



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVI - Број 31

НОВИ САД, 3. август 2007.

примерак __,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

335

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на XXXI седници од 10. јула 2007. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО УЛИЦЕ ЦАРА ДУШАНА У НОВОМ САДУ

1. УВОД

1.1. Основни правци уређења простора у обухвату плана детаљне регулације

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план), простор око улице Цара Душана намењен је становању у зонама мешовите изградње и општеградском центру.

План детаљне регулације блокова око улице Цара Душана у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације блокова око улице Цара Душана у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 17/2006), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXI седници 14. јуна 2006. године.

Основна концепција и циљеви доношења плана детаљне регулације блокова су: провера просторне организације блокова у којима се врши замена објеката у стамбено-пословне низове спратности од П+2+Пк до П+4+Пк, П+Г+4+1, и пословне објекте спратности од П+6 до акцената на углу два булевара са високим спратностима; задржавање постојеће урбане матрице, заштита принципа на којима су изграђени објекти породичног становања; очување вредних објеката, њихова реконструкција и ревитализација, у главним попречним улицама Лазе Нанчића, Ђорђа Магарашевића, Теодора Павловића, а нарочито у Сарајевској, Митрополита Стратимировића и другим.

Простор уз улице Цара Душана и Футошку, Булевар цара Лазара и Суботички булевар потребно је у

обликовном и архитектонском погледу ускладити са непосредним окружењем.

Грађевински рејон који је обухваћен планом има површину 55,80 ha.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

Грађевински рејон који се обухвата планом налази се 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 Футошке улице и планиране саобраћајнице у КО Нови Сад I. Од ове тачке граница прати осовину Футошке улице, прелази у КО Нови Сад II и долази до тачке на пресеку са осовином улице Војводе Книћанина. Даље граница скреће у правцу југозапада, прати осовину улице Војводе Книћанина и долази до пресека са осовином Трга 27. марта, затим скреће у правцу запада, прати осовину Трга 27. марта до пресека са осовином улице Цара Душана. Од ове тачке граница скреће у правцу југа осовином улице Цара Душана до пресека са осовином Булевара цара Лазара, затим скреће у правцу запада осовином Булевара цара Лазара до пресека са осовином планиране саобраћајнице. Даље граница скреће у правцу северозапада осовином планиране саобраћајнице, прелази у КО Нови Сад I и долази до почетне тачке описа границе грађевинског рејона.

3.0. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

3.1. 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.

Јавно грађевинско земљиште:

- цаобраћајнице, целе парцеле бр. 2917, 2918, 2923/3, 2923/4, 2923/5, 2964, 2974/3, 3028, 3029, 3037/1, 3049, 3088, 3089, 3092/2, 3094/2, 3095/2, 3097/2, 3099/2, 3101/2, 3103/2, 3104/2, 3107/2, 3108/1, 3108/2, 3128, 3129/2, 3135/2, 3136/2, 3232/2, 3247/2, 3247/3, 3248/2, 3255/2, 3255/4, 3255/5, 3261/2, 3261/6, 3305/3, 3305/4, 3329, 3334/2, 3337/2, 3338/3, 3366, 3386, 3405, 3407, 3423, 4185/3, 4186/2, 4186/3, 4186/4, 4189/2, 4191/2, 4194, 4196/1, 4199/2, 4205, 4206/1, 4224/4, 4232, 4234/3, 4238/2, 4239/3, 4240/1, 4266, 4267/1, 4267/2, 4267/5, 4269/2, 4269/4, 4271/2, 4271/4, 4284/1, 4290, 4291, 4324/8, 4324/9, 4339/5, 4340/3, 4340/4, 4342/4, 4378, 4379, 4380, 4381/2, 4381/3, 4383/2, 4385/2, 4388/2, 4393, 7801, 7828/2, делови парцела бр. 2890, 2891, 2892, 2896, 2898, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2909, 2910, 2911, 2921, 2923/1, 2929, 2939, 2943, 2960, 2963,

2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2975, 2976, 2978, 2980, 3009, 3011, 3030, 3036, 3038, 3039, 3040, 3041, 3044, 3048, 3050, 3056, 3067, 3073, 3074, 3077, 3079, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3124, 3126, 3127, 3129/1, 3220, 3221, 3225, 3226, 3227/1, 3228/1, 3229, 3230, 3231/3, 3235, 3236, 3240, 3241, 3242, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255/1, 3255/3, 3256/1, 3256/2, 3257, 3258/1, 3271/1, 3275, 3326/1, 3331, 3332, 3333, 3335, 3336, 3337/1, 3338/1, 3954, 4118, 4185/1, 4185/2, 4186/1, 4187, 4188, 4190, 4192, 4193, 4201/1, 4201/2, 4203, 4208, 4210, 4213, 4226, 4228, 4229, 4230, 4231, 4233/2, 4236/3, 4239/2, 4263, 4273, 4275, 4276, 4277, 4277/1, 4280, 4281, 4282, 4286/1, 4293, 4295, 4326, 4327, 4328, 4329, 4330, 4331, 4332, 4333, 4334, 4336, 4337, 4339/1, 4357, 4358, 4362, 4363, 4389, 4390, 4391, 4700/1, 4701/1, 4702/1, 4702/2, 7803, 7806/1, 7806/3, 7808, 7828/1, 7828/4, 7840/1, 7842;

- заједничка блоковска површина, целе парцеле бр. 2897, 2899, 2919, 2922, 2974/2, 3048, 3258/2, 4202/1, 4234/2, 4240/2, 4242/3, 4267/4, 4269/3, 4271/3, 4283, 4284/3, 4285, 4285/3, 4324/7, 4339/2, 4339/3, 4339/4, 4383/1, 4392, делови парцела бр. 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2898, 2901, 2907, 2909, 2910, 2911, 2912, 2923/1, 2980, 3030, 3044, 3119, 3120, 3121, 3122, 3124, 3126, 3127, 3228/1, 3254, 3255/1, 3255/3, 3256/1, 3256/2, 3257, 3258/1, 3330, 3340/1, 4197/2, 4198/2, 4199/1, 4201/1, 4201/2, 4204, 4226, 4227/2, 4228, 4231, 4233, 4236/3, 4238/1, 4239/1, 4273, 4275, 4276, 4281, 4286/1, 4325, 4327, 4328, 4333, 4334, 4336, 4337, 4339/1, 4388/3, 4389, 4390, 4391, 7806/1, 7828/4;

- основна школа, целе парцеле бр. 3091, 3092/1, 3093, 3094/1, 3095/1, 3096, 3097/1, 3098, 3099/1, 3100, 3101/1, 3102, 3103/1, 3104/1, 3106, 3107/1, 3406;

- здравствена установа, целе парцеле бр. 3260, 3261/1, 3261/3, 3261/5, 3263/1, 3264/1;

- зелена површина, делови парцела бр. 3110, 3111, 3112, 3113, 3114;

- трансформаторске станице, целе парцеле бр. 2923/2, 3042, 3177/4, 4199/3, делови парцела бр. 2791, 2894, 2912, 3216, 3255/3, 3261/1, 3322/1, 3413, 3430, 4227/2, 4271/3, 4273, 4286/1, 4325, 4337, 4388/3 .

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

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

3.2. Подела простора на грађевинске целине према намени, функцији и начину изградње

3.2.1. Карактеристични делови урбанистичке целине (стамбена зона, грађевински блокови)

Према Генералном плану овај простор се налази у делу централног подручја 1.1. у XI месној заједници. Намена простора је становање у зонама мешовите изградње (са преовлађујућом наменом становања) и општеградски центар.

Простор је ограничен улицама Футошком и Војводе Книћанина, Тргом 27. марта, улицом Цара Душана, Булеваром цара Лазара и Суботичким булеваром. Подељен је на 32 грађевинска блока и 16 катастарских блокова.

Блокови су подељени према наменама и начину коришћења: за породично и вишепородично становање на парцелама, и за вишепородично становање и општеградски центар (чије се парцеле у коначном решењу интегришу у једну целину).

3.2.2. Намене површина

Блокови бр. 3, 7, 10, 12, 13, 16, 21 и 24 и део блока број 1 намењени су породичном становању на парцели, са локалима и пословним простором у склопу објеката.

Блокови бр. 27 и 28 и део блока број 29 намењени су за породичне стамбене виле на парцели, са амбијенталним карактеристикама.

Блокови бр. 4, 8 и 14 намењени су вишепородичном становању, спратности П+4+Пк, на заједничким парцелама и урбаним вилама на постојећим парцелама, као комфорнији вид становања, до максималне спратности П+2+Пк.

Блокови бр. 2, 5, 11, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23 и 25 намењени су за вишепородично становање, са пословањем у приземљу, уз улицу Цара Душана и уз Суботички булевар. На угловима ових улица су највиши објекти који предствљају просторне репере.

Блок број 26 и део блока број 1 намењени су општеградском центру и вишепородичном становању.

Блок број 6, део блока број 3 и део блока број 21 намењени су терцијарним делатностима, са могућношћу становања.

Блокови бр. 9 и 30 намењени су комплексима основних школа. Блок број 30 је постојећи комплекс Основне школе "Васа Стајић", а блок број 9 је планирани комплекс основне школе.

Блокови бр. 31 и 32 намењени су породичном и вишепородичном становању типа виле.

3.2.3. Услови за уређење и обликовање простора

На простору, обухваћеном планом, заступљено је породично становање на парцелама, вишепородично становање на парцелама и вишепородично становање на заједничким парцелама.

Код породичног становања је задржана мрежа улица из ранијег периода, са плански насталом парцелацијом.

Објекти су грађени на регулационој линији или се грађевинска линија повлачи 3 - 5 m од регулационе линије. Максимална спратност објеката је до П+1+Пк.

Наведени тип објеката припада блоковима бр. 3, 7, 10, 12, 13, 16, 21 и 24.

Породично становање типа виле са амбијенталним карактеристикама комфорнији је вид становања, чији се концепт базира на задржавању постојеће урбане структуре, матрице саобраћајница и постојеће парцелације. Заправо су ови блокови завршене просторне целине. Објекти су грађени са разуђеним основама на великим парцелама, што им даје изузетне амбијенталне карактеристике. Спратност објеката је приземље и поткровље или мансарда до максималне спратности П+1 (две

етаже). Налазе се у блоковима бр. 27 и 28 и делу блока бр. 29.

Блок број 1, по неуједначености намена објеката разликује се од претходно наведених. На угловима магистралних саобраћајница у овом блоку (угао улица Футошке и Цара Душана и угао улице Футошке и Суботичког булеvara) планирају се пословни објекти спратности од П+4 до П+6. Ови објекти су просторни репери у односу на околину. Уз улицу Футошку граде се објекти у низу или слободностојећи за вишепородично становање (или пословни простор) на појединачним парцелама, максималне спратности П+2+Пк до П+4+Пк, а уз улицу Руђера Бошковића објекти породичног становања.

Део блока бр. 31 и 32 су низови намењени вишепородичном становању спратности од П+2+Пк до П+3+Пк. Део блока број 24 планиран је за вишепородичне низове спратности П+2+1 (повучена етажа). Код ових блока задржава се матрица саобраћајница и постојеће парцеле; то су компактне урбане структуре са објектима на постојећим регулационим линијама. У источном делу ових блока задржава се породично становање.

Вишепородично становање у блоковима бр. 4, 8 и 14 чине постојећи низови спратности П+4 и постојеће куле спратности П+4 код којих се планира надоградња поткровља.

Уз улицу Цара Душана планирају се урбане виле спратности од П+1 до П+2+Пк. Објекти се граде на постојећим грађевинским линијама које су увучене у односу на регулацију улице Цара Душана. Све урбане виле дуж улице Цара Душана морају остварити обликовну повезаност, у систему који се прилагођава задатим условима, са новом интерпретацијом за сваки објекат.

Вишепородично становање планира се у блоковима бр. 17, 19, 22 и 25 уз улицу Цара Душана, и блоковима бр. 2, 5, 11, 15, 18, 20 и 23 уз Суботички булевар. Блокови вишепородичног становања уз улицу Цара Душана, у обликовном погледу, чине слово "П". Оваква композиција понавља се четири пута. Блокови су приближно истих величина, спратности П+4+Пк, и постављени су на регулационе линије.

Код наведених блока предлаже се различитост у обликовању, нова интерпретација у архитектонском смислу сваког склопа и етапе, што ће имати утицаја на целокупан изглед улице Цара Душана.

При обликовању слободних површина (блокови бр. 17, 19, 22 и 25), код којих се понавља исти ритам четири пута, треба тежити различитости у погледу уређења слободних површина како би сваки блок имао свој идентитет.

Блокови вишепородичног становања уз Суботички булевар, у обликовном погледу, чине неправилно слово "П". Оваква композиција понавља се неколико пута. Блокови су различите дубине, што зависи од просторних могућности. Објекти су спратности П+Г+4+1, а према блоковима намењеним породичном становању спратност објеката се смањује. Објекти су ивично постављени на регулационе линије.

Изградња вишепородичних објеката одвија се етапно у односу на постојећу парцелацију. Предлаже се различитост у архитектонском смислу код блока и етапе, са усклађеним висинама и проученим архитектонским елементима у односу на другу страну Суботичког булеvara, што ће имати утицаја на укупан изглед ове важне градске саобраћајнице.

При обликовању слободних површина унутар блока треба тежити различитости уређења слободних површина како би сваки блок имао свој идентитет. Различитост озелењених површина допринеће препознатљивости блока.

Блок број 26 намењен је пословању и вишепородичном становању, и у обликовном погледу треба га усагласити са суседним блоковима и широм околином. Његов јужни део целом ширином излази на Булевар цара Лазара, који се сагледава у визурама Лимана IV и Телера.

Спратност пословних објеката је П+2 и П+Г+6 а просторни репери су пословно стамбени објекти са 13 етажа (изнад пословног објекта П+2). Спратност вишепородичних објеката је П+5+Пк.

Блок број 6, део блока број 3 и део блока број 21, намењени су терцијарним делатностима, са могућношћу становања. Објекти на сопственим комплексима треба да буду међусобно усклађени.

Блокови број 9 и 30 намењени су комплексима основних школа. Блок број 30 је у потпуности изграђен и обликован простор Основне школе "Васа Стајић", а блок број 9 је Генералним планом планиран простор за основну школу. Простор треба обликовно решити обавезном израдом урбанистичког пројекта.

3.3. Мрежа инфраструктурних система

3.3.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре са условима за њено уређење

Саобраћајним решењем дефинисани су: улична мрежа, саобраћајно - технички елементи унутар блоковских саобраћајница, начин и услови повезивања на примарну саобраћајну мрежу, предлог решења стационарног саобраћаја, као и елементи регулација улица.

Једну од најзначајнијих градских магистрала представља Суботички булевар на који је оријентисан западни део подручја обухваћеног планом. Пут има елементе градске саобраћајнице високог ранга, и њиме ће се одвијати унутарградски и ванградски саобраћај, тако да је ограничена могућност учесталог повезивања блока на њега. У оквиру попречног профила планиране су четири саобраћајне траке за аутомобилски саобраћај, две траке за јавни превоз, паркиралишта дуж улице, обостране бицикличке стазе, дрвореди и тротоари. Исти ранг и техничке карактеристике има и Футошка улица.

У систему, улица Цара Душана и даље остаје главна саобраћајница, с тим што се у оквиру регулационе ширине планира изградња бицикличких стаза и тротоара веће ширине. У продужетку Булеvara цара Лазара, у правцу бивше трасе Сомборске пруге, планира се изградња главне градске саобраћајнице преко које ће се омогућити посредна веза блока са деловима града на јужној страни.

Саобраћајно решење подразумева изградњу денивелисане раскрснице Суботичког булеvara и Сомборске улице, као коначно решење. Прва етапа реализације је раскрсница у једном нивоу.

Мрежу блоковских саобраћајница чини постојећа улична мрежа и новопланиране саобраћајнице које побољшавају саобраћајне услове и омогућавају рационално коришћење земљишта за изградњу. Планира се формирање регулационих линија у постојећим улицама,

које обезбеђују услове и могућност потпуног комуналног опремања, изградњу коловоза и тротоара прописане ширине, а у неким улицама и паркиралишта. Регулационе ширине улица прилагођене су постојећим грађевинским линијама, а корекције су извршене на Суботичком булевару, у улици Цара Душана и деловима блоковских улица.

У даљем развоју система јавног превоза путника, поред улице Цара Душана, предвиђа се увођење линија Суботичким булеваром и Сомборском улицом, након чије ће се изградње створити оптимални услови за подручје обухваћено планом.

Стационарни саобраћај решен је једним делом у једном нивоу у регулацији Суботичког булевара, регулацији улице Цара Душана, осталим улицама, блоковским паркиралиштима и у гаражама и паркинзима на парцелама.

Остала паркиралишта лоцирана су у склопу вишепородичних и пословних објеката уз Суботички булевар, улицу Цара Душана и Булевар цара Лазара.

У склопу задовољења потреба у оквиру планираних вишепородичних објеката уз Суботички булевар планира се изградња сутеренских гаража. Ове гараже ће се реализовати у складу са просторним могућностима парцеле. Приступ сутеренским гаражама се препоручује са секундарне улице мреже. Планира се могућност максималног коришћења парцеле за реализацију сутеренске гараже.

3.3.2. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 77,00 до 79,00 м.

Планом нивелације предвиђено је да улица Цара Душана задржи постојећу нивелацију, која се креће од 77,57 до 79,03 м н.в.

Коте нивелета око новопројектованих стамбених зграда у улици Цара Душана су од 77,70 до 78,50 м н.в.

На осталом делу комплекса задржавају се постојеће нивелете терена, осим на ниском делу залеђине парцела, између улица Руђера Бошковића (од броја 4а до 14) и Футошке (од броја 71 до 79), где се предвиђа насипање до коте 77,50 м н.в.

Коте нивелета Суботичког булевара, између улица: са западне стране Полгар Андраша, а са источне Новака Радоњића, прилагођене су делом постојећем стању, а делом нивелацији попречних улица које се укрштају са булеваром и крећу се од 78,45 до 79,70 м н.в.

3.3.3. План водне инфраструктуре

Снабдевање водом

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

Планирана водоводна мрежа имаће улогу секундарне и везаће се на постојећу водоводну мрежу, а пре свега примарну која је реализована са профилем \varnothing 350 mm дуж Футошке улице, профилем \varnothing 600 mm дуж Суботичког булевара и профилем \varnothing 300 mm дуж Булевара цара Лазара.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила \varnothing 100 mm у свим новопланираним улицама.

Постојећа водоводна мрежа реконструисаће се на оним деоницама које не задовољавају квалитативно и квантитативно потребе простора.

Планирана водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних садржаја.

Положај постојећих и планираних инсталација водоводне мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојећег заједничког канализационог система, са планираним проширењем.

Оријентација највећег дела укупно прихваћених вода биће, као и до сада, према постојећем колектору у улици Цара Душана, профила \varnothing 200/150 cm.

Планира се изградња канализационе мреже у свим новопланираним улицама, као и постојећим где она до сада није изграђена, профила од \varnothing 250 до \varnothing 400 mm.

Реконструкција постојеће канализације планира се на деоницама које квалитетом не задовољавају планом предвиђене потребе.

Успешно одвођење отпадних и атмосферских вода могуће је готово на укупном подручју. Проблеми, према садашњим котама терена, могу се очекивати на простору између улица Футошке и Руђера Бошковића, и то приликом одводњавања простора у залеђини парцела. На овом делу је изразито низак терен и у садашњим условима долази до задржавања воде у депресијама. Због тога је неопходно, пре изградње или уређења овог дела простора, насипање овог дела терена до коте 77,50 м. н. в. које је потребно за успешно одводњавање. Насипањем терена атмосферске воде ће се оријентисати према планираној канализацији у пешачком пролазу између улица Футошке и Руђера Бошковића (парцела број 3305/3).

За постојеће парцеле, које су насуте на вишој коти од 77,50 м. н. в., условљава се одвођење атмосферских вода према Футошкој улици, односно према улици Руђера Бошковића.

Изградњом планираних и реконструкцијом постојећих деоница омогућило би се несметано одвођење како отпадних, тако и атмосферских вода.

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

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 76,70 до 77,50 м н.в.,

- минималан ниво подземних вода од 74,00 до 75,00 м н.в.

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

3.3.4. План енергетике

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом вршиће се из јединственог електро-енергетског система. Основни објекат за

снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 7-Јужни Телеп". Ова ТС ће преко 20 kV мреже напајати постојеће и планиране дистрибутивне ТС 20/0,4 kV од којих ће полазити дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја овог подручја.

Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације, све трансформаторске станице биће прилагођене на рад под 20 kV и повезаће се на постојећу и нову 20 kV мрежу. У односу на планирану изградњу, потребно је изградити девет самостојећих дистрибутивних трансформаторских станица и три дистрибутивне ТС у оквиру планираних пословних и пословно-стамбених објеката. Како ће неке од планираних ТС бити у дубини грађевинских парцела, за пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службеност пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3,5 x 4 m).

Постојећа надземна мрежа биће демонтирана и изграђена као подземна, каблирањем. Целокупна планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем, на местима у профилима улица како је планом одређено.

Снабдевање топлотном енергијом

Подручје обухваћено планом снабдевање се топлотном енергијом из градског топлификационог система.

Основни објекат за снабдевање будућих садржаја биће топлана (ТО) "Запад". Постојећа основна вреловодна мрежа нема довољно капацитета за квалитетно снабдевање свих постојећих и планираних садржаја. Због тога се планира изградња магистралне вреловодне мреже од ТО "Запад" преко Суботичког булевару и преко улице Цара Душана до вреловодне мреже на Булевару цара Лазара. Тиме ће се омогућити квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих потрошача са овог простора.

Како постоји изграђена и дистрибутивна гасоводна мрежа, која се снабдева из мерно-регулационе станице (МРС) "Телеп" и на коју су тренутно прикључени постојећи породични објекти, она остаје алтернативно решење у снабдевању свих планираних садржаја топлотном енергијом.

Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на телефонску централу "Шантић" преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама. Капацитет ове централе је довољно велик да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката.

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

3.4. План уређења зелених површина

На простору обухваћеном овим планом, посебно се истиче дрворед платана у Футошкој улици, који у потпуности обавља своју функцију: стабла су доброг квалитета и виталности. У улици Цара Душана на западној страни формиран је дрворед од квалитетних садница бреста. На источној страни улице дрворед је неуједначен,

те га је потребно допунити одговарајућим дрворедним садницама. Изузетно су квалитетна стабла копривића у улици Војводе Книћанина. Линију старог дрвореда потребно је допунити на местима где су уклоњена стабла.

Суботички булевар треба са обе стране да садржи дупли дрворед. Један ред поставити на самом паркингу - простору, а други у предвиђеној травнатој траци, према садржају попречног профила, на растојању стабала 10 m. Саднице дрвећа треба да су од квалитетних врста листопадног дрвећа, већ одгајаног за дрвореде.

Постојећи дрвореди у попречним улицама задржавају се и допуњују квалитетним листопадним садницама и низовима шибља. Линија дрвореда поставља се као што је то предвиђено у попречним профилима саобраћајница, односно у складу са планираном инфраструктуром. Садњи надземни електрични водови треба да се каблирају, тако да крошње дрвећа могу слободно да се формирају. Поставка стабала треба да се усклади са приступом парцели, гаражи и сл. Живицу орезати на висини од 70 cm ради прегледности саобраћаја.

Сва планирана паркинги - места треба да се налазе под крошњама листопадног дрвећа. Места за садњу стабала планирати у травнатој траци непосредно уз паркинги или оставити травнату површину између свака четири паркинги - места.

У оквиру вишеспратне стамбене изградње слободне површине треба да садрже што више високе вегетације, нарочито уз јужне и западне фасаде ради заштите од прејакe инсолације. У том погледу, врло су ефикасне пирамидалне врсте, високе крошње. Заступљеност четинарских врста процентуално је мала, а поједине се користе само на мањим декоративним површинама. Шибље користити у низовима и то нарочито на потесима уз саобраћајнице и паркинге. Сама организација травнатих површина треба да је што једноставнија, без непотребног уситњавања укупне зелене површине. На тај начин се, осим функционалног решења, остварује и микробиолошки оптимум за раст и развој биљака. Да би сваки од стамбених блокова био амбијентално препознатљив, користити разнолик садни материјал према врсти, облику и боји крошње.

Начин озелењавања парцела вишепородичног становања нижих спратности (урбане виле) базира се на формирању мањих појединачних вртова, који би у целини чинили укупни зелени фонд овог дела простора. Ограде треба да су обрасле зеленилом, а минимум зеленила у врту треба да је 20%.

Остављени слободни простори могу се формирати и у виду малих атрактивних места за одмор. Композицијски, то је простор покривен групацијама листопадног дрвећа декоративних форми и четинара, као и цветајућег шибља. Наравно, све то уз потребне елементе партерне архитектуре (клубе, фонтане, скулптуре и сл.).

Што се тиче уређења парцела породичног становања, осим декоративних предбашти (четинари, пузавице, руже, цвеће, цветно шибље и др.), најчешће се уз објекат формира кућни врт.

Основна школа и дечија установа треба да садрже, у оквиру слободних зелених површина зелени заштитни појас у циљу одвајања ове од околних ламела. При озелењавању ових површина изоставити вегетацију са бодљама, отровним бобицама и алергене врсте.

3.5. Заштита градитељског наслеђа

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада доставио је следеће услове за израду плана:

"Подручје обухваћено планом налази се изван зоне урбанистичке заштите и на њему нема заштићених културних добара.

Као посебну целину у обухвату плана можемо издвојити простор омеђен Футошком улицом, улицом Цара Душана, Тргом 27. марта и улицом Војводе Книћанина коју карактерише, нарочито на њеном северном делу, специфична изградња стамбених објеката - вила, грађених у периоду од краја прве деценије XX века до Другог светског рата, у великој мери сачуваних у аутентичној форми. Концепт виле класичног типа смештене унутар култивисаног пејзажа у виду парка, касније сведеног на мањи врт и травњак, и данас је елемент који поред архитектонских обележја карактерише овај тип градње. Виле су најчешће локацијски груписане у појединачне блокове, тако да се може говорити о типологији амбијенталних целина које оне својом архитектуром и природним окружењем образују, што је случај управо на овом простору.

За потребе израде Програма за израду плана детаљне регулације блокова око улице Цара Душана извршено је ревизионо истраживање простора и објеката на овој територији, условљено праћењем и утврђивањем стања промена на терену које су се у међувремену дешавале, као и новим подацима који могу бити од значаја за његову израду. На основу тога утврђен је списак објеката од значаја за заштиту градитељског наслеђа и утврђен предлог за стављање под заштиту, сходно Закону о културним добрима, амбијенталне целине блока вила, означене на графичком приказу, као просторно-културно-историјске целине.

1. Објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа:

1. Улица Цара Душана бр. 1, 3, 5, 7, 9, 13, 17, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 2, 4, 6, 12,
2. Улица Новака Радонића бр. 11,
3. Футошка улица бр. 41, 43, 45, 49, 51, 53, 71, 73, 79, 81, 101,
4. Улица Војводе Книћанина бр. 2, 4, 8,
5. Сарајевска улица бр. 2, 8, 10, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13,
6. Улица митрополита Стратимировића бр. 4, 6, 8, 10, 1, 3,
7. Пајевичева улица бр. 2, 4, 10, 12, 14, 16,
8. Улица Чернишевског бр. 1.

2. Предлог за стављање под заштиту просторно-културно-историјске целине блока вила у границама означеним на графичком приказу, а која иде осовинама улица Војводе Книћанина, Пере Сегединца, Цара Душана и Футошке до укрштања са осовином улице Војводе Книћанина, док би заштићена околина обухватала комплетан блок до Трга 27. марта. Објекти који се налазе у овој зони означени су на датом списку *italic*.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

- Задржавање вредних објеката са списка заштите до њихове појединачне обраде кроз конзерваторско-рестау-

раторске услове за предузимање мера техничке заштите које утврђује Завод за заштиту споменика културе.

- Очување затечене урбане матрице, као и поштовање постојећег начина изградње - породичног становања у улицама које припадају блоку вила, као и у улицама управним на улицу Цара Душана, а спратност ограничити на ону која је примерена том типу становања, као и постојећем профилу улица.

- Коришћење традиционалних материјала при изградњи и реконструкцијама.

- Висину нових објеката ограничити на ниво који је већ дефинисан на овим потесима.

- Као меру заштите, у просторно-плански документ уградити потребу очувања амбијенталне целине блока вила, која поред заштите сваког од вредних објеката подразумева:

- заштиту затечене парцелације, профила улица, вредног зеленила, уличних ограда, односно свих обликовних и функционалних елемената који карактеришу ову целину;

- нови објекти морају поштовати постојећу просторну концепцију и мерило, а габарити и волумени морају бити у складу са габаритима и висинама околних заштићених објеката и наслеђеним, дефинисаним профилем улице; при обликовању нових објеката посебну пажњу обратити обликовању целине и сваког појединачног детаља; пожељна је примена савременог архитектонског израза без подражавања елемената историјских стилова, умереног и у складном односу са околином.

- У предметни просторно-плански документ треба уградити, као меру заштите, обавезу инвеститора радова да обезбеди средства за археолошко истраживање терена пошто на овом простору постоји ПОЗНАТО археолошко налазиште.

Наиме, чланом 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94) утврђена је ова обавеза, као и обавеза инвеститора да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које се открије приликом изградње инвестиционог објекта до предаје добра на чување овлашћеној установи.

На овом простору утврђено је постојање археолошког налазишта на потесу улице Цара Душана као случајни налаз приликом изградње водовода, што је евидентирано у Студији о градитељском наслеђу рађеној за потребе ГУП-а Нови Сад, односно одређено кроз мере заштите археолошких налазишта дате од стране овог Завода приликом израде прегледне карте, бр. 17 Археолошки локалитети у ЕКОЛОШКОМ АТЛАСУ НОВОГ САДА израђеном у ЈП "Урбанизам".

У поглављу 5.2. у блоковима број 27, 28 и 29 прихваћени су следећи услови: задржавање уличне матрице, задржавање постојећих парцела, ограничена спратност, и висинско и обликовно усклађивање са суседним квалитетним објектима.

3.6. Мере заштите од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава, на основу Одлуке о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима

од 27. маја 1992. године, за овај простор одређен је степен заштите за натпритисак од 200 kPa.

Истом одлуком за овај степен угрожености утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите становништва, односно изградње склоништа.

За све вишепородичне стамбене зграде са више од 10 станова, као и за веће пословне објекте, обавезна је изградња двонаменског склоништа основне заштите.

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 се утврђује на основу броја становника, односно броја запослених у објекту, тако да се заштитом обухвати 50% од броја становника у вишепородичном стамбеном објекту, тј. 2/3 од броја запослених у пословном објекту, односно броја чланова домаћинства, а најмање три особе у породичном стамбеном објекту,

- ката пода склонишне јединице мора бити минимум 30 cm изнад максималног нивоа подземних вода, уколико се простори намењени склоништу налазе у сутеренским просторијама,

- димензионисање и садржај склоништа величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити у складу са капацитетом, према прописима за изградњу склоништа.

3.7. Мере заштите и унапређења животне средине

Ради обезбеђивања оптималних услова за функционисање свих планираних намена у простору и у оквиру школског дворишта, потребно је обезбедити површину од око 20 m² по ученику за реализацију терена за физкултуру, игралишта за слободне активности и простора под зеленилом.

Око здравственог центра Завода за заштиту здравља обезбедити добре прилазне комуникације и довољан број паркинг - места. Ова установа, од значаја за шире градско подручје, обавља здравствену (хигијенску, епидемиолошку, микробиолошку и социјално-медицинску) делатност. У складу са делатношћу, неопходно је обезбедити простор за одлагање отпадног материјала и правилно збрињавање и неутрализацију. Отпадне воде из овог објекта, оптерећене патогеним микроорганизмима, пре упуштања у заједнички канализациони систем треба да се подвргну одговарајућем третману.

Дуж планираног булевара потребно је подизање четвороредног дрвореда, а у зони вишепородичног

становања обезбедити зелене просторе за дечију игру.

Сви радни простори (ванстамбени садржаји) морају бити прикључени на канализациони систем, а за одлагање комуналног или специфичног отпада обезбедити одговарајући простор за одлагање и чување до депоновања или неутрализације.

Простори за смештај посуда за сакупљање отпада комуналног порекла треба да буду равномерно распоређени према планираним наменама и количинама отпадака, а њихов положај да буде доступан возилима ЈКП "Чистоћа". Број и величина посуде обезбедиће се према потребама и у зависности од броја изношења. Напланираном простору не могу се лоцирати делатности које имају изворе загађивања ваздуха или изазивања буке изнад дозвољене границе.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАДЊЕ

- Бруто површина блока55,80 ha (у осовинама ободних саобраћајница)
- Нето површина блока40,13 ha (унутар регулационих линија)
- Регулације саобраћајница15,67 ha
- Блокови вишепородичног становања6,03 ha
- Блокови породичног и вишепородичног становања нижих спратности13,49 ha
- Комплекси основних школа
 - постојећа "Васа Стајић"0,91 ha
 - планирана1,0 ha
- Блокови пословних објеката0,67 ha
- Комплекси радних простора
 - блок број 60,91 ha
 - у делу блока број 21 (3.921 m²)0,39 ha
 - у делу блока број 3 (2.420 m²)0,24 ha
- Површина парцела верских објеката0,28 ha
- Комплекс Института за здравствену заштиту0,54 ha
- Број станова 2955
- Број становника 8865
- Просечна бруто густина становања на целокупном простору152 ст/ha
- Просечна нето густина становања на целокупном простору211 ст/ha.

Табела број 1

Број блока	Бруто површина блока ha	Нето површина блока ha	Број станова	Број становника
1.	2.	3.	4.	5.
блок 1	7,15	5,25	183	549
блок 2	0,80	0,52	102	306
блок 3	4,14 (3,90)*	3,47 (3,23)*	82	246
блок 4	0,94	0,62	120	360
блок 5	1,52	0,62	140	420
блок 6	1,34	1,07	12	36
блок 7	2,25	1,93	60	180
блок 8	1,54	1,03	124	372
блок 9	1,30	1,00	-	ОШ
блок 10	1,27	1,90	58	174
блок 11	1,07	1,62	265	795

1.	2.	3.	4.	5.
блок 12	1,82	2,24	77	231
блок 13	2,22	1,80	47	141
блок 14	1,54	0,93	104	312
блок 15	0,86	0,55	57	171
блок 16	3,87	3,33	69	207
блок 17	0,77	0,41	166	499
блок 18	0,86	0,47	101	303
блок 19	0,75	0,39	136	408
блок 20	0,60	0,26	64	192
блок 21	1,66 (1,0)*	1,41 (0,8)*	18	54
блок 22	0,76	0,40	164	492
блок 23	0,78	0,36	117	351
блок 24	1,05	0,92	38	114
блок 25	0,76	0,43	135	405
блок 26	1,93	0,95	212	636
блок 27	2,95	1,98	66	198
блок 28	1,90	1,47	57	171
блок 29	1,26	0,87	54	162
блок 30	1,23	0,91	-	ОШ
блок 31	0,93	0,63	58	174
блок 32	0,98	0,66	65	195
Укупно:	55,80 ha	40,13 ha	2955	8865

* без радног простора

Табела број 2 Просторни размештај мирујућег саобраћаја у блоковима вишепородичног становања уз Суботички булевар и улицу Цара Душана

Уз Суботички булевар	Број станова	Број становника	Бруто развијена површина станова м ²	Бруто развијена површина пословног простора м ²	Остварен број паркинг-места	Потребан број паркинг-места	Покривеност блокова паркинг-местима %
Број блока							
део блока							
1	-	-	-	6300	89	90	100
2	102	306	9194	3678	154	157	98
5	140	420	12635	5054	209	209	100
11	265	795	22874	6400	356	356	100
15	71	213	6425	2570	87	105	82
18	95	285	9140	3654	137	143	93
20	64	192	3265	653	52	73	54
23	117	351	7929	1587	36	139	26
укупно	854	2562	71462	29064	1120	1344	80
Уз Улицу цара Душана							
Број блока							
17	168	499	11655	2335	153	199	77
19	136	408	9540	1908	113	163	69
22	164	492	10750	2150	106	188	56
25	135	405	11055	2110	135	260	51
укупно	572	1717	43000	8503	507	722	70
26	212	636	19080	12248 гаража 4224	560	560	100

5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Правила за уређење и изградњу објеката породичног становања

У блоковима бр. 3, 7, 10, 12, 13, 16, 21, 24 и делу блока бр. 1, 31 и 32 улична мрежа се задржава, а перманентна реконструкција се врши на постојећим парцелама.

Перманентном реконструкцијом омогућава се побољшање услова становања заменом објеката, изградњом нових на постојећим парцелама и изградњом на слободним парцелама (којих је мали број), доградњом или надоградњом постојећих објеката, до граничне спратности П+1+Пк (највише три етаж), како би се задржао карактер овог простора. Висина објеката не може прећи 12 м. Објекти на парцели су слободностојећи, двојни (изузетно

традиционална војвођанска кућа) и у непрекинутом низу (према посебним условима који су прилагођени ширини и величини парцеле), који обавезно морају имати пасаж. У свим објектима дозвољава се изградња сутерена.

Превлађујућа величина парцела је 600 - 700 м², а превлађујућа ширина фронта око 15 м. Не дозвољава се уситњавање постојећих парцела.

Уколико је парцела већа од максималне, сви показатељи се исказују у односу на површину од 600 м². На свакој парцели дозвољава се изградња једног стамбеног објекта, са три стана или два стана и пословним простором. Све постојеће парцеле мање од 600 м² задржавају се. Изградња на њима се одвија према критеријумима у односу на њихову површину.

Објекти се постављају на регулациону линију, која је истовремено и грађевинска, или се постављају на

грађевинску линију 3 - 5 m од регулационе линије, као што је утврђено на графичким приказима. Према намени објекти могу бити стамбени, пословни или стамбено пословни.

Поред стамбеног објекта дозвољава се изградња приземног пословног објекта, у коме се могу обављати делатности које не угрожавају (буком, вибрацијом, гасовима, обимом транспорта и сл.) намену становања. Пословни објекат може бити слободностојећи или анекс главног објекта.

На парцели породичног становања учешће нестамбеног простора је максимално 1/3 бруто стамбене површине објекта, која може бити у приземљу стамбеног објекта или у помоћном објекту.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација и садржаја као што су социјалне и образовне установе и здравствени објекти.

Образовне установе могу бити дечије установе, а социјалне геронтолошки центри, здравствени објекти и слично, под условом да су мањег капацитета¹ како би се лакше интерполирали у основну намену.

Паркинг места се обезбеђују у оквиру парцеле.

Степен заузетости на парцели је до 40%, изузетно до 50% (рачунато на површину парцеле 600 m²).

Индекс изграђености је до 1,2.

На парцели број 3418 у улици Чернишевског број 4 планира се изградња приземног објекта за гаражирање за пет места.

5.2. Правила за уређење и изградњу објеката породичног становања са амбијенталним карактеристикама

Породично становање типа виле у блоковима бр. 27, 28 и делу блока 29, са амбијенталним карактеристикама, комфорнији је вид становања на парцелама већим од дозвољених Генералним планом. Постојеће парцеле и улична матрица се у потпуности задржавају.

За парцеле веће од 600 m² сви показатељи се исказују у односу на површину од 600 m², изузев код објеката резиденцијалног типа, код којих се степен заузетости од 50% рачуна у односу на површину парцеле. Спратност објеката је П+Пк (изузетно две етажне).

Дозвољава се реконструкција, доградња или надоградња, а за објекте лошијег квалитета замена.

Сви објекти се задржавају на постојећим грађевинским линијама према улици, а габарити се развијају према дворишту. Нарочито обратити пажњу при обликовању ако је суседни двојни објекат (уклапање са висинама објеката).

На свакој парцели дозвољена је изградња једног стамбеног објекта са три или два стана и пословним простором. Дозвољава се изградња помоћног објекта, који може бити искључиво приземни.

Према намени објекти могу бити стамбени, пословни или стамбено пословни. Учешће нестамбеног простора је до 20%. Дозвољава се изградња сутерена.

Паркинг-места се обезбеђују на парцели.

¹ Мањи капацитети за геронтолошку установу су 20 корисника, а за дечију установу до 60 деце (спајањем максимално три грађевинске парцеле).

Степен заузетости на парцели је до 50% (рачунајући површину парцеле 600 m²).

Индекс изграђености је до 1.

5.3. Правила за уређење и изградњу објеката вишепородичног становања нижих спратности до П + 2 + Пк

5.3.1. Двојни и слободностојећи објекти типа виле и објекти у прекинутом низу

Овим условима изградње обухваћени су делови блока број 4, 8, 14, 29 и део блока 31, у којима се постепено замењују, надограђују или дограђују објекти на постојећим парцелама спратности од П+1 до П+2+Пк. Објекти су слободностојећи типа виле, двојни или у прекинутом низу. Оваквом изградњом побољшавају се услови становања и задржава постојећи карактер простора.

Објекти се граде, дограђују или надограђују на постојећим парцелама чија површина износи од 320 до 960 m².

Постојеће парцеле се задржавају. Због мале ширине одређеног броја парцела (од 10 и 11 m), било је неопходно условити непрекинуте низове, и то у улици Цара Душана бр. 16, 18, 20 и 22, и други низ бр. 30, 32 и 34.

Објекти се постављају на постојећу грађевинску линију која је повучена од регулационе линије (дефинисана на графичким приказима), изузев код објеката где су већ издати урбанистички услови. Ширина објеката је 14 или 16 m (зона изградње дефинисана је на графичким приказима). Слободностојећи објекти типа виле постављају се на парцелу тако да на једној страни према суседној парцели буде растојање од 6 m.

Грађевинска линија код двојних објеката или објеката у прекинутом низу поклапа се са постојећом. Ширина објеката је 14 и 16 m или како је дефинисано на графичким приказима. Одстојање до суседног објекта је 6 m. Дозвољава се изградња сутерена.

Степен заузетости код ових парцела је максимално до 50%.

На парцели број 2973 степен заузетости је до 60%, без изградње крила.

Индекс изграђености је од 0,5 до 2.

Величина стана се не ограничава с обзиром на карактер становања.

Изградња слободностојећих пословних објеката, гаража и помоћних објеката се не дозвољава. Гаражирање возила је у склопу објекта, а паркирање у оквиру парцеле или на јавном паркингу.

Према намени објекти могу бити стамбени, пословни или стамбено-пословни.

На углу улица Цара Душана и Сарајевске на парцели број 3365 планирана је изградња пословно здравственог објекта спратности П+1+Пк и П+2+Пк (улични део).

Степен заузетости на парцели је до 60%.

Зона изградње дефинисана је на графичким приказима.

5.3.2. Објекти у прекинутом низу уз Футошку улицу

Овим условима изградње обухваћен је део блока број 1 уз Футошку улицу, у којем се на постојећим парцелама

врши надоградња или доградња, или постепена замена којом се утврђује спратност од П+1+Пк до П+2+Пк. У источном делу блока, према улици Цара Душана, спратност објеката је П+3+Пк и П+4+Пк без назитка на кућним бројевима 59, 61, 63 и 67. На парцели број 3327/1 планира се изградња објекта спратности П+4+Пк без назитка, према графичком приказу и без могућности изградње дворишних крила.

Оваквом интервенцијом постиже се обликовна уједначеност између просторних репера спратности П+6 на углу улице Цара Душана и Суботичког булеvara.

Све интервенције раде се на постојећим парцелама које се могу спајати уколико ширина фронта то захтева.

Објекти се постављају на постојећу грађевинску линију или се повлаче од ње (зона изградње је дефинисана на графичким приказима).

Ширина ламела је од 14 до 16 m. Уколико се низ прекида, обавезно минимално растојање до суседне парцеле је 4 m. Дозвољава се изградња сутерена и користи денivelација терена код одређеног броја парцела, тако да сутеренска етажа према дворишној страни може бити приземна.

Дозвољава се изградња крила на објектима од броја 111 до 119; крила не могу бити дужа од 10 m (изузев код објеката бр. 115, 117 и 119), а ширина крила је максимално 7 m. Крило се дозвољава на објекту на парцелама број 3274/1 и 3274/2 (Футошка 109).

Дозвољава се изградња приземних гаража и објеката за обављање делатности које буком, вибрацијама и гасовима не угрожавају основну намену.

Гаражирање и паркирање возила обезбеђује се у оквиру парцела. Уколико не постоји прилаз објектима, мора се обезбедити пасаж, чија ширина мора бити минимално 3,5 m, а висина 4 m.

Степен заузетости је до 50% (рачунајући површину парцеле 600 m²).

Индекс изграђености је 0,5 - 2,5.

Величина стана се не ограничава, с обзиром на карактер становања.

На парцели број 3305/3 у Футошкој улици број 75 условљава се одвођење атмосферских вода, преко планиране атмосферске канализације, чија је изградња утврђена дуж наведене парцеле, са прикључком на постојећу канализацију у Футошкој улици.

Према намени објекти могу бити стамбени, пословни или стамбено-пословни. Препоручује се да приземља буду пословна код вишепородичног низа спратности П+3+Пк и П+4+Пк без назитка. Условљава се да приземље уличног дела буде пословно.

5.3.3. Објекти у непрекинутом низу

Овим режимом обухваћени су делови блока број 32 и део блока број 24. Осим замене објеката, дозвољава се и доградња или надоградња до граничне спратности П+2+Пк на постојећим парцелама. Оваквом интервенцијом усаглашавају се висине објеката дуж улице Цара Душана. Продужени низ северно од Трга 27. марта је спратности П+3+Пк (зона изградње је утврђена на графичким приказима).

Постојећа парцелација се задржава, а могуће је и обједињавање. Није дозвољена подела парцела.

Објекти се постављају на постојећу регулациону линију која је истовремено и грађевинска. Ширина ламела је до 14 m. Не дозвољава се изградња крила на објектима, с обзиром на укупне димензије блока број 32.

Дозвољава се изградња сутерена.

Степен заузетости парцела је до 50%, сем код угаоних, код којих износи до 75%.

Индекс изграђености је од 0,5 до 2,5.

Изградња помоћних објеката се не дозвољава.

Гаражирање возила је у склопу објекта, а паркирање на парцелама.

Према намени објекти могу бити стамбени, пословни или стамбено-пословни, са обавезним пословањем у приземљу објеката уз улицу Цара Душана.

У блоку број 24 уз улицу Арањ Јаноша планирана је изградња вишепородичних низова спратности П+2+1 (повучена етажа).

Зона изградње објеката и дворишних крила дефинисана је и приказана на графичким приказима.

Објекти се постављају на постојећу и планирану регулациону линију.

Изградња помоћних објеката се не дозвољава.

Гаражирање возила је у склопу објекта, а паркирање на парцели.

Према намени објекти могу бити стамбени, пословни или стамбено-пословни са обавезним пословањем у приземљу уз улицу.

Степен заузетости на парцели до 50%.

5.4. Правила за уређење и изградњу објеката у блоковима вишепородичног становања

У делу блокова бр. 4, 8, 14 и 20 и у блоковима 2, 5, 11, 15, 17, 18, 19, 22, 23, 25 и 26, планирају се објекти спратности до П+4+Пк, П+Г+4+1 и пословни објекти П+6 до П+Г+10.

5.4.1. Вишепородично становање у непрекинутом низу

а) Општа правила за изградњу објеката вишепородичног становања

Општа правила су:

- на графичким приказима дефинисана је зона изградње објеката, дозвољена одступања су до максимум 5%;
- улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска (сем изузетака);
- висине нових објеката дефинисане су бројем надземних етажа;
- дозвољава се изградња сутерена и подрума у свим објектима, уз услов да се техничким решењима заштите од подземних вода;
- објекти се граде у непрекинутом или прекинутом низу (како је дефинисано на графичким приказима);
- зоне изградње дефинисане су у простору, на графичким приказима;

- нове парцеле дефинисаће се у габаритима објеката, а преостали делови ће се објединити у јавну блоковску површину;
- степен заузетости парцела је према графичком приказу;
- број стамбених јединица рачунат је на бази просечне бруто површине од 90 m²;
- број станова у изграђеним објектима снимљен је на терену;
- гаражирање и паркирање возила обезбеђује се у оквиру блока; неопходно је максимално искористити расположиви потенцијал организовањем гараже у сутерену објеката; гараже морају бити потпуно укопане (уколико су локали у приземљу);
- изградња надземних гаража се не дозвољава;
- на местима где су неопходни пасажи, обавезна димензија је 3,5 x 4 m;
- објекте пројектовати са косим кровом, максималног нагиба ~ 30%;
- дозвољава се коришћење поткровља са максималном висином надзита до 1,60 m на грађевинској линији приземља;
- дозвољава се постављање и вертикалних кровних прозора, с тим да се посвети пажња њиховом обликовању;
- дозвољава се повучена поткровна етажа, са равним или плитким косим кровом (водити рачуна о уклапању са суседним објектима);
- дозвољава се коришћење простора у оквиру кубатуре крова (станови у два нивоа);
- намена објеката је стамбено-пословна, а може бити и само пословна;
- спратност објеката је од С+П+4+Пк до С+П+Г+4+1.

Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је 15 - 20 cm изнад коте терена.

Код стамбене намене минимална висина пода приземља је 1,20 m изнад коте тротоара. Приликом пројектовања неопходно је обезбедити савладавање ове висинске разлике унутар габарита објекта. Станови се могу градити у приземним етажама само према унутрашњости блока или према споредним улицама.

б) Остала правила за изградњу објеката вишепородичног становања

Овим условима изградње обухваћени су блокови бр. 2, 5, 11, 15, 18, 20 и 23 уз Суботички булевар, и блокови бр. 17, 19, 22 и 25 уз улицу Цара Душана, где се објекти породичног становања потпуно замењују вишепородичним, до граничне спратности С+П+4+Пк и С+П+Г+4+Пк.

Завршавањем целокупне изградње, сваки блок ће чинити слово "П", а парцеле ће бити интегрисане у једну блоковску целину.

Уз улицу Цара Душана и Суботички булевар објекти се постављају на регулациону линију која истовремено чини и грађевинску. Спаја се већи број парцела које чине просторну целину, водећи рачуна о паркинзима и осталим пратећим садржајима. Етапност се одређује израдом услова за изградњу. Ширина непрекинутог низа је до 14 m. Спратност објеката уз улицу Цара Душана, у блокови-

ма број 17, 19, 22 и 25, је С+П+4+Пк, а спратност објеката уз Суботички булевар С+П+Г+4+1 (са повученом петом етажом до 3 m од грађевинске линије и равним или благим нагибом кровних равни). Спратност се смањује према блоковима породичног становања.

Важност Суботичког булевара условила је изградњу објеката булеварског типа, са високим приземљем + галеријом 6 m (две етаже 2 x 3 m).

Према Суботичком булевару препоручује се изградња објеката без наглашених конзола и еркера. Конзоле, максимално 1,2 m користе се према унутрашњости блока.

Условљава се изградња сутерена (или подрума) испод дела или испод целог објекта, и испод дела блоковских површина који се намењује за гаражирање возила и за друге намене.

Просторни размештај мирујућег саобраћаја приказан је по блоковима у Табели број 2.

Паркирање возила планира се у регулацијама саобраћајница и у блоковским површинама.

Степен заузетости дефинисан је зоном изградње објеката у односу на површину блока.

Објекти могу бити стамбено-пословни или пословни, с тим да се утврђује пословна намена у приземљима објеката уз улицу Цара Душана и Суботички булевар.

У блоку број 2 дозвољава се изградња у две фазе. У једној фази спајају се парцеле број 3251, 3252 и 3255/3, а у другој фази преостале парцеле у блоку број 2.

Блок број 26 лоциран је у јужном делу простора уз Булевар цара Лазара, на делимично неизграђеном простору. Целокупни простор интегрише се у једну парцелу, с тим да се може етапно приводити намени. Етапност је дефинисана у плану парцелације.

С обзиром на значај локалитета блока број 26, обавезно је спровођење конкурса за идејно урбанистичко-архитектонско решење.

Објекти се постављају на грађевинску линију која се не поклапа са регулационом; положај грађевинске линије у односу на регулациону дефинисан је на графичким приказима. Габарити унутар зоне изградње, приказани на графичким приказима, нису обавезујући. Дати су као могућност ради лакшег утврђивања конкурсних услова.

У блоку број 26 утврђује се мешовита изградња у приволајућој намени становања.

У оквиру дефинисаних целина у блоку број 26 спратност објеката, односно делова објеката се планира од С+П+2, а као акценат на углу два булевара спратност објеката пословно стамбених кула је 13 етажа (изнад пословног објекта С+П+2).

Гаражирање возила је у сутерену. Гараже су планиране испод целог простора објеката и испод дела блока, а паркирање у регулацији улице Арањ Јаноша.

У западном делу блока уз Суботички булевар као једна етапа изградње планиран је пословни објекат спратности С+П+2 са две стамбено-пословне куле са 13 етажа (изнад пословног објекта С+П+2). У источном делу ове етапе, планирана је изградња стамбено-пословних низова спратности П+5+Пк (повучена етажа са благим нагибом кровних равни). За ову фазу изградње блока број 26 планирана је изградња гаража у сутерену у два нивоа са 240 паркинг места и изградња вишеетажне гараже са капацитетом до 300 паркинг места, заједно са сутерен-

ском гаражом II фазе блока број 26 (у источном делу ове фазе уз колско пешачки прилаз, коме се прилази из улице Арањ Јаноша).

У другој фази изградње планирани су стамбени нивои спратности П+5+Пк (повучена етажа са благим нагибом кровних равни) и пословни објекат спратности П+Г+6. Приземља стамбених нивоа према Булевару цара Лазара обавезно морају бити намењена пословању. У сутерену планирана је изградња гараже. Зона изградње објеката приказана је на графичким приказима.

5.4.2. Пословни објекти спратности до П + 6

Овим условима изградње обухваћен је део простора у блоку број 1 и то на углу улица Цара Душана и Футошке, и на углу Суботичког булевара и Футошке улице.

На овим локалитетима утврђује се интегрисање парцела, тако да се етапна изградња не планира.

Објекти се постављају на грађевинске линије које се не поклапају са регулационим, а дефинисане су на графичким приказима као зоне изградње које се не морају у потпуности поштовати. Површину хоризонталног габарита управо одређују грађевинске линије. Објекти су намењени ванстамбеним функцијама, а у сутеренима је обавезна изградња гаража.

Спратност објеката је П + 6.

Степен заузетости је до 50%.

Индекс изграђености је до 3,5.

5.5. Правила за уређење и надоградњу постојећих објеката вишепородичног становања

Овим условима изградње обухваћени су делови блокава број 4, 8, 11 и 14. Објекти су лоцирани на заједничким парцелама, са делимично уређеним површинама око објеката.

На постојећим објектима вишепородичног становања спратности П+4 дозвољава се надоградња поткровља или санација равног крова. Ови објекти лоцирани су у следећим улицама:

- Браће Кркљуш бр. 13*, 15, 17* (куле) и 21, 23, 25, 27 (низ),
- Лазе Нанчића бр. 1, 1а, 16 (низ),
- Ђорђа Магарашевића број 49* (низ),
- Олге Петров бр. 25*, 34 (куле),
- Теодора Павловића број 34* (низ).

5.6. Правила за уређење и изградњу дечијих установа и основних школа

5.6.1. Постојећа и планиране дечије установе

У улици Браће Кркљуш број 15, у приземљу стамбене куле налази се дечија установа, са слободним простором око објекта. Недостатак простора за дечије установе могуће је надокнадити изградњом и уређењем простора у приземљима вишепородичних стамбених објеката и у зони породичног становања, где се могу спајати максимално

три парцеле. Максимални капацитет за овакве дечије установе је 60 деце, а површина комплекса 30 m²/детету.

5.6.2. Основна школа "Васа Стајић"

У блоку број 30, у улици Војводе Книћанина налази се Основна школа "Васа Стајић". Спратност главног објекта је П+2, са посебним објектом физкултурне сале, која није грађена по важећим нормативима. Препоручује се изградња нове физкултурне сале са пратећим садржајима и обавезном топлом везом са постојећим објектом школе. Зона изградње објекта физкултурне сале дефинисана је на графичким приказима. На комплексу основне школе планира се надоградња приземног објекта (који је непосредно везан за главни) на П+2 који се висински усклађује са главним објектом. Затим се планира надоградња приземног објекта, који је непосредно повезан са физкултурном салом на П+1 (уколико се не буде градио нови објекат физкултурне сале).

Површина комплекса је 9.075 m².

5.6.3. Планирана основна школа уз улицу Ђорђа Магарашевића

У блоку број 9, према Генералном плану и мрежи основних школа, у улици Ђорђа Магарашевића, планирана је изградња основне школе. Површина планираног комплекса износи 1 ha.

На основу важећих и искуствених норматива и процененог броја становника (7755), за простор између Суботичког булевара, улице Цара Душана и Булевара цара Лазара, планирана је школа за око 500 ученика, са нормативом 20 m²/комплекса по ученику комплекса (рад у једној смени). Спратност објекта је максимално П+2. Комплекс са објектима и уређењем слободних површина одређиће се обавезном израдом урбанистичког пројекта.

5.7. Правила за уређење и изградњу верских објеката

Верски објекат Католичке цркве у улици Цара Душана број 4, на парцели број 3337/1, састоји се од уличног приземног објекта који је намењен богослужењу (објекат од значаја за заштиту грађитељског наслеђа) и дворишног пословно-стамбеног објекта.

За ове објекте дозвољава се само реконструкција, и коришћење таванског простора уличног објекта.

Верски објекат Хришћанске заједнице у улици Новака Радоњића број 21, задржава се као објекат сталног карактера. Прилаз објекту богомоље обезбеђен је са источне стране, а простор око објекта потребно је озеленити и уредити као слободну површину.

Уз објекат богомоље планира се изградња пословних просторија спратности П+1. Зона изградње објекта дефинисана је на графичким приказима.

Постојећи слободностојећи породични објекти у улици Новака Радоњића бр. 17 и 19, власништво су ове хришћанске заједнице, адаптирани су и користе се као пословни простор, до привођења планираној намени, тј. озелењеној површини - скверу.

У Футошкој улици број 61, у блоку број 1, планира се изградња објекта спратности П+3+Пк, који ће користити Исламска верска заједница за своје потребе. Објекат је део низа. Зона изградње објекта дефинисана је на

* Објекти код којих је извршена надоградња, спратности П+4+Пк.

графичким приказима. Услови изградње објекта дефинисани су у пододељку "5.3."

5.8. Правила за уређење и изградњу објекта здравства

У блоку број 1 у Футошкој улици број 121, на парцелама бр. 3260, 3261 и 3261/1, налази се објекат Института за заштиту здравља и Завода за здравствену заштиту, спратности П+4, на коме се планира надоградња петог спрата и доградња уз постојећи објекат, спратности П+2, са дефинисаном зоном изградње ~ 12 x 30 m, и могућношћу изградње сутерена. Колско-пешачки прилази су из Футошке улице и улице Руђера Бошковића. Планирана доградња се проширује на парцеле бр. 3263/1 и 3261/1. Сви елементи за доградњу објекта дефинисани су на графичким приказима.

Површина комплекса је	5525 m ² .
Степен заузетости је	22,6%.
Индекс изграђености је	1,16.

5.9. Правила за уређење и изградњу објеката на простору намењеном терцијарним делатностима са становањем

5.9.1. Перманентна реконструкција за простор терцијарних делатности са становањем

Овим условима изградње обухваћен је блок број 6, где се врши постепена реконструкција како за пословне и производне објекте, тако и за становање. Простор је комбинована намена; лоциран је између улица Лазе Нанчића и Серво Михаља, површине око 0,90 ha.

На парцели број 3136/1 лоциран је део фабрике сирћета, а на парцели број 3129/1 објекти Штампарије "Форум". Између ових парцела планирају се објекти породичног становања и пословни објекти. На наведеним парцелама дозвољава се реконструкција постојећих објеката или замена новим објектима.

Правила за изградњу објеката. Основни критеријуми за лоцирање објеката, који служе терцијарним делатностима, треба да буду компатибилни са становањем и да, штетним дејством, не угрожавају становање. На наведеним парцелама дозвољава се реконструкција постојећих хала, а уколико се граде нови објекти, степен заузетости на парцели треба да буде 40%, изузетно до 50%. Дозвољава се обједињавање парцела да би се добили већи радни простори. Уз улице Лазе Нанчића и Серво Михаља дозвољена је изградња породичних објеката или објеката са комерцијалним садржајима, спратности до П+1+Пк, а у дубини парцеле могу бити терцијарне делатности. Остали показатељи користе се као код породичног становања, у поглављу 4.1.

Улични објекти су слободностојећи или у непрекинутом низу, са неопходним пасажом којим је могућ приступ парцели. Дозвољава се обједињавање парцела да би се добили већи радни простори.

5.9.2. Изградња објеката за терцијарне делатности

У делу блока број 21, уз улицу Тоне Хаџића планира се изградња пословног објекта спратности до П+3+Пк. У комплексу је изграђена хала (магацински простор).

У склопу планираног објекта дозвољава се и становање, са учешћем до 30%.

Степен заузетости парцеле је 40%, уз толеранцију до 10%. Ширина објекта је до 15 m, а конзоле се препоручују према дворишту. Објекат се поставља на регулациону линију која је истовремено и грађевинска. Са источне стране оставити одстојање 8 m од суседне парцеле до планираног објекта.

Укупна површина комплекса износи 2.710 m².

У делу блока број 3, на парцелама бр. 3214, 3215, 3216, 3217 и 3219, уз улицу Лазе Нанчића планира се промена намене (из породичног становања у радни простор) и изградња хале за графичку делатност и пословни објекат уз улицу Лазе Нанчића, спратности до П+2. Нови објекат усагласити са постојећим суседним пословним објектом. Пословни објекат се повлачи од регулационе линије у правцу постојећег пословног објекта (са источне стране). Обавезна је изградња пасажа 3,5 x 4 m за приступ парцели. Зона изградње објекта дефинисана је на графичким приказима. Ширина пословног објекта је 11 m, уз могуће коришћење конзола са уличне стране. Приближна зона изградње дефинисана је на графичким приказима, а према дозвољеном степену заузетости на парцели. У склопу пословног објекта дозвољава се намена становања, са учешћем до 30% на првом или другом спрату.

Степен заузетости парцеле је до 70%.

Површина комплекса износи ~ 1.740 m².

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

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

- пријављени органу градске управе Града Новог Сада надлежном 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 правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене, затварање тераса, лођа и сл.), која се односе на:

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

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

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат, прихватиће се одступање до 50% у односу на планирани проценат изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и других јавних градских функција.

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

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

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

5.11. Услови за опремање простора инфраструктуром

5.11.1. Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се планирати постављање водомера у одговарајући шахт;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

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

5.11.2. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планира се на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планира се гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија је могуће ако се обезбеди аутономни систем за претпумпавање.

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

5.11.3. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Објекти породичног становања

Снабдевање објеката породичног становања електричном енергијом решиће се прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак је потребно извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима Електродистрибуције "Нови Сад", тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

Пословни и стамбено-пословни објекти

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

Објекти вишепородичног становања

Прикључење објеката вишепородичног становања на електроенергетску мрежу решиће се повезивањем на постојећу или планирану дистрибутивну трансформаторску станицу или уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Прикључак ће се извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

5.11.4. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решиће се прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај КМРС (кућни мерно-регулациони сет-станција) потребно је испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

5.11.5. Услови за прикључење на топоводну мрежу

Овај начин снабдевања топлотном енергијом, у највећој мери се користи за снабдевање стамбених (стамбено-пословних) објеката планираних 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, на најпогоднији начин, омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловодног до подстанице, у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана".

5.11.6. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извешће се преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта.

5.11.7. Услови за уређење зелених површина

Основни вид заступљене вегетације треба да представља линеарно зеленило - улчни дрвореди у травнатим тракама. Постојећи дрвореди се задржавају, празна места се допуњују квалитетним садницама исте врсте, а у неким улицама предлаже се поставка нових дрвореда у зависности од ширине и садржаја попречног профила улице. Такође треба ускладити поставку дрвореда са прилазима капији и објекту. У улицама уског профила предлаже се поставка дрвореда само са једне стране улице, сачињеног од нижих декоративних форми листопадних дрвећа. Свака улица треба да има свој идентитет и, као таква, да се издваја, при томе ће се користити врсте различите по облику крошње, висини, боји, времену цветања и плодношења.

Ограде као декоративни елемент, нарочито оне према улици, прекрити цветајућим пузавицама и зимзеленим шибљем.

Табела - Потребна средства за приоритетне радове на уређењу саобраћајница и изградњу комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				169.994.050
1.1.	Коловоз 3-СТВ	м ²	13.000	4.300	55.900.000
1.2.	Тротоари са ивичњацима	м ²	8.825	3.010	26.563.250
1.3.	Реконструкција тротоара	м ²	9.500	1.720	16.340.000
1.4.	Бицикличке стазе	м ²	5.000	3.010	15.050.000
1.5.	Паркинзи	м ²	16.320	3.440	56.140.800
2.	ХИДРОТЕХНИКА				5.676.000
2.1.	Канализациони вод Ø 250	м	350	9.460	3.311.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100	м	500	4.730	2.365.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				52.000.000
3.1.	Вреловодна мрежа	м	1.300	40.000	52.000.000
4.	УКУПНО				227.670.050

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.

7.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Овим планом утврђена су правила уређења и правила грађења, која представљају основ за издавање извода из урбанистичког плана.

Пре реализације изградње блока број 26 неопходно је спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса.

За планирану основну школу уз улицу Ђорђа Магарашевића обавезна је разрада урбанистичким пројектом.

Саставни део овог плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним предметним простором А4
- 2а Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом Р = 1 : 1000
- 2б Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом Р = 1 : 1000

Зеленило школског комплекса, да би достигло свој биолошки учинак, треба редовно неговати. Закржљала и деформисана стабла уклонити, а на неким местима густ склоп проредити у корист стабала веће отпорности и виталности.

6.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду приоритетни су следећи планирани радови:

- изградња саобраћајнице на коридору Суботичке пруге,
- изградња пешачких и бицикличких стаза у улици Цара Душана.

- 3.1. План намене површина Р = 1 : 2500
- 3.2.а План саобраћаја, нивелације и регулације Р = 1 : 1000
- 3.2.б План саобраћаја, нивелације и регулације Р = 1 : 1000
- 4а План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела Р = 1 : 1000
- 4б План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела ... Р = 1 : 1000
- 5а План водне инфраструктуре Р = 1 : 1000
- 5б План водне инфраструктуре Р = 1 : 1000
- 6а План енергетске инфраструктуре Р = 1 : 1000
- 6б План енергетске инфраструктуре Р = 1 : 1000
- 7а План зеленила Р = 1 : 1000
- 7б План зеленила Р = 1 : 1000
8. Попречни профили Р = 1 : 100.

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

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план блокова око улице Цара Душана у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 7/2002 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
Број: 35-683/2006-I
10. јул 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.