



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVI - Број 36

НОВИ САД, 5. октобар 2006.

примерак 120,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина Града

449

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на XXIII седници 25. септембра 2006. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА "РАДНИЧКИ УНИВЕРЗИТЕТ" У НОВОМ САДУ

УВОД

План детаљне регулације блока "Раднички универзитет" у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата простор који је један од новијих делова Новог Сада. На потесу између традиционалног градског језгра и Дунава, односно према некадашњој железничкој прузи, на траси данашњег Булеvara цара Лазара, извршено је насапање терена током 20- их и 30- их година двадесетог века. Овим обимним захватом створени су услови за нову изградњу читавог низа блокова намењених, преваходно становању, међу којима је блок у границама обухвата овог плана.

Блок Радничког универзитета је готово потпуно формиран као градски блок ивичне изградње.

У периоду после Другог светског рата изграђено је више нових објеката међу којима је најважније здање Радничког универзитета "Радивој Ђирпанов" завршено 1966. године (током 90- их преименован у Новосадски отворени универзитет). Овај објекат је у великој мери променио изглед блока, подигао ниво урбанитета овог дела града и постао визуелни репер Новог Сада. Изворни пројекат подразумевао је тринаестоспратну кулу са ниским анексом на делу данашњег паркинга, који никад није саграђен. Кула Новосадског отвореног универзитета је страдала у пожару у пролеће 2000. године и налази се у процесу обнове. Током пожара страдало је и неколико објеката у Стражиловској улици.

За простор до куле Новосадског отвореног универзитета, током 1998. године, спроведен је конкурс за идејно архитектонско решење пословног објекта Метал банке.

Током 90- их година већина постојећих објеката надограђена је са једном до неколико етажа, што је уједначило изглед блока. Реализацијом комплекса Метал банке и објекта на углу улица Стражиловске и Максима Горког, цео блок ће бити формиран као јединствена целина градског блока ивичне изградње.

1. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

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

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 7032. Од ове тачке граница прати осовину улице Војвођанских бригада до осовинске тачке број 4098, затим скреће у правцу југоистока, прати осовину Стражиловске улице до осовинске тачке број 4104. Даље граница скреће у правцу југозапада, прати осовину улице Максима Горког до осовинске тачке број 1170. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Сутјеске улице и долази до почетне тачке описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 2,05 ha.

2. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

Концепт просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 24/2000, 18/2001, 12/2003 и 10/2006) (у даљем тексту: Генерални план), на одмаклом степену реализације постојећег плана и затеченом стању изграђености.

Грађевински рејон који је обухваћен планом, по Генералном плану, намењен је општеградском центру.

Одмакла реализација на овом простору оставила је мало места промени концепције просторне организације.

Концепт развоја простора као општеградског центра, у коме је учешће пословних, трговачких и осталих намењених доминантно у односу на становање (које је заступљено са минимално 30% укупно изграђеног простора), основна је смерница.

Задржава се концепт ивичне изградње објеката у непрекинутом низу. Спратност објеката је П+3+Пк, а изузетно П+Мез+5, у зони Стражиловске улице.

Улични нивои свих улица су готово потпуно формиран, па се на одређеним локацијама планира замена или доградња постојећих објеката.

Концепт простора пословно - стамбеног комплекса Метал банке, на углу улица Војвођанских бригада и Стражиловске, потпуно одговара идејном архитектонско - урбанистичком решењу првонаграђеног рада на конкурс спроведеном током 1999. године.

Овај простор намењен је изградњи пословно - стамбеног комплекса који чине три објекта: пословни, на углу Стражиловске улице и улице Војвођанских бригада (у даљем тексту објекат А), стамбено - пословни објекат у залеђу, на јужном крају парцеле (у даљем тексту објекат Б) и објекат приземне гараже иза објекта Б. Остали простор парцеле и простор између три објекта чини денивелан, поплочани плато испод кога је сутеренска

гаража. Плато је намењен пешачким комуникацијама унутар комплекса, и приступима садржајима у приземљу-ма оба објекта (службеном улазу објекта А и низу локала стамбено-пословног објекта Б). Приступи платоу су омогућени на више места: пешачки приступ из Стражиловске улице, и пешачки и колски приступ (на плато и у сутеренску гаражу) из улице Војвођанских бригада.

У сутеренској етажи целог комплекса налазе се гаражни простор и остали пратећи садржаји за потребе пословних и комерцијалних садржаја објекта.

2.1. Подела на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, делови парцела бр. 7749, 7756, 887, 596, 601, 583/2, 600, 599, 598/1 и 598/2;
- зелена површина, део парцеле број 583/1;
- трансформаторске станице, део парцеле број 583/1 и у објекту на парцели број 584.

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 1:500, важи графички приказ.

2.2. Мрежа инфраструктуре

2.2.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Обухваћено подручје налази се у ширем центру града и окружено је следећим улицама:

- са југозапада Сутјеском улицом,
- са северозапада улицом Војвођанских бригада,
- са североистока Стражиловском улицом,
- са југоистока улицом Максима Горког.

Улице Стражиловска и Максима Горког део су основне саобраћајне мреже града док су улице Сутјеска и Војвођанских бригада део секундарне саобраћајне мреже. Јавни градски превоз присутан је дуж свих улица које окружују блок. У овом блоку потребе за паркирањем су велике због изразите густине становања и пословања у самом блоку, али и у односу на остале блокове.

Овај простор је добро повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града, јер се дуж свих улица које окружују блок пружају трасе неколико градских линија.

Предлог планираног саобраћајног решења заснован је на пројекцији потреба корисника са овог простора и улози саобраћајница у градској мрежи. У том смислу утврђен је потребан број паркинга места за пословни и стамбени простор и предложене су локације паркиралишта. Са уличним паркинзима блок има 156 паркинга места.

Стражиловска улица је једна од најзначајнијих у саобраћајној мрежи тог дела града јер повезује Лиман са градским центром. Нјоме се, поред аутомобилског, одвија и јавни градски и интензиван пешачки саобраћај, што је предуслов за стварање оптималних услова за поједине видове путовања. Садашњи капацитет Стражиловске

улице не задовољава захтеве саобраћаја, нарочито у раскрсницама, што значи да се мора планирати њено проширење. У том смислу се планира минимално проширење коловоза тако да је профил улице ширине око 21 m. У оквиру профила планира се проширење коловоза са западне стране са две на четири саобраћајне траке и формирање тротоара ширине од 3 до 5,5 m. Услов за реализацију планираних садржаја је уклањање објекта у Стражиловској улици број 4 и 6.

2.2.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Предвиђа се изградња секундарног водовода у улици Максима Горког профила \varnothing 100 mm, односно измештање постојећег водовода на планом предвиђено место у оквиру регулације улице.

У Стражиловској улици планира се изградња секундарног водовода профила \varnothing 100 mm који ће задовољити потребе за водом будућих корисника на овом простору.

Изградњом планираних деоница обезбедиће се несметано снабдевање водом свих постојећих и будућих корисника.

Положај постојећих и планираних инсталација дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Планира се изградња секундарне канализационе мреже у улици Максима Горког профила \varnothing 300 mm. Укупно прикупљене отпадне и атмосферске воде уливаће се у постојећи колектор у улици Максима Горког.

У Стражиловској улици планира се реконструкција постојеће канализације профила \varnothing 400 mm.

Изградњом планираних и реконструкцијом дотрајалих деоница омогућиће се несметано одвођење како отпадних, тако и атмосферских вода са овог простора.

Положај постојећих и планираних инсталација канализационог система дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:500.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода око 75,65 m н.в.
- минималан ниво подземних вода око 73,00 m н.в.

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

2.2.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом биће из јединственог електроенергетског система. Због потпуног

преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије, извршиће се реконструкција на 110/20 kV напонски ниво трансформаторске станице (ТС) Центар, која ће тако постати основни објекат за снабдевање грађевинског рејона електричном енергијом. Из ове ТС полазиће 20 kV мрежа до планираних и постојећих дистрибутивних трансформаторских станица које ће се, такође прилагодити за рад на 20 kV нивоу. Од дистрибутивних ТС полазиће дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја овог подручја.

У односу на планирану изградњу, потребно је изградити једну нову дистрибутивну трансформаторску станицу. На парцели планираног пословног комплекса Металс банке градиће се ТС према потребама за снабдевањем овог објекта електричном енергијом. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити службеност пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3,5x 4,0m). Све трансформаторске станице повезаће се на постојећу и планирану 20 kV мрежу.

Будуће 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем, у профилима улица на местима која су планом утврђена.

Снабдевање топлотном енергијом

Подручје обухваћено планом снабдеваће се топлотном енергијом из градског топлификационог система путем топлане ТО "Југ". Снабдевање ће се одвијати са магистралног вреловода у Стражиловској улици, са ког полази разделна вреловодна мрежа. Са ове мреже су изведени прикључци до објекта породичног и вишепородичног становања и пословних објеката са овог подручја. Да би се градио планирани пословни објекат у североисточном делу подручја, потребно је изместити постојећи вреловод у регулацију улице Војвођанских бригада.

Процењује се да ће магистрална вреловодна мрежа у Стражиловској улици имати довољно капацитета за квалитетно снабдевање свих постојећих и планираних садржаја. Потребно је изградити разделну вреловодну мрежу до свих нових објеката, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих потрошача са овог простора.

Планирана електроенергетска и вреловодна мрежа приказане су на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1:500.

2.2.4. Телекомуникације

Ово подручје биће комплетно прикључено на телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу у улици Петра Драпшина преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама. Да би се омогућило прикључење планираних садржаја на телекомуникациони систем, потребно је у појединим улицама изградити, односно реконструисати телефонску мрежу. Капацитет централе је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката. Број нових телефонских прикључака зависиће и од намене планираних садржаја на овом подручју.

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

2.3. Уређење слободних и зелених површина

Постојеће квалитетно дрвеће задржати и уколико је могуће уклопити га у зоне планиране изградње. Треба га сачувати мерама заштите у току свих грађевинских радова. У случају да се приликом подизања новог објекта уклоне нека од постојећих вредних стабала, она се морају надокнадити у складу са чланом 20. Закона о заштити животне средине ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004).

Постојећи дрворед липа у улици Максима Горког сачувати уз редовне мере неге, а у улици Војвођанских бригада допунити га постојећим садницама исте врсте. У Стражиловској улици потребно је поставити нови дрворед према условима датим у попречном профилу улице, на растојању стабала 8 - 10 m.

Јавну зелену површину у центру блока допунити декоративним дрвећем, уз зидове поставити пузавице као вид вертикалног начина озелењавања.

Унутар блока зеленило треба да буде заступљено на око 20% површине парцеле. При озелењавању користити пирамидалне и декоративне врсте, пузавице и шибље за обликовање.

Слободне површине испред пословних објеката треба употпунити садњом декоративног дрвећа у отворе на поплочаним или бетонираним платоима, затим поставком озелењених жардињера и вертикалним озелењавањем.

2.4. Нивелација и регулација простора

Обухваћени простор је на надморској висини од 75,50 - 76,00 m. Ободне улице имају изграђен коловоз на коти која је виша од 76,00 m н.в. Коте тротоара испред објекта су 76,50 - 76,75 m н.в. док је средишњи простор остао на коти 75,50 m н.в. Коте тротоара око комплекса Металс банке су 76,80 m н.в. а за плато у средишту блока је дефинисана кота од 77,40 m н.в. Сви подаци релевантни за планско решење дати су на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1 : 500.

2.5. Правила парцелације

Парцела комплекса Металс банке је једна грађевинска парцела коју чине делови парцела бр. 583/1, 583/2 и 600, део парцеле број 584 и део парцеле број 7749.

Парцелу стамбено-пословног објекта на углу улица Стражиловске и Максима Горког чине делови парцела бр. 583/3, 598/1, 598/2, 599 и део парцеле број 597.

Део парцеле број 597, на којој се налази објекат у улици Максима Горког број 17, постаје посебна грађевинска парцела.

У случају неусаглашености текста и графичког приказа, важи графички приказ "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:500.

3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина обухвата плана	2,05 ha
Укупно под објектима	11 864,20m ²
Индекс изграђености за цело подручје	3,29
Степен заузетости - бруто	60,77%.

Табела показатеља планираног стања:

Бруто развијена површина		Број станова	Број становника	Нето густина Ст/ха
становање	пословање			
m ²	m ²			
17617,19	24708,81	247	692	338

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

- улице	7 620,32 m ²
- паркинзи	779,50 m ²
- зелене површине	902,66 m ²
- трансформаторске станице	49,89 m ²
Укупно:	6 707,66 m ² .

Број паркинг места:

Јавна - на коловозу	У гаражама	На парцелама	Укупно
53	95	8	156

4. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

4.1. Услови грађења и уређења простора

4.1.1. Општи услови

Пословно- стамбени комплекс банке

Урбанистичко-архитектонско решење пословно-стамбеног комплекса Металс банке кога чине пословни објекат банке и стамбено-пословни објекат са гаражом и припадајућим партером, урађен је на основу архитектонско-урбанистичког идејног решења првопласираног конкурсног рада републичког јавног конкурса спроведеног 1999. године.

Пословни објекат банке (објекат А)

Објекат банке лоциран је на самом углу улица Стражиловске и Војвођанских бригада. Спратност објекта је Су + П + Мез + 5 на највишем делу. Хоризонтални габарит објекта дат је на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 500 (у даљем тексту: графички приказ). У сутеренској етажи објекта банке налазе се гаража за потребе пословног простора и запослених (13 места за паркирање) која има заједнички прилаз са сутеренском гаражом стамбено-пословног објекта, и техничке просторије, сефови и трезор.

У приземљу објекта налазе се шалтер сале, службени улаз и канцеларијски простор. Остале етаже су намењене канцеларијском простору са салама и ресторанома за запослене. Организовање унутрашњег простора банке предвидети око и према простору хола - вестибила на углу улица Стражиловске и Војвођанских бригада, који се протеже кроз све етаже по висини. Објекат може имати раван проходан кров, односно нема поткровну етажу. Објекат не може имати садржај пословних апартмана.

Грађевинска линија партера поклапа се са регулационом линијом. Ова линија прати приступна степеништа читавог комплекса која су саставни делови грађевинског корпуса објекта, док су сами објекти постављени повучено од регулационе линије на грађевинску линију објекта, са колонадом у приземљу, као што је пред-

виђено идејним пројектом конкурсног решења према графичком приказу. Кота пода приземља подигнута је на 77,40 m н.в. чиме је цео објекат добио постамент у односу на ободне уличне просторе. Коте венца су дефинисане према условима конкурса и непосредном окружењу и крећу се за различите делове објекта између 95,10 и максимално 102,10 m н.в. (кота парпетне ограде на крову пете етаже).

Објекат банке се може повезати са објектом Новосадског отвореног универзитета на нивоу првог и/или другог спрата, чиме би се оставио пасаж довољне висине да пропусти сва комунална возила. Кота венца овог дела била би 92,00 m н.в.. Улази у објекат су просторно и функционално усаглашени, тако да се два улаза за странке налазе на фреквентним тачкама, оријентисани ка углу и према Стражиловској улици. Службени улаз се налази повучен од улице према стамбено-пословном објекту.

Стамбено-пословни објекат (објекат Б)

Стамбено-пословни објекат је саставни део комплекса Металс банке. Са суседним стамбено- пословним објектом на углу Стражиловске и улице Максима Горког објекат чини јединствену амбијенталну и композиционо-ликовну целину.

Стамбено-пословни објекат је формиран као попречни тракт који својом краћом страном излази на Стражиловску улицу. Осим везе преко рампе у сутеренској етажи, на другим етажама објекат физички није повезан са пословним објектом банке.

Стамбено- пословни објекат је усаглашен са суседним стамбено пословним објектом на углу Стражиловске и улице Максима Горког:

- спратност објекта је Су + П + Мез + 5, према Стражиловској улици постављен је на исту регулациону и грађевинску линију,
- Коте венаца два објекта су међусобно усаглашене.
- Међусобно су усклађене и укупне волуметрије објеката.
- Архитектура објекта мора да буде примерена зони општеградског центра.

Приземља објекта банке и стамбено- пословног објекта су на коти 77,40 m н.в.

Објекат може имати раван кров или плитак кров малог нагиба, односно нема поткровну етажу.

Највећи број улаза у објекат је из пешачког пролаза између пословног и стамбено-пословног објекта.

Плато- пешачки проспект између објекта банке и стамбено-пословног објекта мора бити отворен посетима, без просторних ограничења.

Приземље и мезанин објекта су намењени пословном простору. У стамбеном делу објекта, на типским етажама и последњем спрату, налазе се станови стандардне категорије.

Сутеренска и гаража иза објекта Б

Сутеренска гаража је интегрални део оба објекта, заузима простор пешачког проспекта, дворишта и сутерена стамбено- пословног објекта и има заједничку приступну рампу са гаражом пословног објекта банке.

Хоризонтални габарит гараже је уцртан на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 500.

Осим 16 места за паркирање у гаражи пословног објекта, у сутеренској и приземној гаражи иза објекта Б се планира још 27 места.

Приликом реализације гараже, односно сутеренске етаже у целини треба посебно водити рачуна о планираним инсталацијама. У складу са прописима планиран је и резервни излаз.

Коловоз платоа којим је предвиђено кретање ватрогасних возила треба да има носивост 10 т осовинског притиска према члану 7. став 1. Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", број 7/84).

Остали објекти

Грађевински рејон блока Радничког универзитета готово је потпуно уобличен. Осим објеката у обухвату комплекса Металс банке планирају се три нова објекта: Стражиловска улица бр. 4- 6, који са суседним стамбено-пословним објектом комплекса Металс банке (објекат Б) има исти архитектонско- урбанистички третман, у улици Максима Горког број 15 и у улици Војвођанских бригада број 13, а поједини постојећи објекти ниже спратности могу се надоградити са неколико етажа. Планира се изградња низа гаража у дворишном делу парцеле број 589/1.

Објекти планирани за изградњу или надоградњу детаљније су дефинисани на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:500.

Нови објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска. Намена нових објеката је стамбено-пословна, тако да су приземља објеката намењена пословању или трговини, а више етаже становању. Намена ових етажа се може мењати у корист пословања, али тако да становању буде намењено највише 30% нето садржаја.

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

Код реализације стамбених објеката просечна површина стана је минимално 50 м² нето, а тежи се остварењу просечне површине стана од 60 м².

Број стамбених јединица у оквиру вишепородичних објеката ограничен је њиховом просечном површином.

Минимална стамбена јединица је 24 м² нето.

Зона изградње објеката и њихова висина дефинисане су на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:500.

Предвиђа се изградња косих кровова, а поткровља се могу реализовати формирањем назитка 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 "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:500.

Препоручује се да се поткровној етажи приступа степеништима из дуплекс станова (или станова на последњој етажи), а ако ова могућност не може да се оствари, приступ мора бити из заједничког степеништа објеката.

Планирани и постојећи објекти не могу имати кровне бадже него се осветљење поткровних етажа предвиђа лежећим кровним прозорима или, у случају надоградње формирањем поткровља као повучене етаже.

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.

Постојећи равни кровови не могу се надограђивати. Постојећи равни кровови се могу санирати или надоградити конструкцијом плитког крова малог нагиба (око 10°).

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

Постојећи објекти се могу обнављати и реконструисати у оквиру постојећих димензија.

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

Услови за објекте у комплексу Металс банке

Приликом обликовања пословног објекта (објекат А) треба посебно обратити пажњу на угаони мотив објекта који би у композиционом смислу требало да представља визуелни акценат објекта. Простор самог угла објекта организовати као вестибил који је отворен према јавном градском простору на углу улица Стражиловске и Војвођанских бригада.

Таласаста ток фасадног крила према Стражиловској улици пројектовати тако да прати правац и облик грађевинске, односно регулационе линије. Фасада треба да буде смирених линија, у виду комбинација трака континуалних прозора и појаса зидних парапета. Пројектовати такав архитектонски склоп фасаде да главна маса објекта буде наглашена корпусом спратова између колонадно повученог приземља и повучене фасаде последњег четвртог (на објекту А). На изразито закривљеном северном делу објекта А јављају се појединачни прозори. На овом делу објекат банке има и пети спрат.

Кровну површину изнад западног крила објекта А покрити бетонским плочама, на крову вестибила предвидети ливено специфично армирано прозирно стакло, а на источном крилу крова, уз башту ресторана, кров насути земљом у форми косе затрављене шарпе. Надстрешница и галерија су од перфорираниг инокса.

Основни материјали којима треба да буде обрађена спољна фасада су камен, стакло-прозрачно и небојено, и нерђајући челик - инокс. Пуни део фасадног платна треба да буде обложен плочама од светлог гранита, као и потпрозорници, натпрозорници и венци на оградама тераса и на крову. Облогу стубова у приземљу и мезанину предвидети од гранита, а у зони капитела од инокса, као што ће бити обложени и фасадни стубови на четвртном и петом спрату. Прозори на спратовима на пуном фасадном платну треба да су из два дела. Доњи део је фиксни, постављен на раван фасадних плоча, а горњи део прозора је повучен на унутрашњу раван зида и отвара се. Хоризонтална подела прозора извршена је брисолејом од инокса. Друга врста прозора на пуном фасадном платну предвиђена је као извучена из равни фасада (кибиц - фенстери). Стакло се спаја на додир.

Гаражу иза објекта Б, предвидети као зидану са могућом лакоом заштитном оградом према суседним парцелама, пре свега да визуелно одвоји дворишне просторе низа објеката који се граниче са парцелом комплекса.

Партерно уређење пословно-стамбеног комплекса Металс банке

Имајући у виду да се комплекс налази у централној зони града, потребно је посветити посебну пажњу партерном уређењу.

То се посебно односи на пешачки проспект између објекта банке и стамбено-пословног објекта где подна обрада и елементи урбаног мобилијара (светилке, клупе, зеленило, графички дизајн фирми...) треба да буду примерени елитним јавним градским просторима.

Остали објекти

Испади на објектима не могу прелазити регулациону линију више од 1,20 m и 50% укупне површине фасаде и то на делу објекта изнад приземља.

Испади на уличним и дворишним деловима објекта не смеју угрожавати приватност отвора и испада 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.

Предност треба дати употреби француских балкона над обичним балконима и лођама.

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

Приликом реализације надоградње посебну пажњу посветити обликовању надограђених етажа, које са постојећим делом објекта морају чинити складну архитектонску композицију.

Архитектонска пластика објеката мора бити сведена, ако се не понављају елементи постојећег објекта у реализацији надоградње.

Надоградња објеката врши се увек над целим објектом, како је то приказано на графичком приказу. Фазна надоградња није могућа.

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

4.1.3. Могућност етапне реализације

Целину планирану планом могуће је реализовати у две независне етапе према графичком приказу "План намене

површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1 : 500.

Прву етапу представља изградња пословног објекта банке- објекат А са делом попличаног платоа и приступном рампом за сутеренску гаражу, која у првој етапи служи за потребе гараже пословног објекта банке и потребе банке. У другој етапи се реализује пословно-стамбени објекат Б, други део платоа, приземна гаража иза објекта Б и део сутеренске гараже која користи већ постојећи силаз. Редослед етапа није условљен, с тим да је сутеренску гаражу обавезно реализовати истовремено са пословно-стамбеним објектом.

4.1.4. Посебна правила грађења која се примењују у поступку прибављања накнадног одобрења за бесправно изграђене објекте или изведене друге грађевинске радове унутар грађевинског рејона овог 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, а то су:

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

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од 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, ако се тиме не би 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 планом планирану спратност.

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

4.2. Услови за опремање простора инфраструктуром

4.2.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

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

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204

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 где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 5,50 x 2 m.

4.2.1.1. Услови за изградњу гаража

Сви објекти за гаражирање путничких аутомобила (гараже у оквиру објеката, сутеренске гараже у оквиру објеката...) морају се извести по Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе" 31/ 2005.) (у даљем тексту: Правилник)

Услови за изградњу сутеренске гараже

Саобраћајно-техничко решење гараже решаваће се у оквиру пројеката објеката уз задовољење следећих услова:

- улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:500,
- ширина улаза и излаза је мин. 2,50 m за један смер кретања возила,
- уз улаз односно излаз, резервисати простор за паркирање возила инвалида, у складу са ЈУС- ом У.А9.204,
- ако се паркирање обавља на рампама, максимални нагиб је 5%, а ако рампа служи искључиво за комуникацију онда је 15%. Морају се задовољити вертикални услови проходности возила од 1,80 m, односно висина гараже не сме бити мања од 2,30 m,
- димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,80 X 2,30 m, а у осталим случајевима у складу са ЈУС- ом У.С4.234,

Како би се у сваком моменту обезбедио неопходан слободан приступ ватрогасним колима потребно је да са свих слободних страна Новосадског отвореног универзитета носивост коловоза на делу приступног пута

буде најмање 10 t осовинског притиска, према члану 3. став 2. Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", број 7/84).

Остали услови су идентични условима за гараже.

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,
- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина може имати независне прикључке водовода,
- водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,50 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 уличну канализацију предвиђа се једним прикључком,
- прикључни канализациони шахт предвидети на парцели корисника, на удаљености највише 0,50 m од регулационе линије,
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем,
- прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је ако се обезбеди аутономни систем за претпумпавање.

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

4.2.3. Услови за прикључење на енергетску мрежу

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Пословни и пословно-стамбени објекти

Прикључење пословних и пословно-стамбених објеката или комплекса извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. 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.

Услови за прикључење на топлотну мрежу

Овај начин снабдевања топлотном енергијом се у највећој мери користи за снабдевање објеката вишеспородичног 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 подстанцију. Такође је потребно омогућити

изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

4.2.4. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључке објеката у телекомуникациони систем извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта.

4.3. Мере заштите животне средине

Заштита животне средине у плану односи се на обезбеђивање еколошко-естетских критеријума, а нарочито оних елемената који утичу на пријатан амбијент и степен заштите средине према прописаним нормама квалитета средине, у сагласности са наменом објеката и неопредног окружења.

Посебна пажња посвећује се амбијенталном уређењу зелених површина простора према саобраћајницама и унутар блока.

Показатељи који утичу на стање средине односе се на праћење и контролу аерозагађења и комуналне буке.

Аерозагађење треба пратити према параметрима контроле (аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљенмоноксид, и азотни оксиди) из Правилника о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријума за успостављање мерних места и евиденцији података ("Службени гласник РС", бр. 54/92 и 30/99). У обезбеђивању квалитета ваздуха концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора, дозвољена.

Ради смањења интензитета буке потребно је обезбедити да највиши ниво не прелази вредност 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању.

Величина и положај простора за контејнере за привремено одлагање комуналног отпада обезбедиће се у оквиру сваке намене у зависности од броја корисника и режима одношења.

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 треба да буду 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, утврђује 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 склоништа не прелази 25 особа, а са мање од 20 станова, могућа је изградња склоништа допунске заштите, обима заштите 50- 100 kPa. 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 kPa.

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

- сва склоништа су двонаменска. Мирнодопска намена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта,
- капацитет склоништа у објектима стамбене, стамбено-пословне и пословне намене утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту, тако да се на 50 m² развијене грађевинске (брutto) 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,
- ката склонишне јединице мора бити минимум 30 cm изнад максималног нивоа подземних вода,
- димензионисање и садржај склоништа, величину 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 планом обухваћеном простору, потребно је, при њиховом пројектовању и изградњи, 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 важећим прописима.

4.4.2.1. Заштита од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити коришћењем незапаљивих материјала за 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 Републике Србије", бр. 53/93, 67/93 и 48/94) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" број 30/91).

Да би се у сваком моменту обезбедио слободан приступ ватрогасних кола објекту Новосадског отвореног универзитета, потребно је да приступни пут буде проходан и у време изградње планираних објеката, као и да буде онемогућено паркирање и заустављање возила на овом приступном путу.

Планирани плато, у оквиру комплекса Металс банке, и плато уз кулу Новосадског отвореног универзитета

мора да има носивост најмање 10 t осовинског притиска, према члану 3. став 2. Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 7/84).

- окно лифта и излазне подесте димензионисати тако да омогуће несметано кретање хендикепираних особа - окно лифта минимум 110/140 cm, излазни подести минимум 140 cm.

4.4.2.2. Заштита од удара грома

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

5. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				6.441.400
1.1.	Коловоз 2-ТТВ	m ²	1.070	6.020	6.441.400
2.	ХИДРОТЕХНИКА				3.405.600
2.1.	Канализациони вод Ø 300 - под асфалт	m	220	10.750	2.365.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100 - под асфалт	m	220	4.730	1.040.600
3.	ЕНЕРГЕТИКА				2.000.000
3.1.	Вреловодна мрежа	m	50	40.000	2.000.000
4.	УКУПНО				118.470.000

4.4.2.3. 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 хендикепираних особа и 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,
- обавезно пројектовати рампе којима се обезбеђује приступ на средишњи поплочани плато из Стражиловске улице, као и реализација благе рампе из улице Војвођанских бригада,
- у пословним објектима и објектима са вишепородичним становањем обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља, односно до лифта спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 cm и нагиба од 1:20 (5%) до 1:12 (8%),

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.

6. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- | | |
|---|----------|
| 1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним предметним простором | А 4 |
| 2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом | 1 : 500 |
| 3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације | 1 : 500 |
| 4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела | 1 : 500 |
| 5. План водне инфраструктуре | 1 : 500 |
| 6. План енергетске инфраструктуре | 1 : 500 |
| 7. План зеленила | 1 : 500. |

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

Доношењем овог плана престају да важе Детаљни урбанистички план блока Радничког универзитета у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 2/95

и 17/2003) и План детаљне регулације простора на углу Стражиловске улице и улице Војвођанских бригада ("Службени лист Града Новог Сада" број 40/2005).

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: 35-55/2006-I
25. септембар 2006. године
Нови Сад

Председник
Зоран Вучевић, с.р.

450

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на XXIII седници 25. септембра 2006. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ЦАРА ЛАЗАРА И УЛИЦА ЦАРА ДУШАНА, АТАНАСИЈА ГЕРЕСКОГ И ЂОРЂА СЕРВИЦКОГ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

1.1. Основ за израду плана

План детаљне регулације блокова између Булевара цара Лазара и улица Цара Душана, Атанасија Гереског и Ђорђа Сервицког у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације блокова између Булевара цара Лазара и улица Цара Душана, Атанасија Гереског и Ђорђа Сервицког у Новом Саду, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на VI седници од 7. фебруара 2005. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 6/2005).

Плански основ за израду плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 24/2000, 18/2001, 12/2003 и 10/2006) (у даљем тексту: Генерални план), који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

1.2. Положај, место и карактеристике простора који је обухваћен планом

Простор који је обухваћен планом, бруто површине 8,12 ха, према Генералном плану намењен је општеградском центру и становању у зонама мешовите изградње.

Дуж Булевара цара Лазара и улице цара Душана као значајних градских саобраћајница, према плановима из претходних периода започета је реконструкција и изградња стамбено-пословних објеката који формирају линијске општеградске центре. Преостали део простора претежно је намењен становању у зонама мешовите изградње.

У улици Коло српских сестара налази се комплекс Хришћанске баптистичке цркве, станица милиције као и

нови, атрактивни пословни садржаји. На тај начин ова улица постаје локални центар који повезује озелењен Трг 27. марта са јавним садржајима на Лиману IV.

Као посебно уређене зелене површине планиран је озелењен сквер између улица Атанасија Гереског и Ђорђа Сервицког, као и зелена површина унутар блока број 28.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ

Подручје које је обухваћено планом налази се у КО Нови Сад II унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђује се тачка укрштања осовине улице цара Душана и јужне осовине Трга 27. марта. Идући ка истоку граница се поклапа са јужном осовином Трга 27. марта и у истом правцу наставља осовином улице Атанасија Гереског, скреће у правцу југоистока осовином улице Ђорђа Сервицког до укрштања са осовином улице Мише Димитријевића. Даље граница скреће у правцу југозапада осовином улице Мише Димитријевића до укрштања са улицом Ђорђа Сервицког. Од ове тачке граница скреће у правцу југоистока осовином улице Ђорђа Сервицког до пресека са осовином Булевара цара Лазара. У овој тачки граница се ломи ка западу по осовини Булевара цара Лазара до укрштања са осовином улице цара Душана, затим се ломи ка северу по осовини улице цара Душана до укрштања са јужном осовином Трга 27. марта, које је утврђено за почетну тачку описа границе.

Површина обухваћена планом је 8,12 ха.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Просторна организација заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом као и на започетој реализацији постојећих планских аката. Основни концепт подразумева потпуну реконструкцију постојећих приземних стамбених објеката, уз задржавање основне уличне мреже. Преузимањем физичких структуре насталих претеклих година разрађена је идеја прилагођавања будућих структура затеченим.

Планирају се низови објеката вишепородичног становања. Функционалне и физичке трансформације иницирају појаву различитих конфликта, те је неопходно да планирани објекти обликовањем и материјализацијом допринесу формирању складне просторне целине. Ценећи трајне амбијенталне вредности задржавају се објекти породичног становања уз Трг 27. марта, као и озелењен сквер на углу улица Мише Димитријевића и Ђорђа Сервицког.

3.1. Подела простора на потцелине

Карактеристичне просторне потцелине чине четири урбана блока :

- број 27, између Булевара цара Лазара и улица Коло српских сестара, Мише Димитријевића и Ђорђа Сервицког;
- број 28, између Булевара цара Лазара и улица цара Душана, Мише Димитријевића и Коло српских сестара;
- број 29, између улица цара Душана, Атанасија Гереског, Коло српских сестара и Мише Димитријевића;
- број 30, између улица Атанасија Гереског, Ђорђа Сервицког, Мише Димитријевића и Коло српских сестара.