

500

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 ДЕЛА СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА У НОВОМ САДУ

1. УВОД

1.1. Положај, место и карактеристике простора који је предмет плана

План детаљне регулације дела старог градског центра у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата простор који је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 24/2000, 18/2000 и 12/2003) (у даљем тексту: Генерални план) дефинисан као стари центар - најстарији и највреднији део историјске, друштвене, културне, урбане и градитељске баштине Новог Сада. На овом простору се налази највише вредних објеката и простора, симбола града и урбане меморије грађана.

Урбана матрица се формирала у време настанка града, што је видљиво на најстаријим сачуваним плановима инж. Антона Калтшмита из 1745. године, на којима се препознају трасе свих данашњих улица. Подручје које је обухваћено планом садржи све карактеристике градског простора, које Нови Сад чине посебним.

Основну матрицу чине природна греда Змај Јовине улице (и у наставку улице Краља Александра и Железничка) и долазни правци из места у залеђу Новог Сада који су се сливали у улице Змај Јовину и Дунавску која је водила према понтонском мосту, тј. прелазу преко Дунава. У непосредном окружењу су Футошка улица која се улива у Змај Јовину улицу на Тргу слободе, Темеринска улица (у наставку улице Јована Суботића) и Кисачка улица, које се спајају на почетку правца улице Николе Пашића, односно Трга Марије Трандафил.

Простор одликује неправилна и густа матрица, али и Трифковићев трг и трг Католичке порте, као формирани простори, и Николајевска порта као недовољно артикулисан унутарблоковски простор који треба дефинисати.

Највећу вредност простора представља велики број културно - историјских и архитектонски вредних објеката из протеклих векова. Спратност објеката је у највећем броју П до П+1, са појединачним и спорадичним примерима веће спратности до П+4.

Значајан број образовних и културних институција (Платонеум- огранак САНУ, гимназије "Јован Јовановић Змај" и "Светозар Марковић" и Средња школа "Светозар Милетић"), православна Саборна црква Светог Георгија, жупна римокатоличка црква Имена Маријиног, једна од најстаријих-православна Николајевска црква, и гркокатоличка црква Светог Петра и Павла, својом архитектуром

и положајем одређују карактер простора, али и читавог града.

Наслеђене архитектонске и урбанистичке вредности простора су, у највећој мери, у посебној Зони урбанистичке заштите дефинисане Генералним планом.

Важећи план реализован је у малој мери, највише на потесу дуж улице Јована Суботића, где су приземни објекти замењени објектима спратности П+3+Пк - П+4+Пк.

Преостали простор је углавном сачувао своје наслеђене одлике, које овај план афирмише као оквир будућег развоја.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ

Грађевински рејон обухваћен овим планом, обухвата простор у КО Нови Сад I и КО Нови Сад II, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовина улице Јована Суботића и Трга Марије Трандафил у КО Нови Сад I. Идући у правцу југоистока граница се поклапа са осовином Трга Марије Трандафил до пресека са осовином Скерлићеве улице, затим се ломи ка североистоку по осовини Скерлићеве улице до пресека са осовином улице Милована Видаковића. Даље граница скреће у правцу југоистока, прати осовину улица Милована Видаковића и Даничићеве до пресека са осовином Гимназијске улице, затим се ломи ка југозападу, прати осовину Гимназијске улице и прелази у КО Нови Сад II, наставља да прати осовину Змај Јовине улице до Трга слободе, тј. до пресека са продуженим правцем источне линије коловоза испред римокатоличке цркве Имена Маријиног. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, прати продужени правац, затим и коловоз све до пресека са границом КО Нови Сад I и КО Нови Сад II, даље граница скреће у правцу југозапада, прати границу катастарских општина све до тачке на пресеку са осовином Његошеве улице са осовином улице Јована Суботића. Даље граница скреће у правцу североистока, прати осовину улице Јована Суботића и долази до почетне тачке описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 16,02 ha.

3. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

Концепт просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом, условима заштите Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, простора обухваћеног планом и затеченим стањем изграђености.

Будући да простор који се обрађује планом представља део урбане баштине, концепт предвиђа очување постојеће урбане матрице и начина изградње по блоковима, односно на парцелама. Веће измене профила и траса улица односе се на потес улице Јована Суботића, чија се саобраћајна површина проширује, и на повезивање Натошевићеве улице и Трифковићевог трга. На осталом простору планира се незнатно кориговање ширине улица, тамо где су постојећи профили недовољни и не остављају могућност за адекватну функцију свих садржаја и опремање инфраструктуром. Регулациона линија се по-

клапа са грађевинском линијом осим у случајевима где је грађевинска линија посебно дефинисана. У погледу нове изградње, задржава се доминантан тип ивичне изградње на парцели, и подразумева замену, доградњу и надоградњу постојећих објеката новим, спратности од П+Пк до П+2+Пк.

Изузеци од овог концепта су:

- У погледу спратности, намене објекта и изградње на парцели, изузетак је зона улице Јована Суботића која је посебно дефинисана, а ван ове зоне то су појединачни случајеви дати у одељку "4.1.2. Специфични услови дефинисани за просторне целине (урбане блокове)". Низ објеката у Његошевој улици од броја 4 до броја 10 има већу спратност (до П+4+Пк), а намена простора и објеката је као и у осталом подручју које обрађује план.
- Градски тргови и порте су ретки и недовољно артикулисани простори. Трифковићев трг и Католичка порта, као већ формиране целине, задржавају се без промена. Простор порте око Николајевске цркве је подељен на три издвојене целине: саме порте око цркве, дворишта средње школе "Светозар Милетић" и новог јавног градског простора - трга Николајевске порте. Уређење Трга Марије Трандафил подразумева формирање малог сквера на делу непосредно у наставку улице Николе Пашића.
- Својим смерницама план ће афирмисати постојећу вредну наслеђену структуру и пружити примерен оквир за нову изградњу, свдећи је на ограничене и сведене интервенције, чувајући дух места и амбијенталне одлике простора.

3.1. Подела простора на потцелине

Карактеристичне потцелине су урбани блокови, који су јасно дефинисани на графичким приказима. Специфичне функционалне целине се не могу издвојити изузев потеса дуж улица Јована Суботића и дела Његошеве, чије је основно обележје већи обим изградња у односу на остале делове подручја обухваћеног планом. Условно, другу специфичну целину чине блокови уз Змај Јовину улицу (блокови бр. 3, 6, 9, 11 и 12) који су потпуно формиран, препознатљивог амбијента, са највише објеката проглашених за културна добра, где се не предвиђа никаква нова градња (изузев доградње дворишних објеката на две локације). Условно, трећу зону чине сви остали блокови и делови блокова у којима се предвиђа замена објеката, доградња и/или надоградња која ће помоћи њиховом просторном уобличавању стварајући потпунију амбијенталну целину, типа зоне уз Змај Јовину улицу.

3.2. 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.

Јавно грађевинско земљиште:

- улице и тргови, целе парцеле бр. 9573, 9698, 9719, 9729, 9750, 10062/2, 10064/2, 10077, 10099/2,

10560/2, 10571, 10572, 10573, 10574, 10575, 10576, 10577, 10578, 10579, 10580, 10581, 10582, делови парцела број 9684/2, 9685, 9686/1, 9687, 9688, 9689, 9690, 9692, 9696, 9701, 9703, 9705/1, 9706, 9707, 9710, 9712, 9713, 9715, 9716, 9717, 9718, 9725, 9726, 9727, 9730, 9766, 9768, 9769/2, 9770/1, 9770/2, 9999, 10000, 10001, 10029, 10030, 10031, 10064/3, 10084, 10548, 10552, 10553, 10554, 10555, 10560/1, 10561/1, 10562 и 10583 у КО Нови Сад I и делови парцела бр. 7729 и 225 у КО Нови Сад II;

- објекти културе и образовања, целе парцеле бр. 9561, 9556, 9557, 9697, 9693, 9759, 10012, 10087 и 10086 и делови парцела бр. 9690, 9691, 9692, 9696 и 10002/1 у КО Нови Сад I;
- дечија установа, цела парцела број 9718 у КО Нови Сад I;
- објекти здравства, цела парцела број 9998 у КО Нови Сад I;
- гаража, делови парцела бр. 9688, 9690 и 9689 у КО Нови Сад I;
- трансформаторске станице, целе парцеле бр. 9767, 1017/2, 10098/5, 9738/2, 10085/2, 10059/3 и 10059/4, делови парцела бр. 9692, 9686/1, 10005/2 и 10017/1 и три трансформаторске станице у оквиру објекта на парцелама бр. 9751, 9690 и 9571 у КО Нови Сад I.

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

3.3. Мрежа инфраструктуре

3.3.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Подручје обухваћено овим планом окружено је следећим улицама: са запада улицом Јована Суботића, са североистока улицама Николе Пашића и Даничићевом, са југоистока Змај Јовином улицом, и са југозапада Његошевом улицом.

Улица Јована Суботића је део основне саобраћајне мреже града, док су улице: Николе Пашића, Даничићева, Грчкошколска, Његошева, Милетићева, Златне греде, Ђуре Јакшића, Николајевска, Натошевићева и Милана Видаковића део секундарне саобраћајне мреже. Улице у којима се одвија искључиво пешачки саобраћај су: Змај Јовина, Мите Ружића, Гимназијска и Лазе Телечког, а делимично и Његошева улица (од Трифковићевог трга до Трга слободе), Милетићева улица (од Грчкошколске улице до Змај Јовине улице), Пашићева улица (од Грчкошколске улице до Змај Јовине улице).

Постојећа улична мрежа не задовољава захтеве савременог моторизованог саобраћаја, било да је 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 забрањен за поједине категорије возила. Овим планом се не предвиђају веће интервенције на мрежи, осим продужетка Натошевићеве улице до Трифковићевог трга, пре свега због ограничења дефини-

саних условима заштите градитељског наслеђа. Изузетак је улица Јована Суботића, где се планира проширење регулације улице и коловоза. Планом је обухваћена и реконструкција раскрснице улица Јована Суботића, Кисачке, Трга Марије Трандафил и Темеринске, чиме би се увео двосмеран саобраћај преко Трга Марије Трандафил. Јавни градски превоз одвија се само дуж улице Јована Суботића

Највећи проблем представља недостатак паркинга места. Разлога има више, али су најзначајнији недостатак расположивог простора на којем би се могли изградити паркинзи или гараже, као и велике потребе за паркирањем због атрактивних садржаја које нуди центар града. Постојећи капацитети мирујућег саобраћаја износе око 80 паркинга места на јавним површинама (углавном подужних на постојећим коловозима) и око 40 паркинга места на Трифковићевом тргу и не задовољавају планиране потребе. Остало су нерегулисани паркинзи на коловозу или на зеленим површинама.

Планира се изградња јавне спратне гараже на углу улица Јована Суботића и Ђуре Јакшића (капацитет око 300 паркинга места без других садржаја). Остали јавни паркинзи су: на Тргу Марије Трандафил (54 паркинга места), дуж улице Николе Пашића (25 паркинга места) и делом у улицама Јована Суботића (18 паркинга места) и Даничићевој (8 паркинга места). У улици Ђуре Јакшића планиран је јавни паркинга капацитет 13 паркинга места на делу парцеле број 9703, а у Његошевој улици планирано је пет паркинга места за инвалиде. На местима на којима услови дозвољавају планирано је паркирање дуж коловоза.

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинга простора. Паркирање возила за сопствене потребе, власници вишепородичног стамбеног објекта, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то једно паркинга место на 70m² бруто површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у и испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели

У графичком приказу "План намене површина и објеката и план саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем" у Р 1 : 1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница. Колски прилази морају бити минималне ширине 3,50 m.

3.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом:

Снабдевање водом је преко постојеће водоводне мреже с тим да се планира проширење мреже и реконструкција дотрајалих деоница, које квантитативно и квалитативно не задовољавају планске потребе.

Планира се изградња примарног водовода у улици Јована Суботића, профила Ø 300 mm. Такође се планира и реконструкција водоводне мреже у Католичкој порти, у улици Мите Ружића, на деловима улица Светозара Ми-

летића и Лазе Телечког. Реконструисани секундарни водовод у поменутих улицама биће профила Ø 100 mm.

Планом се предвиђа изградња новог водовода у улици др Миладина Величковића-Свињарева, пречника Ø 100 mm.

Планом предвиђена водоводна мрежа обезбедиће несметано снабдевање водом свих постојећих и планираних корисника.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода решиће се преко постојећег канализационог система са планираним проширењем, односно, изградњом нових или реконструкцијом старих и дотрајалих деоница.

Планом се предвиђа изградња секундарне канализације у улицама Натошевићевој и др Миладина Величковића - Свињарева, као и на делу улице Ђуре Јакшића, профила Ø 250 mm, са оријентацијом према постојећој примарној канализационој мрежи.

Планира се и изградња атмосферске канализације на паркингу код Николајевске цркве, такође профила Ø 250 mm.

На делу улице Мите Ружића планира се изградња секундарне канализације, профила Ø 300 mm.

У склопу планираног уређења Католичке порте предвиђа се и реконструкција канализације. Планирана канализација биће профила од Ø 300 mm и Ø 400 mm.

Реконструкција канализационе мреже планира се и на деловима улица Мите Ружића и Лазе Телечког, са планираним профилем Ø 400 mm.

Изградњом планираних и реконструкцијом дотрајалих деоница омогућило би се несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

Положај постојећих и планираних инсталација канализационог система 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 73,50 m .н.в.

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

3.3.3. Енергетска инфраструктура

3.3.3.1. Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом врши се из јединственог електроенергетског система. Потпуним преласком 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 подручју дела Старог градског центра биће нова ТС 110/20 "Центар". Из ње ће полазити 20 kV кабловска мрежа до постојећих и планираних дистрибутивних трансформаторских станица 20/0.4 kV, које ће преко дистрибутивне 0.4 kV мреже, квалитетно напајати електричном енергијом потрошаче са овог подручја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја потребно је изградити пет нових дистрибутивних трансформаторских станица (једна у оквиру планираног пословног објекта у Милетићевој улици), док је ТС у улици Ђуре Јакшића потребно изместити на обличну локацију планиране гараже. Поред планираних, могућа је изградња нових трафо-станица, у оквиру других планираних пословних објеката, као и на парцелама потенцијалних инвеститора, у зависности од потреба. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службености пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3,50 x 4 m).

Све планиране трансформаторске станице градиће се за 20 kV ниво и радиће привремено под 10 kV напоном до преласка на рад под 20 kV напоном. Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем у профелима улица, на местима која су планом одређена.

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

3.3.3.2. Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја предвиђено је из градског топлификационог система. Простор обухваћен овим планом припада конзумном подручју Топлане "Исток". Од ове топлане постоји изграђена вреловодна мрежа (магистрални вреловод у Косовској улици), на чије ће огранке бити прикључени постојећи и планирани објекти са овог подручја, и тиме обезбеђено квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја.

Будућа вреловодна мрежа градиће се у профелима улица, на местима која су планом одређена.

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

3.3.4. Телекомуникације

Ово подручје повезано је на аутоматску телефонску централу у улици Народних хероја, преко подземне мреже телефонских каблова у ободним улицама. Капацитет ове централе је довољан да омогући коришћење телефонског сигнала свим будућим корисницима, уз потребно проширење телекомуникационе мреже до свих планираних садржаја.

3.4. Уређење слободних и зелених површина

На подручју Старог центра није евидентирана значајнија озелењена површина, али се истичу изразито вредна, стара стабла и амбијенти (липа у дворишту Гимназије "Светозар Марковић", липе уз Николајевску

цркву, липе и кестени у дворишту Гимназије "Јован Јовановић Змај", кестен у дворишту Грчкошколске улици број 3, липе у порти Саборне цркве, простор Академије уметности, са стаблом платана и софоре, и двориште интерната у Николајевској улици, са групацијом шимшира - остатком некадашњег уређења).

Улично зеленило готово да не постоји, а разлог су узани попречни профили улица. Изузетак су делови улица Николе Пашића и Змај Јовине, са квалитетним дрворедима липе.

Започети дрворед младих садница у Даничићевој и Гимназијској улици потребно је допунити. Предвиђа се формирање новог дрвореда у улици Јована Суботића – од раскрснице на Тргу Марије Трандафил до Грkokатoличке цркве.

Приликом изградње објеката, постојећу квалитетну вегетацију потребно је сачувати и обезбедити техничко технолошким мерама заштите.

Зелене површине уз Гимназију "Јован Јовановић Змај", Саборну цркву и Владичански двор чине једну целину. Предлаже се допуна постојеће вегетације декоративним врстама лишћара и четинара, различитог колорита.

Карактер пешачке зоне Змај Јовине улице назначен је постојећим дрворедом липа, жардињера и постављених клупа. Постављањем нових озелењених жардињера, украсног шибља и одговарајућег урбаног мобилијара, постићиће се декоративност ове и других пешачких зона, планираних на овом простору.

Зеленило Трифковићевог трга потребно је ободно допунити садницама исте врсте, а декоративну вегетацију укомпоновати у ново партерно решење трга, према условима датим у урбанистичко-архитектонском конкурс.

Просторе Академије уметности и Николајевске порте, такође треба уредити као целину, према условима датим у архитектонско-урбанистичком конкурс.

Трг Католичке порте треба допунити појединачним, одраслим, квалитетним, декоративним стаблима, у правцу пешачких кретања и задржавања на тргу, у складу и у функцији са околним садржајима. Овде такође треба да нађу место декоративно озелењене жардињере и одговарајући урбани мобилијар.

Дворишта школе и дечије установе треба допунити групацијама пирамидалног дрвећа и то према забатама околних објеката, док централни делови ових простора треба да садрже декоративна солитерна стабла.

Мала и често тамна дворишта треба да су уређена претежно декоративним асортиманом пузавица, шибља, цвећа, и са по којим солитерним стаблом високостаблашица.

3.5. Нивелација и регулација простора

Терен који је обухваћен планом је на надморској висини од 78,20 m до 79,20 m што је изузетно повољно за изградњу.

Терен око улица Грчкошколске и Светозара Милетића је највиши у граду, надморска висина износи до 81,50 m.

- Планом нивелације дати су следећи елементи:
- коте прелома нивелете осовине саобраћајница,
 - интерполоване коте,
 - нагиб нивелете.

3.6. Правила парцелације

Простор који је обухваћен планом одликује значајно учешће јавног грађевинског земљишта.

Правила парцелације заснивају се на следећем:

- постојећа парцелација задржава се у зонама у којима се не мења намена и не проширује регулација улица;
- обједињавање парцела планира се у зонама радикалне реконструкције простора, дуж новог уличног правца, у складу са графичким приказом број 4;
- обједињавање парцела планира се најчешће на парцелама на којима се мења намена (из породичног у вишепородично становање) кад су постојеће парцеле недовољне величине, на угаоним локацијама, ради рационалнијег и бољег организовања објекта на парцели;
- поред обавезног обједињавања, на неким локалитетима (у складу са графичким приказом) планом се, као повољније решење, препоручује обједињавање парцела.

Поред набројаних правила, у оквиру поглавља којим се дефинишу услови за спровођење плана по блоковима биће дефинисане и специфичности, уколико постоје.

3.7. 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. Велика већина ових објеката инкорпорирана је у концепт плана.

3.7.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

за простор који обухвата план:

1. Очување затечене урбане матрице;
2. Очување затечене парцелације, осим у случајевима када је промена граница парцела везана са корекцијом регулације;
3. Очување регулационо-грађевинске линије на највећем делу простора.
4. Забрана промене вертикалне регулације, односно линије поткровних венаца и кота слемена кровова на објектима који се интегрално чувају; за исте објекте дозвољено је активно коришћење таванског и подрумског простора, с тим да се габарит објекта не мења; за ове објекте примењује се режим заштите који подразумева поступке интегралне конзервације, а 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 ових објеката сваки од њих мора бити стручно истражен да 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 обавезно утврђивање посебних мера заштите; постављање елемента урбаног мобилијара изводи се према посебном Елаборату урбане опреме;
9. Препоручује се активирање простора унутрашњих дворишта, уређењем партера и увођењем зеленила, као и њихово међусобно повезивање, и оплемењивање ових простора атрактивним садржајима; традиционална стамбена дворишта треба да задрже своју првобитну намену;
10. Могуће је враћање дислоцираних спомен обележја – крстова са Алмашког гробља и из порте Саборне цркве на првобитна места: на Трг Марије Трандафил и угао улице Светозара Милетића и Змај Јовине улице;

Мере заштите, као предуслов очувања културне, пре свега градитељске баштине простора обухваћеног планом усаглашене су 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, објеката чија се вертикална регулација мења, односно који се могу надоградити и оних који се могу заменити, дат је у овом одељку уз минимална одступања.

3.7.2. Категоризација објеката по степену заштите

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

СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА:

- Саборна православна црква Светог Георгија, улица Николе Пашића број 4 (Решење о заштити, број 1279/48, "Службени лист АПВ", број 28/9 од 31.12.1991.године).
- Николајевска православна црква, Николајевска порта (Решење о заштити, број 1279/48, "Службени лист АПВ" број 28/9 од 31.12.1991.године).
- Римокатолички жупни уред "Плебанија", Католичка порта број 3 (Решење о заштити, број 761/61, Службени лист АПВ 28/9 од 31.12.1991.године).
- Гимназија "Јован Јовановић- Змај", улица Златне греде број 4 (Решење о заштити, број 02-697/5-82, "Службени лист АПВ" број 28/9 од 31.12.1991. године)

СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ:

- Зграда "Платонеум", улица Николе Пашића број 6 (Одлука о проглашењу за споменик културе број 6-84/92-1-9 од 24.09.1992. године).
- Трифковићев трг број 2 (Одлука о проглашењу број 633-2659/97 од 22.07.1997. године "Службени гласник РС", број 37/97).
- Зграда у Грчкошколској улици број 3 (Одлука о проглашењу број 633-2659/97 од 22.07.1997. године "Службени гласник РС", број 37/97).
- Зграда у Змај Јовиној улици број 23 (Одлука о проглашењу број 633-2659/97 од 22.07.1997.године "Службени гласник РС" број 37/97).
- Трг Марије Трандафил број 5 (Одлука о проглашењу број 633-2659/97 од 22.07.1997. године, Измене дела одлуке број 633-2659/97 од 22.07.1997.године "Службени гласник РС", број 37/97).
- Зграда у Грчкошколској улици број 2 (Одлука о проглашењу број 633-2659/97 од 22.07.1997.године "Службени гласник РС", број 37/97).

ОБЈЕКТИ ЧИЈЕ ЈЕ ПРОГЛАШЕЊЕ ЗА КУЛТУРНА ДОБРА У ТОКУ:

- Објекат у улици Николе Пашића број 3,
- Објекат у улици Николе Пашића број 7,
- Објекат у улици Светозара Милетића број 3,

- Објекат у улици Светозара Милетића број 33, и
- Римокатоличка црква Имена Маријиног – Катедрала.

Списак објеката који се интегрално чувају

Објекти који су већ набројани као културне добра се не наводе поново у овом списку.

Блок број 1: Трг Марије Трандафил бр. 1, 5, 7 (и Стара сирћетана у дворишту), 11- парцеле број 9697, 9694, 9686/1 и 9686/2, 9682. Улица Николе Пашића број 29 и 35 (парцеле број 9709/2 и 9705/2) и улица Ђуре Јакшића број 9 (парцела број 9692)

Блок број 2: Скерлићева улица број 2А (парцела број 9577), улица Милована Видаковића бр. 1, 3, 5 (парцеле број 9580, 9581 и 9582), улица Златне греде бр. 7 и 13 (парцеле број 9568 и 9579), улица Николе Пашића бр. 10, 12, 14 и 26 (парцеле број 9563, 9564, 9567, 9575)

Блок број 3: Улица Николе Пашића број 4 (парцела број 9560) и Гимназијска улица број 1 (парцела број 9558).

Блок број 4: Николајевска улица број 1 (парцела број 9759), улица Светозара Милетића бр. 32, 34, 38, 40 и 44 (парцеле број 9760/2, 9761, 9763, 9764, 9766).

Блок број 5: Николајевска улица бр. 2 и 6 (парцеле број 9755/3, 9757/1), улица Ђуре Јакшића бр. 4 и 6 (парцеле број 9756 и 9763), улица Ђорђа Натошевића бр. 4 и 13 (парцеле број 9752/2, 9714), улица Николе Пашића бр.11, 13, 15 и 23 (парцеле број 9734, 9733, 9732/3, 9721), улица Грозде Гајшин број 1 (парцеле број 9732/2), Грчкошколска улица бр. 5, 7 и 9 (парцеле број 9737/2, 9736/2, 9735), улица Светозара Милетића бр. 10, 12, 14, 16, 18 (осим замене дворишног објекта), 20, 22, 24 и 30 (парцеле број 9742, 9743, 9744, 9745, 9746, 9747, 9748, 9749/2, 9754/1),

Блок број 6: (сви објекти)

Блок број 7: Улица Светозара Милетића број 39, 41, 45, 47 и 53 (парцеле број 10020, 10019, 10011, 10010, 10007/2), Његошева улица бр. 16, 18, 20, 22, 24, 32 (парцеле број 10015/1, 10014, 10013, 10012, 10002/2, 9998).

Блок број 8: Улица Светозара Милетића бр. 31, 33, 35, 37 (парцеле број 10026, 10025, 10024, 10023), улица Лазе Телечког бр. 14, 18, 20, 22 (парцеле број 10032, 10027, 10026, 10025).

Блок број 9: Део објекта у улици Мите Ружића број 4 (парцеле број 10066), улица Светозара Милетића бр. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 17 (парцеле број 10053, 10055, 10056, 10057, 10059/2, 10060/1, 10061, 10063, 10065/3), Змај Јовина улица бр. 13, 15, 17 (парцеле број 10053, 10054, 10058), улица Лазе Телечког бр. 2, 4, 10 (парцеле број 10058, 10061, 10065/2).

Блок број 10: Улица Лазе Телечког 1 бр. 1, 13, 19, 21, 23 (парцеле број 10090, 10091, 10094, 10095, 10096), улица Мите Ружића број 3 (парцела број 10089), Католичка Порта број 1 (парцеле број 10078 и део на 10085/1),

- Његошева улица број 2 (парцела број 10079).
- Блок број 11: Католичка порта број 4/6 - улица Мите Ружића број 2 - улица Лазе Телчког број 9 (парцела број 10067), улица Лазе Телчког бр. 1 и 3 (парцеле број 10071/2, 10070/2), Змај Јовина улица бр. 1, 3, 5, 7, 9, 11 (парцеле број 10074/2, 10073, 10072/2, 10069, 10070/2, 10071/2), Католичка порта број 2 (парцеле број 10075).
- Блок број 12: римокатоличка црква Имена Маријиног- Катедрала.

Списак објеката који се могу надоградити:

Дозвољена је промена вертикалне регулације, односно надоградња на објектима означеним на графичком приказу у улицама: Светозара Милетића број 15 (парцела број 10064/3), 19 (део парцеле број 10066), 21 (парцела број 10034), 28 (парцела број 9751), 36 (парцела број 9762), Николе Пашића број 31 (парцела број 9707), 33 (парцела број 9706), Милована Видаковића број 3 - објекат у слепом делу улице Николе Пашића (парцела

број 9578), Ђуре Јакшића број број 17 (парцела број 9708); Трифковићевом тргу број 1 (парцела број 10016), 3 (парцела број 100017/2), 5 (парцела број 10018/2), 7 (парцела број 10021/1) и 9 (парцела број 10021/2), Његошевој број 4 (парцела број 10080/2).

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 " 5. 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.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина обухвата плана.....	16,02 ha
укупно под објектима (сви).....	76206,19 m ²
Индекс изграђености за цело подручје.....	1,50
Степен заузетости за цело подручје плана- нето (%)	70,93%

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
					укупно m ²	Јавне намене m ²	становање m ²	пословање m ²	Верски објекти* m ²				
1	2,35	2,97	0,78	74,78	40028,52	13906,46	13489,4	11808,38	824,28	192	472	201	
2	0,66	0,81	1,42	70,14	10997,87	-	7276,72	3721,15	-	104	291	441	
3	1,24	1,57	1,03	39,88	7740,09	4887,09	-	-	2853,0	-	-	-	
4	1,10	1,36	1,15	51,92	9694,98	2447,26	5255,43	1656,20	336,09	75	27	25	
5	2,10	2,40	1,55	68,17	27238,15	1269,41	19469,35	6499,39	-	278	778	370	
6	0,96	1,27	1,86	77,61	18158,76	-	9450,93	8707,83	-	135	378	394	
7	1,48	1,80	1,98	68,97	31792,00	3701,28	20111,96	7978,76	-	287	805	544	
7а	0,13	0,28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8	0,44	0,54	1,33	76,11	6926,35	-	4463,62	2462,73	-	35	179	407	
9	0,38	0,54	2,05	85,00	8609,83	-	5845,85	2763,98	-	84	244	643	
10	1,11	1,34	1,79	65,40	19562,99	2607,72	11362,28	4927,10	665,89	162	456	411	
10а	0,16	0,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11	0,51	0,64	2,11	73,13	11968,78	-	7917,72	4051,06	-	113	316	620	
12	0,10	0,29	1,0	100,00	969,41	-	-	-	969,41	-	-	-	
Укупно	12,72	16,02	1,5	70,95	193687,73	31266,31	104643,26	54576,58	5648,67	1465	3946	255	

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

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

* Под верским објектима подразумевају се цркве и пратећи објекти: парохиски домови, Владичански двор, црквене општине, Плебанија...

Табела - Показатељи постојећег стања

Број блока	Индекс изграђености	Степен заузетости	Бруто развијена грађевинска површина				Број станова	Број становника	Нето густина
			укупно	Остало	становање	пословање			
	-	%	м ²	м ²	м ²	м ²			
1	0,718	46,00	14723	2329	3497	8897	192	214	87
2	0,84	73,60	4415	513	1937	1965	104	62	98
3	0,81	39,88	2655	2655	-	-	-	-	-
4	0,72	56,00	6849	760	2092	3997	75	89	77
5	0,723	52,45	17405	1460	8472	7473	278	336	215
6	1,35	75,80	10778	122	4188	6468	135	195	203
7	1,27	67,80	15276	808	5946	8522	287	195	135
7а	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	0,74	73,00	2710	169	2283	258	35	82	186
9	1,574	81,40	4854	162	3131	1561	84	143	386
10	1,23	66,80	11786	1223	5331	5232	162	237	206
10а	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	1,57	98,70	8200	885	4561	2754	113	179	351
12	1,0	100,00	-	-	-	-	-	-	-
Укупно	0,972	69,29	99651	11086	41438	47127	1465	1732	128

Степен заузетости- количник површине под објектом и површине парцеле (%)
Индекс изграђености- количник збира бруто развијених површина свих надземних етажа и површине парцеле (-)

Ванстамбени садржаји

	габарити m ²	развијена површина - m ²	комплекс - m ²	Број паркинг места на парцели
Саборна црква	524,63	524,63	2097,14	-
Црква Имена Маријиног- Катедрала	969,41	969,41	969,41	-
Николајевска црква	145,0	145,0	145,0	-
Црква Св. Петра и Павла	336,09	336,09	1451,94	-
Владичански двор	870,1	1740,2	2006,46	-
Католичка плембанија	386,65	773,3	1419,71	-
Парохијски дом- Саборне цркве	283,34	566,48	412,26	-
Парохијски дом- Николајевске цркве	389,80	1071,95	401,91	-
пословни објекти (на парцели)	8373,39	18701,87	-	-
Гимназије и средње школе: Јован Јовановић Змај	1775,33	3550,66	7264,91	8
Светозар Марковић	1024,58	2818,34	2286,42	-
Светозар Милетић	759,42	1518,84	759,42	-
Средњошколски дом	2077,15	2447,26	3953,35	-
дечија установа	574,83	574,83	1867,36	-
Дом здравља: Његошева	441,83	883,56	537,51	-
Светозара Милетића	347,29	694,58	347,29	-
Огранак САНУ	473,69	1421,07	666,71	-
Јавна гаража	1844,38	7377,52	1844,38	~300
Трафостанице	320,57	320,57	-	-
саобраћајне површине	-	-	20307,7	-

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

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

- домови здравствене заштите	884,8 m ²
- дечија установа	1867,36 m ²
- Гимназије и средња школа	12956,8 m ²
- Платонеум огранак САНУ	658,66 m ²
- јавна гаража	1842,96 m ²
- тргови и улице	33000,00 m ²
- паркинзи	1435,20 m ²
- трансформаторске станице	320,57 m ²

Укупно: 52975,35 m²

Број паркинг места:

Паркинг места				
Јавна- на коловозу	У гаражама	Јавна гаража	На парцелама	укупно
91	185	300	175	773

5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Услови грађења и уређења простора

5.1.1. 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 грађевинском линијом на графичком приказу "План намене површина и објеката и план саобраћаја са регулационим и нивелационим 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 3,50 m и висине 4 m, осим у појединачним случајевима.

Висинске коте терена, коте венца и слемена дате су на графичком приказу. На објектима на којима нису дате вредности, прецизиране су у пододељку 5.1.3.

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

Висина пода приземља објеката стамбене намене је максимално 90 cm изнад коте тротоара.

Савладавање висинске разлике обавезно се разрешава на парцели корисника.

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

Спратна висина приземља мора бити усаглашена са оном на околним постојећим објектима уз мала одступања до 1 m; ако реперних објеката нема, спратна висина приземља може да буде највише 4 m.

Објекти су намењени 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 површина стана је минимално 50 m² нето, а тежи се остварењу просечне површине стана од 60 m².

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

Минимална стамбена јединица је 24 m² нето.

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

Висина нових објеката дефинисана је спратношћу и котом венца. На објектима где их нема преузима се кота венца вишег суседног објекта, осим у појединачним случајевима у пододељку "5.1.3."

Могућност коришћења поткровља је дозвољено тамо где је то назначено на графичком приказу.

У случајевима где поткровље није назначено, подразумева се да нови објекат има раван кров или кров малог нагиба, до 10°.

У случају изградње објеката са косим кровом, наиздак поткровља на новим и надограђеним објектима је највише 30 cm, а осветљавање поткровних етажа решити лежећим прозорима.

У зони улице Јована Суботића наиздак се формира према условима из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања аката о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије" број 75/2003) (у даљем тексту: Правилник) према графичком приказу.

Поткровне етаже, на објектима где се предвиђа њихово активирање, нису самосталне етаже него су горњи нивои дуплекс станова, пословног или трговачког простора последње пуне етаже. Препоручује да се поткровној етажи приступа степеништима из дуплекс станова (или станова на последњој етажи); ако ова могућност не може да се оствари онда приступ мора бити из заједничког степеништа објеката.

Степениште за поткровну етажу (и сваку надограђену етажу) мора бити искључиво унутар објекта.

У поткровној етажи (поткровљу) нових објеката може постојати само једна етажа без обзира на намену. Адаптацијом поткровља постојећих објеката може постојати једна етажа са једном галеријом (уколико то висина постојећег крова то дозвољава), без обзира на њену намену.

Дворишни објекти не могу да имају поткровну етажу, осим уколико то није назначено на графичком приказу.

Код постојећих објеката се задржава постојећи покривач осим ако надлежни завод за заштиту споменика не одобри другачије. Код планираних објеката коси кровови могу бити покривени традиционалним покривачима црепом, етернитом, лимом...

Нису дозвољени равни и мансардни кровови.

Максимални нагиб кровних равни нових објеката је од 30°. Нагиб (и уличних и дворишних) кровних равни постојећих објеката који се реконструишу, надограђују, дограђују или замењују мора бити исти као и постојећи.

Помоћне и дворишне објекте могуће је задржати (реконструисати) само ако су планирани за задржавање. Висина дограђеног или 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, у случају кад то природни услови захтевају.

Приликом зградње објеката спратности П+2 и веће на парцелама веће површине, планира се могућност (уз улицу Јована Суботића обавезно) решавање 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 већ су назначене локације обавезних подземних гаража.

Условљава се да, тамо где је могуће, зеленилу треба наменити до 20% површине парцеле.

5.1.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Приликом реализације надоградње посебну пажњу треба посветити обликовању надограђених етажа, које са постојећим делом објекта морају чинити складну архитектонску композицију. Посебну пажњу треба посветити објектима стилске архитектуре планираним за надоградњу, коју треба извести применом архитектонских елемената постојећег објекта, у размери и матрици постојећег, према условима или уз мишљење надлежног завода за заштиту споменика културе са савременим сведеним исказом уз поштовање основних архитектонских принципа (ритма и распореда отвора, односа пуно - празно), без уношења нових материјала страних миљеу наслеђене структуре.

Елементи архитектонике објекта (еркери, препусти, лође итд) нису дозвољени и не могу излазити из равни фасаде. Балкони широки највише 1 m, дугачки највише 1 m од спољне ивице балконских врата на обе стране, изнад зоне приземља су изузетак у појединачним случајевима наведеним у делу " 5.1.3. Специфични услови за просторне целине (урбане блокове)".

Поткровне етаже не могу имати никакве препусте нити балконе.

Архитектонска пластика објекта мора бити сведена, осим ако се понављају елементи постојећег објекта у реализацији надоградње, доградње или на новим објектима идентичним постојећим, које замењују.

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

Употреба материјала сеограничавана 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 не бојена). Увођење нових материјала (стакла, челика, алукобонда...) није дозвољено, осим ако надлежни завод за заштиту споменика, својим условима не одобри другачије.

За постојеће објекте који се планом задржавају, могућа је замена.

Надоградња објекта врши се увек над целим објектом, као што је приказано на графичком приказу број 3. Фазна надоградња није могућа.

Одступања од наведених правила дата су појединачно и по блоковима.

5.1.3. Специфични услови дефинисани за просторне целине (урбане блокове)

У случају неусаглашености наведених услова са графичким приказом "План намене површина и објекта и

план саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем" у Р 1 : 1000, важи графички приказ.

Зона уз улицу Јована Суботића:

Зону чине катастарске парцеле: бр. 9683, 9684/1, 9684/2, 9685, 9686/1 (у делу уз улицу Јована Суботића), 9687, 9688, 9689, 9690 (део који припада јавној гаражи), 9769, 9770/1, 9770/2, 10003, 10004, 10005/1, 10005/2, 10006/1, 10006/2, 10006/3, 10006/4, 10006/5 и 10006/6 у КО Нови Сад I.

Пожељно је спајање парцела у веће како је то назначено на графичком приказу број 4.

За изградњу објекта примењују се општи услови утврђени планом, уз поједина одступања.

Спратност објекта је максимално По+П+4+Пк.

У делу зоне од Његошеве улице до улице Светозара Милетића, грађевинска линија приземља је повучена за 3 m у односу на регулациону линију. Грађевинска линија горњих, спратних етажа поклапа се са регулационом линијом.

Приступ двориштима се обезбеђује преко пасажа, чија ширина ће се дефинисати према условима конкретне локације, тако да га возила могу несметано користити. Овај услов се посебно односи на зону од улице Његошеве до улице Светозара Милетића, јер разликом између грађевинске и регулационе линије од 3 m растер колоне стубова треба прилагодити условима за несметан улазак и излазак возила из дворишта објекта.

Није дозвољено препуштање, нити увлачење равни фасаде спратних етажа.

Правила о висини назитка поткровних етажа су преузета из Правилника.

Правила о висини назитка поткровне етаже не важе на парцелама бр. 9770/1 и 9770/2 – крило у улици Ђуре Јакшића и бр. 9683, 9684/1, 9684/2 и 9685 на крилу на Тргу Марије Трандафил. На овим назначеним деловима објекта важе Општа правила градње из овог плана у којима се забрањује формирање поткровне етаже изградњом надзитета.

Ако се поткровна етажа формира као повучена пуна етажа, над њом треба планирати плитке, једноводни кров, нагиба до 10 степени.

Објекти у улици Јована Суботића број 4 (парцеле бр. 10005/1 и 10005/2), Јована Суботића број 6 (парцеле бр. 10006/1, 10006/2, 10006/3, 10006/4, 10006/5, 10006/6), Јована Суботића број 10 (парцела бр. 9769/1 и 9769/2) и Јована Суботића број 20- 22 (парцеле бр. 9683, 9684/1, 9684/2 и 9685) морају да имају подземне гараже за потребе корисника зграде, а гаражирање возила у приземљима дворишних крила је пожељно. Гаражирање возила на осталим парцелама и у објектима ове зоне је потребно организовати у оквиру парцеле и/или у приземљима објекта. У случају да се неке од ових парцела споје, гаражу треба планирати испод целе тако добијене парцеле.

Нису дозвољени: балкони и терасе (осим кровних, али тако да нису оријентисани према суседним парцелама), лође, препусти већи од 0,50 m.

Дозвољени су француски балкони.

Обрада фасаде треба да буде сведена и савременог израза. Избегавати обраду прсканим малтером и специјалним завршним обрадама чија структура је подложна за задржавање прашине и прљавштине.

Зона која се разрађује конкурсом

Условљава се распис конкурса за партерно уређење зоне Трга Николајевске порте. Услови који ће се користити приликом расписа конкурса су уврштени овим планом.

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

Блок број 1

Парцелација: Спајају се парцеле бр. 9863, 9864/1, 9684/2 и 9685 у једну грађевинску парцелу. Парцеле бр. 9688, 9689 и део парцеле број 9690 у једну грађевинску парцелу (јавна гаража). Парцела број 9699 и део парцеле број 9696 чине нову порту Николајевске цркве. Парцеле бр. 9697, 9693 и део парцеле број 9696 чине нову грађевинску парцелу средње школе "Светозар Милетић" са двориштем и спортским тернима (остатак парцеле број 9696 се одваја у јавну површину). Спајају се парцеле бр. 9700 и 9702 (парохијски дом Николајевске цркве). Парцела број 9704 са деловима парцела бр. 9701, 9703 и 9707 (парцела за објекат у улици Ђуре Јакшића број 15). Део парцеле број 9690 (Ђуре Јакшића број 3) и део парцеле број 9691, док је потпуно спајање ове две грађевинске парцеле дато као могућност. Могуће је и спајање парцеле бр. 9687 и 9686/1.

Намена простора је претежно пословно - стамбена са унутарблоковском јавном површином - Трг Николајевске порте. На углу улица Јована Суботића и Ђуре Јакшића планирана је јавна гаража спратности Су+П+3 са капацитетом око 300 паркинг - места. Спортски терени која се налази на новоформираној парцели средње школе "Светозар Милетић" су пратећи садржај школе, али и као простор за рекреацију има свој посебан приступ са јавне површине. У случају спајања парцеле број 9687 са парцелом број 9686/1, намена тако проширеног објекта је могућа као потпуно пословна.

Поред Трга Марије Трандафил формира се још један - Трг Николајевске порте, чији су простор и намена сада јасно дефинисани као нови градски јавни простор - трг.

Уз улицу Јована Суботића планира се спратност објекта По+П+3+Пк, а уз Трг Марије Трандафил, улицу Натошевићеву и улицу Ђуре Јакшића највише По+П+2+Пк (једини изузетак је објекат у Ђуре Јакшића број 15). Дворишним објектима на парцелама бр. 9705/1, 9705/2, 9706 и 9707 омогућен је приступ са јавне површине и они су планирани као искључиво пословни (на објектима на парцелама бр. 9706 и 9707 дата је висина објекта). Објекат Парохијског дома Николајевске цркве планиран је са степеном заузетости новоформиране парцеле од 100%, спратности П+1+Пк. У зони парцела у улици Ђуре Јакшића бр. 3 - 5 приземља дворишних трактова су намењена гаражама. Објекат у улици Николе Пашића број 27 (парцела број 9710) планиран је као пословни намењен угоститељству или као могући хотел малог капа-

цитета. У сваком случају нови објекат мора имати подземни паркинг како је то представљено на графичком приказу.

Додатни услови изградње: Висинске коте објеката на Тргу Марије Трандафил бр. 9 (парцела број 9681) и 13 (парцеле бр. 9683, 9684/1, 9684/2 и 9685 - део објекта из улице Јована Суботића бр. 20-22, а припада зони улице Јована Суботића) морају имати коту венца објекта Трг Марије Трандафил број 11 (парцела број 9682). Надограђени објекти у улици Николе Пашића бр. 31 (парцела број 9707) и 33 (парцела број 9706), као и дограђен део објекта у улици Николе Пашића број 35 (парцеле бр. 9705/1 и 9705/2), морају имати коту венца постојећег објекта у улици Николе Пашића број 35 (парцела бр. 9705/1 и 9705/2). Доградња дворишног објекта спратности П+2+Пк у улици Николе Пашића број 27 (парцела број 9710) и надоградња објекта из улице Ђуре Јакшића број 17 (парцела број 9708) морају имати коту венца објекта из улице Натошевићева број 2 (парцела број 9711). Објекти у улици Ђуре Јакшића бр. 13 (парцеле бр. 9700 и 9702), 7 (парцела број 9762), 5 (парцела број 9691) и 3 (део парцеле број 9690) морају имати коту венца објекта Академије- у улици Ђуре Јакшића број 9 (парцела број 9692). Употреба материјала мора бити примерена непосредном окружењу, а обликовање пажљиво (не употребљавати алубонд,...). Висинске коте свих осталих надограђених и нових објеката дате су детаљно на графичком приказу "План намене површина и објеката и план саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем" у Р 1 : 1000 (у даљем тексту графички приказ број 3).

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

Блок број 2

Парцелација: Спајају се парцеле бр. 9562, 9563 и 9565 у једну.

Намена простора је стамбено- пословна и реализује се у складу са општим правилима.

Додатни услови изградње: Висинска ката венца објекта у улици Николе Пашића број 10 је и висинска ката објекта у улици Златне греде бр. 1 - 3 (парцеле бр. 9562, 9563, 9564), Златне греде број 5 (парцела број 9566). Висинска ката објекта у улици Златне греде број 9 (парцела број 9569) мора бити уједначена са котом венца у улици Златне греде број 11 (парцела број 9570). Дограђени део објекта у улици Златне греде број 13 (парцела број 9759) а налази се у улици Милована Видаковића мора имати исту коту венца као и постојећи објекат на истој парцели. Висинска ката објекта на углу улица Николе Пашића и Скерлићеве (парцеле бр. 9576/1 и 9576/2) мора имати коту венца објекта у улици Николе Пашића број 26 (парцела број 9575). Надограђени објекат у слепом краку улице Николе Пашића (парцела број 9577) може имати највишу коту венца суседног објекта П+1 на парцели број 9575.

Блок број 3

Парцелација: Нема промене парцелације унутар осталог грађевинског земљишта. Промене регулационе линије дате су у делу 2.2 и 2.6.

Намена простора је образовање и култура. Блок представља скуп изразито вредних и значајних објеката у културно- историјском и архитектонском смислу: Гимназија "Јован Јовановић Змај", Платонеум - огранак САНУ, православна Саборна црква Светог Георгија са парохијским домом и Владичански двор.

Блок број 4

Парцелација: Објекат у улици Светозара Милетића број 42 не планира се, а његова парцела број 9765 се придодaje парцели број 9766 порте Грkokатоличке цркве Светог Петра и Павла. Промене регулационе линије, тј. њено повлачење дефинисано је у делу 2.2 и 2.6.

Намена простора је претежно пословно стамбена.

Дотатни услови изградње: Парцеле бр. 9766 и 9768 нису део зоне улице Јована Суботића и за њих важе Општи услови за грађење и уређење простора. Дворишни објекат на парцели број 9764 мора имати коту венца уличног објекта у улици Светозара Милетића број 40 на истој парцели. Надоградњу објекта у улици Светозара Милетића број 36 извршити дословним копирањем елемената постојећег приземног објекта према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Блок број 5

Парцелација: Карактеристика простора је да се остварују две комуникације кроз блок: пешечко- колски пролаз између улица Ђорђа Натошевића и Грозде Гајшин, и продужетак Натошевићеве улице до Трифковићевог трга. Обе новоформиране везе су описане у одељку 2.2.

Намена простора је стамбено- пословна; изузеци су дечији вртић у улици Светозара Милетића број 22 (парцела број 9748) и Дом здравља на углу улица Светозара Милетића и Грчкошколске (парцела број 9742).

Дотатни услови изградње: Највећи број нових објеката је око пролаза између улица Натошевићеве и улице Грозде Гајшин. Висине објеката у том пролазу, али и у ове две улице, дефинисане су на 7 м за објекте спратности П+1 и П+1+Пк и 4 м за објекте спратности П и П+Пк. Услов за реализацију планираних објеката на парцелама бр. 9749 и 9751 је уклањања објеката на парцели број 9750 и привођења парцеле јавној површини, јер ће једино тада бити могуће коначно обликовање фасада. Постојећи објекти се тада могу реконструисати сходно промењеним условима када од објеката у непрекинутом низу постају угаони објекти. Објекат предвиђен за надоградњу (и дворишно крило) у улици Светозара Милетића број 28 (парцела број 9751) имају садашњу коту венца објекта "Синеоптика" (88,50 м) на Трифковићевом тргу 4 (парцела број 10098/2). Доградња објекта у улици Светозара Милетића 24 (парцела бр. 9749/1, 9749/2 и 9749/3) има исту коту венца као и постојећи објекат. Низ објеката у улици Ђуре Јакшића бр. 4 и 6 и објекату Натошевићевој улици број 4 могу се надоградити за један спрат и поткровље. Спрат може бити реплика постојеће приземне партије, а може бити и савременије обликован, према општим правилима и услова за архитектонско и естетско обликовање, уз услове надлежног завода за заштиту споменика културе. Надограђени спрат не може имати никакве препусте, балконе, терасе

или лође. Поткровље је формирано без назитка са осветљењем лежећим кровним прозорима. Надоградња сваког појединачног објекта мора бити истовремена и над целом основом. Надоградња из сегмената није могућа. Висина коте венца надограђених делова објекта може бити највише 3,0 м у односу на постојећу коту венца, односно коте венца ова три објекта морају бити међусобно усклађене.

Блок број 6

Парцелација: Нема промене парцелације унутар осталог грађевинског земљишта. Промене регулационе линије дате су у делу 2.2 и 2.6.

Намена простора је пословна и у мањем делу стамбена. Блок представља скуп изразито вредних и значајних објеката у архитектонском смислу. Не планирају се нови објекти, али се планира адаптација поткровља постојећих објеката (оних који су назначени на графичком приказу број 3).

Блок број 7

Парцелација: Обједињују се парцеле бр. 10009/1 и 10009/2 и парцеле бр. 9999 и 10000. Спајање обједињених парцела бр. 9999-10000 са парцелом број 10001 дато је као могућност. Дворишна парцела број 10018/4, на којој је нови објекат, обједињује се са парцелама број 10018/1 и 10017/3.

Школско двориште Гимназије "Светозар Марковић" (парцела број 10002) се порширује парцелом 10002/1. Парцеле бр. 10003, 1004, 1005/1, 10005/2, 10006/1, 10006/2, 10006/3, 10006/4, 10006/5 и 10006/6 припадају зони улице Јована Суботића за коју су дефинисана посебна правила парцелације изградње, али и положај грађевинске линије приземља и осталих етажа у односу на регулациону линију (дато у прилогу Посебни додатни услови за зону уз улицу Јована Суботића).

Намена простора је стамбено- пословна; изузетак су Гимназија "Светозар Марковић" и Дом здравља на углу Његошеве улице и улице Јована Суботића. Објекат у улици Светозара Милетића број 43 (парцела број 10018/1) искључиво је пословни.

Додатни услови изградње: Део блока према улици Јована Суботића планирана је за објекте веће спратности до По+П+4+Пк. Део блока према Трифковићевом тргу је део зоне која је обрађена конкурсом. Конкурсно решење подразумева надоградњу низа објеката за једну етажу и активирање њихових поткровља без промене габарита и нагиба крова (кровне баце нису дозвољене), и без промене кровног покривача. Висинске коте објеката на Трифковићевом тргу бр. 1-9 (парцеле бр. 10016, 10017/1, 10017/2, 10018/2, 10021/1, 10021/2) јасно су дефинисане на графичком приказу број 3. Обликовање надоградњи ових објеката треба стриктно поштовати према условима завода за заштиту споменика.

У дворишту објекта у улици Светозара Милетића број 49, на обједињеној парцели 10009/1 и 10009/2, обавезно предвидети паркинг за станаре објекта (како је дато на графичком приказу број 3).

Блок број 8

Парцелација: Парцеле бр. 10030 и 10031 се обједињују. У осталим случајевима нема промене парцелације уну-

тар осталог грађевинског земљишта. Промене регулационе линије дате су у делу 2.2 и 2.6.

Намена простора је пословно - стамбена.

Додатни услови изградње: Објекат у улици Светозара Милетића број 21 (парцела број 10034) надограђује се за једну етажу, уз евентуално активирање поткровља без промене габарита и нагиба крова (кровне баце нису дозвољене), и без промене кровног покривача. Обликовање фасаде извршити према условима надлежног завода за заштиту споменика. Нови објекат спратности П+2 у улици Лазе Телчког (парцела број 10022) мора имати садашњу коту венца "Синеоптика" (88,56 m). Нови објекти у улици Лазе Телчког број 16 (парцела број 10029), број 24 (парцела број 10024), број 26 (парцела број 10023) и улици Мите Ружића број 5 (парцела број 10023) замењују постојеће у нешто већем габариту и искључиво су пословне намене. Остали објекти у улици Светозара Милетића бр. 27 (парцела број 10027) и 29 (парцела број 10029), улици Мите Ружића број 5 (парцела број 10023) који се замењују, су приближних или истих габарита као и постојећи нешто веће спратности.

Постојећи објекти у улици Светозара Милетића бр. 23, 25, 27 и 29 могу се заменити (према графичком приказу), али се могу и задржати уз могућност надоградње до спратности П+1+Пк. Обликовање крова, назитка и осветлење поткровне етаже је дефинисано у одељку 5.1.1. Општи услови.

Коте венаца и спратности су дефинисане на графичком приказу број 3. Од назначених вредности у овом блоку не може се одступити.

Блок број 9

Парцелација: Нема промене парцелације унутар осталог грађевинског земљишта.

Намена простора је пословно - стамбена. Не планирају се нови објекти, али се планира адаптација поткровља постојећих објеката (оних који су назначени на графичком приказу број 3).

Објекат у улици Светозара Милетића број 15 (парцела број 10064/3) који се надограђује мора имати коту венца објекта у улици Светозара Милетића број 13 (парцела број 10063).

Блок број 10

Парцелација: Нема промене парцелације унутар осталог грађевинског земљишта.

Намена простора је пословно стамбена. Карактеристика простора је културни центар града са летњим биоскопом који задржава своју намену.

Додатни услови изградње: Објекти који замењују се у улици Лазе Телчког бр. 15 (парцела број 10092), 17 (парцела број 10093) и дворишни на броју 23 (парцела број 10096) се замењују у приближним габаритима постојећим, а објекат у улици Мите Ружића број 1 замењује се новим, али веће спратности. Карактеристика овог блока је низ објеката у Његошевој улици, веће спратности од планиране на подручју које обухвата овај план.

Објекти у Његошевој бр. 6 (парцела број 10081) и 8 (парцела број 10082) имају исту коту венца као и постојећи у Његошевој број 10 (парцела број 10083) са ко-

јима се изједначавају и по спратности П+4+Пк. До исте коте венца надограђује се објекат у Његошевој број 4 (парцела број 10080/2) спратности П+3+Пк. Ови објекти су стамбено - пословни. Објекти у Његошевој бр. 6 и 8 могу имати еркере ширине до 1,20 m која неће заузети више од 50% дужине фасаде изнад зоне приземља. Објекат у Његошевој број 12 мора имати подрумску гаражу.

Коте венаца и спратности дефинисане су у графичком приказу број 3.

Блок број 11

Парцелација: Нема промене парцелације унутар осталог грађевинског земљишта.

Намена простора је стамбено - пословна.

Додатни услови изградње: Нови објект је дворишни објекат у улици Лазе Телчког број 5 (парцела број 10069) који је искључиво пословне намене. Коришћење дворишта, које има улаз из Лазе Телчког, требало би функционално и просторно повезати са улицом.

Нови објекат је и доградња постојећег дворишног крила у Змај Јовиној улици број 5 (парцела број 10072/1 и 10072/3).

Блок број 12

Овај блок чини католичка црква Имена Маријиног-Катедрала са непосредним окружењем.

Блокови 7а (Трифковићев трг) и 10а (Трг Католичке порте) су формирани градски простори- тргови означени као посебне целине на којима није планирана грађена структура.

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

5.1.3.1. Правила за привремено постављање монтажних и других објеката на јавним површинама

Летње баште:

- 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 план саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем", у Р 1:1000 на следећим локацијама:
 - Змај Јовина улица
 - Католичка порта и пролаза према Тргу слободе
 - Пашићева улица
 - Трг Николајевске порте и
 - Трифковићев трг (решаје се према пројекту партерног уређења)
 - Улици Мите Ружића (од Католичке порте до Улице Лазе Телчког)
 - Улици Светозара Милетића (од Грчкошколске до Змај Јовине улице)
 - Улици Његошевој (од Трга слободе до Трифковићевог трга)
 - Улици Грозде Гајшин

- Ширина зоне летње баште на јавним површинама ће се одредити према услову да је потребно оставити слободан пролаз ширине 3,5 m за пролаз возила, а највише 4,5 m, осим ако је другачије одређено на графичком приказу приказа Плана намене површина и објеката и план саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем.
- Летње баште у улици Лазе Телчког, од улице Мите Ружића до Змај Јовине улице, могу се формирати тако да се ширина њихове зоне одреди према услову да је потребно оставити слободан пролаз ширине 2,5 m за пролаз пешака.
- Дужина фронта фасаде у којој се налази локал са летњом баштом одређује њену дужину.
- Летње баште се постављају директно на подлогу (плочник, тротоар,...). Не могу се постављати на потконструкцију (дрвени под, итисон или сличне подлоге)
- 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,...).

У зони улице Јована Суботића не предвиђа се постављање летњих башти.

Рекламне ознаке и перде

- Рекламне ознаке локала који имају приступ на уличној фасади објекта:
 - Рекламне ознаке могу бити само у зони изнад отвора у приземљу. Ширине у граници отвора (улаза или излога локала), висине највише 0,60 m, али тако да не прекрива архитектонску пластику фасаде- површина за постављање мора бити потпуно равна.
 - Рекламне ознаке морају бити причвршћени директно на фасаду, без потконструкције. Могу бити на плочи као натпис, али предност датилогу фирме и појединачним словима натписа или лога који се постављају независно тако да чине натпис фирме.
 - Рекламне ознаке 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 више локала.
- Изнад зоне приземља није могуће постављати никакве рекламе нити друге сличне објекте (светлеће рекламе, натписе,...).

Рекламне ознаке 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, који се постављају на равну површину зида без потконструкције, али тако да не покривају и не уништавају архитектонску пластику фасаде објекта. Појединачне ознаке локала који се налазе у двориштима треба да буду на обједињеној табли.

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

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

За зону улице Јована Суботића важе иста наведена правила, осим што је светлеће рекламе могуће постављати у зони фасаде (изнад приземља) отвора локала, а рекламне ознаке је могуће постављати конзолно.

Клима уређаји

- Тела уређаја за климатизацију не могу се постављати ни на једној површини оријентисаној 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 уништавају архитектонску пластику тог дела фасаде,
- Одводњавање воде из система клима уређаја мора бити обезбеђено у систем одводњавања (олуке,...).

У зони улице Јована Суботића 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. Одводњавање воде решити везом према олучној вертикали објекта.

Други објекти

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

Условне и мере техничке заштите за постављање монтажних и других објеката на јавним површинама обавезно се исходују од надлежног завода за заштиту споменика културе.

5.1.4. 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.

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.

5.2. Услови за опремање простора инфраструктуром

5.2.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина треба применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање

паркинг места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204

У прилозима су дати попречни профили улица у којима су дефинисани геометријски елементи саобраћајних површина.

У највећем броју улица задржавају се постојеће саобраћајне површине.

Планирано проширење улице Јована Суботића има ширину регулације око 20 m, коловоз ширине 12 m, подужно паркирање на једном делу улице, између улице Ђуре Јакшића и Трга Марије Трандафил, ширине 2 m, и обостране тротоаре ширине од 3 до 4 m на местима где то услови дозвољавају. Коловозна конструкција мора бити димензионисана за аутобуски саобраћај јер се овом саобраћајницом одвија јавни градски и приградски превоз.

По средини улица Змај Јовине и Гимназијске оставити слободан простор ширине 7 m за инфраструктурни коридор.

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.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30 m, а дужина од 4,60 до 5 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. У делу на којем се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 5,50 x 2m.

Услови за паркинг гараже

Гаража у улици Ђуре Јакшића је јавна и намењена за паркирање путничких аутомобила. Гаража је Су+П+З са пуном фасадом, капацитета од око 300 паркинг места. Паркирање у гаражи могуће је извести на рампи (као што је дато у графичком приказу) али није обавезујуће. Веза између спратова успоставља се рампама или лифтовима.

Основни услови за кретање возила

- Улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу,
- Ширина улаза и излаза је мин 2,50 m за један ток кретања возила. Код излаза треба предвидети простор за сачекивање возила са стране возачевог сапутника.
- Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са ЈУС-ом У.А9.204.
- Вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже.
- Препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи уједно омогући и тражење слободног паркинг места. Паркирање треба да буде што једноставније.

- Могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање.
- Ако се на рампама врши паркирање, њихов максимални нагиб је 5%, за обичне рампе 15%. Морају се задовољити вертикални услови проходности возила.
- Димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,80 × 2,30 m, а у осталим случајевима, у складу са ЈУС-ом У.С4.234.
- Потребно је извести резервни излаз за возила.

Основни услови за кретање пешака

- Уколико је могуће, на улазу и излазу, правци кретања пешака и возила не би требало да се укрштају.
- При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака.
- Ширина степеништа мора бити најмање 0,80 m, и за њихову изградњу, у обзир долазе само незапаљиви материјали.
- Ако се у паркинг гаражи пешачка комуникација решава само степеништем минимална ширина износи 1,20 m.
- Уколико се за кретање пешака користи рампа, стаза не смеју бити уже од 0,6m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Остали услови

- У обзир узети важеће прописе о противпожарној заштити, који се односе на ову врсту објеката.
- Проветравање мора бити такво да обезбеди одвод 12 m³ ваздуха на час на сваки 1 m² корисне површине. Усисне отворе система за вентилацију треба разместити близу пода.
- Носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватру.

5.2.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу

- Објекат који чини грађевинску целину (објекат или више објеката на једном кућном броју) може бити прикључен на водовод само једним прикључком.
- Објекти са више заједничких улаза, односно, засебних целина, могу имати независне прикључке водовода.
- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу (сутерену) објеката, коју треба лоцирати уз саму регулациону линију објеката.
- За мање објекте, који имају предвиђен пасаж или су увучени у односу на регулациону линију, постављање водомера може се извршити у одговарајућем шахту.
- Водомерни шахт предвидети на парцели корисника, а 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

- Предвиђа се директно прикључење на уличну канализациону мрежу или преко блоковске канализационе мреже.
- Канализациони шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.
- Прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће осим уколико се обезбеди аутономни систем за препумпавање
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

5.2.3. Услови за прикључење на енергетску мрежу

Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Објекти породичног становања

Снабдевање објеката породичног становања електричном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Положај прикључног ормара прилагодити условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. У случају прикључења на кабловску дистрибутивну мрежу прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. У случају прикључења на кабловску мрежу, ако је објекат повучен унутар регулационе линије, могуће је у огради поставити самостојећи разводни ормар, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

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

Услови прикључења на топлотну мрежу

Овај начин снабдевања топлотном енергијом се у највећој мери користи за снабдевање стамбених (стамбено-пословних) објеката предвиђених за вишепородично становање, као 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 подстаницу у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана". Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана".

5.2.4. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључење са кабловске мреже извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта.

5.3. Заштита животне средине

Заштита животне средине засниваће се на процени утицаја планских решења и пројеката на животну средину, нарочито у односу на могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

Мере за смањење угрожености животне средине садржане у прописима из области заштите животне средине, допринеће побољшању ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине. При изградњи објеката треба да се поштују сви прописи, нормативи и стандарди који регулишу пројектовање и изградњу објеката, као и одредбе Правилника о граничним вредностима, методама мерења емисије, критеријума за успостављање мерних места и евиденцији података ("Службени гласник РС", бр. 54/92 и 30/99) и Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 54/92).

На просторима становања треба обезбедити акустични комфор који највиши ниво буке ограничава на вредност од 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању. Ради смањења буке и побољшања услова становања треба онемогућити паркирање возила испод прозора.

Ради побољшања микроклиме, смањења нивоа буке и унапређивања укупног амбијента планирано је озелењавање, у складу са потенцијалима простора.

С обзиром да се у оквиру плана налазе разнолики садржаји: становање, пословни објекти, објекти школа, дечје установе, јавне гараже, и друге пратеће намене, потребно је обезбедити и посебне услове у оквиру сваке намене, ради оптималног функционисања целокупног простора. Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити, потребно је обезбедити праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности, у оквиру појединих комплекса.

У постојећим и новопланираним објектима и на слободним просторима не могу се лоцирати делатности које својим радом могу погоршати квалитет животне средине.

Објекат гараже за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговара функцији и капацитету при чему је неопходно да материјали подова буду непропусни и глатки, доступни сталном влажењу, чишћењу и прању. Посебну пажњу треба обратити на

контролу одвода отпадних вода из објеката, као одвода површинских вода са платоа, гаража и паркинг површина (за које је потребно обезбедити предтретман по важећим прописима).

Потенцијални загађивачи треба да емисије загађујућих материја сведу у прописане оквире одговарајућим техничко-технолошким и другим мерама.

Присуство буке се мора одговарајућим изолационим, апсорбционим, техничким и организационим мерама, укључујући и мере регулације саобраћаја свести у законском дозвољеном оквиру према одговарајућим правилницима.

На простору обухваћеним планом потребно је обезбедити места за постављање контејнера за комунални чврст отпад која ће бити доступна возилима комуналног предузећа. Величина и положај ових простора зависи од броја корисника и саме намене. По свом положају они се могу лоцирати дуж саобраћајница, у посебним боксовима или у објекту (надземно или подземно).

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

- ефикасну контролу емисије успостављањем катастра аерозагађења;
- ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница загађивања регулисањем режима саобраћаја (забрана пролаза тешким возилима, забрана пролаза возилима у поједине сате, увођење зеленог таласа, решавање стационарног саобраћаја);
- коришћење простора на начин на који се неће загађивати ваздух изнад дозвољених граница утврђених Законом о заштити ваздуха од загађивања ("Службени лист РС", бр. 8/73 и 31/77).

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

5.4.1. 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 kPa. У објектима, у којима капацитет

тет 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 двоенаменска. 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.

5.4.2. 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 РС", 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 обу-

хваћеним 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).

5.5. 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 рамама 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.

6. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

На подручју које је обухваћено овим планом за јавне површине и за изградњу јавних објеката од општег интереса намењено је 52.966,35 m² и то:

– за тргове и улице	33.000,00 m ²
– за гимназије и средњу школу	12.956,80 m ²
– за дечију установу	1.867,36 m ²
– за јавну гаражу	1.842,96 m ²
– за паркинге	1.435,20 m ²
– за здравствену станицу	884,80 m ²
– за огранак САНУ	658,66 m ²
– за трансформаторске станице	320,57 m ²

Да би се планирани садржаји могли реализовати, неопходно је да се јавно грађевинско земљиште опреми одговарајућом комуналном инфраструктуром.

У табели која следи, дат је оквирни приказ планираних радова и потребних количина, као и појединачних и укупних трошкова предвиђених радова на уређивању јавног грађевинског земљишта у које нису укључена новчана средства потребна за експропријацију и депоседацију земљишта за проширење улице Јована Суботића.

Табела – Потребна средства за уређење јавног грађевинског земљишта

Ред бр.	Радови на уређивању јавног грађевинског земљишта	Јединица мере	Количина	Цена по јединици мере (дин.)	УКУПНА ЦЕНА (динара)
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				
1.1.	Коловоз 2-СТВ	m ²	2.500	4.590,00	11.475.000,00
1.2.	Колско-пешачки пролази	m ²	225	3.060,00	688.500,00
1.3.	Промена хабајућег слоја	m ²	6.828	1.912,50	13.058.550,00
1.4.	Тротоари без ивичњака	m ²	1.700	2.295,00	3.901.500,00
1.5.	Паркинг	m ²	5.100	3.060,00	15.606.000,00
1.6.	Гаража	m ²	9.000	22.950,00	206.550.000,00
2.	ХИДРОТЕХНИКА				
2.1.	Водовод Ø 100 mm	m	550	3.500,00	1.925.000,00
2.2.	Водовод Ø 300 mm	m	460	3.850,00	1.771.000,00
2.3.	Канализација Ø 250 mm	m	165	3.850,00	635.250,00
2.4.	Канализација Ø 300 mm	m	380	4.900,00	1.862.000,00
2.5.	Канализација Ø 400 mm	m	725	5.600,00	4.060.000,00
2.6.	Канализација Ø 800 mm	m	220	24.500,00	5.390.000,00
2.7.	Канализација Ø 1000 mm	m	170	30.000,00	51.000.000,00
3.	ЕНЕРГЕТИКА				
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV/kV	ком.	5	2.000.000,00	10.000.000,00
3.2.	Електроенерг. мрежа 20 kV	m	500	5.000,00	2.500.000,00
3.3.	Вреловодна мрежа	m	350	35.000,00	12.250.000,00
УКУПНО:					342.672.800,00

Приоритетни радови на уређивању јавног грађевинског земљишта које треба реализовати у средњорочном периоду:

- проширење улице Јована Суботића и реконструкција раскрснице са улицама Кисачком, Темеринском и Тргом Марије Трандафил;
- изградња јавне паркинг гараже у улици Ђуре Јакшића;
- уређење и изградња свих јавних паркинга у регулацијама улица;
- реконструкција постојећих саобраћајних површина;
- изградња примарне водоводне мреже, профила Ø 300 mm у улици Јована Суботића;
- реконструкција канализационе мреже, профила од Ø 300 mm до Ø 400 mm у Католичкој порти;

- изградња атмосферске канализационе мреже, профила Ø 250 mm на паркингу код Николајевске цркве;
- изградња трансформаторских станица 20/0,4 kV/kV са одговарајућом опремом за планиране објекте;
- реализација дела планиране вреловодне мреже.

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

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

7. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем овог плана омогућава се издавање извода из плана који садржи правила грађења и правила уређења, с тим да је утврђена обавеза спровођење конкурса партерног уређења за просторну целину Николајевске порте.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године А - 4
2. Катастарски план са границом грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације 1 : 1000
3. План намене површина и објеката са планом саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем 1 : 1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са парцелацијом 1 : 1000
5. План хидротехнике 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре 1 : 1000
7. План озелењавања 1 : 1000
8. Попречни профили улица 1 : 100

План детаљне регулације дела старог градског центра у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се после потписивања и овере чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план "Дела старог градског центра у Новом Саду" ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 3/97 и 12/2003).

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-962/2004-I
25. септембар 2006. године
Нови Сад

Председник
Зоран Вучевић, с.р.