



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXV - Број 42

НОВИ САД, 21. новембар 2006.

примерак 240,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

499

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на XXIII седници 25. септембра 2006. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО СРПСКОГ НАРОДНОГ ПОЗОРИШТА У НОВОМ САДУ

УВОД

План детаљне регулације блокова око Српског народног позоришта у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата централни простор града Новог Сада, односно његово историјско средиште. У грађевинском рејону су препознатљиви градски простори и објекти, важне институције културе (Српско народно позориште), образовања и верски објекти.

Континуирани развој подручја почиње крајем XVII века, изградњом мостобрана на обали Дунава насупрот Петроварадинске тврђаве, када се формирају и примарни радијални правци који чине окосницу уличне мреже Новог Сада и данас, а који су водили према тада успостављеном понтонском мосту у оквиру Мостобрана (преко Дунавске улице). Правци који су се сустицали у центру града су западни (из правца Футога) Јеврејска улица и северни (из правца Темерина, Кисача и Руменке): Шафарикова улица и, у истом правцу, касније успостављене Успенска улица и Булевар Михајла Пупина.

Град се формирао на природној греди коју чини данашња Змај Јовина улица и улица краља Александра, у коју су се сливали сви набројани правци око којих се временом формирало насеље које чини данашњи центар. У оквиру граница овог плана је и главни градски трг - Трг слободе. Једна од најстаријих новосадских цркава налази се у оквиру грађевинског рејона који обухвата план-православна Успенска црква. На самој граници плана, која обухвата цео Трг слободе, налази се храм Римокатоличке цркве Имена Маријиног. Успенска црква, једна од најстаријих православних цркава у граду, значајна је по томе што је сачувала свој оригинални изглед из XVIII-ог века, али и по томе што је својим положајем условила формирање уличне матрице у том делу града, најалост готово потпуно уништене током изградње новог објекта Српског народног позоришта.

Пратећи развој центра према плановима који су до данас сачувани, од којих је најстарији из 1745. године, главни градски трг (како се некад и звао) био је први и дуго времена једини новосадски трг. Као главна раскрсница већине градских улица, Трг слободе је постао трговачки и пословни центар града, временом и седиште градске управе (изградњом Градске куће 1895. године) али и центар најзначајних догађаја у свакодневном животу града и грађана. У другој половини 19. и почетком 20. века, трг је украшен пословним и стамбеним објектима високо вредне архитектуре (необарок, неоренесанса, сецесија) и новом репрезентативном римокатоличком црквом Имена Маријиног- Катедралом (неоготика).

У објекту Војвођанске банке (некадашњег Дома ЈНА) налазио се Хотел "Мајер", у којем је на Скупштини Срба и осталих словенских народа Бачке, Баната и Барање, 25. новембра 1918. године, проглашено присаједињење ових крајева Краљевини Србији. Иако ван граница плана, неопходно је споменути да је у дворишту Хотела "Војводина", некада "Царица Јелисавета" (Трг слободе број 2), 1895. године подигнута прва наменски изграђена зграда Српског народног позоришта, која је касније изгорела у пожару.

Значај трга као централног и репрезентативног градског простора немерљив је, како некада, тако и данас у свакодневном животу града и грађана.

Грађевински рејон обухвата плана доживљава велике промене у периоду после Другог светског рата. Низом генералних урбанистичких планова (почев од 1950. године), простор је требало да се трансформише тако да задовољи потребе новог времена. У тој реконструкцији наслеђена матрица је прекројена, а миље старог градског центра заувек је промењен. Булевар Михајла Пупина (изворно Маршала Тита) изграђен је током 60-их година, а парна страна такозване Мале јеврејске улице (на месту данашњег Позоришног трга), замењена је новом зградом Српског народног позоришта, крајем 70-их година. После овакве трансформације уследила је урбана обнова изградњом, засад једино објекта Поштанске штедионице, док је већи део преосталог простора остао неизграђен.

Овим планом поставља се примерен оквир за очување постојећег наслеђеног миљеа и наставак неопходне урбане реконструкције читавог простора.

1. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ

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

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона одређена је тачка укрштања осовина улица Његошеве и

Шафарикове у КО Нови Сад I. Идући у правцу југоистока граница се поклапа са осовином Његошеве улице до укрштања са границом КО Нови Сад I и Нови Сад II. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати границу катастарске општине до пресека са источном линијом коловоза испред Римокатоличке цркве Имена Маријиног. Даље граница скреће у правцу југоистока, прати источну линију коловоза и продуженим правцем долази до тачке на осовини Змај Јовине улице, а затим скреће у правцу југозапада, осовином Змај Јовине улице до осовинске тачке број 1980. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, прати осовину улице Модене до осовинске тачке број 1981, затим скреће у правцу југозапада, прати осовину улице краља Александра до укрштања са осовином Булевара Михајла Пупина, испред Главне поште, затим се ломи ка северозападу до укрштања са осовином Јеврејске улице. Даље граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Јеврејске улице до укрштања са осовином Шафарикове улице. Идући ка северу, граница прелази у КО Нови Сад I, поклапа се са осовином Шафарикове улице до укрсне тачке са осовином Његошеве улице, која је утврђена за почетну тачку описа границе подручја за које се доноси план.

Површина обухваћена планом је 8,75 ha.

2. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

Просторна организација заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом, условима заштите и затеченом стању изградњености.

С обзиром да простор који се обрађује планом представља део урбане баштине, планира се очување постојеће урбане матрице, уз увођење нових елемената (трг иза објекта Српског народног позоришта - у даљем тексту: полукружни трг, трг испред Културног центра,...) и начина изградње по блоковима, односно на парцелама. Веће измене профила и траса улица односе се на потез Шафарикове улице, чија се саобраћајна површина проширује. У осталим случајевима планира се незнатно кориговање ширине улица, тамо где су постојећи профили недовољни и не остављају могућност за адекватну функцију свих садржаја и опремање инфраструктуром (улица Јосифа Руњанина, део Улице Павла Папа и део Његошеве улице).

Регулациона линија се поклапа са грађевинском линијом, осим у случају планиране колонаде у приземљима објеката у Јеврејској улици од броја 2 до 10 (и на северном углу у блоку број 2) где је грађевинска линија приземља повучена у односу на регулациону за 3 m. Изузетак је и посебно дефинисана грађевинска линија у случају формирања фасаде комплекса банке према тргу испред Културног центра, како је то формулисано за блок број 4 у одељку 4.1.3. "Специфични услови дефинисани за просторне целине- урбане блокове".

У погледу нове изградње задржава се доминантан тип ивичне изградње на парцели, и подразумева изградњу нових објеката или замену и доградњу постојећих објеката новим, спратности од П+1+Пк до П+3+Пк.

У блоку број 5 (ограничен улицама Успенском, Павла Папа и Шафариковом) предвиђена је спратност објеката до П+3(4), односно последња етажа је повучена у односу на остале, као на објекту у улици Павла Папа број 2 (парцела број 10144). Овај блок чини изузетак у погледу

спратности, намене објекта и изградње на парцели. Намена простора и нових објеката је детаљније описана у одељку "4.1.3. Специфични услови дефинисани за просторне целине (урбане блокове)".

Градски тргови су ретки и вредни простори, па се о условима за њихову детаљнију регулацију посебно води рачуна.

Трг слободе као главни градски трг и Позоришни трг су већ формиране целине. Додатно уређење Трга слободе не би доводило у питање концепт уређења, него би, углавном подразумевало уношење нових елемената партерног уређења. Препоручује се обележавање сећања на некадашњи низ објеката Мале јеврејске улице, уз максимално задржавање постојећег зеленила.

Нови тргови, који се уводе у простор обухвата плана, се формирају дуж источне и северне стране Позоришта. Први је мањих димензија и на њему доминира постојећи објекат некадашњег биоскопа Дома ЈНА који се планира за културни центар, и који би функционисао као његов претпростор- проширење на отвореном. Други трг, северно од објекта Српског народног позоришта, својим полукружним обликом уноси просторни ред у зону којом доминирају некавалитетни објекти ниске спратности, а чији се просторни потенцијал овим планом јасније и квалитетније дефинише. Овим простором доминира Успенска црква и северна фасада објекта позоришта, па уз оближњу Музичку школу "Исидор Бајић" и културни центар, трг је не само мирна зелена оаза у залеђу центра, него и простор за евентуалне перформансе, концерте и изложбе. Уношењем нових простора подиже се ниво урбанитета читаве неуређене зоне, преостале после изградње нове зграде Српског народног позоришта, а мрежа јавних простора старог градског центра добија свој квалитетан наставак и проширење, у примереној размери постојећим и планираним објектима.

2.1. Подела простора на потцелине

Бруто површина грађевинског рејона износи 8,75 ha, и дели се у 7 блокова, сврстаних у четири зоне. Зоне се разликују, пре свега по обиму планиране изградње (од најмање до највеће), а мање по намени и функцији, док је начин изградње идентичан и подразумева ивичну изградњу на грађевинским парцелама.

Прву зону чини блок број 7, такозвани блок Градске куће, ограничен улицом краља Александра, Позоришним тргом и Булеваром Михајла Пупина. Блок чини већ формирана и уједначена, веома вредна физичка структура. Нову изградњу представља пословни објекат на Булевару Михајла Пупина, који ће просторно уобличи овај блок, и тако, коначно дефинисати фронт булевара.

Другу зону чини блок број 6, ограничен улицама Шафариковом, Павла Папа и Јеврејском улицом, у коме се задржавају сви објекти, уз замену и изградњу појединачних. Промену ће чинити пешачка колонада кроз приземља свих објеката у Јеврејској улици.

Трећу зону чине блокови бр. 1, 2, 3 и 4, некохерентне физичке структуре, у којима се поједини објекти замењују новим, а сами блокови биће јасније просторно дефинисани и новом наменом (култура и пословање), боље искоришћени и садржајно усклађени са блоковима из окружења.

У оквиру ове целине налазе се Успенска црква, са својом портом, објекат Српског народног позоришта, и новоформирани јавни простори: полукружни трг и мали трг испред Културног центра.

Четврту зону чини блок број 5, ограничен улицама Шафариковом, Успенском, Јеврејском и Павла Папа. План просторне организације у овом делу карактерише потпуна реконструкција блока, заменом целокупне физичке структуре, осим једног објекта у улици Павла Папа број 2. Нови објекти су намењени пословању и јавној гаражи, на углу улица Шафарикове и Успенске.

Тиме ће се артикулисати вредности и потенцијали простора градског центра, и пружити задовољавајући оквир за боље функционисање постојећег, и примерену намену и функционисање планираног.

2.2. Јавно и остало грађевинско земљиште

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште, јавно грађевинско земљиште је разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1 : 1000.

Јавно грађевинско земљиште:

Саобраћајне површине:

- делови парцела број 10103/1, 10105, 10109, 10110, 10111/1, 10111/2, 10113, 10114, 10116, 10117, 10118, 10120, 10121, 10122, 10123, 10124, 10128, 10140/1, 10140/2, 10141, 10142, 10144, 10147, 10583, 10587/1, 10588,
- целе парцеле број 10107/2, 10119/2, 10146 у КО Нови Сад I;
- делови парцела број 224/1, 225, 239/1, 7732, 7734/1,
- целе парцеле број 224/2, 226 у КО Нови Сад II;
- Јавне блоковске површине:
- делови парцела број 237, 10150

Површине намењене установама културе:

- део парцеле број 10128,
- цела парцела број 10127 у КО Нови Сад I;

Површине намењене установама образовања:

- део парцеле број 10106 у КО Нови Сад I;

Површине намењене управи:

- цела парцела број 227,
- део парцеле број 225 у КО Нови Сад II;

Јавне гараже:

- цела парцела број 10143,
- делови парцела број 10109, 10112, 10113, 10114, 10116, 10587/1, 10140/1, 10140/2, 10141, 10142, 10144 у КО Нови Сад I;

Трансформаторске станице:

- две трансформаторске станице у оквиру објеката, на парцелама број 10102, 10103/2, 10104/1, две трансформаторске станице у оквиру планираних јавних гаража у КО Нови Сад I. Две трансформаторске станице у оквиру објеката, на парцелама број 227, 237 у КО Нови Сад II.

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

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. На углу Позоришног трга и Булевара Михајла Пупина, планирана регулациона линија поклапа се грађевинском линијом објекта у изградњи.

Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу "План намене површина и објеката и план саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем" у Р 1 : 1000. На осталом грађевинском земљишту постојећа парцелација се у највећем обиму задржава.

Приликом реализације плана може се одступити од планиране парцелације, али у складу са правилима утврђеним планом.

3.3. Мрежа инфраструктуре

2.3.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Подручје обухваћено овим планом налази се у централном делу Новог Сада и окружено је следећим улицама:

са запада, Шафариковом улицом,

са севера и североистока, Његошевом улицом

са југоистока, улицом краља Александра

са југа, Булеваром Михајла Пупина и Јеврејском улицом

Булевар Михајла Пупина и улице Јеврејска, Успенска и део Шафарикове су део основне саобраћајне мреже града. Део Његошеве улице, део Шафарикове улице (од Јеврејске улице до улице Стефана Стефановића) и улица Павла Папа припадају делу секундарне саобраћајне мреже. Улица у којој се одвија искључиво пешачки саобраћај је улица краља Александра и део Пролаза Милоша Хаџића. Део Пролаза Милоша Хаџића је под посебним саобраћајним режимом који корисницима и запосленима омогућава приступ објекту и гаражи Војвођанске банке на Тргу Слободе.

У оквиру овог простора, део постојеће уличне мреже не задовољава захтеве савременог моторизованог саобраћаја, било да су у питању пропусна моћ, безбедност или негативни утицај буке и загађења. Због смањене ширине коловоза у појединим деловима уличне мреже утврђен је посебан режим одвијања моторизованог саобраћаја. То значи да је у појединим улицама успостављен једносмерни режим саобраћаја или је саобраћај забра-

њен за поједине категорије возила. На већем делу подручја не предвиђају се веће интервенције на мрежи, пре свега због ограничења дефинисаних условима заштите градитељског наслеђа, осим у Шафариковој улици, где се планирају проширења регулације улице и коловоза. Планирају се: реконструкција раскрснице улица Успенске, Шафарикове и Стефана Стефановића, продужетак бицикличке стазе у Јеврејској улици на делу између Шафарикове и Успенске улице, и изградња колоне на овом делу Јеврејске улице. У Успенској улици планира се изградња бицикличке стазе и аутобуских ниша са обе стране улице, чиме се постојећи коловоз проширује за око 3 м.

Посматрани простор је добро повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града, јер се дуж улица Јеврејске, Успенске, Шафарикове и дуж Булевара Михајла Пупина пружају трасе великог броја градских и приградских линија. Постојећи аутобуски терминал у Шафариковој улици планом се не задржава, јер је у функцији само за градску линију број 2.

Ради повећања безбедности пешака, који прелазе коловоз на пешачком прелазу у Успенској улици (угао Успенске и Јеврејске улице), планом се оставља могућност изградње подземног пролаза, испод постојећег прелаза. Изградњом подземног пролаза повећао би се и капацитет пропусности раскрснице улица Јеврејске, Успенске и Булевара Михајла Пупина, јер возила која иду из правца Булевара Михајла Пупина ка Успенској улици, и возила која скрећу из Јеврејске улице у Успенску улицу, не би чекала престанак фазе за пролазак пешака на поменутом прелазу. Због изградње планиране јавне гараже великог капацитета, у непосредној близини овог пешачког прелаза, очекује се још већа концентрација пешачког саобраћаја. У графичком приказу нису учртане локације улаза и излаза подземног пролаза, али се подразумева да буду на углу Успенске и Јеврејске улице са једне стране улице, а са друге, на месту где то услови дозвољавају (довољан простор, естетски усклађен са окружењем,...).

Оставља се могућност за постављање топле везе између јавне гараже у Шафариковој улици и подземног пролаза.

Највећи проблем обухваћеног простора је недостатак паркинг места. Разлога има више, али су најзначајнији недостатак расположивог простора на којем би се могли изградити паркинзи или гараже, и велике потребе за паркирањем, због атрактивности које нуди центар града.

Постојећи капацитети мирујућег саобраћаја не задовољавају планиране потребе јер износе око 45 паркинг места на јавним површинама (углавном подужни паркинзи на постојећим коловозима) и око 100 паркинг места у привременој монтажној гаражи иза СНП-а. Остало су нерегулисани паркинзи на коловозу, тротоарима или на зеленим површинама.

Планира се изградња јавних спратних гаража у улицама Шафариковој (капацитета минимум око 250 паркинг места) и Јосифа Руњанина (капацитета око 160 паркинг места). На простору испод Трга слободе, планирана је подземна јавна гаража, капацитета око 250 паркинг места. На местима где то услови дозвољавају, планира се паркирање дуж коловоза.

2.3.2. Водна инфраструктура

2.3.2.1. Снабдевање водом:

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

У Шафариковој улици планира се изградња примарног водовода, профила \varnothing 300 mm.

У улици Јосифа Руњанина и код Културног центра планира се изградња секундарне водоводне мреже, \varnothing 100 mm.

На делу Булевара Михајла Пупина, од Јеврејске улице до улице краља Александра, планира се изградња секундарне водоводне мреже, профила \varnothing 150 mm, док се у Јеврејској улици планира изградња и примарног и секундарног водовода, са профилима \varnothing 300 mm, односно \varnothing 100 mm.

Постојећа и планирана водоводна мрежа, у потпуности ће задовољити потребе за водом свих планираних садржаја.

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

2.3.2.2. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојећег канализационог система, са планираним проширењем, односно преко новоизграђених или реконструисаних дотрајалих деоница.

Планира се изградња примарне канализације у улицама Шафариковој и Јована Суботића, профила \varnothing 800 mm, са оријентацијом на постојећи колектор у Доситејевој улици.

На делу Успенске улице планира се изградња секундарне канализације, профила \varnothing 250 mm.

У улицама Јеврејској и Јосифа Руњанина и у Пролазу Милоша Хаџића, планира се изградња секундарне канализације, профила \varnothing 300 mm.

Изградњом планиране канализације створиће се услови за несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

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

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде су:

Максималан ниво подземне воде је око 76,50 m н.в.

Минималан ниво подземне воде је око 73,00 m н.в.

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

2.3.3. Енергетска инфраструктура

2.3.3.1. Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом вршиће се из јединственог електроенергетског система. Потпуним пре-

ласком на двостепени систем трансформације електричне енергије и изградњом ТС 110/20 kV "Центар" на месту садашње ТС 35/10 kV "Центар", основни објекат за снабдевање електричном енергијом на предметном подручју биће нова ТС 110/20 "Центар". Из ње ће полазити 20 kV кабловска мрежа до постојећих и планираних дистрибутивних трансформаторских станица.

До тада ће основни објекат за снабдевање овог простора електричном енергијом бити ТС 110/35 kV "Нови Сад 4", која је кабловским водовима повезана са ТС 35/10 kV "Подбара" и ТС 35/10 kV "Центар". Ове трансформаторске станице напајају дистрибутивне трансформаторске станице 10/0.4 kV, од којих полази дистрибутивна 0.4 kV мрежа до потрошача, чиме је омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом постојећих садржаја овог подручја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја потребно је изградити две нове дистрибутивне трансформаторске станице у оквиру објекта-гараже, док ће се ТС на углу Позоришног трга и Булевара Михајла Пупина изместити на оближњу локацију. Поред планираних, могућа је изградња нових трафо-станица у оквиру планираних пословних објеката, као и на парцелама потенцијалних инвеститора, у зависности од потреба. За пролаз електроенергетских каблова и прилаза трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службености пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа.

Све планиране трансформаторске станице градиће се за 20 kV ниво и радиће привремено под 10 kV напоном до преласка на рад под 20 kV напон. Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица како је то и овим планом предвиђено.

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

2.3.3.2. Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом биће из градског топлофикационог система.

Од топлане "Исток" (магистрални вреловод у Косовској улици) и ТО "Север" (магистрални вреловод у улици Павла Папа), постоји изграђена вреловодна мрежа на коју су прикључени постојећи објекти са овог подручја. У односу на планирану изградњу, потребно је изградити вреловодну мрежу у улицама Шафариковој и Јосифа Руњанина. Ова мрежа имаће довољно капацитета да се, уз проширење разделног вреловода до планираних објеката, омогући квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих постојећих и будућих потрошача.

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

2.3.4. Телекомуникације

Посматрано подручје биће комплетно прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу у улици Народних хероја, преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама. Капацитет ове централе је довољно велики да омогући проширење

телекомуникационе мреже до будућих објеката. Број нових телефонских прикључака зависиће од намене планираних објеката на овом подручју.

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

2.4. Уређење слободних и зелених површина

Најстарија и најквалитетнија стабла липе на овом простору налазе се уз Успенску цркву, поред њих истичу се и стара стабла пауловније, те их је потребно задржати, уз редовне мере неге. Такође, дрвореде липе у улицама краља Александра, Успенској и на Тргу слободе треба сачувати и допунити на местима где је то потребно.

На овом простору, такође се истиче уређење Позоришног трга, где доминирају изузетно лепа примречи липе, црвене шљиве и црвенолисног храста. Партерна вегетација је скромније заступљена, те је треба више примењивати.

Све поплочане просторе, као и платое треба оплеменили декоративном вегетацијом, партерним шибљем и цветњацима. На овај начин нагласити амбијенте, улазе и пролазе испред значајних и архитектонски вредних објеката.

Слободне површине треба употпунити декоративним дрвећем и ниским полеглим зеленилом, у комбинацији са пратећим елементима партерне архитектуре. Ово се нарочито односи на сквер са северне стране позоришта. Дрворед који уоквирује озелењени сквер треба продужити према Успенској улици и Трифковићевом тргу, тако да чини озелењену променаду, и на тај начин зеленилом повезати важне пешачке комуникације.

На тргу испред културног центра, уз постојећу групацију бреза, простор је потребно допунити високим листопадним дрвећем, а садњу извести у предвиђене отворе у бетону. Декоративност трга могуће је постићи урбаним мобилијаром, озелењеним жардињерама и вертикално озелењеним зидовима.

Дрворед, од Успенске и Шафарикове улице па до улице Јована Суботића, треба продужити садницама исте врсте, према планираном профилима улице.

На делу Булевара Михајла Пупина испред поштанске штедионице и бочно од Менратове палате, формирати дрворед од нижег или пирамидалног дрвећа.

На деловима простора где је планирана изградња, постојеће квалитетно дрвеће сачувати и обезбедити техничко-технолошким мерама заштите.

2.5. Нивелација и регулација простора

Обухваћени простор је на надморској висини од 78,40 m до 80,00 m, што је изузетно повољно за изградњу.

Најнижа ката је у зони Трифковићевог трга, а највиша око објеката Успенске цркве и Српског народног позоришта

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелете.

2.6. Правила парцелације

Простор који се обрађује планом, делом је у зони старог градског центра, а делом у зони градског центра, и одликује га значајно учешће јавног грађевинског земљишта, с обзиром да су у зони центра заступљене разноврсне намене.

Јавне површине дефинисане су у одељку "2.2. Јавно и остало грађевинско земљиште".

Правила за формирање грађевинских парцела базирају се на следећем:

- у зонама радикалне реконструкције простора, дуж уличног правца Булевар Михајла Пупина - Успенска улица - Шафарикова улица успоставља се нова регулација тако да се формирају нови, и просторно јасније дефинишу постојећи блокови ивичне изградње. Постојеће парцеле у тим блоковима се обједињују, у складу са графичким приказом "План намене површина и објеката и план саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем" у Р 1 : 1000;
- у зонама где се задржавају регулације улица и тргова, постојећа парцелација се не мења;
- обједињавање парцела планира се за парцеле на којима се мења намена (промена становања у културу, пословање или из породичног у вишепородично становање), а постојеће парцеле су недовољне величине; на угаоним локацијама, ради рационалнијег и бољег организовања објекта на парцели; и у случају формирања нових јавних површина - тргова и улица.
- У случају издвајања јавне блоковске површине, грађевинске парцеле се формирају искључиво испод објеката.
- Поред обавезног обједињавања на појединим локалитетима (у складу са графичким приказом), планом се препоручује обједињавање парцела, као повољније решење.

2.7. Заштита градитељског наслеђа

Услови за заштиту градитељског наслеђа дефинисани су од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Они садрже преглед заштићених културних добара и посебне мере заштите простора.

Поред Законом дефинисаних категорија заштите, текст садржи и списак објеката од значаја за заштиту градитељске баштине.

У поступку за проглашење за непокретна културна добра налази се и целина Старог језгра града Новог Сада, која се налази у зони урбанистичке заштите утврђене Генералним планом. У процесу планирања, у највећој мери је поштован услов очувања наслеђених одлика урбане матрице.

2.7.1. Мере заштите за простор који обухвата план су:

1. Очување одлика затечене урбане матрице;

2. Очување затечене парцелације, осим у случајевима дефинисаним у одељку "2.6. Правила парцелације";

3. Очување регулационо-грађевинске линије, осим у зонама у којима се врши радикална реконструкција, северно и источно од објекта Српског народног позоришта, дуж потеза Булевар Михајла Пупина-Успенска улица- Шафарикова улица, блок број 5 (Зона број 4). Изузетак чини низ објеката у Јеврејској улици, код којих је грађевинска линија приземља објеката повучена тако да се формира колонада ширине 3,0 m;

4. Забрана промене вертикалне регулације, односно линије поткровних венаца и кота слемена кровова на објектима који се интегрално чувају, а наведени су у пододељку "2.7.2. Категоризација објеката по степену заштите". У њима је дозвољено активно коришћење таванског и подрумског простора, с тим да се габарит објекта не мења. На њих се примењује режим заштите који подразумева поступке интегралне конзервације, у складу са затеченим стањем објекта, ревитализацију, као и рестаурацију целог објекта или делова изворног склопа.

5. Археологија

У складу са одредбама чл. 7, 27, 109. и 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 71/94), и на основу документације Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Покрајинског завода за заштиту споменика културе и надлежних институција, на предметном простору, морају се као мере заштите извршити заштитна систематска, односно сондажна археолошка истраживања због постојања познатих археолошких налазишта и остатака материјалне културе од праисторије до касног средњег века.

Поред тога, приликом извођења радова на јавним површинама (реконструкције и изградње подземних инсталација и објеката), обавезан је сталан археолошки надзор, уз могућност интервентних ископавања;

Ако постоји непосредна опасност оштећења археолошког налазишта или предмета, надлежни завод за заштиту споменика културе привремено ће обуставити радове док се на основу овог закона не утврди да ли је односна ствар или непокретност споменик културе или није.

Ако надлежни завод за заштиту споменика културе не обустави радове, радове ће обуставити Републички завод за заштиту споменика културе.

6. Пре рушења објеката који се замењују, они морају бити стручно истражени, како би се установили могући вредни елементи који би требали бити сачувани;
7. Нови објекти морају поштовати постојећу просторну концепцију и мерило, а габарити и волумени морају бити у складу са габаритима и висинама околних (посебно заштићених) објеката и наслеђеним, дефинисаним профилом улице. При обликовању нових објеката посебну пажњу обратити обликовању прочеља и сваког појединачног детаља;
8. Обавезно је комунално опремање (хортикултурно и партерно) и уређење простора, при чему је потребно штитити постојеће односе између грађевина и зеленила и слободних површина, уз оба-

везно утврђивање посебних мера заштите; постављање елемента урбаног мобилијара, према посебном Елаборату урбане опреме;

9. Препоручује се активирање простора унутрашњих дворишта, уређењем партера и увођењем зеленила;

Мере заштите, као предуслов очувања културне, пре свега градитељске баштине простора обухваћеног планом су усаглашене са мерама заштите Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, осим у следећим деловима:

- промена граница парцела је везана за корекцију регулације, а тиме и грађевинска и регулациона линија без условљавања, а у складу са графичким приказом "План намене површина и објеката и план саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем" у Р 1 : 1000;
- списак појединачних објеката који се интегрално чувају дат је, уз минимална одступања.

Правила о начину и могућностима обликовања објеката на подручју обухваћеном планом уграђена су у опште и појединачне услове грађења и уређења простора, у делу "4. Услови за реализацију плана".

2.7.2. Категоризација објеката по степену заштите

Извод из материјала који се односи на културна добра и мере заштите презентује се у наставку текста.

У РЕГИСТРУ ЗАШТИЋЕНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, унутар подручја плана су објекти на следећим адресама:

СПОМЕНИК КУЛТУРЕ ОД ИЗУЗЕТНОГ ЗНАЧАЈА:

- Успенска православна црква, Успенска улица (решење о заштити "Службени гласник РС" број 16/90 од 03.12.1990.)

СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА:

- Зграда Дома ЈНА, Трг слободе 5 (решење о заштити 01-245/3-48, "Службени гласник РС" број 16/90 од 03.12.1990.).
- Споменик Светозару Милетићу у Новом Саду (решење о заштити 876/ 49 од 30. 12. 1991.)

СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ:

- Градска кућа, Трг слободе 1, ("Службени гласник РС" 37/97, Одлука о проглашењу бр.633-2659/97-027 од 22.07.1997. године).

- Менратова палата, улица краља Александра 14 ("Службени гласник РС", бр. 37/97, Одлука о проглашењу бр. 633-2659/97 од 22.07.1997.).
- Зграда на Позоришном тргу 2, ("Службени гласник РС", бр. 37/97, Одлука о проглашењу бр. 633-2659/97 од 22.07.1997.).

ОБЈЕКТИ ЧИЈЕ ЈЕ ПРОГЛАШЕЊЕ ЗА КУЛТУРНА ДОБРА У ТОКУ:

- Објекат на Тргу Слободе 3
- Комплекс Позоришни трг 3 - краља Александра 4
- Објекат у Његошевој улици 5

Списак објеката који се интегрално чувају

Објекти који су већ набројани као културна добра и објекти чије је проглашење у току се не наводе поново у овом списку.

Блок број 1: Низ објеката у Његошевој улици од броја 7 до 11 (парцела број 10106, 10107/1 и 10108).

Блок број 4: Његошева улица 1/ Трг слободе 7 (парцела број 10102), Основни корпус објекта Културног центра Биоскоп Дома ЈНА (парцела број 10103/1).

Блок број 5: улица Павла Папа 2 (парцеле број 9755/3, 9757/1).

Блок број 6: улица Шафарикова 6 (парцела број 10149), Јеврејска улица 2, 4, 8 и 10 (парцеле број 10150, 10151/2, 10153, 10154).

Блок број 7: Позоришни трг 4, 5, 6 и 7 (парцеле број 231/2, 232, 235/1, 235/2, 235/3 и 236), улица краља Александра 2, 6, 8 и 10 (парцеле број 228, 230, 233/2 и 234/2).

За све интервенције на објектима на подручју овог плана, уз обавезу прибављања детаљних услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, утврђена су правила у делу "4. Услови за реализацију плана" и пратећим графичким приказима.

Овим планом се утврђује обавеза враћања оригиналног изгледа фасада, где год за то постоје услови и расположива документација.

3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина обухвата плана	8,75 ha
укупно под објектима (сви)	46933,42 m ²
Индекс изграђености за цело подручје	2,86
Степен заузетости за цело подручје плана - бруто (%).....	81,86%

Табела показатеља постојећег стања:

Број блока	Индекс изграђености	Степен заузетости	Бруто развијена грађевинска површина				Број станова	Број становника	Нето густина
			укупно	остало	становане	пословање			
	-	%	м ²	м ²	м ²	м ²			
1	0,56	42,05	7778,66	1385,23	2292,02	1809,18	32	90	10
2	0,42	36,93	1273,23	-	494,61	778,62	11	30	15
3	1,61	45,45	35461,28	35461,28	-	-	-	-	-
4	1,4	54,03	13067,06	-	-	13067,06	-	-	-
5	1,23	67,63	2630,59	-	1298,57	1332,02	18	50	24
6	1,69	65,85	6987,39	-	5021,51	1965,88	70	196	61
7	2,88	86,25	14700,95	-	10853,19	3847,76	155	434	438
Укупно	1,4*	56,88*	81899,16	36846,51	19959,91	22800,52	286	800	110*

Степен заузетости- количник површине под објектом и површине парцеле (%)

Индекс изграђености- количник збира бруто развијених површина свих надземних етажа и површине парцеле (-)

* просечна вредност

Табела показатеља планираног стања:

Број блока	Површина нето (ha)	Површина бруто (ha)	Индекс изграђености	Степен заузетости	Бруто развијена грађевинска површина				Број станова	Број становника	Нето густина
					Јавне намене	становање	пословање	укупно			
	(ha)	(ha)	-	%	m ²	m ²	m ²	m ²			
1	0,77	1,29	2,46	71,72	7804,62	2920,78	11910,29	22635,69	42	472	613
2	0,17	0,64	3,75	100,00	6127,05	-	-	6127,05	-	-	-
3	1,38	2,13	1,61	45,54	35058,69	-	(402,59)*	35461,28	-	-	-
4	0,70	1,30	2,77	87,35	717,81	-	33215,09	33932,9	-	-	-
5	0,33	0,88	3,73	96,98	7345,24	1298,57	3179,22	11823,03	19	52	158
6	0,41	0,55	2,72	76,6	-	6556,26	5581,76	12138,02	94	262	639
7	0,99	1,96	2,90	85,84	4588,8	10853,19	6669,80	22111,79	155	434	438
Укупно	4,75	8,75	2,86	81,86	61642,21	21628,8	49672,56	157575,92	310	1220	257**

Степен заузетости- количник површине под објектом и површине парцеле (%)

Индекс изграђености- количник збира бруто развијених површина свих надземних етажа и површине парцеле (-)

* Подразумева површину Успенске цркве, чија површина као верски објекат није урачуната у коначни збир.

** Нето густина становања целог грађевинског рејона плана

Ванстамбени садржаји

	габарити m ²	развијена површина - m ²	комплекс - m ²	Број паркинг места на парцели
Успенска црква	402,59	402,59	1642,36	-
Културни центар	717,81	717,81	717,81	-
пословни објекти (на парцели)	13385,85	54300,58	-	67
Српско народно позориште	7790,82	35058,69	11791,9	-
Средња музичка школа Исидор Бајић	836,39	2091,98	2531,99	8
Објекат управе- Градска кућа	1529,6	4588,8	1684,69	-
Јавна гаража:				
Шафарикова- Успенска	2100,97	9454,37	9454,37	~250
Јосифа Руњанина	1428,63	5714,52	5714,52	~160
Трг Слободе	7318,15	7318,15	7318,15	~250
саобраћајне површине	-	-	10543,15	-

* Објекти и површине који не спадају у јавно грађевинско земљиште су засенчени

У оквиру побројаних садржаја јавних површина, поједине намене заузимају следећи простор:

- Образовање	2531,99 m ²
- Култура	8508,63 m ²
- Јавне гараже	10847,75 m ²
- паркинзи	539,00 m ²
- тргови и улице	39461,00 m ²
Укупно:	61888,37 m²

Број паркинг места:

Паркинг места				
Јавна - на коловозу	У гаражама	Јавне гараже	На парцелама	укупно
45	121	660	410*	896

* варијанта - без гараже испод Трга слободе

4. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

4.1. Услови грађења и уређења простора

4.1.1. Општи услови

Графичким приказом "План намене површина и објеката и план саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем" у Р 1 : 1000 дефинисана је оквирна зона изградње, односно реконструкције објеката на парцели. Коначним дефинисањем габарита могућа су одступања до 10%, унутар зоне;

Улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска. Изузеци од овог правила су назначени посебном

графевинском линијом на графичком приказу "План намене површина и објеката и план саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем" у Р 1 : 1000 (у даљем тексту графички приказ).

Приступ унутрашњости парцеле мора се обезбедити пасажима, тамо где су они назначени на графичком приказу, минималне ширине 3,5 m и висине 4 m, осим у појединачним случајевима наведеним у пододељку "4.1.3 Специфични услови за просторне целине- урбане блокове" (у даљем тексту: пододељак "4.1.3").

Висинске коте терена, коте венца и слемена дате су на графичком приказу. На објектима на којима нису дате вредности, прецизиране су у пододељку "4.1.3".

Спратност објеката и висинске коте, степен заузетости, индекс изграђености примењују се као међусобно зависна правила, која одређују потенцијал одређених парцела, у зависности од њихове намене.

Висина пода приземља нестамбених садржаја је максимално 20 см изнад коте терена.

Висина пода приземља објеката стамбене намене је максимално 120 см изнад коте тротоара.

Савладавање висинске разлике обавезно се разрешава на парцели корисника.

Приземљем се сматра само једна етажа, па нису дозвољена приземља са галеријом или више денивелисаних етажа, мезанини, који се воде као приземље објекта.

Спратна висина приземља мора бити усаглашена са оном на околним постојећим објектима без одступања. Спратна висина приземља може да буде највише 4 м.

Објекти су намењени култури, становању, пословању или стамбено-пословној намени, где планом није стриктно дефинисано. Њихова намена се може мењати у корист пословања и трговине, али тако да становању буде намењено највише 30% нето садржаја подручја плана.

За стамбене објекте, просечна нето површина стана је минимално 55 м² нето, а тежи се остварењу просечне површине стана од 60 м².

У вишепородичним објектима, највећи дозвољени број стамбених јединица ограничен је њиховом просечном величином.

Минимална стамбена јединица је 24 м² нето.

Објекти који буду намењени пословању не могу имати садржај пословних апартмана.

Висина нових објеката дефинисана је спратношћу и котом венаца, у складу са графичким приказом. На објектима где их нема преузима се кота венца вишег суседног објекта, осим у појединачним случајевима наведеним у пододељку "4.1.3."

Мogućност коришћења поткровља је дозвољена тамо где је то назначено на графичком приказу. У случајевима где поткровље није назначено, подразумева се да објекат има раван кров или кров малог нагиба, до 10°.

За активирање поткровља на постојећим објектима, легализацију бесправно адаптираних поткровља или њихово планирање, за све објекте у блоковима бр. 1,2,3,4 и 7 (зона Старог градског центра), потребна је сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе.

Објекти који су проглашени за културна добра или су наведени на списку објеката који се интегрално чувају, у пододељку "2.7.2. Категоризација објеката по степену заштите" (у даљем тексту: пододељак "2.7.2."), могу променити намену поткровља, једино без подизања назитка у оквиру волумена конструкције, са осветљењем поткровља, искључиво лежећим прозорима.

У случају изградње објеката са косим кровом, у блоковима бр. 5 и 6, назидак поткровља на новим објектима је највише 30 см, а осветљавање поткровних етажа решити лежећим прозорима.

Поткровне етаже објеката у којима се предвиђа њихово активирање, нису самосталне етаже, него су горњи

нивои дуплекс станова, пословног или трговачког простора последње пуне етаже.

Степениште за поткровну етажу мора бити искључиво унутар објекта.

У поткровној етажи (поткровљу) нових објеката може постојати само једна етажа, без обзира на намену, али без промене волумена крова.

Дворишни објекти не могу имати поткровну етажу, уколико то није назначено на графичком приказу.

Планом се предвиђа изградња косих, равних или плитких кровова (кровови малих нагиба до 10°).

Код постојећих објеката, задржава се постојећи облик крова и кровни покривач, осим ако надлежни завод за заштиту споменика не одобри другачије.

Максимални нагиб кровних равни косих кровова нових објеката је до 30°. Нагиб (и уличних и дворишних) кровних равни постојећих објеката који се реконструишу, мора бити исти као постојећи.

Нису дозвољени мансардни кровови.

Помоћне и дворишне објекте могуће је задржати (реконструисати) само ако су планирани за задржавање. Висина новог дворишног објекта не сме прелазити висину уличног тракта главног објекта.

Изградња подрума могућа је у свим објектима, уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, кад то природни услови захтевају.

Приликом изградње објеката спратности П+2+Пк и веће, на парцелама веће, површине, планира се могућност решавања паркирања у подземној етажи. Услов за реализацију подземних етажа је поштовање постојећих нивелета. Није дозвољена денивелација дворишних простора, у односу на ободне улице и парцеле.

У оквиру парцела, на расположивој површини планирају се отворени паркинзи. На графичком приказу су назначене локације обавезних подземних гаража.

Условљава се да дворишта објеката, испод којих не постоји подземна гаража, буду озелењена дрвећем, и уколико је могуће, зеленилу треба наменити до 20% површине парцеле.

4.1.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Грађевински елементи - елементи архитектонике објеката (као што су еркери, препусти, кровни препусти) дозвољени су, осим у случајевима наведеним у пододељку "4.1.3.". Лође и балкони нису дозвољени, али се за стамбене и стамбено пословне објекте, препоручују француски балкони.

Испади на објектима не могу прелазити регулациону линију више од 1,20 м, и 50% укупне површине фасаде, и то на делу објекта изнад приземља (не нижем од 4,0 м).

Испади на објектима у улицама Његошевој, Павла Папа, Јеврејској и Шафариковој, не могу бити већи од 0,50 м, и 50% дужине фасаде, и то на делу објекта изнад приземља (не нижем од 4,0 м изнад коте тротоара).

Испади на уличним и дворишним деловима објекта, не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испада може бити под углом до 45° од најближег отвора или испада суседног објекта.

Поткровне етаже не могу имати никакве препусте, ни балконе.

Код објеката са косим кровом осветљавање поткровља решити искључиво лежећим прозорима. Осветљавање поткровља кровним бацама није дозвољено.

Назитке и атике обликоване у псеудоисторијским стилловима или копирањем атика објеката војвођанске архитектуре није дозвољено.

Архитектонска пластика објеката мора бити сведена.

Забрањује се употреба јарких боја основног спектра. Дозвољене су њихове светле нијансе, а препоручују се пастелне боје.

Избор материјала се ограничава на традиционалне, са изричитом забраном употребе беле силикатне опеке, ломљеног камена, фасадне опеке (осим у надоградњи или доградњи, ако је већ присутна на постојећем објекту, али никако бојена).

Увођење нових материјала (стакла, челика, алукобонда...) је дозвољено само у блоковима бр. 5 и 6, који припадају зони градског центра, и за објекте који чине и који се налазе на новом кружном тргу. У осталим блоковима, који припадају зони старог градског центра, увођење нових материјала у новој изградњи или реконструкцији није дозвољено, осим ако надлежни завод за заштиту споменика, својим условима, одобри другачије.

За постојеће објекте који се планом задржавају, могућа је замена под истим условима, уз сагласност завода за заштиту споменика културе.

Одступања од наведених правила дата су појединачно и по блоковима у пододелу "4.1.3."

4.1.3. Специфични услови дефинисани за просторне целине- урбане блокове

У случају неусаглашености наведених услова са графичким приказом "План намене површина и објеката и план саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем" Р 1 : 1000, важи графички приказ.

Зоне које се разрађује конкурсом

Постоје две зоне, за чије се коначно решење условљава расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса.

1. Зона блока окруженог улицама Шафариковом, Успенском, Павла Папа и Јеврејском,
2. Зона објекта на Булевару Михајла Пупина - доградња Менратове палате.

Зоне које се разрађују конкурсом дефинисане су на графичком приказу "План намене површина нивелације и регулације са планом саобраћаја" у Р 1 : 1000.

Зоне чине грађевински блокови (нумерисани на графичким прилозима), за које су допуњена и детаљније објашњена правила регулације у грађевинском рејону плана.

Блок број 1

Парцелација: Делови парцела бр. 10110, 10111/1 и 10111/2, спајају се у једну грађевинску парцелу. Делови парцела бр. 10112 и 10113, спајају се у једну грађевинску парцелу. Парцела број 10109, део парцела бр. 10112 и 10113 и парцела број 10114, чине нову грађевинску парцелу (јавна гаража).

Намена простора је, претежно пословно-стамбена (са комплексом Музичке школе "Исидор Бајић", на југо-источној страни блока). Унутар блока налази се јавна гаража која излази на Његошеву улицу и Улицу Јосифа Руњанина. У случају спајања парцела бр. 10110, 10111/1 и 10111/2 са парцелама бр. 10112 и 10113, што је дато као могућност, проширени објекат могуће је наменити само пословању.

Уз Шафарикову улицу и уз улицу Јосифа Руњанина планирају се објекти спратности По+П+3+Пк, а уз нови кружни трг, највише до По+П+2(3). Последњи, трећи спрат објеката на кружном тргу могуће је извести једино, као етажу повучену за 3,0 m унутар зоне изградње.

У простору између регулационе и грађевинске линије објекта, и грађевинске линије повучене етаже, који износи 3,0 m, дозвољене су само конзолно препуштене кровне равни, сенила и слично. Није дозвољено било какво хоризонтално и вертикално затварање овог простора. Висина поткровне етаже може бити највише 3,0 m. Кровови објеката морају бити плитки или равни.

Обликовање фасаде мора бити сведено, без много елемената. Архитектура објеката мора бити савременог архитектонског израза и стила, усаглашена са осталим објектима на полукружном тргу, и усаглашених материјала. Предлажу се природни или вештачки камен и савремени материјали.

Блок број 2

Парцелација: Планирају се три парцеле на следећи начин:

- парцела 1- спајањем делова парцела бр. 10117 и 10118,
- парцела 2- спајањем парцеле број 10119/1 са деловима парцела бр. 10120 и 10123,
- парцела 3- спајањем парцела бр. 10121, 10122, 10123 и 10124.

Обавезно је спајање парцеле број 2 или са парцелом број 1 или са парцелом број 3. Могуће је обједињавање све три парцеле у блоку у једну.

Намена простора је пословање.

Могуће је реализовати један пословни објекат који би заузео површину целог блока. Унутрашње природно осветљење и проветравање могу се решити атријумом. Блоку број 2 припада и кружни трг, који има јасно одвојену зелену површину. Ради боље пешачке комуникације потребно је формирати пешачку комуникацију кроз центар полукружне зелене површине (у правцу Улице Јосифа Руњанина), минималне потребне ширине, уз највеће могуће очување зеленила.

Објекат (или објекти) има повучен трећи спрат који је једино могуће извести као етажу повучену за 3,0 m унутар зоне изградње. У простору између регулационе и грађевинске линије објекта, и грађевинске линије пову-

чене етажне, који износи 3,0 m, могу се наћи само конструктивни елементи (хоризонтални и/или вертикални серклажи), али није дозвољено било какво хоризонтално и вертикално затварање овог простора. Дозвољене су само конзолно препуштене кровне равни или сенила и слично. Чиста висина поткровне етажне може бити највише 3,0 m.

Кров објекта мора бити плитак или раван.

Архитектура објекта мора бити савременог архитектонског израза, стила и материјала, усаглашених са осталим објектима на тргу (у блоку 1). Предлаже се природни или вештачки камен и савремени материјали.

Обавезна је израда јединственог идејног архитектонског пројекта за цео блок.

Блок број 3

Парцелација: Промену парцелације унутар осталог грађевинског земљишта представља формирање нове парцеле, припајањем мањих делова околних парцела, парцели на којој се налазе порта и православна Успенска црква.

Блок чине објекат Српског народног позоришта и православна Успенска црква.

Порта Успенске цркве може бити ограђена ниском (или живом) оградом по граници парцеле порте, димензионисаном, у складу са потребама цркве и условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

Блок број 4

Парцелација: Промене регулационе линије, тј. подела парцеле број 10103/1 на део који остаје унутар осталог грађевинског земљишта (Банка и Културни центар) и део који постаје јавно грађевинско земљиште - нови трг, дефинисане су у одељку "2.2".

Намена простора је претежно пословна.

Додатни услови изградње: Објекат културног центра (некадашњи биоскоп Дома ЈНА) намењен је садржајима културе, и треба да буде потпуно реконструисан, према условима надлежног завода за заштиту споменика културе. Реконструкција подразумева задржавање главног корпуса објекта, а дограђене анексе треба уклонити. Планирани објекти на парцели број 10103/1, на којој се налази објекат банке, Трг слободе број 5, могу имати подземну гаражу за потребе банке. Улаз у гаражу се мора обезбедити са парцеле објекта банке. Улаз у банку се планира посредно, из Његошеве улице, улазом са трга испред културног центра.

Нови објекти у Његошевој улици, који ће заменити постојеће бр. 3 и 5, морају имати коту венца као суседни објекат Војвођанске банке, Његошева улица број 1, односно Трг слободе број 7. Поткровне етажне ових објеката могу бити у намени пословања (без садржаја пословних апартмана), тако да кота слемена не буде виша од коте слемена поменутог суседног објекта. Оба објекта морају бити реализована у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе, с тим што ће архитектонско обликовање објекта у Његошевој улици број 5 (парцела број 10100) бити додатно условљено статусом објекта који је у поступку проглашења за културно добро,

и решењем првонаграђеног рада спроведеног конкурса за зону Трифковићевог трга, који планира замену објекта новим (према графичком приказу).

Комплекс банке је дефинисан степеном заузетости који се по правилу креће око 75% али може бити 100% ако су задовољени услови противпожарне заштите, стационирање возила, снабдевања и услова надлежног завода за заштиту споменика културе. Услов за стационирање возила произилази из норматива који су саставни део Измена и допуна генералног плана Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 10/ 2006) по коме за тип објекта банке потребно предвидети једно паркинг место на 30- 45 m² објекта или на 5- 7 запослених. Подрумска гаража може заузети целу површину парцеле намењене новом комплексу банке. Индекс изграђености зависи од висинске регулације дефинисане спратношћу и котом висине венца према графичком приказу број 3.

Уколико се грађевинска и регулациона линија комплекса банке не поклапају у северозападном сегменту, односно у делу према културном центру, међупростор између ове две линије према јавној површини трга, не сме се ограђивати. У том смислу, фасада комплекса банке према тргу испред објекта културног центра треба да буде решена каскадно унутар регулационе линије. Ограђивање неког дела парцеле комплекса банке није дозвољено. Могуће је предвидети пешачку комуникацију између Његошеве улице и новог трга испред културног центра који мора бити минималне ширине 3,0 m.

Силаз у подрумску гаражу предвидети са пролаза Милоша Хаџића. Рампу за приступ подрумској гаражи предвидети у зони уз североисточну страну културног центра.

За зону изградње комплекса банке обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Блок број 5

Парцелација: Спајају се делови парцела бр. 10140/1, 10140/2, 10141, 10142 и 10143. Парцела број 10144 дели се на две парцеле.

Намена простора је претежно пословна; изузетак је објекат у улици Павла Папа број 2 (део парцеле број 10144), који је стамбено пословни објекат.

Додатни услови изградње: Услови изградње за вишеспратну јавну гаражу дати су у пододељку "2.3.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре". Обликовање фасаде гараже мора бити примерено положају објекта у зони општеградског центра. Нови објекти су спратности П+3 (4). Спратност објекта је одређена по узору на постојећи објекат у улици Павла Папа број 2 (део парцеле 10144), који је дефинисан као П+3 (4/5), тако да су четврти и пети спрат повучени, у односу на претходни. Ово је, осим за објекат гараже, услов за изградњу нових објеката у овом блоку. Пасаж кроз нови објекат на углу Јеврејске и Успенске улице не мора бити димензија датих општим условима изградње, него може бити ширине минимално 3,0 m. Његова намена је, пре свега пешачка комуникација, односно служи као приступни простор за сервисирање инсталације топловода која пролази том трасом.

Блок број 6

Парцелација: На парцели број 10150 формирају се две парцеле испод објеката, једна испод постојећег, а друга испод планираног. Остатак парцеле се намењује јавној блоковској површини. Грађевинска линија приземља се помера за 3,0 m унутар блока на парцелама бр. 10150, 10151/2, 10152, 10154 и 10155 КО Нови Сад I, ради формирања пешачког пролаза- колонаде. Могуће је спајање парцела бр. 10152 и 10153, у једну парцелу.

Намена простора је стамбено- пословна. Постојећи објекти у Јеврејској улици се задржавају, уз формирање колонаде у приземљу објеката, ради обезбеђења пешачког пролаза. Могуће је променити намену поткровља у стамбену или пословну на објектима на којима је то дозвољено у складу са графичким приказом број 3. Осветљење поткровља искључиво је лежећим прозорима без промене нагиба и волумена постојећег крова.

Нова изградња је могућа на парцелама бр. 10152, 10153 и 10150. Објекат на парцели 10152 мора имати коту венца као објекат у Шафариковој улици број 6 (парцела број 10149). Кров објекта може бити кос, последњи спрат се може извести као поткровље, или повучен тако да прати нагиб крова суседног објекта у Шафариковој улици број 6. У таквом поткровљу могућа намена је као и у осталим етажама објекта, пословање или трговина. Сви објекти морају бити пословне или пословно- трговачке намене, али тако да не постоји садржај пословних апартмана. Услов за реализацију подземних етажа је поштовање постојећих нивелета - не допушта се денивелација дворишних простора у односу на ободне улице и парцеле (на графичком приказу су назначене локације обавезних подземних гаража).

Блок број 7

Парцелација: Делови парцела бр. 239/1 и 239/2 се деле на две, на ону на којој је део објекта спратности П+2+Пк у Улици краља Александра 14, и парцелу за нови објекат на Булевару Михајла Пупина.

Намена простора је пословно-стамбена, изузев Градске куће.

Додатни услови изградње: Највећи део блока чине изузетно вредни објекти културног и градитељског наслеђа града. Могућа је промена намене поткровља у стамбену или пословну (где је то назначено у графичком приказу) са осветљењем искључиво лежећим прозорима без промене нагиба и волумена постојећег крова. Нови објекат на Булевару Михајла Пупина замењује дворишни анекс (П+1) објекта Менратове палате тако да са главним, уличним објектом (П+2+Пк) задржава форму атријумског дворишта. Објекат мора бити пословне намене (без садржаја пословних апартмана), са пасажем који води у унутрашњост блока, а висински усклађен са висинском венца Менратове палате (Улица краља Александра 14) према графичком приказу. Између новог објекта и објекта Поштанске штедионице, Позоришни трг број 8 (парцела број 237), треба да се обезбеди шахт за проверавање и осветљење, у делу где су постојећи прозори техничких просторија Поштанске штедионице. Обликовање новог објекта треба да буде према условима надлежног завода за заштиту споменика, а његово решење ће се детаљније разрешити конкурсом.

Осим побројаних услова, сви остали услови преузимају се из општих правила.

4.1.3.1. Зоне за привремено постављање појединих монтажних објеката на јавним површинама и услови за постављање монтажних објеката на фасадама објеката

Дефинисање зоне и начин постављања летњих башти:

- Летњу башту могу да имају локали који излазе на улицу, на делу јавне површине испред локала.
- Летње баште су дозвољене у зонама датим на графичком приказу "План намене површина и објеката и плансаобраћајасанивелационимирегулационим решењем", на следећим локацијама:
 - Трг слободе,
 - Улица краља Александра,
 - Позоришни трг,
 - Полукружни трг иза Српског народног позоришта
 - Трг испред Културног центра (испред бившег бископа ЈНА)
- Дужина фронта фасаде у којој се налази локал са летњом баштом одређује њену дужину.
- На јавној површини уз или у оквиру летње баште не могу се постављати други објекти (ограде, жардињере, пултови за продају, шанкови, рекламни натписи, светлеће рекламе, фрижидери, сандуци за продају сладоледа,...).

Услови и начин постављања осталих монтажних објеката на фасадама објеката

Рекламни огласи и перде:

- Рекламни огласи локала који имају приступ на уличној фасади објекта:
 - Рекламни огласи могу бити само у зони изнад отвора у приземљу. Ширине у граници отвора (улаза или излога локала), висине највише 1,0 m, али тако да не прекрива архитектонску пластику фасаде.
 - Рекламни панои морају бити причвршћени директно на фасаду, без потконструкције. Могу бити на плочи као натпис, али предност дати логу фирме и појединачним словима натписа или лога који се постављају независно, тако да чине натпис фирме.
 - Рекламни панои не могу улазити у простор, не могу се постављати на конзолама и другим конструкцијама које улазе у простор улице.
 - Светлеће рекламе се могу постављати само унутар локала у зони излога са унутрашње стране.
 - Перде се могу постављати само изнад појединачних отвора локала у приземљу (без обзира на облик, четвртасти, кружни,...) у белој, сивој, крем или плавој боји светлих нијанси. Перде се не могу постављати у целој дужини зоне изнад свих отвора који припадају једном или већем броју локала.

- Изнад зоне приземља није могуће постављати никакве рекламе, нити друге сличне објекте (светлеће рекламе, натписе, звучнике за пуштање музике или живо извођење...).
- Рекламни огласи локала у дворишту објекта:
 - Излози и витрине се могу поставити у простору пасажа (ајнфорта). Излози и витрине који би се поставили на фасаду, око пасажа или на врата пасажа нису дозвољени.
 - Обележавање локала у дворишту треба извести мањим металним плочама у зони око улаза, које се постављају на равну површину зида без потконтрукције, али тако да не покривају и не унуштавају архитектонску пластику фасаде објекта.

Препоручује се да излози у пасажима буду од природних материјала (дрво) и да буду уједначени величина (максимално 50/ 100 cm) и облика.

Ова правила се неће примењивати ако надлежни завод за заштиту споменика културе, својим условима, одреди другачије.

За зону блокова бр. 5 и 6, који не припадају зони старог градског центра, важе иста правила, осим што је светлеће рекламе могуће постављати у зони фасаде (изнад приземља) отвора локала, а рекламне паное је могуће постављати конзолно.

Клима уређаји

- Тела уређаја за климатизацију не могу се постављати ни на једној површини орјентисаној према улици (целокупна површина фасаде, кров,...).
- Тела уређаја за климатизацију се могу постављати у простору дворишта, и у пасажу, али тако да не покривају и не унуштавају архитектонску пластику тог дела фасаде.

У зони блокова бр. 5 и 6, који не припадају зони старог градског центра, тела уређаја за климатизацију који се налазе споља могуће је поставити у зони горњег десног угла отвора (прозора, балконских врата,...) тако да се горња ивица прозора поклопи са горњом ивицом расхладног уређаја. Ово правило се не односи на објекте који су појединачно наведени у пододелку "2.7.2. Категоризација објеката по степену заштите" после наслова "Списак објеката који се интегрално чувају".

Одливање воде решити везом према олучној вертикали објекта.

Други објекти

- Постављање екрана (сити скринови,...) и звучника за јавно оглашавање и приказивање комерцијалних програма нису дозвољени.

4.1.4. Посебни услови и правила за партерно уређење тргова

Сваки део партера јавног простора је пожељно обградити на другачији начин, сходно начину коришћења и карактеру простора. Посебно обликовати просторе тргова и скверова (Трг слободе и нови простори око зграде Српског народног позоришта). Треба давати предност материјалима као што су природни камен, и опекарски производи обрађени тако да су отпорни на атмосферске

утицаје, сезонске промене времена и на хабање током експлоатације. Замена за ове материјале могу бити и бетонске плоче, али у комбинацији са детаљима у камену или опекарским производима. У партеру је могуће предвидети и места за осветљење простора, или давати предност оваквом партерном осветљењу у односу на стандардно.

На простору полукружног трга иза Српског народног позоришта, у средини трга, могуће је предвидети зелену површину или површину под белом ризлом или на други начин истаћи разлику у третману простора пешачких комуникација и остатка простора.

Присуство воде на свим просторима је пожељно.

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

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

- пријављени Градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката,
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од стране Комисије за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе,
- пописани до 13. маја 2003. година по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објеката изграђених без грађевинске односно употребне дозволе.

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

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

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

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

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

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

Ова правила важе за блокове бр. 5 и 6 (осим објеката у блоку број 6, набројаних у пододељку "2.7.2. Категоризација објеката по степену заштите").

Легализација бесправно изграђених објеката или изведених других радова у старом градском језгру могућа је само по претходно прибављеном позитивном мишљењу надлежног завода за заштиту споменика културе.

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

4.2. Услови за опремање простора инфраструктуром

4.2.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Планира се реконструкција раскрсница улица Шафарикове, Стефана Стефановића и Успенске. Планирано је и проширење Шафарикове улице и то на следећи начин:

- Регулација улице се шири ка истоку на 18,75 m.
- Коловоз се проширује на пет саобраћајних трака, и то са три траке западно од осовине, и на две траке источно од осовине улице.
- Саобраћајне траке су ширине 3 m, а разделно острво које раздваја коловоз по смеровима кретања ширине је 1,5 m.

На овај начин се у Шафариковој улици повећава капацитет, а смањује оптерећење саобраћајнице која је тренутно једна од најоптерећених у граду. Реконструкцијом раскрснице улица Шафарикове, Стефана Стефановића и Успенске створиће се услови за безбедније одвијање саобраћаја, боља веза са улицом Стефана Стефановића (планирано је проширење регулације улице), и повећање капацитета раскрснице.

На Тргу слободе, а затим у улици краља Александра, у оквиру партерног уређења трга (и где је потребно елементима урбаног мобилијара) означити трасу за интервентна и возила снабдевања, минималне ширине 6 m, која ће служити за пролаз возила снабдевања, комуналних служби и хитних интервенција (у складу са графичким приказом који се односи на саобраћај). Исто важи и за Пролаз Милоша Хаџића, с тим да је ширина пролаза 5 m.

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

Ширина бицикличке стазе дуж дела Јеврејске улице је 1,5 m. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 5,5 x 2 m.

Услови за паркинг гараже:

Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити "Парвилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије" ("Службени лист Србије и Црне Горе" број 31/ 2005).

У графичком приказу "План намене површина и објеката и план саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем" приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а тиме и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница. Колски пролази морају бити минималне ширине 3,5 m, а колски пролази кроз планиране објекте морају бити минималне ширине 3,5 m и висине 4 m.

4.2.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу

- Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком.
- Уколико је објекат са више заједничких улаза, односно, засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.
- За мање објекте у којима није могуће обезбедити адекватну просторију може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт.
- Водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

- Прикључење објеката на планирану канализацију предвиђа се једним прикључком.
- Прикључни канализациони шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.
- Прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће уколико се не обезбеди аутономни систем за препумпавање.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

4.2.3. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Пословни објекти

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

Објекти вишепородичног становања

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

4.2.4. Услови прикључења на топловодну мрежу

Овај начин снабдевања топлотном енергијом се у највећој мери користи за снабдевање објеката вишепородичног становања, стамбено-пословних и пословних објеката. Да би објекти овог типа имали решено снабдевање топлотном енергијом потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстаницу. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана.

4.2.5. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључење на телекомуникациону мрежу (кабловски дистрибутивни систем), извести преко типског прикључка на приступачном месту на фасади објекта.

4.3. Мере заштите животне средине

Заштита животне средине на простору плана подразумева сагледавање утицаја и промена које ће се испољити на простору плана и спречавање настајања свих видова загађења Задовољавајући степен заштите животне средине на простору плана обезбедиће се у складу са прописаним условима.

Заштита ваздуха и заштита од буке

На основу резултата мерења аерозагађења (азотних оксида, угљен-монооксида и олова) доказано је присуство штетних материја у ваздуху. Аерозагађење на подручју плана прати се на мерним местима: "Млинотехна", и на Трифковићевом тргу. Концентрације испитаних штетних материја углавном су у дозвољеним границама. Прекорачење дозвољених вредности регистровано је само у одређеним периодима. Имајући у виду планирани пораст интензитета саобраћаја у наредном периоду, потребно је праћење наведених параметара аерозагађења.

Праћење квалитета, односно степена загађености ваздуха указује на поступке и мере који ће омогућити да се степен загађености сведе у дозвољене границе.

У обезбеђивању квалитета ваздуха концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора, дозвољена. Потребно је одређивање загађености ваздуха које потиче од саобра-

ћаја. Активности за обезбеђивање задовољавајућег квалитета ваздуха у наредном периоду одвијаће се побољшањем услова паркирања.

Највиши ниво буке ноћу не треба да прелази вредност од 55 db(A) и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању. Заштита од буке и аерозагађења за интензитета који прелазе максимално дозвољене границе обезбедиће се успостављеним и планираним системом саобраћаја у оквиру којег ће се кориговати и реконструисати улична мрежа.

Одређена побољшања могу се постићи регулисањем постојећег режима саобраћаја, корекцијом појединих саобраћајних токова и планским решавањем стационарног саобраћаја. Негативан утицај моторних возила на околину, испољен аерозагађивањем издувним гасовима, заузе-тошћу простора у динамичком и стационарном саобраћају, елиминисаће се избором оптималне саобраћајне мреже, изградњом паркинг гаража, концентрацијом паркиралишта на мањим површинама и уз саобраћајнице.

На простору плана треба успоставити мерна места за праћење интензитета буке и у зависности од вредности нивоа буке предузимати мере заштите.

Ширина попречних профила улица, у највећој мери обезбеђује континуални ток кретања возила и смањује утицај буке и загађеност ваздуха природним проветравањем.

У оквиру планираних намена обезбедиће се простори за контејнере за комунални чврст отпад или специфичне врсте отпадног материјала, са приступом за возила комуналне службе. Величина и положај ових простора су различити и зависе од броја корисника и саме намене. Могу се лоцирати дуж саобраћајница, у посебним боксовима или у објектима становања ако је предвиђен посебан простор за ову намену.

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.

Посебне мере заштите

У оквиру инвестиционих програма за изградњу објеката гаража неопходна је идентификација свих могућих ефеката на околину и дефинисање техничко-технолошких мера заштите.

На простору комплекса школе обезбеђује се слободан простор тј. школско двориште према нормативу који омогућава расположиви простор за формирање отворених терена и подизање зеленила.

Према данашњем стању главни извори радијационог ризика у Новом Саду су технолошки повећани нивои природне радиоактивности. Радијациона безбедност становника, као и одговарајућа заштита у акциденталним ситуацијама подразумева да се обезбеди адекватна заштита становника од дејства јонизујућих зрачења у животној средини. То подразумева мерење радона у затвореним просторијама и мерење радиоактивности грађевинског земљишта. Ради заштите становништва од јонизујућег и нејонизујућег зрачења потребно је обезбе-

дити услове за ефикасну контролу извора зрачења и успоставити контролу контаминације животне средине.

Иако антене мобилне телефоније које емитују сигнале различитих јачина електромагнетног зрачења немају штетног утицаја по околину, неопходна су одговарајућа мерења и утврђивање нивоа штетности засноване на одговарајућим истраживањима.

4.4. Правила заштите од елементарних и других опасности у рату и миру

4.4.1. Заштита у случају ратне опасности

Обезбеђење развоја града у мирнодопским условима и усклађивање свих просторних елемената развоја са потребама одбране представљају битан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите.

Мере заштите од интереса за одбрану су уграђене у сва просторна решења (намена површина, техничка решења у инфраструктури, мрежа објеката друштвеног стандарда, распоред слободних и зелених површина и др.), као превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката, комплекса и простора на подручју плана.

- За обухваћено подручје утврђен је А степен угрожености. За овај степен угрожености, према прописима о изградњи склоништа, утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите становништва и материјалних добара, односно изградње склоништа и то:
- У вишепородичним стамбеним објектима, пословним објектима и уз објекте јавних служби предвиђена је изградња склоништа основне заштите, обима заштите 200 кРа. У објектима, у којима капацитет склоништа не би прелазило 25 особа, а са мање од 20 станова, могућа је изградња склоништа допунске заштите, обима заштите 50- 100 кРа. Инвеститори могу градити и заједничко склониште за више инвестиционих објеката. У случају да инвеститор увећа припадајући капацитет склоништа најмање за 20% може се омогућити изградња склоништа обима заштите 100, уместо 200 кРа.

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

- Сва склоништа су двопаменска. Мирнодопска намена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта.
- Капацитет склоништа у објектима стамбене, мешовите и пословне намене утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту, тако да се на 50 m² развијене грађевинске (брото) површине стамбеног и стамбено-пословног објекта, у склоништу обезбеди простор за најмање једног становника или за најмање 50% од планираног броја станара, 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 (за школу од укупног броја деце у једној смени).

- Кота склоништа јединице 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 прописима за изградњу склоништа и других заштитних објеката.

4.4.2. Заштита од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у обухваћеном простору потребно је, при њиховом пројектовању и извођењу, 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.), у складу са позитивним законским прописима.

Заштита од пожара

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

Заштита од удара грома

Заштита од удара грома треба обезбедити изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распооређена и правилно уземљена. Уколико на простору обухваћеним планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити-заменити.

Заштита од земљотреса

Територија Новог Сада спада у подручје сеизмичке угрожености од 8°MCS.

Основна мера заштите од земљотреса је примена принципа сеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредивости територије, су све безбедне површине на слободном простору које би, у случају земљотреса, представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва.

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника 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).

4.5. Услови за кретање особа са инвалидитетом

У складу са важећим прописима из ове области, обезбедити услове за несметано кретање особа са посебним потребама и то:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,

- у објектима управе, образовања, пословним и вишепородичним стамбеним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама 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%)
- Уколико објекат има лифт, окно лифта и излазни подест, димензионисати тако да омогући несметано кретање хендикепираних особа – окно лифта минимум 110/140 см, излазни подест минимум 140 см.

5. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

На подручју које је обухваћено овим планом, приоритетни су следећи радови на уређивању јавног грађевинског земљишта:

2. Граница грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације 1 : 1000
3. План намене површина и објеката и план саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем 1 : 1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела 1 : 1000
5. План хидротехнике 1 : 1000
6. План енергетике 1 : 1000
7. План озелењавања 1 : 1000
8. Концепт просторног уређења јавне гараже испод Трга слободе 1 : 1000
9. Попречни профили улица 1 : 100

План детаљне регулације блокова око Српског народног позоришта у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику,

Табела: Планирана изградња саобраћајница и комуналне инфраструктуре
(цене у динарима, фебруар 2005. године)

Редни број	Опис радова	Јединице мере	Количина	Цена по јед. мере	Укупан износ у динарима
1	Саобраћајне површине				37.124.588,00
1.1	Коловоз-2-ттв	м ²	1.720	4.830,00	8.307.600,00
1.2	Колско- пешачки пролази	м ²	375	3.220,00	1.207.500,00
1.3	Реконструкција коловоза	м ²	2.000	2.415,00	4.830.000,00
1.4	Промена хабајућег слоја	м ²	5.800	2.012,50	11.672.500,00
1.5	Тротоари са ивичњацима	м ²	860	2.817,50	2.423.050,00
1.6	Реконструкција тротоара	м ²	5.000	2.415,00	8.050.000,00
2	Хидротехника				7.342.000,00
2.1	Водовод у Успенској улици 200 mm	м	160	5.200,00	832000,00
2.2	Водовод у Успенској Ø 200	м	175	5.200,00	910.000,00
2.3	Канализација у Шафариковој улици Ø 800	м	280	20.000,00	5.600.000,00
	УКУПНО (1+2)				44.466.588,00

Финансирање уређивања јавног грађевинског земљишта обезбедиће се и средстава остварених од:

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

6. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења, с тим да је пре реализације изградње неопходно спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса за просторне целине-зону блока окруженог улицама Шафариковом, Успенском и Павла Папа, зону објекта на Булевару Михајла Пупина и зону Позоришног трга.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада о 2021. године

А- 4

који ће се, после потписивања и овере чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план блокова око Српског народног позоришта у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 15/ 99, 6/2000 и 12/2003) у делу за који се овај план доноси.

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: 35-420/2005-1
25. септембар 2006. године
Нови Сад

Председник
Зоран Вучевић, с.р.