просечна нето површина стамбених јединица не може бити мања од 60 m²;
- висински, овај објекат је неопходно усагласити са постојећим суседним и то тако да највиша ката архитектонског елемента планираног објекта буде у висини, односно на коти слемена постојећег суседног објекта (парцела број 4633/2 КО Нови Сад I, Улица Краљевића Марка број 1);
- потребно је постићи визуелно затварање постојећег забата изведеног суседног објекта, као и визуелно акцентовање и дефинисање угла;
- приликом пројектовања и архитектонског обликовања потребно је применити наведена специфична правила у наставку која се односе на планиране објекте.

Објект у Улици Краљевића Марка број 5, планира се као објект спратности П+4+М. Могућа је изградња сутерена испод целе парцеле, за намену стационарног саобраћаја. Хоризонтални габарит планираног објекта условљен је положајем и габаритима суседних објеката (Улица Краљевића Марка број 7 и број 3), а према графичком приказу број 6 “План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:2500. Вертикални габарит у потпуности изједначити са суседним објектом на парцели број 4631 у Улици Краљевића Марка број 3, подразумевајући везивање (изједначавање) кота венца и слемена као и нагиба кровних равни. У оквиру мансардног крова могуће је формирати искључиво дуплекс станове (једна корисна етажа). Уколико се користи као стамбени простор, горњи ниво мансардног крова могуће је осветлити искључиво лежећим кровним прозорима.

Објект на углу Улице Краљевића Марка и Булевара краља Петра I условљен је обавезни спајањем дела парцеле број 4619 и парцела бр. 4620 и 4621 у једну грађевинску парцелу, на којој се планира изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности од Су+П+5(6) до Су+П+6, чија је зона изградње дата у графичком приказу број 6. “План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:2500. Просечна нето површина стамбених јединица не може бити мања од 60 м². Обавезна је изградња сутеренске или подрумске гараже.

Постојећи пословни објект

Постојећи приземни пословни објекти у блоку између Булевара ослобођења, Булевара краља Петра I и Улице браће Јовандић представљају завршену целину и планом се задржава хоризонтални и вертикални габарит.

Планирани пословни објект

Приземни пословни објект планира се у зони општеградског центра, уз Булевар ослобођења. Објект се поставља на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом, са свих страна, тако да се новоформирана парцела планира под објектом. Постојећи пословни објект могуће је реконструисати или заменити новим у складу са новом зоном изградње, како је то приказано у графичком приказу број 6 “План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:2500. Садржаји који се планирају у оквиру објекта могу да буду у оквиру културних, угоститељских, административних или услужних делатности, које ће допринети атрактивности овог дела општеградског центра. Приликом обликовања водити рачуна и о обликовању фасаде која је оријентисана ка постојећем вишепородичном стамбеном објекту. Кров мора бити раван или благог нагиба до 10°.

8.1.3.8. Део урбанистичке целине 10

На графичком приказу број 4 “Начин спровођења плана генералне регулације” у Р 1:5000 означене су локације на којима се мењају планови детаљне регулације који су на снази, и за које је основ за реализацију овај план. Измене планова детаљне регулације који су на снази, а налазе се у оквиру урбанистичке целине 10

су означене бројевима: 4, 8, 9, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23. Максималне зона изградње и спратности објеката дефинисани су на графичком приказу број 6 “План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:2500. За опште услове изградње и обликовања важе услови из плана детаљне регулације који је на снази, уколико овим планом није другачије наведено.

Планирани стамбени, стамбено-пословни или пословни објекти

На парцелама постојећих породичних објеката уз Булевар краља Петра I и уз Улицу Војводе Шупљикца (измена број 4) планира се промена намене из породичног у намену вишепородичног становања и изградња новог стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, спратности П+4+Пк (парцеле бр. 4551/1, 4549/1 и 4550/1 и делови парцела бр. 4549/2 и 4550/2).

Планирани објект поставља се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом. Зона изградње и тачан положај дефинисани су на графичком приказу број 6 “План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:2500. Обавезно је спајање парцела бр. 4549/1, 4549/2, 4550/1, 4550/2 и 4551/1. Приликом израде пројекта парцелације за образовање грађевинске парцеле, делови парцела бр. 4549/2 и 4550/2 одвајају се за регулацију улице према графичком приказу број 5 “План регулације површина јавне намене” у Р 1:2500. У приземљу објекта планирају се пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, културни и сл.), са пратећим техничким и помоћним просторијама.

Максималан наиздак кровне конструкције може бити 1,60 m, а максималан нагиб кровних равни 30°. Поткровна етажа осветљава се преко кровних прозора у равни крова.

Поткровна етажа може бити пројектована као повучена у односу на вертикалну пројекцију грађевинске линије приземља. У том случају, могуће је у поткровној етажи планирати вертикалне прозоре. Осветљење другог нивоа поткровне етаже (у случају планирања дуплекса) се решава преко кровних прозора у равни крова.

Акценовање и обликовање угаоне фасаде мора бити квалитетно и пажљиво пројектовано у складу са наведеним правилима грађења, као и угаоним објектима у непосредном окружењу.

Услов за изградњу је претходно рушење свих објеката на парцели.

Услови обликовања препуста дати су у подтачки “8.1.2. Услови за архитектонско обликовање објеката”.

У Улици Војводе Шупљикца 13-15 (измена број 16), на делу парцеле број 6999 и парцели број 7000 (које формирају грађевинску парцелу), и делу парцеле број 6998 планира се изградња стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, спратности П+2+Пк. Део парцела бр. 6998 и 6999 одваја се за регулацију улице.

На углу улица Достојевског и Словачке (измена број 17), на делу парцеле број 7054 и парцели број 7055 (које формирају грађевинску парцелу), планира се изградња стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта,

спратности Су+П+3+Пк. Део парцеле број 7054 одваја се за регулацију улице.

У Улици Масариковој (измена број 18), на парцелама бр. 9890 и 9889 (које формирају грађевинску парцелу) планира се изградња стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, спратности П+3+Пк, с тим да висина венца планираног објекта мора бити једнака висини венца постојећег објекта, на парцели број 9886/1.

На углу улица Масарикове и Арсе Теодоровића (измена број 20), на делу парцела број 9978 и 9979 и парцели број 9980 (које формирају грађевинску парцелу), планира се изградња стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, спратности П+3+Пк. Објекте пројектовати са косим кровом (максималног нагиба око 30%). Максимална висина назитка је 1,60 м. Дозвољава се изградња сутерена или подрума, уз услов (уколико буде потребно) да се техничким могућностима заштите од подземних вода. Обавезан је пасаж димензије 3,5 x 4 м. Делови парцела бр. 9978 и 9979 одвајају се за регулацију улице.

У Улици Димитрија Аврамовића 1 (измена број 21), на делу парцеле број 7022 планира се изградња стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, спратности П+4+Пк.

На углу улица Павла Папа, Валентина Водника и планираног продужетка Хиландарске (измена број 22), на деловима парцела бр. 7110, 7111 (које формирају једну грађевинску парцелу), као и на деловима парцела бр. 7112 и 7113 (које формирају другу грађевинску парцелу) планира се изградња вишепородичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, спратности П+3+Пк. Остаци наведених парцела се одвајају за регулације улица.

На новоформираној грађевинској парцели (формираној од делова парцела бр. 7110 и 7111) планира се објекат са максималном зоном изградње тако да дубина планираног објекта уз Улицу Пап Павла буде 14,0 м, а уз планирану улицу (продужетак Хиландарске) 12,0 м, осим у делу који је наспрам планиране трансформаторске станице у дворишту, где се планира да дубина објекта буде 10,0 м. Препусти на објекту до 1,20 м се дозвољавају на уличној (до 50% површине фасаде) и дворишној страни (до 30% површине фасаде). Препусти се не дозвољавају на дворишној страни у делу објекта који се налази наспрам планиране трансформаторске станице. Могућа је изградња сутеренске гараже испод целе парцеле.

На новоформираној грађевинској парцели формираној од делова парцела 7112 и 7113 планира се објекат стамбени или стамбено-пословни објекат спратности П+3+Пк. Дубина објекта је око 11,0 м (дефинисана је зоном изградње објекта на парцелама бр. 7110 и 7111). Због мале дубине парцеле препусти се на објекту дозвољавају само на уличној фасади (тј. према Улици Валентина Водника).

У Улици Шафариковој 31 (измена број 23), на парцелама бр. 9972/1, 9972/2, 9972/3, 9972/4 и 9973 (које формирају једну грађевинску парцелу) планира се изградња полуатријумског – вишепородичног стамбено-пословног објекта. Улични објекат је спратности Су+П+3+Пк са крилом и са обавезном пословном наменом у приземљу уличног објекта. Дубина уличног објекта је 14,0 м. Препусти до 1,20 су могући само према дворишту. Нови

дворишни објекат (планиран на деловима парцела 9972/4 и 9973) спратности П+2+Пк и дубине 14,0 м, крилом је повезан са уличним објектом. Дворишно крило, спратности П+2+Т, могуће је градити до дубине 7,0 м. За новоформирану грађевинску парцелу укида се обавеза припајања дела парцеле 9971/1.

Комплекс Покрајинског фонда за пензијско и инвалидско осигурање и подземна гаража за јавно коришћење – измена 19

На углу улица Житни трг и Хиландарска, на парцелама 7014/1, 7014/3 и 7015/1 планира се изградња пословног објекта. На делу парцеле 7014/2 планира се изградња двоетажне подземне гараже за јавно коришћење.

Парцеле број 7014/1, 7014/3 и 7015 планиране су да обједињавањем формирају једну грађевинску парцелу. На новоформираној грађевинској парцели, комплексу Покрајинског фонда за пензијско и инвалидско осигурање, планира се задржавање постојећег објекта спратности П+4 на Житном тргу број 3 и изградња пословног објекта спратности 2По+П, 2По+П+4 и 2По+П+7, који ће се градити на месту постојећег приземног анекса. Вертикална регулација планираног објекта на углу, изједначиће се са постојећим објектом на Житном тргу број 3, чија је спратност П+4. Постојећи и планирани објекат биће повезани у јединствену архитектонску целину. У западном делу планира се приземни део објекта са улазном партијом.

У делу новоформиране грађевинске парцеле, испод планираног објекта, планира се двоетажна подземна гаража са већом зоном изградње у односу на надземни део објекта. Максимална зона изградње и тачан положај дефинисани су на графичком приказу број 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње" у Р 1:2500. Прилаз у подземну гаражу за потребе Покрајинског фонда за пензијско и инвалидско осигурање планиран је из Улице Достојевског. Пре изградње, инвеститор је у обавези да уради сва неопходна истраживања, како би се прецизно одредила зона изградње подземне гараже, у циљу обезбеђења суседних објеката.

Имајући у виду значај институције, која због своје важности мора бити под сталном физичко-техничком заштитом, дозвољава се оградивање комплекса транспарентном оградом.

На делу парцеле број 7014/2 (на углу Улица Житни трг и Хиландарска), планира се двоетажна подземна гаража намењена за јавно коришћење. Улаз у гаражу планиран је из Хиландарске улице. Тачан положај улаза / излаза из гараже дефинисаће се пројектом, а у складу са правилницима из дате области. Након дефинисања улаза / излаза из гараже, остатак парцеле (према Улици Хиландарској) може бити партерно уређен, озелењен или намењен мирујућем саобраћају.

Плато изнад подземне гараже потребно је уредити, оплеменити зеленилом и урбаним мобилијаром. Кота површине крова подземне етажне не сме бити изнад нивоа коте заједничке блоковске површине.

Планирани породични стамбени објекат

У Улици Лукијана Мушицког 12 (измена број 15), на парцели број 9812/1 планира се изградња породичног

стамбеног објекта, спратности П+1+Пк. Део објекта може бити намењен пословању које не угрожава суседно становање. Парцела број 9812/1 се налази унутар просторне културно-историјске целине дела улице Лукијана Мушицког где се планира задржавање традиционалног породичног становања и очување амбијента који је препознат као историјска, културна и урбанистичка вредност града. С обзиром на то да постојећи објекат није под претходном заштитом, планира се његова замена новим објектом уз усклађивање са постојећим амбијентом просторне културно-историјске целине која се чува.

Планирани објекат поставља се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом. Димензије дворишног крила усклађене су са габаритом постојећег објекта на суседној парцели. Максимална зона изградње и тачан положај дефинисани су на графичком приказу број 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње" у Р 1:2500.

На парцели је могуће изградити само један стамбени објекат, али се у дворишном делу дозвољава изградња приземних гаража и помоћних објеката, с тим да максимални степен заузетости буде 50%.

Нови објекат који мора поштовати постојећу просторну концепцију и мерило, а габарити и волумени морају бити у складу са габаритима и висинама околних заштићених објеката и наслеђеним, дефинисаним профилем улице. Зона изградње као и висина планираног објекта мора бити у складу са габаритима и висинама околних објеката, са којима чини низ. Максималан наиздак кровне конструкције може бити 30 cm, а максималан нагиб кровних равни 30°. Поткровна етажа осветљава се преко кровних прозора у равни крова. Максималан број стамбених и пословних јединица на парцели је 4.

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишни део парцеле, објекат може да има пасаж минималне ширине 2,5 m.

За опште услове изградње и обликовања важе услови из плана детаљне регулације који је на снази.

Планиране гараже

У оквиру урбанистичке целине 10 планирају се четири гараже, које се делом спроводе на основу плана, а делом важећим плановима детаљне регулације.

У блоку између Булевара ослобођења и Улице браће Јовандић (измена број 8), на делу парцеле број 6917/1 планира се изградња две гараже за јавно коришћење, а вишеспратна гаража за јавно коришћење планира се и уз Улицу Стефана Стефановића. Правила уређења и грађења за ове гараже утврђена су планом детаљне регулације, осим у делу који се односи на режим коришћења земљишта. Планом се укида режим површине јавне намене, али се задржава намена објеката (гараже за јавно коришћење) у функцији решавања потребе мирјућег саобраћаја.

Вишеспратна јавна гаража планира се уз улице Браће Јовандић и Димитрија Аврамовића (измена број 12). Правила уређења и грађења утврђена су планом детаљне регулације, осим у делу који се односи на алтернативно решење гараже у комбинацији са посло-

вањем. Планом се укида алтернативни режим, а планирани објекат намењује искључиво за намену гараже за јавно коришћење. Капацитет вишеспратне гараже је ~700 паркинг-места.

8.1.3.9. Део урбанистичке целине 11

У оквиру Спортског центра "Сајмиште", који се налази између улица Хајдук Вељкове, Мичуринове и Новосадског сајма (измена број 10), планом се делови спортског центра, чије парцеле се формира под објектима, намењују за површину јавне намене. То значи да је цео комплекс спортског центра намењен за површину јавне намене, а правила уређења и правила грађења за спортски центар у целини утврђени су планом детаљне регулације.

8.1.3.10. Део урбанистичке целине 12

На графичком приказу број 4 "Начин спровођења плана генералне регулације" у Р 1:5000 означене су локације на којима се мења план детаљне регулације који је на снази, и за које је основ за реализацију овај план. Измене планова детаљне регулације који су на снази, а налазе се у оквиру урбанистичке целине 12, означене су бројевима: 5, 6, 7, 11, 14, 24 и 25. Максимална зона изградње и спратност објекта дефинисани су на графичком приказу број 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње" у Р 1:2500.

Постојећи пословни објекат

Постојећи објекат у оквиру комплекса "Дневник", спратности П+10, се задржава, а планира се могућност надоградње објекта штампарије за једну етажу (висина етаже може бити максимално 3,50 m), до спратности П+3. Обликовање надоградње штампарије мора бити једнака архитектури постојећег објекта. Надоградња објекта се врши увек над целим објектом, као што је приказано на графичком приказу број 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње" у Р 1:2500.

Простор у унутрашњости блока намењен је за заједничку блоковску површину.

Планирани пословни објекат

Пословни објекат, спратности П+2, планира се уз Булевар ослобођења (измена број 6), у зони линијског центра, између објекта "Дневник" и штампарије, и комплекса Футошке пијаце. Планирани објекат се поставља на грађевинску линију која се поклапа са регулационом, осим у делу оријентисаном ка објекту штампарије, и парцели бр. 10243 (део комплекса Футошке пијаце) где је грађевинска линија повучена у односу на регулациону минимум 4 m, како је то приказано на графичком приказу број 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње" у Р 1:2500.

Планом се препоручује спајање парцела бр. 10237/3 и 10237/4 са делом парцеле број 10237/1 у делу између граница парцела бр. 10237/3 и 10237/4 и регулације Булевара ослобођења и у делу 2,5 m од северне границе

парцеле број 10237/4. У том случају ширина уличног дела објекта (оријентисаног ка Булевару ослобођења) износи 36 m. Дубина уличног објекта износи око 17,80 m. Ширина дворишног крила, спратности П+2 износи 12 m.

Планирање отвора на објекту могуће је са свих страна, изузев на фасади која се налази на граници парцеле са комплексом Футошке пијаце. Кров мора бити раван или благог нагиба до 10°.

Садржаји који се планирају у оквиру објекта могу да буду оквиру културних, угоститељских, административних или услужних делатности.

Објекат може имати подрумску етажу, у оквиру које могу да се налазе техничке и помоћне просторије, а може бити намењена и за услужне делатности.

Планом се даје алтернативно решење у погледу спратности крила објекта и у погледу могућности спајања са делом парцеле број 10237/1.

Грађевинска линија крила објекта, у случају да се планира нижа спратност, односно спратност до П+1, може да се поклапа са регулационом линијом, с тим да се тада не дозвољава планирање отвора на делу фасаде оријентисане ка објекту штампарije и делу фасаде оријентисане ка парцели број 10243. Улични део објекта би у сваком случају имао планирану спратност П+2.

У случају да се не оствари спајање предметних парцела са делом парцеле број 10237/1, регулациона и грађевинска линија би се поклапале са границама парцела бр.10237/3 и 10237/4, а део парцеле број 10237/1 који не би био спојен са предметним парцелама би био намењен заједничкој блоковској површини.

Планирани стамбени, стамбено-пословни или пословни објекти

На парцели број 7229, у Улици Косанчић Ивана бр. 13 (измена број 5), планира се изградња новог стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, спратности П+4+Пк. Планирани објекат поставља се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом, и са суседним објектима чини непрекинути низ. Зона изградње и тачан положај дефинисани су на графичком приказу број 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње" у Р 1:2500. Максимални индекс заузетости на парцели износи до 50%.

У приземљу објекта могу се планирати пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, културни и сл.), са пратећим техничким и помоћним просторијама. У оквиру приземља објекта планира се колско пешачки пасаж који води до јавне вишеспратне гараже, минималних димензија 4,50 m × 5,50 m (висина × ширина). У том циљу, од парцеле број 7229 одваја се део за површину јавне намене, односно колски приступ гаражи за јавно коришћење.

Максималан наиздак кровне конструкције може бити 1,60 m, а максималан нагиб кровних равни 30°. Поткровна етажа осветљава се преко кровних прозора у равни крова. Поткровна етажа може бити пројектована као повучена у односу на вертикалну пројекцију грађевинске линије приземља. У том случају, могуће је у поткровној етажи планирати вертикалне прозоре. Осветљење дру-

гог нивоа поткровне етаже (у случају планирања дуплекса) се решава преко кровних прозора у равни крова.

На парцели, у дворишном делу, се планира изградња приземних гаража, чија реализација зависи од постојећег стања на парцели број 7227/2, односно постојања објекта са порталима и отворима оријентисаним ка парцели број 7229, до привођења планираној намени. Дворишни помоћни објекти не могу да имају поткровну етажу. Гаражирање возила у приземљима дворишних крила се препоручује, а у оквиру парцела, на расположивој површини могуће је планирање отворених паркинга, уз обавезно планирање зелених и партерно уређених површина.

На углу улица Јеврејске и Шафарикове (измена број 14), грађевинска парцела формира се обавезним спајањем парцела бр. 10156/1, 10156/2, 10156/3 и 10157, на којој се планира изградња новог стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, спратности По+П+3+Пк. Планирани објекат поставља се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом, и са суседним објектима чини непрекинути низ, како је то приказано на графичком приказу број 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње" у Р 1:2500. У приземљу објекта планирају се пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, културни и сл.), са пратећим техничким и помоћним просторијама. У дворишном делу парцеле планира се изградња пословних објеката, спратности По+П+Пк.

Испод целе површине грађевинске парцеле обавезна је изградња подземне гараже. У оквиру приземља објекта у делу уз Шафарикову улицу планира се колско пешачки пасаж који води до дворишног дела парцеле, у оквиру којег се планира приступ подземној гаражи. Приступ подземној гаражи могуће је планирати и у оквиру колско пешачког пасажа или у оквиру планиране зоне изградње пословног објекта, у дворишном делу парцеле.

Услови за обликовање кровне конструкције исти су као код планираног објекта у Улици Косанчић Ивана бр.13. За опште услове изградње и обликовања важе услови из важећег плана детаљне регулације.

У Улици Футошка 20 (измена број 25), на парцели број 10282 планира се изградња стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, спратности Су+П+4+Пк у уличном делу и Су+П+1+Пк у дворишном делу. У зони Улице Футошке наиздак уличног тракта објекта може бити до 30 cm. У дворишном делу главног објекта, као и у крилима, дозвољава се наиздак од 1,60 m, уз услов да висина слемена дворишног крила не сме бити виша од висине слемена главног уличног објекта. За опште и специфичне услове изградње и обликовања важе услови из плана детаљне регулације који је на снази.

Постојећи стамбено-пословни објекат

У Улици Јеврејској 8 (измена број 24), постојећи објекат на парцели број 10154 се интегрално чува. Грађевинска линија приземља постојећег објекта у делу уз Улицу Јеврејску се помера за 3,0 m ради формирања пешачког пролаза- колонеде, у складу са померањем и на свим суседним парцелама, како је то наведено у плану који је на снази.

Намена објекта је стамбено- пословна.

У зони постојећег објекта у дворишном делу, који има спратност П+1, дозвољава се надogradња до спратности П+2.

Кров надoграђеног дела објекта мора бити плитак или раван.

Услови обликовања надoградње дати су у подтачки "8.1.2. Услови за архитектонско обликовање објекта".

За опште услове грађења и обликовања важе услови из плана детаљне регулације који је на снази.

Инвеститор је у обавези да, пре реализације планираних радова, односно пре издавања грађевинске дозволе на главни пројекат исходује позитивно мишљење Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Планирана гаража за јавно коришћење

У Улици Павла Папа (измена број 11), у оквиру урбанистичке целине 12 планира се гаража за јавно коришћење, која се делом спроводи на основу плана, а делом важећим планом детаљне регулације.

Правила уређења и грађења за ове гараже утврђени су важећим планом детаљне регулације, осим у делу који се односи на режим коришћења земљишта. Планом се укида режим површине јавне намене, али се задржава намена објекта (гаража за јавно коришћење) у функцији решавања потребе мирујућег саобраћаја.

8.1.4. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Правила парцелације за јавне површине дата су у пододелу "6.1. План регулације површина јавне намене".

Правила парцелације и препарцелације за грађевинско земљиште дати су на графичком приказу број 5 "План регулације површина јавне намене" у Р 1:2500 и графичком приказу број 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње" у Р 1:2500.

У складу са планираном наменом утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница катастарских парцела. Грађевинске парцеле се формирају на следеће начине:

- задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене, на начин дефинисан правилима грађења;
- обавезна је парцелација или препарцелација издвајањем дела парцеле за јавну површину, која се спроводи у случају успостављања планиране регулационе ширине улица, трансформаторске станице и заједничке блоковске површине;
- обавезна је парцелација и формирање јединствене грађевинске парцеле за комплекс Министарства унутрашњих послова, специјалну намену, основну школу, предшколске установе и склоништа;
- обавезна парцелација и препарцелација се спроводи приликом формирања грађевинске парцеле дељењем парцеле или спајањем већег броја целих

или делова катастарских парцела, које својим положајем, обликом и димензијама не задовољавају критеријуме за изградњу планираног објекта више-породичног становања и пословног објекта;

- код планираних објеката у улицама Краљевића Марка бр. 39, 43 и 45 (део урбанистичке целине 5), Змај Огњена Вука бр. 22 и 24 (део урбанистичке целине 6), и Булевара Јаше Томића (део урбанистичке целине 1) задржава се принцип формирања парцеле под објектом, око којих се формира заједничка блоковска површина;
- на углу Булевара краља Петра I и Улице Париске комуне (део урбанистичке целине 4) парцела која се намењује за изградњу стамбеног или пословног објекта се формира спајањем делова парцела бр. 5073, 5074 и 5075, док се остатак наведених парцела намењује за заједничку блоковску површину, а део парцела бр. 5073 и 5075 и за регулацију улице;
- на углу Булевара краља Петра I и Руменачка улице (део урбанистичке целине 4) парцела која се намењује за изградњу стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта се формира спајањем делова парцела бр. 5078, 5079, 5077/2 и 5077/1, док се део парцела бр. 5079, 5078 и 5077/2 намењује за заједничку блоковску површину, а део парцела бр. 5079, 5078 и 5077/1 за регулацију улице;
- на Булеварау краља Петра I (део урбанистичке целине 7) парцеле које се намењује за изградњу стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката се формирају под објектом. Део парцела бр. 6466 и 6467 одваја се за регулацију улице, део за заједничку блоковску површину, а део за планиране објекте. Препоручује се спајање делова парцела бр. 6466 и 6467, које се намењују за изградњу објекта;
- у Улици Бранимира Ћосића (део урбанистичке целине 8) парцела која се намењује за склониште формира се спајањем парцела 6900/17 и 6900/56;
- на углу Булевара краља Петра I и Улице Војводе Шупљикца (део урбанистичке целине 10) парцела која се намењује за изградњу стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта се формира спајањем делова парцела бр. 4549/2 и 4550/2 и парцела бр. 4549/1, 4550/1 и 4551/1. Остатак парцела бр. 4549/2 и 4550/2 намењује се за регулацију улице;
- У Улици Војводе Шупљикца 13 (део урбанистичке целине 10) парцела која се намењује за изградњу стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта формира се обавезним спајањем дела парцеле број 6999 и парцеле 7000, док се остатак парцеле број 6999 издваја за регулацију улице;
- У Улици Војводе Шупљикца 15 (део урбанистичке целине 10) парцела која се намењује за изградњу стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта формира се од дела парцеле број 6998, док се остатак парцеле издваја за регулацију улице;
- На углу улица Словачке и Достојевског (део урбанистичке целине 10) парцела која се намењује за изградњу стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта формира се обавезним спајањем

- дела парцеле број 7054 и парцеле број 7055, док се остатак парцеле број 7054 издваја за регулацију улице;
- У Улици Масариковој 13-15 (део урбанистичке целине 10) парцела која се намењује за изградњу стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта формира се обавезним спајањем парцела бр. 9890 и 9889;
 - На углу улица Масарикове и Арсе Теодоровића (део урбанистичке целине 10) парцела која се намењује за изградњу стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта формира се обавезним спајањем дела парцеле бр. 9978 и 9979 и парцеле број 9980, док се остатак парцела бр. 9978 и 9979 издваја за регулацију улице;
 - У Улици Димитрија Аврамовића 1 (део урбанистичке целине 10) парцела која се намењује за изградњу стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта формира се од дела парцеле број 7022, док се остатак парцеле број 7022 издваја за регулацију улице;
 - На углу улица Павла Папа, Валентина Водника и планираног продужетка Хиландарске (део урбанистичке целине 10) парцеле које се намењује за изградњу стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта формирају се обавезним спајањем делова парцела бр. 7110 и 7111 и обавезним спајањем делова парцела бр. 7112 и 7113. Остатак наведених парцела одваја се за регулацију улице;
 - У Улици Шафариковој 31 (део урбанистичке целине 10) парцела која се намењује за изградњу стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта формира се од парцела бр. 9972/1, 9972/2, 9972/3, 9972/4 и 9973. Мали део парцеле број 9972/2 одваја за регулацију улице;
 - На углу улица Житни трг и Хиландарска (део урбанистичке целине 10) парцела која се намењује за комплекс Покрајинског Фонда за пензијско и инвалидско осигурање формира се обавезним спајањем парцела бр. 7014/1, 7014/3 и 7015. Део парцеле број 7014/2 издваја се за подземну гаражу за јавно коришћење;
 - у Улици Косанчић Ивана (део урбанистичке целине 12) парцела која се намењује за изградњу стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката се формира од дела парцеле број 7229, док се остатак парцеле издваја за површину јавне намене, колски пролаз до гараже за јавно коришћење;
 - на Булевару ослобођења (део урбанистичке целине 12) препоручује се спајање парцела бр. 10237/3 и 10237/4 са делом парцеле број 10237/1 у делу између граница парцела бр. 10237/3 и 10237/4 и регулације Булевара ослобођења, и у делу 2,5 m од северне границе парцеле број 10237/4. У случају да се не оствари спајање парцела бр. 10237/3 и 10237/4 са делом парцеле број 10237/1, нова грађевинска парцела би се формирала спајањем парцела бр. 10237/3 и 10237/4;
 - на углу улица Јеврејске и Шафарикове (део урбанистичке целине 12) парцела која се намењује за изградњу стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта формира се обавезним спајањем парцела бр. 10156/3 и 10156/1 са деловима парцела бр. 10156/2 и 10157, док се остатак парцела издваја за површину јавне намене;
 - парцеле које се задржавају без промене могу се објединити са суседном ако се она налази у оквиру исте намене и ако се тиме стварају повољнији услови за реализацију.
- Исправка границе парцеле планира се за парцелу број 7076, која се налази на углу улица Словачке и Хиландарске, у циљу припајања улазних степеништа у делове објекта.
- Постојеће елементе објекта: рампе, степеништа, резервне излазе склоништа која су у функцији објекта и сл, који се налазе на парцели заједничке блоковске површине (јавно грађевинско земљиште) потребно је припојити парцели објекта.
- У циљу побољшања квалитета објекта, могућа је изградња рампи за инвалиде, лифтова и противпожарних степеништа на објектима који немају ове елементе, а постоје просторне могућности за њихову реализацију, у ком случају се, као и за постојеће елементе, условљава припајање јединственој парцели објекта.

8.1.5. Нумерички показатељи за урбанистичке целине и делове урбанистичких целина за које је основ за реализацију план генералне регулације

Табела: Урбанистички показатељи по урбанистичким целинама

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 1	
Површина урбанистичке целине 1 (брuto)	4,28 ha
Површина урбанистичке целине 1 (нето)	2,35 ha
Површина под стамбеним објектима (брuto)	9.011 m ²
Развијена површина стамбених објеката (брuto)	42.217 m ²
Број станова	540
Број становника	1512
Нето густина становања	643 ст/ha

Бруто густина становања	352 ст/ха
Површина под пословним објектима (брuto)	609 m ²
Развијена површина пословних објеката (брuto)	609 m ²
Укупна површина под објектима (брuto)	9.620 m²
Индекс заузетости (нето)	40,9 %
Индекс заузетости (брuto)	22,4 %
Укупна развијена површина објеката (брuto)	42.826 m²
Индекс изграђености (нето)	1,82
Индекс изграђености (брuto)	1,00
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 4	
Површина урбанистичке целине 4 (брuto)	2,67 ha
Површина урбанистичке целине 4 (нето)	1,83 ha
Површина под стамбеним објектима (брuto)	4.300 m ²
Развијена површина стамбених објеката (брuto)	31.782 m ²
Број станова	496
Број становника	1.389
Нето густина становања	759 ст/ха
Бруто густина становања	520 ст/ха
Површина под пословним објектима (брuto)	295 m ²
Развијена површина пословних објеката (брuto)	295 m ²
Површина под објектом здравствене установе (брuto)	860 m ²
Развијена површина објекта здравствене установе (брuto)	1155 m ²
Укупна површина под објектима(брuto)	5.455 m²
Индекс заузетости (нето)	29,8 %
Индекс заузетости (брuto)	20,4 %
Укупна развијена површина објеката (брuto)	34.657 m²
Индекс изграђености (нето)	1,89
Индекс изграђености (брuto)	1,30
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 5	
Површина урбанистичке целине 5 (брuto)	26,36 ha
Површина урбанистичке целине 5 (нето)	19,60 ha
Површина под стамбеним објектима (брuto)	36.527 m ²
Развијена површина стамбених објеката (брuto)	237.902 m ²
Број станова	3.674
Број становника	10.287
Нето густина становања	525 ст/ха
Бруто густина становања	390 ст/ха
Површина под пословним објектима (брuto)	12.216 m ²
Развијена површина пословних објеката (брuto)	40.351 m ²
Површина под објектима предшколске установе (брuto)	2.685 m ²
Развијена површина објеката предшколске установе (брuto)	4.391 m ²
Површина под објектом основне школе(брuto)	2.248 m ²
Развијена површина објекта основне школе (брuto)	4.839 m ²
Површина под објектима гараже (брuto)	2.315 m ²

Развијена површина објеката гараже (брuto)	4.630 m ²
Површина под објектом склоништа	148 m ²
Развијена површина објекта склоништа	148 m ²
Површина под објектом аутоматске телефонске централе	492 m ²
Развијена површина објекта аутоматске телефонске централе	492 m ²
Укупна површина под објектима(брuto)	56.631 m²
Индекс заузетости (нето)	28,9 %
Индекс заузетости (брuto)	21,4 %
Укупна развијена површина објеката (брuto)	292.753 m²
Индекс изграђености (нето)	1,49
Индекс изграђености (брuto)	1,11
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 6 – део који се реализује на основу ПГР	
Површина дела урбанистичке целине 6	0,23 ha
Површина под стамбеним објектима (брuto)	882 m²
Развијена површина стамбених објеката (брuto)	4.349 m²
Број станова	50
Број становника	140
Индекс заузетости	38,3 %
Индекс изграђености	1,89
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 7 – део који се реализује на основу ПГР	
Површина дела урбанистичке целине 7	0,07 ha
Површина под стамбеним објектима (брuto)	351 m²
Развијена површина стамбених објеката (брuto)	2.457 m²
Број станова	31
Број становника	87
Индекс заузетости	53 %
Индекс изграђености	3,71
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 8	
Површина урбанистичке целине 5 (брuto)	14,51 ha
Површина урбанистичке целине 5 (нето)	7,80 ha
Површина под стамбеним објектима (брuto)	17.227 m ²
Развијена површина стамбених објеката (брuto)	164.416 m ²
Број станова	1.668
Број становника	4.670
Нето густина становања	599 ст/ha
Бруто густина становања	322 ст/ha
Површина под пословним објектима (брuto)	6.904 m ²
Развијена површина пословних објеката (брuto)	23.859 m ²
Површина под пословно-стамбеним објектима (брuto)	4.962 m ²
Развијена површина пословно-стамбених објеката (брuto)	37.512 m ²
Површина под објектом предшколске установе (брuto)	2.040 m ²
Развијена површина објеката предшколске установе (брuto)	3.478 m ²
Површина под објектима гараже (брuto)	6.466 m ²
Развијена површина објеката гараже (брuto)	26.608 m ²

Површина под објектом склоништа	2.009 m ²
Развијена површина објекта склоништа	2.637 m ²
Укупна површина под објектима(брuto)	39.610 m²
Индекс заузетости (нето)	50,80 %
Индекс заузетости (брuto)	27,30 %
Укупна развијена површина под објектима(брuto)	258.510 m²
Индекс изграђености (нето)	3,32
Индекс изграђености (брuto)	1,78
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 9	
Површина урбанистичке целине 9 (брuto)	4,46 ha
Површина урбанистичке целине 9 (нето)	2,82 ha
Површина под стамбеним објектима (брuto)	6.408 m ²
Развијена површина стамбених објеката (брuto)	52.476 m ²
Број станова	429
Број становника	1.202
Нето густина становања	426 ст/ha
Бруто густина становања	269 ст/ha
Површина под пословним објектима (брuto)	2.058 m ²
Развијена површина пословних објеката (брuto)	2.058 m ²
Површина под објектима за потребе државних органа(брuto)	3.931 m ²
Развијена површина објеката за потребе државних органа (брuto)	10.108 m ²
Површина под објектима специјалне намене (брuto)	1.093 m ²
Развијена под објектима специјалне намене (брuto)	5.465 m ²
Укупна површина под објектима(брuto)	13.491 m²
Индекс заузетости (нето)	47,8 %
Индекс заузетости (брuto)	30,3 %
Укупна развијена површина објеката (брuto)	70.108 m²
Индекс изграђености (нето)	2,49
Индекс изграђености (брuto)	1,57
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 10 – део који се реализује на основу ПГР	
Површина делова урбанистичке целине 10 (брuto)	1,4 ha
Површина делова урбанистичке целине 10 (нето)	1,1 ha
Површина под стамбеним објектима (брuto)	4.430 m ²
Развијена површина стамбених објеката (брuto)	17.860 m ²
Површина под пословним објектима (брuto)	1.306 m ²
Развијена површина пословних објеката (брuto)	7.565 m ²
Укупна површина под објектима(брuto)	5.736 m²
Укупна развијена површина објеката (брuto)	25.425 m²
Број станова	190
Број становника	532
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 12 – део који се реализује на основу ПГР	
Површина делова урбанистичке целине 12	1,06 ha
Површина под стамбеним објектима (брuto)	1.333 m ²
Развијена површина стамбених објеката (брuto)	6.855 m ²

Број станова	76
Број становника	209
Површина под пословним објектима (брuto)	3.861 m ²
Развијена површина пословних објеката (брuto)	15.931 m ²
Површина под објектима гараже (брuto)	104 m ²
Развијена површина објеката гараже (брuto)	104 m ²
Укупна површина под објектима(брuto)	5.298 m²
Индекс заузетости	49,98 %
Укупна развијена површина објеката (брuto)	22.890 m²
Индекс изграђености	2,16
УКУПНО	
Површина урбанистичких целина за које је основ ПГР (брuto)	53,84 ha
Површина урбанистичких целина за које је основ ПГР (нето)	35,83 ha
Површина под стамбеним објектима	80.469 m ²
Развијена површина стамбених објеката	560.314 m ²
Број станова	7.154
Број становника	20.031
Нето густина становања	546 ст/ha
Бруто густина становања	363 ст/ha
Површина под пословним објектима	23.812 m ²
Развијена површина пословних објеката	90.668 m ²
Површина под објектом здравствене установе (брuto)	860 m ²
Развијена површина објекта здравствене установе (брuto)	1.155 m ²
Површина под објектима предшколске установе (брuto)	4.725 m ²
Развијена површина објеката предшколске установе (брuto)	7.869 m ²
Површина под објектом основне школе (брuto)	2.248 m ²
Развијена површина објекта основне школе (брuto)	4.839 m ²
Површина под објектима гараже (брuto)	8.781 m ²
Развијена површина објеката гараже (брuto)	31.238 m ²
Површина под објектом склоништа	2.157 m ²
Развијена површина објекта склоништа	2.785 m ²
Површина под објектом аутоматске телефонске централе	492 m ²
Развијена површина објекта аутоматске телефонске централе	492 m ²
Површина под објектима МУП-а(брuto)	3.931 m ²
Развијена површина објеката МУП-а (брuto)	10.108 m ²
Површина под објектима специјалне намене(брuto)	1.093 m ²
Развијена површина објеката специјалне намене (брuto)	5.465 m ²
Укупна површина под објектима (брuto)	137.074 m²
Индекс заузетости (нето)	36,8 %
Индекс заузетости (брuto)	24,5 %
Укупна развијена површина објеката (брuto)	753.975 m²
Индекс изграђености (нето)	2,04
Индекс изграђености (брuto)	1,35

8.2. Правила и услови уређења и грађења усмеравајућег карактера за просторне целине које ће се разрађивати планом детаљне регулације

8.2.1. Урбанистичка целина 2

Доминантну целину у оквиру урбанистичке целине 2 представља парковска површина, која осим своје заштитне улоге као тампон зоне између пруге и железничке станице и осталих намена у оквиру плана, у планском решењу треба да преузме и нову, естетску и функционалну улогу. Потребно је планирати хортикултурално уређење, ревитализацијом постојећих и формирањем нових зелених површина, групација зеленила и сл. У оквиру парка треба да се налазе у највећој мери одговарајући уређени озелењени и пошумљени простори, затим отворени простори за шетњу (уређене пешачке стазе), боравак, одмор, игру деце, рекреацију, релаксацију и дружење свих старосних структура становништва. Приликом детаљније разраде потребно је испитати добре и лоше пејзажне особености локације, због могућности искоришћавања и вредновања оног што већ постоји. Целовиту структуру простора парка формирати кроз добар урбани и пејзажни дизајн.

У оквиру урбанистичке целине 2 налази се Међумесна аутобуска и приградска станица. Комплекс Међумесне аутобуске станице могуће је проширити у западном делу у циљу оптималнијег коришћења и функционалисања долазних и полазних перона. Постојећи објекат се задржава и могуће га је реконструисати до максималне спратности П+1.

Трг испред зграде железничке станице чине уређене зелене површине, пешачке и саобраћајне комуникације, као и површине намењене мирујућем саобраћају.

На углу Булевара Јаше Томића и Улице Јована Храниловића и уз Улицу Јована Храниловића планира се вишепородично становање, максималне спратности П+2+Пк, пословни објекат – тржни центар, максималне спратности Су+П+2 и парковска површина са спортским теренима.

Комплекс топлане “Север” потребно је задржати уз могућност проширења западно од комплекса на суседну парцелу.

У оквиру целине паркирање се решава уређењем отворених паркинг простора или изградњом јавне гараже, спратности П+1.

Уз Булевар Јаше Томића могуће је планирати садржаје општеградског центра (пословни објекат, услужне и комерцијалне делатности, ресторан за услуживање “брзом храном”). Пре изградње објекта на парцели инвеститор је обавезан да установи право стварне службености у корист ЈКП “Топлана” везано за постојећу трасу вреловода. Изнад трасе вреловода не могу градити објекти високоградње.

8.2.2. Део урбанистичке целине 11

Простор између Футошког парка и улица Хајдук Вељкове и Новосадског сајма планира се за спортско-рекреативну површину. У оквиру ове целине налази се постојећи комплекс отворених базена са пратећим

комерцијалним садржајима. Површина комплекса износи 2,85 ха, што представља оптималну површину за задржавање постојеће намене спортско-рекреативне површине – комплекса отворених базена са комерцијалним пратећим садржајима. Озелењене површине (зелене каскаде и површине са природним хладом) треба да заузимају 60% површине намењене комплексу, максимални степен заузетости је 10%, док се преосталих 30% намењује отвореним базенима, спортским теренима, као и попловним површинама. Максимална спратност објеката може бити П+1.

8.3. Правила и услови уређења и грађења усмеравајућег карактера за просторну целину која ће се разрађивати урбанистичким пројектом

За постојећу зону специјалне намене (парцела број 7441), у Футошкој улици (део урбанистичке целине 12), за случај да дође до промене намене, условљава се изградња урбанистичког пројекта. С обзиром на изузетну атрактивност објеката и целог комплекса као амбијента, као и изузетан положај у граду, препоручује се намена у оквиру културних, образовних и здравствених делатности као нпр. културни или мултимедијални центар, ликовне и занатске радионице, атељеи, галерија, филмски центар и сл. Постојеће објекте је потребно очувати уз неопходну реконструкцију и обнову, уз могућност изградње нових објеката, уколико просторне могућности то дозвољавају, које је потребно кроз савремени архитектонски израз ускладити са постојећим објектима.

8.4. Правила уређења зелених и слободних површина

Урбанистичке целине 1, 4, 5, 8 и 9

Ове урбанистичке целине одликује учешће саобраћаја. То намеће потребу за већим зеленим фондом у циљу заштите од негативних утицаја аерозагађивача, буке и вибрација. Сем ове улоге зеленило треба да штити од прејаког сунчевог зрачења у време летњег периода, како фасаде, паркинге, тако и пешачке комуникације.

У стамбеним блоковима поменутих урбанистичких целина треба формирати групације високог дрвећа уз јужне и западне фасаде објеката, а на ужим просторима треба користити дрвеће пирамидалних форми. Унутар стамбених блокова треба распоредити декоративну вегетацију, већ постојеће озелењене просторе треба допунити и формирати мирна места за одмор и дечија игралишта, са потребним елементима и урбаним мобилијаром.

Шкарпе склоништа прекрити травњаком са већим бушеном, а простор у продужетку оставити слободан за зимске дечије игре. На деловима склоништа и гаража могуће је користити покриваче тла (ниску пузајућу и полеглу вегетацију) и различите начине вертикалног озелењавања.

На паркинг просторима где не постоји дрвеће, формирати отворе иза сваког четвртог паркинг места и по-

садити дрвеће са робусном крошњом. На осталим паркинзима допунити упражњена места садницама исте врсте, што се такође односи и на уличне дрвореде.

Парковске површине

У оквиру подручја, које је обухваћено планом налазе се две постојеће и једна планирана парковска површина. Постојеће парковске површине су Футошки парк и парк код железничке станице, а нову парковску површину чини парк Роткварија.

Футошки парк - постојеће зеленило на целокупној парковској површини у потпуности се задржава уз напомену да се стара болесна стабла замене новим садницама. Богатство парка чини око 100 врста, варијетета и форми дрвенасте флоре са просторно-композиционим распоредом у виду мањих група, масива, алеја и солитера. Виталност и декоративност укупне дендрофлоре чини парк јединственом еколошком и амбијенталном целином у урбаној структури града. У оквиру комплекса Футошког парка налазе се постојећи комплекс "Јодна бања", планирани едукативно угоститељски центар и постојећи комплекс хотела "Парк", који се обликовно, функционално и садржајно уклапају у амбијент парковске површине.

Парк код железничке станице - паркови станичног подручја, осим своје основне санитарно хигијенске, треба да задовоље и естетску улогу. Од велике је важност задржати у непрекинутом низу овај зелени коридор (заштитни појас) који представља тампон зону и одваја пругу и железничку станицу од околних намена, првенствено становања. Да би у потпуности испунио своју улогу он мора остати у континуитету покривен високим зеленилом, због тога га треба допунити листопадним дрвећем у више редова и шибљем у низу. Хортикултурно решење треба да се заснива на формирању групација зеленила на мањим или већим травнатим површинама. Ободом парковске површине потребна је поставка зеленог заштитног појаса. На целокупној парковској површини не планирају се објекти трајног карактера.

Парк Роткварија намењује се пасивној рекреацији, док активну рекреацију треба обезбедити само деци и то искључиво у најповољнијим деловима парка. На овом простору издвајају се различите намене и потцелине које се прожимају и допуњују. То се нарочито очигледно у делу етно-центра који једним својим делом (деловима парцела) улази у парковску површину. На делу парцела етно-центра предлажу се вишередни дрвореди високог декоративног листопадног дрвећа. Парковску површину треба да чини и декоративна вегетација - листопадно и четинарско дрвеће, сезонско цвеће и перене.

Уређене јавне површине (тргови, скверови и сл.)

Уређење слободних површина (тргови, скверови и сл.), а пре свега проширења саобраћајнице, треба да се базира на поставци декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара.

Остављени слободни простори могу се формирати и у виду малих атрактивних места за одмор (урбани центри). Композицијски, то је простор покривен групација-

ма листопадног дрвећа декоративних форми и четинара, као и цветајућег шибља, у које треба уклопити потребне елементе партерне архитектуре (клупе, фонтане, скулптуре и сл.).

Улично зеленило

Издавају се у односу на значај улица, зеленилом садржајни примарни правци, булевари са вишередним дрворедима и традиционално озелењене улице.

Треба формирати једностране и двостране дрвореде у свим улицама у којима дрвореди нису формирани и у којима постоји довољна ширина уличног профила.

При томе користити дрвеће старости најмање осам година, а у зависности од ширине улице и врсте дрвећа, размак треба да буде од 8 до 10 m. Постојеће дрвореде допунити садницама исте врсте.

За сваку улицу у којој не постоји дрворед потребно је изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице.

Зеленило у оквиру заједничких блоковских површина

Постојеће квалитетно дрвеће потребно је задржати и заштитити у току изградње. Ако се због изградње објекта униште јавне зелене површине, оне се морају надокнадити под условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе, у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон и 72/09 - др. закон).

Пешачке везе које повезују стамбене блокове, уз неопходне елементе партерне архитектуре, могу да садрже појединачна декоративна стабла или озелењене жардинијере. Паркинг-просторе треба укомпоновати, тако да не ремете формиране зелене површине, тј. просторе покриве крошњама листопадног дрвећа, на растојању стабала 10 m (иза сваког четвртог паркинг-места оставити слободан простор за дрво).

Простори који се издвајају су простори вишеспородичног становања, типа отвореног блока. Слободни простори парцела вишеспородичног становања треба да су озелењени на рационалан начин и у складу са даљим могућностима одржавања. Приликом сваке изградње обезбедити биолошко - техничке мере заштите вегетације.

Са друге стране најпроблематичнији простори у смислу недостатка сваког типа зеленила јесу стамбене зоне трансформације. Тренд изградње затвореног блока повлачи за собом низ проблема где је директно сагледиво да је један од највећих недостатак зеленило.

Код становања средњих густина могуће је достићи 15 до 30% зелених површина, а код становања већих густина 10 до 25% површине парцеле. Веће вредности је могуће достићи у зависности од решења стационарног саобраћаја, положаја објекта на парцели и др.

Озелењавање слободних површина блокова изграђених по парцелама треба планирати на мин. 15% неизграђеног дела парцеле, што се нарочито односи на поставку вегетације према оградама суседних парцела. Овде значајну улогу има и високо шибље, као и пузавице које се могу користити у циљу вертикалног озелења-

вања објеката, забата и сл., тамо где није могуће спровести садњу стабала.

Зеленило у оквиру других намена

Комплекси основних школа уз постојеће квалитетно зеленило, немају шире просторе за садњу нове вегетације. Највећи део површина потребно је реконструисати заменом квалитетнијим и дуговечнијим садним материјалом.

При решавању слободних простора школског комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно - хигијенску и физкултурно-рекреативну.

Зелене површине треба да чине 40-50% школског комплекса и најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и прашину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде школе треба да су декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа.

Предшколске установе треба да пруже услове за безбедан боравак и да задовоље здравствено - хигијенске услове. Зелене површине треба да буду уређене на исти начин као и зелене површине школа.

Слободни простори уз пословне објекте и општеградски центар, треба да су наглашени декоративном хортикултурном поставком (озелењене жардинијере, солитерна стабла, цветни стубови и сл.) у комбинацији са партерним уређењем и одговарајућим урбаним мобилијаром.

8.5. Услови за несметан приступ и кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица

Приликом пројектовања објеката, прилаза објектима, саобраћајних и пешачких површина, у свему применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС“, број 18/97) као и друге важеће прописе и стандарде који регулишу ову област, тако што ће се:

- на свим пешачким прелазима висинска разлика између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- у планираним пословним или пословно-стамбеним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама у простору на коту приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 см и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%).

8.6. Услови и мере заштите од ратних дејстава

На овом простору нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Према прописима о изградњи склоништа, утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите корисника простора и материјалних добара, односно изградње склоништа.

У планираним пословним објектима и уз објекте јавних служби планира се изградња склоништа основне заштите, обима заштите 200 кПа. Код објеката за које капацитет склоништа не би прелазило 25 особа могућа је изградња склоништа допунске заштите, обима заштите 50- 100 кПа. Инвеститори могу градити и заједничко склониште за више објеката. У случају да инвеститор увећа припадајући капацитет склоништа најмање за 20%, може градити склониште обима заштите 100 уместо 200 кПа.

Услови за изградњу склонишних јединица су:

- сва склоништа су двонаменска; мирнодопска намена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта;
- капацитет склоништа у објектима пословне намене утврдити на основу броја запослених у објекту и становима, тако да се на 50 m² развијене грађевинске (брuto) површине пословног објекта обезбеди простор у склоништу најмање за 50% од планираног броја корисника простора, односно (ако је намена објекта или простора пословна) за 2/3 од укупног броја запослених;
- капацитет склоништа за јавне службе утврдити на основу броја запослених и броја корисника, тако да се обезбеди простор у склоништу за 1/5 запослених и 1/5 корисника;
- кота пода склоништа мора бити минимум 30 см изнад максималног нивоа подземних вода;
- димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према Правилнику о техничким нормативима за склоништа („Службени лист СФРЈ“, број 55/83);
- положај склонишне јединице у оквиру објекта, односно парцеле утврдиће се условима за изградњу поштујући наведене услове за изградњу склоништа.

8.7. Услови и мере заштите од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Мере заштите од земљотреса

Подручје Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса

максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Препоручује се да се за све веће објекте и комплексе уради сеизмичка микрорејонизација.

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09), Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/05) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91).

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на територији обухваћеној планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити - заменити.

Мере заштите од поплава

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава површинским и подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем одговарајуће канализационе мреже.

9.0. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ И УСЛОВИ УРЕЂЕЊА

Реализација мрежа саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре ће се изводити према програмима јавних и јавно-комуналних предузећа, а на основу овог плана, односно на основу планова детаљне регулације уколико они постоје и уколико је овим планом потврђена њихова важност.

9.1. План саобраћајне инфраструктуре

Подручје обухваћено планом окружено је следећим саобраћајницама:

- Улицом Корнелија Станковића и јужном регулацијом међународне пруге (Београд – Нови Сад – Суботица – граница Мађарске);
- улицама Руменачком и Хајдук Вељковом са западне стране;
- улицама Футошком и Јеврејском са јужне стране, и
- улицама: Успенском, Шафариковом, Јована Суботића, Кисачком са источне стране.

Улице: Хајдук Вељкова, Руменачка и Булевар војводе Степе део су државног пута I реда М-7. Наведене улице, заједно са Булеваром ослобођења, Булеваром краља Петра I, и улицама: Футошком, Јеврејском, Успенском, Јована Суботића, Кисачком, Новосадског сајма, Војводе Бојовића и Браће Јовандић представљају део примарне саобраћајне мреже града преко које се дистрибуира највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје. Северни део обухваћеног простора чини централни плато железничке станице, Међумесна аутобуска станица и приградски терминал за аутобусе.

У највећем делу овог подручја изграђене су све саобраћајне површине у профилима улица (коловози, разделна острва, тротоари, паркинзи и бициклическе стазе).

Овај простор добро је повезан линијама јавног градског и приградског превоза са осталим деловима града и приградских насеља преко свих примарних саобраћајница.

На овом простору стационарни саобраћај углавном је решаван на јавним уличним и блоковским паркинзима, а ређе на парцелама породичних и вишепородичних објеката. На Булевару ослобођења (кућни број 28а) налази се вишеспратна гаража за путничке аутомобиле капацитета 350 паркинг места.

На простору где су изграђени вишепородични објекти, уочљив је недостатак паркинг места за путничке аутомобиле. Овај проблем нарочито је изражен на простору јужно од Булевара краља Петра I што чини две трећине обухваћеног простора.

Бициклическе стазе постоје на Булевару краља Петра I, Булевару ослобођења, Булевару Јаше Томића, Хајдук Вељковој, Руменачкој, Футошкој улици и Јеврејској улици.

На обухваћеном простору постоји једна станица за снабдевање горивом (на Булевару Јаше Томића).

Планирају се следеће интервенције на постојећој саобраћајној мрежи:

- проширење постојеће аутобуске станице у оквиру постојеће парцеле,
- изградња пуног профила Улице Јована Суботића,
- реконструкција раскрснице Кисачке улица и Булевара Јаше Томића,
- изградња нове улице које ће паралелно са Улицом Валентина Водника повезати улице Словачку и Павла Папа,
- изградња нове "слепо" улице из Шафарикове улице (између кућних бројева 3 и 5),
- изградња продужетка Улице Косанчић Ивана до Футошке улице,
- изградња нових улица у блоку између улица: Богдана Гарабантина, Мародићеве и Слободана Бајића,
- изградња нове улице која ће повезати улице Богобоја Атанацковића и Паје Марковића Адамова,
- из Улице Јована Храниловића, планира се изградња блоковских саобраћајница,

- изградња тунела на Булевару ослобођења на раскрсници овог булевара са улицама Јеврејском и Футошком,
- изградња бициклистичких стаза у улицама Кисачка и Јована Суботића, и
- могућност изградње површинских кружних раскрсница где за то постоје потребе и просторне могућности, а према условима који су наведени у делу "Услови за грађење саобраћајних површина".

Решавање стационарног саобраћаја планира се изградњом гаража на следећим локалитетима:

- Булевар ослобођења (иза кућног броја 43),
- Улица браће Јовандић (код кућних бројева 1, 3 и 5),
- Булевар ослобођења (иза кућног броја 59),
- Улица Бранимира Ћосића (постоји могућност изградње паркинга на месту постојећег паркинга),
- Улица Валентина Водника (код кућних бројева 11 и 13),
- унутар блока улица: Косанчић Ивана, Новосадског сајма и Булевара ослобођења,
- угао улица Павла Папа и Гајеве,
- Шафарикова улица,
- Улица Стефана Стефановића.

Оставља се могућност надоградње постојећих блоковских гаража уколико се укажу потребе, у блоку између Булевара краља Петра I, улица Краљевића Марка, Берислава Берића и Саве Ковачевића и блоковске гараже између Булевара ослобођења и улице Бранимира Ћосића.

Услови за грађење саобраћајних површина

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

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 ниског растиња.

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 је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са SRPS U.A9.202 који се односи на несметано кретање лица са посебним потребама у простору.

Саобраћајно техничко решење јавних и осталих гаража решаваће се у оквиру пројекта објекта уз задовољење свих услова који су наведени у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/05).

Најмања планирана ширина коловоза је 5 м. Уже су само понеке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 м. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 м, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 3 м. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног градског превоза путника радијуси кривина треба да су 12 м. Тротоари су минималне ширине 1,5 м, док бициклистичке стазе морају бити ширине 2 м.

У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила.

Саобраћајни услови које треба да задовољи кружна површинска раскрсница:

- да постоје просторне могућности за изградњу кружне раскрснице,
- да има максимално 2+2 саобраћајне траке,
- да су прилазни краци подједнако оптерећени,
- да нема семафорске сигнализације,
- да се омогући већи ниво безбедности у саобраћају,
- да се постављају на раскрсницама које су мало или средње оптерећене што подразумева максимално 3400 возила/сат у самој раскрсници или максимално 2400 возила/сат по једном прилазу.

9.2. План водне инфраструктуре

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће водоводне мреже Града Новог Сада, са планираним проширењем, реконструкцијом дотрајалих деоница и заменом деоница од азбест-цемента.

Постојећа примарна водоводна мрежа изграђена дуж Булевара ослобођења (Ø700mm), Булевара Јаше Томића (Ø250mm и Ø500mm), као и дуж улица: Кисачке (Ø350mm), Футошке (Ø350mm), Хајдук Вељкове (Ø250mm) и Јеврејске (Ø300mm), у потпуности се задржава, са могућношћу реконструкције и делимичног измештања.

Постојећа секундарна водоводна мрежа изграђена је у готово свим постојећим улицама (од Ø100 до Ø150mm) и у оквиру заједничких блоковских површина и великим делом се задржава. Омогућава се њена реконструкција, делимично или потпуно измештање, као и њена замена, уколико је изграђена од азбест-цемента или другог материјала који не задовољава планске потребе.

Планира се секундарна водоводна мрежа у оквиру планираног уређења, односно у оквиру регулације свих будућих улица.

Планирана секундарна водоводна мрежа биће профила од Ø100 до Ø150mm, повезаће се на постојећу и функционисаће као једна целина.

Постојећа водоводна мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано снабдевање водом свих планираних садржаја.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је на графичком приказу број 7 "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојећег заједничког канализационог система, који функционише у оквиру северног градског канализационог слива, са планираним проширењем, реконструкцијом и заменом дотрајалих деоница.

Укупно прихваћене воде се колекторским правцима одводе према постојећој главној црпној станици 2 (ГЦ II).

Постојећи колекторски правци, реализовани дуж Булевара краља Петра I (2хØ200/140cm) и Булевара Јаше Томића (Ø110/90cm), као и дуж улица: Кисачке (Ø250/150cm), Руменачке (Ø200/140cm), Футошке (Ø135/90cm), Војводе Бојовића (Ø125/70cm), у потпуности се задржавају, са могућношћу реконструкције.

Постојећа примарна канализациона мрежа изграђена је дуж дела Булевара ослобођења (Ø900mm) и у дуж улица: Успенске (Ø600mm), Шафарикове (Ø800mm), Јована Суботића (Ø1000mm), Хајдук Вељкове (Ø900mm), Гајеве (Ø700mm) и Павла Папа (Ø600mm). Примарна канализациона мрежа оријентисана је према колекторским правцима, и планом се у потпуности задржава, са могућношћу реконструкције и делимичног измештања.

Постојећа секундарна мрежа (од Ø250 до Ø500mm), изграђена је у скоро свим постојећим улицама и у оквиру заједничких блоковских површина и великим делом се задржава. Омогућава се њена реконструкција, делимично или потпуно измештање, као и њена замена, уколико је изграђена од материјала који не задовољава планске потребе.

Планира се примарна канализациона мрежа дуж Улице Стјепана Митрова Љубише, профила Ø600mm, Булевара Јаше Томића, профила од Ø600 до Ø1200mm, и делом Кисачке улице, профила Ø1400mm.

Планира се секундарна канализациона мрежа у оквиру предвиђеног уређења, односно у оквиру регулације свих будућих улица.

Планирана секундарна канализациона мрежа биће профила од Ø250 до Ø500mm, повезаће се на постојећу примарну канализацију и функционисаће као једна целина.

У оквиру канализационог сливног подручја у Кисачкој улици функционише постојећа црпна станица (Ц7). Реализацијом планиране примарне канализационе мреже, потребе за постојећом црпном станицом ће престати и она ће бити стављена ван функције. До реализације планиране примарне канализационе мреже, оставља се могућност њене реконструкције, одржавања и сталног надзора.

Постојећа канализациона мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано одвођење укупних вода са планом обухваћеног простора.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу број 7 "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 76.50 до 77.80 m н.в.,

- минимални ниво подземних вода од 73.10 до 75,60 m н.в.

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

Правила уређења за водну инфраструктуру

Водомер сместити у просторију за водомер у оквиру објекта, или у склониште за водомер (водомерни шахт).

Склониште за водомер сместити ван регулације улице и на парцели корисника, на удаљености највише 0,5m од регулационе линије.

Прикључни канализациони шахт (ревизиони шахт) сместити ван регулације улице и на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Прикључење сутеренских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

9.3. План енергетске инфраструктуре

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Највеће интервенције биће на главним објектима са снабдевање због потпуног преласка на двостепени систем трансформације напонског нивоа електричне енергије. Тако ће трансформаторска станица (ТС) 35/10 kV "Центар", која се налази у Улици Павла Папа бити реконструисана за рад на 110/20 kV напонском нивоу, а ТС 35/10 kV "Север" ће постати разводно 20 kV постројење (РП). Такође ће се реконструисати опрема у ТС 10/0,4 kV и постојећа 10 kV мрежа, и прилагодити за рад на 20/0,4 kV напонском нивоу. До свих ТС 20/0,4 kV ће долазити 20 kV мрежа каблова, а од ових ТС ће полазити мрежа јавне расвете и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

До будуће ТС 110/20 kV "Центар" потребно је изградити подземне 110 kV кабловске водове које ће повезати ову ТС са ТС "Нови Сад 4", ТС "Нови Сад 5" и ТС "Нови Сад 7-Јужни Тепел". Ови водови ће се градити дуж Булевара ослобођења и Булевара Јаше Томића и за њихову изградњу је потребна израда плана детаљне регулације.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица. Осим планираних ТС које су приказане у графичком приказу “План енергетске инфраструктуре” у Р 1 : 2500, нове ТС се могу градити као монтажано-бетонске, зидане или подземне (укопане) на парцелама намењеним вишепородичном становању, општеградским центрима и спорту. Нове ТС се могу градити и у оквиру нестамбених објеката, уз поштовање свих противпожарних услова. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Такође је потребно обезбедити право службености пролаза за постављање каблова до трансформаторских станица кроз пасаже и заједничке блоковске површине.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из трансформаторске станице. Прикључење надограђених делова објеката решити са постојећег прикључног вода или, у случају недостатка капацитета, изградњом новог вода у траси постојећег. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од Електродистрибуције “Нови Сад”.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом овог подручја се планира из градског топлификационог и гасификационог система.

Главни објекат за снабдевање биће топлана (ТО) “Север” која се налази у североисточном подручју плана и до које је изграђен повезни вреловод од главне разделне станице топлификационог система. Тиме су створени услови за реконструкцију ове топлане и повећање топлотног конзума (уградња још два вреловода котла снаге минимално по 58MW). Планира се и изградња повезног вреловода за ТО “Запад” који би једним делом пролазио Булеваром Јаше Томића. За изградњу повезног вреловодова потребна је израда плана детаљне регулације. Планира се и изградња магистралног вреловода за подручје Салајке од ТО “Север”, када се за то укаже потреба.

Сви планирани садржаји повезаће се на постојећу или планирану вреловодну мрежу изградњом прикључака од уличне мреже до топлотних подстанци у објектима.

Не планира се веће проширење гасификационог система из ког се снабдевају подручја око Улице Новосадског сајма (из мерно-регулационе станице (МРС “Детелинара”) и западно од Кисачке улице (из МРС “Подбара”).

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Прикључење објеката у топлификациони систем решити изградњом вреловодног прикључка од постојеће

или планиране вреловодне мреже, или постављањем топлотне подстанцие у посебној просторији у објекту, у подруму (сутерену) или приземљу објекта. У том случају до подстанцие је потребно изградити вреловодни прикључак од постојеће или планиране вреловодне мреже. Детаљније услове за прикључење прибавити од Јавног комуналног предузећа “Новосадска топлана”.

9.3.1. Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије.

За искоришћење соларне енергије могу се постављати фотонапонски модули и посебно топлотни колектори као фасадни и кровни елементи на постојеће и планиране објекте, уколико постоје техничке могућности. Применом топлотних колектора ће се постићи значајна уштеда приликом загревања унутрашњих просторија у објектима.

За искоришћење геотермалне енергије потребно је испитати могућност бушења бунара и постављања топлотних пумпи за пренос геотермалне енергије од извора до циљног простора.

9.3.2. Мере енергетске ефикасности

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

9.4. Телекомуникације

Системи фиксне телефоније и кабловски дистрибутивни систем

Ово подручје ће бити комплетно прикључено у телекомуникациони систем. Систем фиксне телефоније се снабдева из аутоматских телефонских централа од

којих је изграђена подземна телекомуникациона мрежа до свих објеката на подручју. На подручју је такође изграђена и подземна и надземна мрежа кабловског дистрибутивног система више оператора која углавном омогућава праћење кабловског ТВ програма и употребу интернета.

Планира се даље проширење телекомуникационе мреже изградњом подземних водова дуж постојећих и планираних саобраћајница. У склопу децентрализације мреже планира се и постављање мултисервисних платформи и друге телекомуникационе опреме у уличним кабинетима. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника.

Да би се обезбедило прикључење планираних објеката у телекомуникациони систем потребно је у регулацијама саобраћајница и до објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити планирана телекомуникациона инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. Постојећа основна мрежа је тако димензионисана да може удовољити захтевима за прикључење нових објеката.

Системи мобилне телефоније

Ово подручје ће у потпуности бити покривено сигналом мобилне телефоније. На подручју је постављено дванаест антенских система са базним станицама мобилне телефоније.

На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката, односно скупштине станара;
- системе мобилне телефоније постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;
- изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператора размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базне станице мобилне телефоније обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

Задржавају се постојећи системи мобилне телефоније уз обавезно периодично мерење јачине зрачења како је то важећим правилницима дефинисано.

Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључење објеката у телекомуникациони систем решити изградњом прикључка (подземне мреже оптич-

ких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади објекта у коме ће бити смештен типски телекомуникациони орман. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног оператора.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

10. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита животне средине заснива се на начелима интегралног и превентивног приступа приликом реализације планираних намена и изградњи нових објеката на основу процене утицаја планских решења на животну средину, нарочито у односу на могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу постојећих урбаних вредности, процене могућности интервенција, унапређења и формирања система јавних простора кроз подизање атрактивности и приступачности простора, стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради побољшања квалитета и стандарда живота (станована и пословања), смањења проблема паркирања и стварања система јавног зеленила.

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити мониторинг, који ће пратити и контролисати буку, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини спроводиће се мере заштите у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС" бр. 36/09 и 88/10) и Правилником о методологији за одређивање акустичких зона ("Службени гласник РС" бр. 72/10).

Сви корисници на простору плана своје активности морају прилагодити условима у којима интензитет буке неће прелазити највиши ниво буке од 55 dB(A) ноћу и 65 dB(A) дању, односно у згради максимум 30 dB(A) ноћу и 35 dB(A) дању.

Заштита од буке и аерозагађења за интензитете који прелазе максимално дозвољене границе обезбедиће се успостављеним и планираним системом саобраћаја и каналисањем саобраћаја према капацитету саобраћајница. У обезбеђивању квалитета ваздуха концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је с обзиром на намену простора дозвољена. Основни услови за изградњу објеката пословања зависе од специфичности делатности, величине простора за обављање делатности, техничке опремљености, режима рада и положаја суседних објеката.

Праћење аерозагађења у наредном периоду треба реализовати према утврђеном програму и дефинисаним местима као и параметрима контроле (аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљенмоноксид, и азотни оксиди), а према Закону о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", број 36/09), Уредби о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10 и 75/10), Уредби о граничним вреднос-

тима емисија загађујућих материја у ваздух ("Службени гласник РС", бр. 71/10 и 6/11 – исправка) и Правилнику о граничним вредностима емисије, начину и роковима мерења и евидентирања података ("Службени гласник РС" бр. 30/97 и 35/97 - исправка).

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), као и хоризонталне и вертикалне комуникације, морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97), као и другим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

За постојеће и потенцијалне изворе електромагнетног зрачења, неопходна су одговарајућа мерења и утврђивање нивоа штетности по околину засноване на одговарајућим истраживањима, а према Правилнику о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања ("Службени гласник РС", број 104/09). За поједине изворе и могућност постављања нових неопходно је предвидети и извршити стручну оцену оптерећења животне средине.

Поступање са отпадним материјама треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10), Законом о амбалажи и амбалажном отпаду ("Службени гласник РС", број 36/09), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Службени гласник РС", број 98/10).

На подручју плана сваки објекат или група објеката треба да има сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера који 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, као и места за контејнере за сакупљање секундарних сировина (папира, стакла, пластике, метала и др.) утврдиће се на основу броја 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.

За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

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

Недостајући садржаји реализоваће се у оквиру планираних намена што ће допринети оптималном паркирању возила, уређењу зелених површина и заједничких унутарблоковских простора. Обезбедиће се унапређење и формирање система јавних простора, и приступачност постојећим, стварањем нових и побољшањем затечених услова пешачког кретања. Унапредиће се мрежа инфраструктуре и ускладити опремање постојећих и нових објеката и простора ради побољшања квалитета и стандарда становања и пословања.

Интегрисаће се различити садржаји који се међусобно не угрожавају. Све интервенције на јавним просторима и објектима неће угрозити постојеће вредности (амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објеката и слично).

Приликом предузимања било каквих радова на постојећим објектима, као и приликом градње нових, посебно ће се водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите објекта на којем се изводе радови, суседних објеката и непосредне околине. Не сме доћи до угрожавања стабилности објекта на којима ће се изводити радови, као ни суседних објеката, у односу на техничке и сеизмичке карактеристике тла и статичке и конструктивне карактеристике објеката.

Сви радови и заштитне мере морају у свему бити у складу са прописима за изградњу објеката.

Дуж саобраћајница, паркинг простора, у комплексима школа, дечијих установа, на парцелама становања и на блоковским површинама обезбедиће се зелене површине у складу са основном наменом.

На комплексу планираних гаража треба обезбедити мере које ће бити садржане у процени утицаја објеката на животну средину коју инвеститор мора да обезбеди на основу Закона о процени утицаја на животну средину и Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС" бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон и 72/09 – др. закон). Грађевински објекти гаража за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговарају функцији и капацитету.

За планиране гараже у подземним етажама објеката потребно је обезбедити:

- природну вентилацију гараже или систем вештачке вентилације;
- систем за праћење концентрације угљенмоноксида;
- контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем.

На простору станице за снабдевање горивом, 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 усклађивању и претакању запаљивих течности ("Службени лист СФРЈ", бр. 20/71 и 23/71).

Постојећи објекат станице за снабдевање горивом подлеже поступку процене утицаја пројекта на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

При изградњи објекта, инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

У оквиру грађевинских зона није дозвољена:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу (воду, ваздух, земљиште);
- обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе;
- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних зграда.

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана као последица разних активности на услове живота, потребно је пратити квантитативне и квалитативне показатеље стања средине. Мере заштите животне средине утврђене кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, подразумевају и побољшање ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине и укључивање јавности у доношење одлука о питањима заштите животне средине.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО – ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА

11.1. Непокретна културна добра – споменици културе

У оквиру границе плана налазе се непокретна културна добра – споменици културе са заштићеном околином.

1. Кућа са окућницом у Улици Краљевића Марка бр. 37

Границе заштићене околине одређене су границама парцеле број 4614 КО Нови Сад I.

Мере заштите споменика културе:

- ригорозно чување габарита, просторног склопа и архитектонских одлика и детаља уличне зграде са дворишним крилима и помоћним зградама и објектима окућнице са сачуваним инвентаром и опремом винског подрума, пецаре, пушнице, шупе, кухиње, амбара и остава као и партерне обраде дворишта;
- одржавање и коришћење куће и окућнице обезбеђиће се наставком коришћења целине непокретног културног добра у функцији приватног власника и његових наследника на начин домаћинског односа грађанске породице са традицијом пољопривредног газдинства с краја XIX и почетка XX века у Новом Саду, што значи правовременом обновом и заменом дотрајалих материјала од којих су кућа и

окућница грађени, као и извођењем евентуално неопходних адаптација у свему према условима надлежне службе заштите споменика културе.

Мере заштите заштићене околине споменика културе:

- у границама заштићене околине споменика културе не смеју се подизати нови објекти, а кућни простор мора се одржавати у затеченом стању и изгледу.

2. На Успенском гробљу 24 надгробна споменика истакнутим политичким, културним и јавним радницима.

На Успенском гробљу у Новом Саду, априла 1968. године регистрована су и Законом заштићена 24 надгробна споменика са гробним местима на којима почивају знамените личности. У оквиру просторно културно-историјске целине „Гробља ван употребе“, они су 1991. године категорисани као споменици културе од великог значаја.

3. Гробно место са надгробним спомеником Јовану Храниловићу на Русинском (гркокатоличком) гробљу

4. Гробна места са надгробним споменицима значајним личностима из историје Новог Сада, Петроварадина, Сремских Карловаца и Сремске Каменице сахрањених на гробљима у Петроварадину, Сремским Карловцима и Сремској Каменици.

На старим гробљима у Новом Саду, Петроварадину и Сремској Каменици, регистровано је и Законом заштићено 57 надгробних споменика са гробним местима на којима почивају знамените личности и јавни радници чији је рад и стваралаштво у XIX и првој половини XX века било значајно за ово подручје.

Надгробни споменици на Успенском, Алмашком, Католичком и Јеврејском гробљу са гробним местима, 1991. године су категорисани као споменици културе од великог значаја у оквиру просторно културно-историјске целине „Гробља ван употребе“. У оквиру Успенског гробља налазе се гробови 19 знаменитих личности Новог Сада.

11.2. Просторне културно – историјске целине

1. Комплекс објеката “Јодне бање” - културно добро од великог значаја, Футошка улица бр. 68.

Границе заштићене околине одређене су границама парцеле број 7510/1 КО Нови Сад I.

Бања је настала када је током копања артерског бунара 1897/98. на овом месту откривена топла вода. Потреба за коришћењем лековите воде одмах је условила изградњу дрвених барака, као привремених објеката.

Данас су ту смештена три одељења Института за медицинску рехабилитацију Медицинског факултета у Новом Саду.

Уз источну фасаду, 1929. је подигнут Хотел “Парк”, по пројекту архитекте Ђорђа Табаковића. На згради, неправилне правоугаоне основе, примењен је еклектички академизам. Занимљиви објекат некадашњег базена, управно је постављен на средину дворишне фасаде Јодне бање, напуштен је и потпуно девастиран.

Мере заштите просторно културно-историјске целине:

- очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, оригиналних материјала и функционалних карактеристика објеката;
- ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и инсталација;
- забрана радова који могу угрожити статичку стабилност споменика;
- изолација и заштита објеката од влаге;
- увођење нових инсталација потребних за осавремењавање рада овог центра не сме нарушити оригиналне вредности ентеријера;
- комплетна санација зграде базена која је потпуно девастирана, према условима службе заштите.

Мере заштите заштићене околине културно-историјске целине:

- забрана изградње нових објеката привременог или трајног карактера, земљаних и других радова који могу угрожити статичку безбедност споменика културе;
- комунално и хортикултурно опремање, уређивање, одржавање и коришћење простора заштићене околине.

2. Гробља ван употребе (Римокатоличко са Авијатичарским војним и Евангелистичким, Алмашко, Успенско, Јеврејско гробље, Русинско, Назаренско и Реформаторско - евангелистичко)

У обухвату плана се налазе Успенско и Русинско гробље.

Гробља су формирана у другој половини XIX века, нешто после 1860. године, после донете уредбе о њиховом дислоцирању из црквених порти. После отварања Градског гробља 1974. године, одлучено је да се она више не користе, а тиме је, истовремено, престало вековно одвојено сахрањивање по вери и нацији. Одлуком градске власти 1991. она су поново отворена-активирани за сахрањивање.

Стара гробља у Новом Саду су непроценљив материјални траг и извор података за проучавање историје етничког састава становништва, појединачних личности које су деловале у сфери политике, привреде или културе, затим палеографији, социјалним аспектима заједница и појединаца. Такође, она пружају и информације о актуелним креативним опредељењима клесара и уметника. У том смислу читљиве су и извесне специфичности у истраженој области, од гробља до гробља. На њима су подизане капеле, према верским канонима сахрањиваних.

Као целина, стара гробља су неодвојиви део културног наслеђа Новог Сада.

У оквиру целине су, претходно, утврђена споменичка својства за преко стотину надгробних споменика знаменитих културних, јавних, политичких личности и грађана Новог Сада.

Мере заштите просторно културно-историјске целине:

- гробља се штите као целине, а не само поједини гробови заслужних грађана или у деловима;

- у циљу чувања пијетета према посмртним остацима покојника, гробља се претварају у специфичне зелене површине- "спомен паркове";
- испитивања, истраживања и стручна обрада гробља ван употребе се продубљују и настављају, како би се драгоцени подаци са становишта историје, лингвистике, етнологије, историје уметности и других, сачували од заборава;
- даље одржавање и физичка заштита надгробних споменика "ин ситу" морају се регулисати одговарајућим актима.

3. Куће тршчаре у Улици Краљевића Марка (бр. 24, 26а, 26, 28 и 30)

Мере заштите просторно културно-историјске целине:

- очување изгледа, хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивних и декоративних елемената архитектуре и етнолошких карактеристика објеката у екстеријеру, ентеријеру и мобилијару;
- одржавање објеката и целине, њихових архитектонских и функционалних карактеристика;
- санирање оштећених делова кровне конструкције са заштитним премазивањем (ињектирање, прскањем) и заменом дотрајалих елемената;
- хоризонтално и вертикално изоловање конструктивних елемената и склопова од утицаја капиларне и атмосферске влаге;
- израда нове подне конструкције од термо и хидро стабилних материјала, уз коришћење традиционалних материјала за финални хабајући слој;
- израда пројекта комунално-инфраструктурног опремања и партерно-пејзажног уређења;
- израда студије дренаже атмосферилија и нивелације ширег подручја етнолошког локалитета.

Мере заштите заштићене околине културно-историјске целине:

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

11.3. Објекти у поступку утврђивања за непокретно културно добро – просторно културно – историјске целине

У оквиру границе плана налази се просторно културно историјска целина дела Улице Лукијана Мушицког.

11.4. Евидентирани објекти градитељског наслеђа

У оквиру подручја које је обухваћено планом евидентирани су објекти градитељског наслеђа, који су

стављени под претходну заштиту. За поједине објекте под претходном заштитом је према одредбама Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94) истекао рок у коме су, у односу на време евидентирања, требало да буду утврђени за културна добра.

У важећим плановима детаљне регулације, који представљају основ за уређење простора у којима су лоцирани објекти под претходном заштитом, предложени су услови и мере заштите и режими за објекте који се задржавају, а у складу са условима који су добијени од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

11.5. Археолошки локалитети

У оквиру границе плана нема археолошких локалитета, већ само део зоне заштите археолошког локалитета која обухвата Старо градско језгро града.

Услови и мере заштите:

- Пре предузимања било каквих земљаних радова на свим констатованим археолошким локалитетима, као и у зонама заштите, потребно је од надлежног завода изховати услове заштите. На овим локалитетима и у зонама заштите, морају се обавити претходна заштитна археолошка истраживања, пре изградње нових објеката, инфраструктурних коридора и извођења других грађевинских радова. Изградња мора бити условљена претходним прибављањем мера заштите.
- На целокупном простору обухвата плана, ван зона археолошких локалитета, потребно је пре отпочињања активности које обухватају веће земљане радове, благовремено обавестити надлежни завод како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова.
- Приликом израде планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката, неопходно је уградити услове и мере заштите простора, утврђене од надлежног завода.

11.6. Спомен обележја

У оквиру границе плана налазе се, према евиденцији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, шест спомен бисти, 16 спомен плоча на објектима, три скулптуре, једна фонтана и девет спомен плоча у објектима.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Футошки парк стављен је под заштиту као споменик природе као значајно природно добро, природно добро III карегије, у циљу очувања изворности стила пејсажне архитектуре и других природних вредности. Футошки парк обухвата површину од 8,13 ха. За Футошки парк установљена је заштитна зона површине 3,52 ха.

На подручју Футошког парка установљен је режим заштите II степена на површини од 7,11 ха, и режим заштите III степена на површини од 1,1 ха.

Режим заштите II степена обухвата катастарске парцеле бр. 7530/8 и 7530/9, и делове катастарских парцела бр. 7530/1 и 7510/1. Режим заштите III степена обухвата катастарске парцеле бр. 7528 и 7529, и делове катастарских парцела бр. 7510/1 и 7530/1. На подручју Футошког парка, независно од режима заштите, забрањено је мењати намену површина, предузимати радове који би могли да наруше концепцију и стил парка, и да угрозе биљни фонд, вртноархитектонске елементе и фауну парка. У режиму заштите II степена забрањено је и извођење грађевинских и земљаних радова, осим оних који су предвиђени пројектом обнове парка.

На простору заштитне зоне забрањено је извођење радова и предузимање активности које би могле негативно да утичу на заштићено природно добро, а посебно: депоновање чврстог и течног отпада, садња агресивних биљних врста, паркирање возила ван паркинга и сл.

Споменици природе на подручју плана су:

- три стабла мочварног чемпреса (*Taxodium distichum* Rich) у Футошком парку; Одлуком о заштити Футошког парка ("Службени лист Града Новог Сада", број 18/06) заштита је проширена на цео парк, те се ова стабла надаље третирају као темељна дендролошка вредност Футошког парка;
- јаворолисни платан (*Platanus acerifolia* (Ait.) Willd.) катастарска парцела бр. 7441, у дворишту касарне "Рудолф Арчибалд Рајс" (некадашња касарна "Маршал Тито") у Футошкој улици бр. 54; на простору заштићеног природног добра утврђен је режим III степена заштите.

Стабла предложена за заштиту

На простору плана налази се неколико изузетно вредних дендрофлористичких врста, који заслужују да буду заштићени у наредном периоду. Највреднији међу њима су:

- група белих топола (*Populus alba* L), у парку код железничке станице,
- стабло липе у дворишту "Бетаније",
- стабло гинка испред хотела "Парк",
- дрворед копривића у Улици Лукијана Мушицког,
- два стабла копривића у дворишту "Бетаније" и
- стабло копривића у Улици Војводе Бојовића 2.

У заштићеним природним добрима нису дозвољене делатности којима се угрожава изворност биљног и животињског света, хидрографске, геоморфолошке, геолошке, културне и пејзажне вредности, осим радњи којима се одржава или успоставља природна равнотежа и остварују функције природног добра, сагласно утврђеном режиму заштите и његовим значајем.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

13. ИНЖЕЊЕРСКО – ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Носивост и погодност терена за изградњу

Простор обухваћен планом налази се на речној алувијалној тераси, на старијем речном наносу, на терену средње погодном за изградњу носивости од 1,0-2,0 кр/см². Могућа је градња објеката, уобичајених конструкција, спратности до П+4.

Процена погодности терена за изградњу заснива се на Инжењерско-геолошкој карти погодности терена за изградњу рађену за потребе Просторног плана Града Новог Сада.

Сеизмичке карактеристике

Сеизмичку микрорегионализацију подручја карактеришу могући потреси интензитета 8° MCS скале условљену инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и другим. Претпостављени потрес од 8° MCS скале се односи на уопштено средње тло са нивоом воде дубине око 4,0 м.

Климатске карактеристике

Средња годишња температура 11,6°, са највишом вредности од 15° С и најнижом од 7,8°, указује на веома угодне термичке услове.

Релативна влажност ваздуха показује тежњу стабилизације у интервалу 60 - 80% током године, при чему се врло мале промене догађају од маја до септембра.

Осећај влажно-хладног ваздуха није ретка појава у зимским месецима, а осећај влажно-топлог ваздуха је појава која се јавља у периоду од априла до децембра.

Веће количине падавина су распоређене у топлијем делу године. Просечна годишња количина воде од падавина је 593 мм. Највеће просечне вредности месечних количина воде од падавина су у јулу, 200 мм, а најмање у октобру, 0,3 мм.

За осунчаност се може констатовати да је у току године на располагању око 2120 часова сунчевог сијања, што омогућује да на хоризонталну подлогу на крају године дође око 1.869 Ј/см²/дан глобалног сунчевог зрачења. Код вертикално оријентисаних зидова, површине зида окренуте према југу добијају највише часова сунчевог сијања на крају године - 1700 часова. Око 1400 часова годишње дође на површину зида који је окренут на југоисток или југозапад. Ово је такозвана привилегована зона осунчавања, али и сунчевог зрачења, јер површина зида окренута према југу добије годишње око 12.450 Ј/см²/дан, а оне окренуте према југоистоку, односно југозападу око 11.077 Ј/см²/дан.

14. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде плана детаљне регулације, урбанистичког пројекта или спровођење урбанистичко – архитектонског конкурса.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Града Новог Сада А4
2. Постојећа функционална организација простора 1:5000
3. План претежне намене простора са поделом на просторне целине 1:2500
4. Начин спровођења плана 1:5000
5. План регулације површина јавне намене 1:2500
6. План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње 1:2500
7. План водне инфраструктуре 1:2500
8. План енергетске инфраструктуре 1:2500
9. План зелених површина 1:2500
10. Попречни профили улица 1:200

План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада. По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и стамбене послове.

План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернета.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе урбанистички планови из одељка "7.0." поделељак "7.6." став 1. и то: Регулациони план простора између улица Корнелија Станковића, Јована Храниловића, Руменачке и Стјепана Митрова Љубише у Новом Саду, ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/01 17/03); Регулациони план блока "Хотел Нови Сад" у Новом Саду, ("Службени лист Града Новог Сада", број 10/97 и 17/03); Регулациони план блока између улица Кисачке, Берислава Берића, Краљевића Марка и Булевара Јаше Томића у Новом Саду, ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/02 и 17/03); План детаљне регулације блокова између Булевара Краља Петра I, улица Краљевића Марка, Саве Ковачевића и Булевара Јаше Томића у Новом Саду, ("Службени лист Града Новог Сада", број 14/04); План детаљне регулације "Булевар V" у Новом Саду, ("Службени лист Града Новог Сада", број 35/06); План детаљне регулације "Булевар IV" у Новом Саду, ("Службени лист Града Новог Сада", број 7/06) и План детаљне регулације простора уз Улицу Браће Јовандић у Новом Саду, ("Службени лист Града Новог Сада", број 22/09).

Ступањем на снагу овог плана престају да важе и делови урбанистичких планова из одељка "7.0." поделељак "7.6." став 2. за које ће се примењивати овај план, и то: План детаљне регулације блокова између Булевара Јаше Томића, Гагаринове улице, Булевара краља Петра I, Руменачке улице и Улице Париске комуне у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 14/04); План детаљне регулације парковске површине и вишепородичног становања "Роткварија" у Но-

вом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/08); План детаљне регулације "Булевар III" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 6/06 и 48/09); План детаљне регулације дела Новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 2/07); План детаљне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 27/06); План детаљне регулације блокова између улица Новосадског сајма, Мичуринове, Булевара краља Петра I и Бранимира Ћосића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 3/02, 12/03 и 4/07); План детаљне регулације блокова око Улице Војводе Бојовића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 29/07); Регулациони план спортског центра "Сајмиште" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/2000, 12/03 и 14/07) и План детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 2/08 и 40/10).

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: 35-523/2010-I
28. октобар 2011. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.



