



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVII - Број 2

НОВИ САД, 25. јануар 2008.

примерак 240,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

4

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 XXXIII седници 17. децембра 2007. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

1.0. УВОД

1.1. Основ за израду плана

План детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXV седници од 18. децембра 2006. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 49/2006).

Плански основ за израду плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона, као и обавезу разраде за намену опште стамбене зоне и општеградски центар.

1.2. Основни правци уређења простора у обухвату плана детаљне регулације

Према Генералном плану подручје које је обухваћено планом намењено је општој стамбеној зони и општеградском центру.

Обухваћени простор ограничен је улицама Војводе Бојовића, Јована Суботића, Шафариковом, Павла Папа и Хиландарском (са планираним продужетком до улице Павла Папа). Бруто површина грађевинског рејона обухваћеног планом износи 11,76 ha.

Основна карактеристика овог простора је разнородност како у погледу физичких структура, тако и у погледу намена коришћења простора. Преовлађујућа намена је становање. У ободном делу започета је изградња вишепородичних објеката, спратности П + 3 + Пк и П + 3 + М.

Унутар граница плана сем вишепородичног становања планирани су пословни објекти, објекти културе и верски објекти. На основу планиране намене и карактера постојећег стања урађен је концепт уређења простора, чији је основни циљ да се:

- усагласе решења у простору са Генералним планом,
- омогући изградња и уређење јавног и осталог грађевинског земљишта у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) (у даљем тексту: Закон), на најрационалнији начин, а да при томе планирана решења не угрозе обавезе стечене реализацијом планова на основу којих је уређиван овај простор,
- омогући оптимално решење за уређење простора и изградњу објеката, добијено на основу анализе стања и промена у простору, и анализе могућности развоја подручја и циљева уређења у складу са смерницама и условима утврђеним Генералним планом.

1.3. Обухват плана са описом границе грађевинског рејона

Грађевински рејон обухваћен планом налази се у КО Нови Сад I, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 8911 на укрштању осовина Житног трга и Улице војводе Бојовића. Идући у правцу истока граница се поклапа са осовином Улице војводе Бојовића до осовинске тачке број 8920 на раскрсници са Улицом Јована Суботића, затим се ломи ка југу по осовини улица Јована Суботића и Шафариково до укрштања са осовином Улице Павла Папа, до осовинске тачке број 4273. Од ове тачке граница се ломи ка западу по осовини Улице Павла Папа до пресека са продуженим правцем западне границе парцеле број 7108. Даље, граница скреће у правцу севера продуженим правцем и западном границом парцеле број 7108 до тремеће парцела бр. 7108, 7109 и 7098. Од ове тачке граница прати јужну и источну границу парцеле број 7098, источну границу парцела бр. 7097, 7095, 7093, 7092, 7090, 7088, 7086, 7082 и продуженим правцем западне границе парцеле број 7082 долази до осовине Словачке улице. Даље, граница скреће у правцу истока, прати осовину Словачке улице до осовинске тачке број 4490 и даље скреће у правцу севера осовином Хиландарске улице и Житног трга до осовинске тачке број 8911 која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 11,76 ha.

2.0. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

2.1. План поделе простора на јавно и остало грађевинско земљиште

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

Јавно грађевинско земљиште:

- регулације саобраћајница
- површина под јавном гаражом
- површина културног центра
- трансформаторске станице
- слободне зелене површине
- заједничка блоковска површина.

Саобраћајнице:

- целе парцеле бр. 7088, 7090, 7108, 9855/2, 9856/2, 9879/2, 9882/2, 9883/2, 9897/2, 9899/2, 9899/3, 9902, 9920, 9933/2, 9950/4, 9961, 9993/7, 10479, 10570, 10584, 10585, 10586,
- делови парцела бр. 7013, 7082, 7083, 7084, 7086, 7087, 7089, 7092, 7093, 7095, 7097, 7098, 7103, 7104, 7105, 7106, 7107, 9850, 9852, 9853, 9854, 9868, 9869, 9871, 9872, 9873, 9874, 9875, 9876/3, 9877/1, 9878, 9880/2, 9881/2, 9881/3, 9883/1, 9891, 9894, 9895, 9896, 9897/1, 9901, 9903, 9904, 9907, 9908, 9909, 9912, 9914, 9921, 9922, 9923, 9924, 9925, 9926, 9927, 9931, 9932/1, 9934, 9935, 9937/1, 9937/2, 9938/1, 9939, 9941, 9942/1, 9942/2, 9942/3, 9944, 9945, 9947, 9948, 9949, 9950/1, 9950/2, 9950/5, 9950/6, 9956, 9958, 9959, 9960, 9962, 9965, 9966, 9968, 9969, 9970, 9972/2, 9974/2, 9975, 9976, 9977, 9978, 9979, 9987, 9989, 9990, 9991, 9992/1, 9992/2, 9993/1, 9993/2, 9993/3, 9993/6, 9993/8, 9994, 9995, 10476/2, 10478, 10562, 10567, 10568, 10569, 10588, 10589.

Гараже:

- делови парцела бр. 9950/1, 9950/2, 9950/5, 9950/6, 9960.

Зелена површина:

- целе парцеле бр. 9906, 9913,
- делови парцела бр. 9904, 9905, 9908, 9909, 9910, 9911.

Култура:

- цела парцела бр. 9996,
- делови парцела бр. 9993/2, 9994, 9995.

Заједничка блоковска површина:

- делови парцела бр. 9904, 9905, 9910, 9911.

Трансформаторске станице:

- цела парцела број 9997,
- делови парцела бр. 7106, 9859, 9876/2, 9876/3, 9903, 9956, 9969. Две трансформаторске станице су у оквиру објекта, на парцелама бр. 9984 и 9930.

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.

Остало грађевинско земљиште намењено је за вишепородично становање и општеградски центар уз Масарикову улицу и линијски центар уз улице Јована Суботића и Шафарикову, у блоковима бр. 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21 и 22. У делу наведених блокова налазе се вредни објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа.

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

2.2.1. Урбанистичке целине, стамбена зона, грађевински блокови

Према Генералном плану, овај простор се налази у делу XII зоне (подручја), у намени опште стамбене зоне.

Планом су обухваћени грађевински блокови бр. 12, 13, 14 и делови блокова бр. 18, 19, 20, 21 и 22.

Блокови представљају хомогене целине, у мањем делу реализоване према претходној урбанистичкој документацији.

Постепена реконструкција у циљу изградње објеката од П+1+Пк до П+3+Пк, захтева формирање одговарајућих парцела вишепородичног становања и формирање нових грађевинских и регулационих линија на источним странама улица Лукијана Мушицког, Вука Караџића, Арсе Теодоровића и пробијене нове улице у продужетку Хиландарске.

Појединачна реконструкција, односно изградња нових објеката уноси несклад у морфолошке карактеристике, до потпуне реализације целокупних блокова.

Уз уважавање стечених права, утврђени су услови за реализацију и разграничење јавног грађевинског земљишта од осталог, и правила парцелације за образовање грађевинских парцела (у зависности од планираног начина изградње).

Спратност објеката, степен заузетости и степен изграђености, примењују се као међусобно зависна правила.

Према броју стамбених и пословних јединица обезбеђује се стационарање возила на грађевинској парцели у јавним гаражама и на уличним паркинзима.

2.2.2. Намена површина

Уз Улицу Јована Суботића, простор је намењен културном центру, а уз Шафарикову улицу општеградском линијском центру са пословно-стамбеним објектима, са обавезним пословним садржајем у приземљу објеката.

Спратност уз ове улице је П+3+Пк (сем код постојећих објеката који се задржавају).

У унутрашњости блокова бр. 12, 20 и 21, спратност објеката се смањује на П+2+Пк.

Уз улице Војводе Бојовића и Павла Папа, значајније градске саобраћајнице, простор је намењен стамбено-пословним објектима спратности П+3+Пк, са обавезним пословним садржајима у приземљу објеката. У унутрашњости блокова бр. 13, 14, 18, 21 и 22 спратност објеката се смањује на П+2+Пк.

Уз Масарикову улицу у блоку број 19, простор је намењен и за спратност, вишеетажну гаражу спратности С+П+2.

У блоку број 21 у Улици Павла Папа број 10, простор је намењен стамбено пословном објекту. Спратност објеката је П+3+Пк, П+2+Пк и П+1+Пк. Уз Улицу Стефана Стефановића, простор је намењен јавној гаражи спратности С+П+2.

Простор намењен ванстамбеним садржајима за пословни простор је у блоку бр. 18 и 22.

Простори намењени верским објектима налазе се:

У блоку број 12, у Улици Јована Суботића број 1а, храм Словачко-евангелистичке цркве.

У блоку број 14, у Улици Лукијана Мушицког број 7, објекат са просторијама Евангелистичко-методистичке цркве. Део овог објекта користи се за становање.

У блоку број 21, у Улици Павла Папа број 12, објекат Евангелистичко-хришћанске заједнице.

2.2.3. Уређење и обликовање простора

У обликовном погледу, обухваћени простор садржи укупно осам грађевинских блокова компактне структуре, оивичених постојећом или планираном мрежом саобраћајница.

Сваки блок чини целину, са планираном ивичном изградњом, уз корекцију постојећих парцела и корекцију грађевинских линија.

Блокови чине склопове стамбено-пословних или пословних низова (са различитим садржајима). По ободу уз главне саобраћајне правце спратност објеката је П+3+Пк, и П+4+Пк, а у унутрашњости простора уз уже саобраћајнице, спратност објеката је од П+1 до П+2+Пк.

2.3. План мреже инфраструктурних система

2.3.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Простор обухваћен планом ограничавају улице Јована Суботића, Шафарикова, Павла Папа, продужетак Хиландарске, Хиландарска и Војводе Бојовића.

Улица Јована Суботића је категорисана као градска саобраћајница и дуж ње се одвија саобраћај из правца севера ка центру града. Планирају се по две саобраћајне траке по смеру. Дуж ње се одвија јавни градски саобраћај. Улице Војводе Бојовића, Хиландарска, продужетак Хиландарске и део Улице Павла Папа такође су део примарне саобраћајне мреже града (категорисане као саобраћајнице). Коловоз Улице војводе Бојовића планира се са по две саобраћајне траке по смеру и дуж њега се одвија јавни градски саобраћај. Остале улице унутар комплекса су секундарне (сабирне и стамбене) и дуж њих се одвија локални саобраћај.

У складу са урбанистичким решењем извршене су интервенције на постојећој уличној мрежи, продужетак

Хиландарске улице, чиме се Хиландарска улица повежује са Улицом Павла Папа, и поједине улице проширују у циљу прилагођавања уличног профила планираним садржајима, одвијању саобраћаја и паркирању.

Паркирање се планира уз улице и у оквиру појединачних парцела (у сутерену, партеру, приземљу објеката). Планирају су две јавне гараже у улицама Стевана Сремца и Стефана Стефановића (капацитета 156 и 200 паркинг-места). Планирани капацитети паркинга на овом простору не задовољавају потребе становања и пословања.

Дуж ових улица обезбеђене су пешачке стазе у складу са просторним могућностима, садржајима и очекиваним пешачким токовима.

Како се дуж улица Војводе Бојовића и Јована Суботића одвија јавни градски превоз, и с обзиром на близину Булевара ослобођења, дуж којег се такође одвија интензиван јавни градски саобраћај, овај простор има изузетне повољности у погледу коришћења овог вида превоза.

2.3.2. Нивелационо решење

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 78,30 до 79,50 m. Нова улица на источном делу подручја планира се на нивелети од 78,55 до 79,05m, са нагибом који прати нагиб терена. Падови су минимални, испод 10%. У случају изградње гараже испод целе парцеле, на делу изван објекта испоштовати нивелету терена. У односу на нивелету саобраћајница одређене су коте заштитних тротоара објеката на раскрсницама.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполована кота,
- кота заштитног тротоара објекта,
- нагиб нивелете.

2.3.3. План водне инфраструктуре

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже Града Новог Сада, са планираним проширењем.

Примарна мрежа изграђена је у Улици Павла Папа, профила \varnothing 150 mm, док је у свим осталим улицама изграђена секундарна мрежа, профила \varnothing 100 mm.

Планира се реконструкција постојеће секундарне водоводне мреже на деоницама које квалитетом или капацитетом не задовољавају планске потребе.

Изградња нове водоводне мреже, профила \varnothing 100 mm, планира се у улицама Војводе Бојовића, Арсе Теодоровића, Стефана Стефановића, као и у новопланирној улици у продужетку Хиландарске улице.

Постојећа и планирана мрежа задовољиће потребе за водом свих планираних садржаја.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће канализационе мреже заједничког типа, са планираним проширењем.

Примарна канализациона мрежа изграђена је у Улици војводе Бојовића, профила \varnothing 110/60 cm и \varnothing 125/70 cm, и на њу су оријентисане канализације из улица Вука Караџића, Лукијана Мушицког и Хиландарске, профила од \varnothing 250 mm до \varnothing 500 mm.

У свим осталим улицама изграђена је секундарна канализациона мрежа, профила од \varnothing 300 mm до \varnothing 500 mm, и оријентисана је на примарну канализациону мрежу у Улици Јована Суботића. Постојећу канализацију у Улици Јована Суботића потребно је реконструисати. Реконструкцијом би се омогућило повећање капацитета као и преусмерење са јужног на северни градски канализациони слив.

Реконструкција постојеће мреже планира се у делу Улице Лукијана Мушицког, где би се постојећа канализација, профила \varnothing 250 mm, заменила новом, профила \varnothing 300 mm.

Планира се реконструкција канализације у Улици Стефана Стефановића, где би се постојећа канализација, профила \varnothing 250 mm, заменила новом, профила \varnothing 300 mm, при чему би се један део усмерио на примарну канализацију у Улици Јована Суботића, а други део на канализацију у Улици Арсе Теодоровића.

Изградња нове канализације планира се у новопланираној улици у продужетку Хиландарске улице, профила \varnothing 300 mm. Планирана канализација била би оријентисана на канализацију у Улици Павла Папа.

Планирана и постојећа мрежа омогући ће несметано одвођење укупно прикупљених вода.

Положај и капацитети постојеће и планиране канализационе мреже дати су у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода око 76,70 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода око 74,20 m н.в.

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

2.3.4. План енергетике

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом биће из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације извршиће се реконструкција трансформаторске станице (ТС) "Центар" на 110/20 kV напонски ниво, па ће она бити основни објекат за снабдевање. Из ове ТС полазиће 20 kV мрежа до постојећих и нових дистрибутивних трансформаторских станица, које ће се, такође прилагодити за рад на 20 kV нивоу. Од дистрибутивних ТС ће полазити дистрибутивна 0.4 kV мрежа до потрошача, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја на овом подручју.

У односу на планирану изградњу на овом подручју, потребно је изградити четири нове дистрибутивне трансформаторске станице. Трансформаторску станицу у Улици Арсе Теодоровића потребно је изместити на оближњу локацију унутар планираног блока. Нове ТС могу се градити и на парцелама инвеститора, и у оквиру пословних и стамбено-пословних објеката, у зависности од потреба.

Све планиране трансформаторске станице повезаће се на постојећу и нову 20 kV мрежу.

Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица како је планом одређено.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог система, путем топлане (ТО) "Север", са могућношћу напајања и са ТО "Исток". Основни објекат за снабдевање биће магистрални вреловод у Улици Павла Папа. Постојећа основна вреловодна мрежа има довољно капацитета за квалитетно снабдевање свих планираних садржаја, уз изградњу разделне вреловодне мреже до планираних објеката.

Како постоји изграђена и дистрибутивна гасоводна мрежа, на коју су тренутно прикључени постојећи објекти породичног становања, она остаје алтернативно решење за снабдевање планираних садржаја топлотном енергијом. Дистрибутивна гасоводна мрежа се снабдева гасом из мерно-регулационе станице (МРС) "Салајка" преко гасовода у улицама Кисачкој и Краљевића Марка.

Телекомуникације

Подручје блокова око Масарикове улице биће комплетно прикључено на телекомуникациони систем града преко телефонске централе "Словачка" и преко мреже телефонских каблова у ободним улицама. Целокупно подручје имаће и могућност прикључења у будући кабловски дистрибутивни систем Града Новог Сада (КДС).

Капацитет телефонске централе довољно је велики да омогући коришћење телефонског сигнала свим будућим корисницима. Да би се омогућило прикључење планираних садржаја у телекомуникациони систем, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација КДС-а.

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

2.4. План уређења зелених површина

Постојеће дрвеће се задржава, али га треба заштити техничко-технолошким мерама за време извођења грађевинских радова.

Дрвореде у улицама треба решити према садржајима њихових попречних профила.

Паркинг-простори су планирани у великом броју улица, и они улазе у њихове попречне профиле. Распоред стабала треба да буде на растојању 8 - 10 m (иза сваког четвртог паркинг-места засадити дрво). Дрвеће треба да је квалитетно, старости најмање осам година (липа,

јавор и сл.). У односу на ширину улице треба планирати одговарајућу врсту дрвећа по висини и величини крошње. Амбијентално их уклопити бојом и обликом садног материјала.

Дворишне просторе стамбено пословних низова, због изградње гаража у сутерену и испод већег дела парцеле, потребно је поплочати. Озелењавање треба планирати на мин. 20% неизграђеног дела парцеле. У дну или деловима парцеле потребно је оставити слободан простор за садњу вегетације. Ограде према суседним парцелама треба да су обрасле пузавицама, листопадним и четинарским шибљем или ниским дрвећем.

На свим слободним површинама предлаже се декоративно поплочање са елементима урбаног мобилијара (фонтане, клупе, канделабри и сл.), затим поставка озелењених жардињера, цветних стубова, мобилних обликованих високих форми украсног шибља и сл. Овакав вид уређења може се применити уз пословне објекте и објекте културе.

Јавну озелењену површину блока 19 треба тако обликовати да већи део слободне површине буде покривен зеленилом. Применити парковски концепт уређења, користити високу декоративну вегетацију, претежно листопадно дрвеће, травњак отпоран на гажење, цветајуће шибље и сезонско цвеће. Осим вегетације, овај простор треба да садржи поплочане стазе, одморишта и потребан урбани мобилијар. У једном делу могуће је формирање мањег дечијег игралишта са елементима за игру.

2.5. Заштита градитељског наслеђа

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

У припремном поступку проглашења за непокретно културно добро су следећи објекти:

- у Улици Јована Суботића број 1а, храм Словачко-евангелистичке цркве,
- у Шафариковој улици бр. 7 и 15,
- у Улици Лукијана Мушицког број 7, објект који делимично припада Евангелистичко-методистичкој цркви.

Евидентираних објеката који уживају претходну заштиту нема.

Значајни објекти (евидентирани) су у:

- Улици Арсе Теодоровића бр. 11 и 15,
- Улици Вука Караџића бр.1, 2, 2а и 4,
- Улица Јована Суботића бр. 3 и 5,
- Улици Лукијана Мушицког број 7,
- Улици Павла Папа бр. 10, 12, 30, 32 и 34,
- Улици Стевана Сремца бр. 1, 3 и 5,
- Хиландарској улици број 2,
- Шафариковој улици број 31,
- Масариковој улици бр. 1, 2, 3, 4, 68, 27 и 29.¹

На овом простору очекује се постојање археолошког налазишта због постојеће конфигурације терена – високи делови града, и суседних познатих налазишта.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

2.6. Мере за заштиту од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава, а 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 десет 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, а мирнодопска намена се планом не утврђује, али мора да буде ванстамбена, која не угрожава становање у окружењу;
- капацитет утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту, тако да се заштитом обухвати 50% од броја становника у вишепородичним стамбеним објектима, тј. 2/3 од броја запослених у пословном објекту;
- ката пода склонишне јединице мора бити минимум 30 см изнад максималног нивоа подземних вода, а сви простори намењени склоништу треба да се налазе у сутеренским просторијама, с обзиром на низак ниво подземних вода на овом простору;
- димензионисање и садржај склоништа величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити у складу са капацитетом, према прописима за изградњу склоништа и других заштитних објеката.

2.7. Мере заштите и унапређења животне средине

На простору плана нема регистрованих загађивача, осим саобраћаја.

Континуирано се прати концентрација чађи, сумпордиоксида, азотних оксида, угљен-моноксида и концентрација олова као лебдећих честица. Према резултатима мерења, утврђена просечна дневна концентрација чађи и сумпордиоксида није прелазила граничну вредност емисије, према важећим прописима. Анализом целодневних узорака азотних оксида утврђена је просечна дневна концентрација азотних оксида од 18 микрограма по кубном метру на дан, што је у оквиру законом дозвољених граничних вредности емисије на годишњем нивоу од 60 микрограма по метру кубном на дан. У три случаја током године, просечна дневна концентрација

¹ Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада – Подаци о културним добрима на територији Града Новог Сада и насеља

прелазила је граничну вредност емисије, а измерена максимална концентрација износила је 156 микрограма $m^3/дан$, што је испод емисије упозорења од 300 микрограма $m^3/дан$. Измерене вредности су повећане у односу на град, али испод емисије упозорења.

Праћење квалитета, односно степена загађености ваздуха указаће на поступке и мере који ће омогућити да се степен загађености сведе у границе утврђене прописима о загађености ваздуха. У обезбеђивању квалитета ваздуха концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора, дозвољена.

У циљу заштите здравља становништва, и животне средине од штетног дејства загађеног ваздуха, услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања и надзор над објектима који могу загадити ваздух односе се на:

- ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница загађивања;
- коришћење простора на начин на који се неће загађивати ваздух изнад дозвољених граница утврђених Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 66/91, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 44/95, 53/95 и 135/2004);
- ефикасну контролу емисије успостављањем какастра аерозагађења;
- реконструкцију објеката који представљају извор загађења;
- уређење зелених површина.

Активности за обезбеђивање задовољавајућег квалитета ваздуха и интензитета буке у наредном периоду одвијаће се побољшањем услова стационарног саобраћаја.

Највиши ниво буке ограничава се на вредност од 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању. Заштита од буке и аерозагађења, за интензитета који прелазе максимално дозвољене границе, обезбедиће се успостављеним и планираним системом саобраћаја у оквиру којег ће се кориговати и реконструисати улична мрежа, а приликом реконструкционих захвата, каналисањем саобраћаја према капацитету саобраћајница.

Негативан утицај моторних возила на околину, испољен аерозагађивањем издувним гасовима, заузетошћу простора у динамичком и стационарном саобраћају, елиминисаће се избором оптималне саобраћајне мреже и изградњом паркинг гараже.

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

Грађевински објекат гараже за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговара функцији и капацитету.

Потребно је обезбедити простор за контејнере за комунални чврст отпад, са приступом за возила комуналног предузећа.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошко и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика, извођач радова дужан је да о томе, без одлагања обавести Завод за заштиту природе Србије и предузме мере да се до доласка овлашћених лица природно добро не оштети или не уништи и да се чува на месту и положају у коме је откривено.

3.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАДЊЕ

Бруто површина простора обухваћеног планом.....	11,76 ha
Нето површина простора обухваћеног планом.....	8,75 ha

Јавно грађевинско земљиште:

- регулације саобраћајница	2,91 ha
- површина под јавном гаражом	2056 m ²
- површина културног центра	1590 m ²
- трансформаторске станице.....	350 m ²
- слободне зелене површине	2000 m ²
- заједничка блоковска површина	1060 m ²
Укупно:.....	3,62 ha

Остало грађевинско земљиште:

- блокови вишепородичног становања, пословања и гаража	8,14 ha
--	---------

Примењујући норматив 1 стан - 1 возило, односно 75 m² бруто изграђеног простора - 1 возило, за остварене капацитете стамбеног и пословног простора потребно је обезбедити укупно 1.808 паркинг-места за мирујући саобраћај.

Анализа могућности просторног размештаја мирујућег саобраћаја

Табела број 1

			Улично	Блоковско	Вишеетажне гараже	
Блок	12	76	28	48		
Блок	13	114	42	(52+20)		
Блок	14	84	10	(40+34)		
Блок	18	175	94	81		
Блок	19	169	20	137		270
Блок	20	175	35	140		
Блок	21	78	40	38		200
Блок	22	125	61	64		
Укупно		998	330	668		470
Блок	19	270 пм	С+П+2	може на плочи		
Блок	21	200 пм	с+П+2			
Укупно		470 пм			470	
				Укупно	1468 пм	

3.1. ПЛАНИРАНИ ПОКАЗАТЕЉИ ПО БЛОКОВИМА

Табела број 2

Број блока	Бруто површина	Нето површина	Површина под објектима	Површина пословног простора	Површина стамбеног простора	Укупна површина	Број станава	Број становника	Бруто густина становања	Нето густина становања	Степен заузетости	Степен изграђености
	ha	ha	m ²	m ²	m ²	m ²			ст/ha	ст/ha	%	
12	0,91	0,57	2699	7531	2611	10142	28	84	92	76	49	1.77
13	1,12	0,78	3940	4362	10996	14876	118	354	316	453	49	1.84
14	1,16	0,811	4149	3971	9789	13760	123	369	324	422	52	1.68
18	1,46	1,04	5100	6360	8855	15215	94	282	193	271	46	1.45
19	2,13	1,73	8464	12131	16414	28845	205	615	327	402	48,5	1.70
20	1,91	1,46	7697	10723	15184	25904	177	531	278	363	52	1.75
21	1,69	1,36	6985	9017	14310	23327	140	420	248	308	57	1.86
22	1,39	1,00	4913	7030	10352	17409	102	306	220	306	49	1.68
Укупно	11,76	8,75	44097	61618	88511	150129	987	2961	259	348	50,3	1.71

4.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

4.1. Општа правила за изградњу објеката вишепородичног становања у низу

На графичким приказима дефинисана је зона изградње, односно реконструкције објеката на парцели, уз дозвољена одступања до максимум 5%.

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

Планирани објекти на углу двеју улица морају бити заобљени или закошени на углу.

Висине нових објеката дефинисане су бројем надземних етажа.

Дозвољава се изградња сутерена и подрума у свим објектима, уз услов (тамо где то буде потребно) да се техничким могућностима заштите од подземних вода.

Објекти се граде у непрекинутом или прекинутом низу (као што је дефинисано на графичким приказима).

Зоне изградње дефинисане су у простору, на графичким приказима.

Најмања површина грађевинске парцеле је 600 m², мања површина дозвољава се само у изузетним случајевима, према графичким приказима.

За парцеле од 600 m², и веће, условљава се да минимално 20% површине буде на одговарајући начин озелењено.

Степен заузетости парцела према графичком приказу, максимално до 50%, а код угаоних максимално до 70%.

Код реализације вишепородичних стамбених објеката, просечна површина стана је минимално 50 m² нето, а тежи се остварењу просечне површине стана од 63 m², односно 90 m² бруто површине, сем у изузетним случајевима где се условљава да просечна површина стана буде 70 m² нето површине.

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

Гаражирање и паркирање возила обезбеђује се у оквиру парцеле. Неопходно је максимално искористити расположиви потенцијал парцеле, организовањем гаража у сутерену у склопу парцеле, које морају бити потпуно укопане (са максимално 75% заузећа грађевинске парцеле) или организовањем паркинг простора.

Изградња надземних гаража се не дозвољава, сем вишеспратних јавних гаража.

Забрањују се зидане ограде око грађевинских парцела, дозвољавају се лаке жичане ограде у комбинацији са украсним шибљем и пузавицама.

Код непрекинутог низа обавезан је пасаж димензије 3,5 x 4 m.

Објекте пројектовати са косим кровом (максималног нагиба око 30%).

Дозвољава се коришћење поткровља са макс. висином назитка 1,60 m на грађевинској линији приземља, где је планирана спратност објеката П+3+Пк, а код објеката П+2+Пк, висина назитка се дозвољава до 1,20 m.

Дозвољава се постављање косих и вертикалних кровних прозора, с тим да се посвети пажња њиховом обликовању.

Дозвољава се и раван кров, или повучена етажа са равним или косим кровом (водити рачуна о уклапању са суседним објектима).

Дозвољава се коришћење простора испод кубатуре крова (станови у два нивоа).

Намена нових објеката је стамбено-пословна, а може бити и чисто пословна.

Спратност објеката од С+П+1+Пк, С+П+3+Пк до С +4 +Пк.

Изградња крила дозвољава се само где је започета изградња, па је треба завршити као целину у блоку број 20, где су планирани полуатријумски објекти и где су издати урбанистички услови. У осталим случајевима према графичким приказима.

У свим блоковима, без обзира на ширину регулација улице, на уличним деловима објеката не дозвољавају се препусти и еркери.

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

Код стамбене намене ката пода приземља је 1,20 m изнад коте тротоара. Приликом пројектовања неопходно је обезбедити савладавање ове висинске разлике унутар габарита објекта.

У приземљу уличног дела вишепородичних објеката није обавезна пословна намена у следећим улицама: Стефана Стефановића, Арсе Теодоровића, Стевана Сремца, Словачкој, Лукијана Мушицког и новој у продукту Хиландарске улице.

Пре почетка изградње нових објеката, обавезно уклонити све објекте на грађевинској парцели, сем оних који се планом задржавају.

На свакој грађевинској парцели, обавезно је обезбедити место за постављање контејнера за сакупљање и одношење комуналног отпада. За сваки контејнер потребна је површина од 3m² глатке носиве површине, са приступним путем и одвођењем атмосферских вода.²

4.2. Правила уређења и правила грађења по блоковима

4.2.1. Правила уређења и правила грађења у блоку број 12

У северном, источном и западном делу блока мењају се постојеће регулације, улице се проширују. Планира се замена, како породичних и вишепородичних објеката, тако и ванстамбених објеката.

Реализација се планира у складу са утврђеном парцелацијом, зоном изградње и спратношћу објеката.

Постојећи објекти

Лоцирани су у јужном делу блока.

У Улици Јована Суботића број 1а, храм Словачко-евангелистичке цркве, са припадајућом портом чува се

² Услови ЈКП "Чистоћа" Нови Сад, Сентандрејски пут 3.

као објекат од значаја за заштиту градитељског наслеђа. Објекат је у припремном поступку за проглашење за непокретно културно добро. Условe за одржавање овог објекта прописује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

У Улици Вука Караџића број 2 је пословно-стамбени објекат спратности П+3+Пк који припада Словачко-евангелистичкој цркви. Објекат се задржава у постојећем стању.

Планирани културно-пословни центар

У Улици Јована Суботића бр. 1, 3 и 5 (сада Новосадско позориште и стамбена зграда), простор је намењен за културно-пословни центар.

Наведени постојећи објекти замењују се новим. Стамбени објекат у Улици Јована Суботића број 1 уклања се, како би се простор културног центра, односно слободне површине уредиле и озелениле, и омогућило слободно кретање посетилаца.

Уз Улицу Јована Суботића, у склопу културног центра, са оптималном величином планирана је сала за 200 посетилаца (висина сале оптимално 8 m).

Кота венца овог објекта може бити до 94 m н.в. (14,50 m од коте нивелете), спратност објекта је С+П+3+Пк.

Наведени простор чини просторну целину, са уређеним слободним површинама и зеленилом.

Обавезна је изградња подземне гараже са прилазом на овај простор из Улице Јована Суботића. Грађевинске линије у дворишном делу су оријентационе. Коначна зона изградње дефинисаће се урбанистичким пројектом и идејним решењем објеката.

С обзиром на значај локалитета културно-пословног центра, обавезно је спровођење конкурса за идејно урбанистичко архитектонско решење.

Планирани вишепородични стамбено-пословни низови

У северном и западном делу блока, у Улици војводе Бојовића бр. 1, 3 и 5 и Вука Караџића број 4, планира се замена постојећих приземних и спратних објеката вишепородичним стамбено-пословним објектима у низу, спратности С+П+3+Пк, а уз Улицу Вука Караџића С+П+2+Пк. Пословање се планира у уличном делу приземља.

Зона изградње ових објеката дефинисана је на графичким приказима бр. 3.1. и 3.2. Ширина објеката је 12 и 14 m. Објекат у Улици Вука Караџића број 2а планира се претежно као пословни објекат. Ова парцела припада Словачко-евангелистичкој цркви.

Зона изградње дефинисана на графичким приказима, проширена је у односу на северни суседни објекат, да би се у њему могле планирати сале са пратећим садржајима, просторије за културно уметничко друштво, библиотеку и сл. На другом спрату и у поткровљу дозвољава се становање. Спратност објекта је С+П+2+Пк.

Препусти до 1,2 m дозвољавају се само према дворишном делу.

Обавезан је прилаз грађевинским парцелама преко пасажа димензије 3,5 x 4 m.

Обавезна је изградња сутеренске гараже или паркинг-простора, с тим да 20% парцеле остане озелењено, у случају када су парцеле веће од 600 m².

4.2.2. Правила уређења и правила грађења у блоку број 13

У северном, источном и јужном делу блока, мења се регулација, односно улице се проширују, породични објекти замењују се вишепородичним – стамбено-пословним низовима. Реализације се планира у складу са утврђеном парцелацијом, зоном изградње и спратношћу објеката.

Постојећи објекти вишепородичног становања у низу

У северном и источном делу блока изграђени су објекти вишепородичног становања, са пословањем у приземном уличном делу.

Завршене просторне целине су вишепородични – стамбено-пословни објекти уз Улицу војводе Бојовића бр. 5, 7, 9 и 11, спратности С+П+3+М, и уз Улицу Вука Караџића број 7 спратности С+П+2+М. У овим објектима изграђен је незадовољавајући број гаража и паркинг простора.

На постојећим објектима дозвољава се промена намене, припајање таванског простора одговарајућем стану као дуплекс, и текуће одржавање објеката.

Планирани вишепородични стамбено-пословни низови

Уз улице Вука Караџића, Масарикову и Лукијана Мушицког спратност објеката је С+П+2+Пк, а објекат на углу улица Војводе Бојовића и Лукијана Мушицког је С+П+3+Пк.

Зона изградње стамбено-пословних низова дефинисана је на графичким приказима. Ширина објеката је 12 и 14 m (код низа у Улици Вука Караџића бр. 1 и 3 ширина низа је 13 m према издатим условима за изградњу).

На грађевинској парцели у Улици војводе Бојовића бр. 13 и 15, спратност стамбено-пословног низа је С+П+3+Пк, степен заузетости је до 70% (са обавезним атријумом). На суседној парцели у Улици Лукијана Мушицког број 10 планира се улични низ спратности С+П+2+Пк, који се наслања на изграђено крило спратности П+1. За ову парцелу није било избора у просторном решењу, парцела број 9873 се самостално реализује.

На грађевинској парцели у Улици Лукијана Мушицког број 8, изграђено је крило спратности П+2, са већим бројем станова. За изградњу уличног објекта остала је ширина од 6 m. Планирана спратност уличног објекта је П+2+Пк, који треба уклопити са изграђеним дворишним крилом.

У источном, западном и јужном делу блока, планира се замена приземних објеката вишепородичним стамбено-пословним објектима у низу спратности С+П+2+Пк, у Улици Вука Караџића број 5, где се планира и крило објекта, које се ослања на постојеће (суседног објекта) изграђен је део објеката као прва фаза за који је прибављено накнадно одобрење за изградњу, (у осталом

делу блока крила се не планирају), у Улици Масариковој број 2, 4, 6 и 8, и Улици Лукијана Мушицког бр. 2, 4 и 6.

Зона изградње објеката дефинисана је на графичким приказима. Ширина објеката је 12 и 14 m, сем код објеката у улицама Лукијана Мушицког бр. 4 и 6 и Масариковој бр. 2 и 4, где се зона изградње проширује (према графичким приказима).

Препусти до 1,2 m дозвољавају се само према дворишном делу. Обавезна је изградња сутеренских гаража, како испод објеката, тако и испод слободног дела парцеле или изградња паркинг простора. Обавезна је изградња пасажа 3,5 x 4 m, како би се приступило свакој грађевинској парцели.

Пословање се планира у уличном делу приземља, у улицама Вука Караџића и Масариковој.

4.2.3. Правила уређења и правила грађења у блоку број 14

У северном делу блока проширује се постојећа регулација Улице војводе Бојовића, источна, јужна и западна регулација се задржава.

Постојећи приземни објекти замењују се вишепородичним стамбено-пословним низовима, а квалитетни спратни објекти се задржавају.

Реализација, односно изградња нових објеката врши се у складу са утврђеном парцелацијом, зоном изградње и спратношћу.

Постојећи објекти вишепородичног становања у низу

Постојећи објекти вишепородичног становања су објекти у Масариковој улици број 10 спратности С+П+2+Пк, парцела је преизграђена, па се на њој не може организовати паркирање ни гаражирање возила. За тим објекат у Хиландарској улици број 4 спратности С+П+4+Т, са низом дворишних гаража. Ови објекти су изграђени у претходних 10 година.

Постојећи објекат у Масариковој улици број 14, је стамбени објекат спратности П+1+Пк са локалима у приземљу који је реконструисан и надограђен. Наведени објекти су завршене просторне целине, код којих се дозвољава промена намене и текуће одржавање. За објекат у Масариковој улици број 18 издати су услови за изградњу према важећој документацији, стамбено-пословног низа, спратности С+П+3+Пк, са сутеренским гаражама и пасажом из Масарикове улице. Зона изградње објекта приказана је на графичким приказима.

Постојећи објекат од значаја за заштиту градитељског наслеђа

У Улици Лукијана Мушицког број 7, лоциран је објекат који је Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада ставио у "припремни поступак проглашења за непокретно културно добро".

У објекту је смештена Евангелистичко-методистичка црква и девет станова. Објекат је полуатријумски, спратности П+1, и у потпуности се задржава. Услов за

одржавање овог објекта прописује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Планирани вишепородични стамбено-пословни објекти

У улицама Војводе Бојовића бр. 19, и 21, спратност објеката је С+П+3+Пк. Зона изградње стамбено-пословних низова дефинисана је на графичким приказима. Ширина објеката је 12 и 14 m. Спратност планираних стамбено-пословних објеката у Хиландарској бр. 2, 6, 8, и 10 је С+П+4+Пк уз услов да слеме будућих објеката буде изједначено са слемом изведеног објекта у Улици хиландарској број 4, са угаоним акцентом П+5 и просечном нето површином стамбене јединице 70 m² и обавезном изградњом сутеренске гараже.

За објекат у Хиландарској улици број 6 планира се крило ширине 7 m, а дужина крила је као суседни објекат. Зона изградње стамбено-пословног низа дефинисана је на графичким приказима (ширина објеката је 12 и 14 m).

У Масариковој улици бр. 12, стамбено-пословни низ је спратности С+ П+2+Пк, а дворишно крило С+П+1+Пк изједначава се са суседним постојећим објектом, ширина објекта је 12 m, а ширина крила 7 m.

Објекат број 16 је спратности С+П+2+Пк ширине 12 m. У Улици Лукијана Мушицког број 1, планирани део низа је спратности С+П+2+Пк, ширина објекта је 12 m. Објекат у Улици Масариковој бр. 18 је спратности С+П+3+Пк, габарит објекта је према издатим условима за изградњу. Просечна површина стамбене јединице је 70 m² нето уз обавезну изградњу сутеренске гараже.

Изградња пасажа димензија 3,5 x 4 m обавезна је на свакој грађевинској парцели.

Обавезна је изградња сутеренских гаража, како испод објеката, тако и на слободном делу парцеле.

Пословање и локали се планирају у уличном делу приземља (сем у Улици Лукијана Мушицког).

Постојећи вишепородични објекат који се надограђује или замењује

У Улици Лукијана Мушицког бр. 3 и 5, на парцели број 9865 лоциран је вишепородични стамбени објекат спратности С+П+1. На овом објекту могућа је надоградња једне етаже или потпуна замена објекта. Уколико се објекат замењује, ширина објекта је 14 m, ширина крила 8 m, а дужина 10 m. Обавезни су пасажи димензије 3,0 x 4 m, и сутеренске гараже испод објекта и испод слободног дела парцеле, или паркинг-простор.

4.2.4. Правила уређења и правила грађења у блоку број 18

Блок број 18 је настао трансформацијом блока између улица Стевана Сремца и Валентина Водника, увођењем нове саобраћајнице у продужетку Хиландарске улице до Улице Павла Папа.

Регулација нове улице у продужетку Хиландарске улице је ширине 15 m, а делимично 25 m. У источном делу блока уз Улицу Стевана Сремца регулација улице

се задржава, а у северном и јужном делу блока регулација се проширује.

Источни и западни део блока намењен је вишепородичном становању у низу, а у мањем обиму пословању. Спратност објеката је С+П+2+Пк (изузетак чини слободностојећи породични објекат у Улици Стевана Сремца број 9).

Јужни део блока уз Улицу Павла Папа намењен је вишепородичним стамбено-пословним низовима спратности С+П+3+Пк. Нови објекти се граде у складу са утврђеном парцелацијом, зоном изградње и спратношћу.

Постојећи стамбени објекти

У источном делу блока у Улици Стевана Сремца број 17 изграђен је вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Г и породични објекат у Улици Стевана Сремца број 9, спратности П+1 (објекат је легализован).

Планирани вишепородични стамбено-пословни низови

У Улици Павла Папа бр. 26, 28, 30 и 32 и Стевана Сремца број 1, спратност објеката је С+П+3+Пк. Зона изградње дефинисана је на графичким приказима. Ширина објеката је 14 m, само је крило код објекта број 32 ширине 12 m, са акцентом на углу улица Павла Папа и Хиландарске.

Објекти су намењени стамбено-пословним низовима, са обавезном пословном наменом у приземљу уличног дела објеката. Пожељно је да и други делови објекта буду пословни.

Стамбени низови у улицама Стевана Сремца бр. 3, 5, 7, 19, 21, 23, 25 и 27, Словачкој број 1, и новој у продужетку Хиландарске улице су спратности С+П+2+Пк.

Зоне изградње дефинисане су на графичком приказу. Препусти објекта до 1,2 m дозвољавају се само према дворишном делу објекта.

Обавезна је изградња сутеренских гаража испод објекта и испод слободног дела парцеле или паркинг простора. Пасажи за приступ свакој грађевинској парцели су димензије 3,5 x 4 m.

Планирани пословни објекти

У Улици Стевана Сремца бр. 11, 13 и 15, и у новој улици, у продужетку Хиландарске улице, на делу парцеле број 7092 и на делу парцеле број 7098 планирани су пословни објекти спратности С+П+2+Пк. Зона изградње дефинисана је ширином објеката 12 m.

Обавезна је изградња сутеренских гаража испод објеката и испод слободног дела парцеле или паркинг-простора, као и изградња пасажа за приступ свакој грађевинској парцели димензије 3,5 x 4 m.

4.2.5. Правила уређења и правила грађења у блоку број 19

У северном, источном и јужном делу блока постојећа регулација улица се задржава. У осталим деловима ре-

гулација се делимично или у целој дужини улице проширује.

Овај блок је неправилног облика, разнолик по својим садржајима.

Према Генералном плану, северни део блока између улица Масарикове и Словачке намењен је општеградском центру.

Постојећи породични приземни објекти замењују се новим вишепородичним стамбеним, стамбено-пословним или пословним објектима.

У северном делу блока планирана је јавна гаража. Објекти се граде у складу са утврђеном парцелацијом, зоном изградње и спратношћу.

Постојећи стамбени и пословни објекти

У северном делу блока у Масариковој улици број 21 задржава се постојећи вишепородични стамбени објекат спратности П+2, на којем се дозвољава надоградња поткровља, а у Масариковој улици број 11 задржава се вишепородични стамбени објекат спратности П+3. На постојећем објекту дозвољава се промена намене и реконструкција крова.

У Улици Арсе Теодоровића број 23 постојећи вишепородични објекат има спратност у уличном делу П+3+Пк, а у дворишном крилу П+1. Објекат је атријумски са мало слободног простора, изграђен је пре неколико година. За овај објекат дозвољава се промена намене и текуће одржавање. У Улици Арсе Теодоровића број 13 је постојећи вишепородични објекат спратности П+2, на коме се планира надоградња поткровља.

У Улици Стефана Стефановића број 18 изграђен је вишепородични стамбени објекат спратности П+2+Пк, са локалима у уличном делу приземља. Овај објекат сматра се завршеном целином.

На углу улица Хиландарске и Словачке број 10 изграђен је вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пк, са локалима у приземљу уличног дела, који се сматра завршеном целином.

Постојећи пословни објекат

У Масариковој улици бр. 23 и 25 је пословни објекат Завода за физичку културу, спратност објекта је према улици П+2, а према дворишту П+3.

Планира се да се улични део надогради за једну етажу, тако да спратност целог објекта буде П+3, а у дворишном делу да се објекат догради до степена заузетости од 50%. Спратност дограђеног објекта планирана је С+П+Пк. Зона изградње приказана је на графичким приказима.

Планирани вишепородични стамбено-пословни низови

У Масариковој улици бр. 13, 15, 17, 27 и 29, планира се стамбено-пословни низ, спратности објеката С+П+2+Пк. Зона изградње дефинисана је на графичким приказима. Ширина објекта је 14 m. Објекат у Масариковој улици број 29 се наслања на постојећи, спратности П+1 оријентисан према Хиландарској улици. Уколико се гради крило П+2+Пк мора се уклонити постојеће крило П+1 (на овој истој парцели број 2986) уз Хиландарску

улицу задржава се постојећи чардак, чије се приземље користи као локал. Намена ових објеката је стамбено-пословна, са обавезним локалима у уличном делу приземља. Препусти до 1,2 m дозвољавају се само према дворишту.

У Улици Арсе Теодоровића бр. 15, 17, 19, 21 и 25, планирани су вишепородични стамбени објекти спратности С+ П+3+Пк (слеме ових објеката изједначити са суседним објектом број 23, а простор испод кубатуре крова без назитка, користити за станове). Просечна површина ових стамбених јединица је 70 m² нето. Парцела се формира испод објекта, а остатак парцеле објединити у заједничку блоковску парцелу. Овај услов важи за планиране објекте у Улици Арсе Теодоровића бр.15, 17, 19 и 21 (на парцелама бр. 9911, 9910, 9905 9904, КО Нови Сад I). У Улици Стевана Сремца бр. 12, 14, 16, 18 и 20, планирани су стамбени нивои спратности С+П+2+Пк. Зона изградње дефинисана је на графичким приказима. Ширина објеката је 14 m. У приземљима објеката не условљава се изградња локала, с тим да под приземља мора бити 1,20 m подигнут од коте нивеле, уколико се користи за стамбену етажу.

У Улици Стефана Стефановића бр. 10, 12, 14, 16 и 20, планира се стамбени низ спратности С+П+2+Пк. Зона изградње дефинисана је на графичким приказима, ширина објеката је 10 m, с тим да се не дозвољавају препусти на објектима, с обзиром на ширину регулације која је око 8 m.

У Словачкој улици бр. 4, 6 и 8, планира се стамбено-пословни објекат, спратности С+П+2+Пк, део низа је повучен од регулације улице, зона изградње дефинисана је на графичким приказима.

Обавезна је изградња сутеренских гаража или у склопу приземља објеката, а може бити изграђен и паркинг-простор у склопу грађевинских парцела (уколико је неповољна изградња гаража).

Обавезна је изградња пасажа димензије 3,5 x 4 m, да би се приступило свакој грађевинској парцели.

Обавезно омогућити приступ са сваке грађевинске парцеле на уређену зелену површину у централном делу блока која се са овим простором граничи.

Вишеетажна гаража у Улици Масариковој

У Масариковој улици број 17, површина парцеле износи 2222 m², корисник је ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад, простор је намењен за вишеетажну гаражу са капацитетом 270 паркинг-места, спратности С+П+2. Прилаз гаражи је из улице Масарикове и Словачке.

Препоручује се да кота пода сутерена буде 30 см изнад нивоа макс. подземне воде на коти 76,80 m н.в., како би се гаража могла користити као двонаменски објекат.

Зона изградње објеката дефинисана је у графичким приказима.

Уређена зелена површина

У централном делу блока број 19, између улица Арсе Теодоровића и Стевана Сремца, планира се уређена и озелењена површина, са дечијим игралиштем. Прилаз зеленој површини мора се обезбедити са свих околних парцела. Површина овог простора износи 1895 m².

4.2.6. Правила уређења и правила грађења у блоку број 20

У северном, источном и јужном делу блока постојећа регулација улица се задржава, док се у западном делу блока, односно Улици Арсе Теодоровића регулација проширује у целој дужини блока.

Овај блок је различит по садржајима у смислу појачане пословне намене дуж Шафарикове улице (линијски центар), а остали део блока намењен је вишепородичном становању.

Специфичност овог блока јесу дубоке парцеле великих површина, код којих се планирана изградња наставља полуатријумским објектима, који су обележе овог простора. Део полуатријумских крила се задржава, а граде се и нова, како би се простор рационалније искористило.

Спратност објеката уз Шафарикову улицу је П+3+Пк, а према унутрашњости блокова спратност објеката се смањује на П+2+Пк.

Објекти се граде у складу са утврђеном парцелацијом, зonom изградње, спратношћу и осталим показатељима.

Постојећи стамбено-пословни објекти

У источном делу блока, у Шафариковој улици бр. 29 и 35, изграђени су вишепородични стамбено-пословни објекти.

Стамбено-пословни улични објекат у Шафариковој улици број 29 је постојеће спратности П+2 са котом венца 91,42 m на коме се планира надоградња поткровља, и доградња крила П+3+Пк, и полуатријумска крила спратности П+1+Пк намењују се пословању и становању.

Зона изградње нових објеката дефинисана је на графичким приказима.

У Шафариковој улици број 35, изграђен је објекат С+П+3 + повучена етажа, са коришћењем простора испод кубатуре кровне конструкције и дворишним полуатријумским крилом спратности П+2 и коришћењем простора испод кубатуре кровне конструкције.

Слободан део парцеле користи се као зелена површина. Изграђена је подземна гаража испод дела објекта и испод дела слободне површине парцеле. Цела површина приземља објекта и део првог спрата намењени су пословном простору и локалима.

Планирани вишепородични стамбено-пословни објекти

У Шафариковој улици бр. 23, 25, 27, 31 и 33 планирани су полуатријумски – вишепородични стамбено-пословни објекти. Улични објекти су спратности С+П+3+Пк са крилима дефинисаним на графичким приказима и са обавезном пословном наменом у приземљу уличног објекта. Дворишни полуатријумски објекти су спратности П+1+Пк, намењени пословном простору и становању. Зона изградње објеката дефинисана је на графичким приказима. Ширина уличних објеката је 14 m, препусти до 1,2 m могући су само према дворишту.

Ширина крила је 6, 7 или 8 m (дефинисана је на графичким приказима).

У Шафариковој улици број 31, постојећи дворишни стамбени објекат спратности П+1 се задржава, уз могућност доградње на П+2+Пк (и надоградње поткровља на постојећем делу објекта), како би се ускладио са суседним дворишним објектима.

У Шафариковој улици број 33 изграђен је дворишни вишепородични објекат П+2 са коришћењем простора испод кубатуре крова. Објекат је изграђен без урбанистичке документације, а планом се прихвата у постојећем габариту.

Вишепородични стамбено-пословни нивои у Масариковој улици бр. 3, 5, 7, 9, Арсе Теодоровића бр. 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 и Стефана Стефановића бр. 2 и 8, и на парцели број 9964 су спратности С+П+2+Пк. Дворишна крила, планирају се само на објектима у Улици Масариковој бр. 3 и 5 и у Улици Стефана Стефановића бр. 10 и 12, спратности П+2+Пк. На осталим грађевинским парцелама не дозвољава се изградња дворишних крила. Зона изградње дефинисана је у графичким приказима. Ширина објеката је од 10 до 14 м.

Изузетак је објекат (на углу) у Масариковој улици број 1, чија спратност је С+П+3+Пк. Овај објекат се усклађује са изграђеним суседним објектом у Улици Јована Суботића број 35.

У Масариковој улици број 3 и 5 планира се изградња дворишних крила стамбено-пословног објекта спратности П+2+Пк. На овом делу парцеле, испод дворишног објекта обавезна је изградња подземне гараже.

За све грађевинске парцеле обавезна је изградња сутеренских гаража (испод објеката и испод слободног дела парцеле) или паркинг-простора.

Обавезна је изградња пасажа за приступ грађевинским парцелама димензије 3,5 x 4 м.

4.2.7. Правила уређења и правила грађења у блоку број 21

У јужном делу блока регулација Улице Павла Папа задржава се, у источном делу уз Шафарикову улицу регулација се делимично коригује (због објекта који се задржава), у северном делу блока регулација се знатно проширује, док се у западном делу делимично проширује.

Овај блок је различит по садржајима у смислу појачане пословне намене дуж Шафарикове улице (линијски центар).

Породични објекти замењују се вишепородичним стамбено-пословним објектима и јавном гаражом у северном делу блока. Реализација се планира у складу са утврђеном парцелацијом, зоном изградње и спратношћу објеката.

Постојећи објекти

У Улици Павла Папа, објекти бр. 12 и 14 задржавају се. Објекат Евангелистичке цркве спратности је П+1, од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада евидентиран је као значајан. У дворишном делу планира се доградња објекта, зона изградње је дефинисана у графичким приказима, спратност дограђеног објекта је П+1, а намењен је пословним просторијама за потребе цркве.

Вишепородични стамбени објекат у Улици Павла Папа број 14 је спратности П+3, са повученом поткровном етажом. За овај објекат дозвољава се промена намене и текуће одржавање. Повећање простора на последњој етажи се не дозвољава.

У Шафариковој улици бр. 7 и 15 су објекти намењени вишепородичном становању, с тим да објекат број 15 у приземном уличном делу има локале.

За ове објекте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада покренуо је поступак о проглашењу за непокретно културно добро.

Кота венца објекта у Шафариковој улици број 7 је 89,07 и 90,12 м н.в. Приликом изградње суседног објекта водити рачуна о заштићеном објекту. Све услове за два наведена објекта издаје горе наведена установа.

Вишепородични стамбени објекат спратности С+П+3+Пк у Шафариковој улици број 9 је завршена целина.

Планирани вишепородични стамбено-пословни објекти

У источном и западном делу блока у улицама Шафариковој бр. 11, 13, 17 и 19, Арсе Теодоровића бр. 2, 4, 6 и 8 и Стефана Стефановића број 6, планира се замена постојећих приземних објеката вишепородичним објектима у низу. Спратност објеката је С+П+3+Пк и С+П+2+Пк.

Зона изградње ових објеката дефинисана је на графичким приказима.

Објекти уз Шафарикову улицу су ширине 14 м, препусти до 1,2 м дозвољавају се само са дворишне стране. У Шафариковој улици број 11 поред планираног уличног објекта у дворишном делу задржава се пословни објекат код кога се планира надоградња спрата (П+1).

Код вишепородичног стамбено-пословног објекта С+П+3+Пк у Шафариковој улици број 13, планира се и дворишно крило спратности П+1, ширине 7 м, а дужине као крило постојећег суседног објекта.

Објекат у Шафариковој улици бр. 17 и 19 је угаони објекат, спратности С+П+3+Пк, ширине 14 и 10 м. Препусти до 1,2 м дозвољавају се само према дворишном делу.

За све наведене објекте уз Шафарикову улицу обавезна је пословна намена у приземним уличним деловима објеката.

Вишепородични стамбени нивои у Улици Арсе Теодоровића бр. 2, 4 и 6 су спратности С+П+2+Пк, ширине 10 м, а остали део низа до Улице Стефана Стефановића је ширине 14 м.

Код ових објеката не дозвољава се препуст на објектима ни са уличне ни са дворишне стране (због малих дубина парцела). Код овог низа дозвољава се изградња станова у приземљу објеката, с тим да кота пода приземља буде подигнута на 1,20 м од коте нивелете.

Код наведених објеката у овом блоку обавезна је изградња сутеренских или гаража у приземљу објеката у објекту или испод дела парцеле, а делимично може бити изграђен и паркинг-простор на грађевинским парцелама (уколико је неповољна изградња гаража). Обавезна

је изградња пасажа за приступ грађевинским парцелама димензије 3,5 x 4 m.

У Улици Павла Папа број 8 започета је изградња стамбено-пословног објекта спратности С+П+3+Пк и дворишног крила П+2+Пк, према издатим урбанистичко-техничким условима.

Вишепородични стамбено-пословни објекат у Улици Павла Папа број 10 је планиран као атријумски објекат због површине грађевинске парцеле која износи око 3100 m².

Улични објекат је спратности С+П+3+Пк, са обавезном пословном наменом у приземљу уличног дела објекта.

Зона изградње објекта дефинисана је на графичким приказима. Ширина уличног објекта је 14 m, а дворишних крила 8, 10 и 12 m, а препуст до 1,2 m дозвољава се само према дворишном делу објекта.

Дворишни објекти су спратности С+П+2+Пк и С+П+1+Пк. Слободни део парцеле поплочати и озеленити. Препоручује се урбани мобилијар, који треба да буде усаглашен са градским центром.

За ову грађевинску парцелу препоручује се изградња гаража у сутерену испод објекта и дела дворишта.

Препусти на објекту дозвољавају се само према дворишном делу објекта.

Обавезна је изградња пасажа димензије 3,5 x 4 m за прилаз грађевинској парцели, а препоручује се и пасаж на дворишном делу објекта и кроз објекат планиране гараже, како би се остварила комуникација од улице Павла Папа до Улице Стефана Стефановића.

Јавна гаража

Уз Улицу Стефана Стефановића на парцелама бр. 9950/1, 9950/2, 9950/3, 9950/6 и 9960 планирана је вишеспратна јавна гаража, спратности С+П+2, са капацитетом од 200 паркинг-места. Препоручује се кота пода сутерена на 76,80 m н.в. како би се објекат могао дво-наменски користити.

Прилази гаражи су из Улице Стефана Стефановића.

Зона изградње објекта дефинисана је на графичким приказима.

4.2.8. Правила уређења и правила грађења у блоку број 22

Регулације ободних улица се проширују, сем у северном и источном делу блока, где се регулација задржава због постојећих објеката, који се задржавају.

Планира се замена породичних у вишепородичне и пословне објекте.

Спратност објеката је од П+1 до С+П+3+Пк.

Реализација се планира у складу са утврђеном парцелацијом, зоном изградње и спратношћу објекта.

Постојећи објекти

У Улици Арсе Теодоровића бр. 5, 7 и 9 на парцели број 9930, налази се комплекс пословног објекта, спратности П+2. Површина комплекса износи 2480 m². Сте-

пен заузетости на парцели је 50%. За предметни објекат дозвољава се промена намене и текуће одржавање објекта.

У Улици Стефана Стефановића бр. 7 и 9 лоцирани су: вишепородични стамбени објекат спратности П+2+Пк и породични стамбени објекат спратности П+1. Код ових објеката дозвољено је текуће одржавање и промена намене.

У Улици Стевана Сремца број 2, изграђен је вишепородични стамбено пословни објекат спратности С+П+3+Т и дворишни објекат са пет гаража у делу парцеле. Степен заузетости на парцели је 70%. Гараже су прихваћене у поступку легализације. Овај објекат се сматра завршеном целином.

Планирани вишепородични стамбено-пословни објекти

У улицама Павла Папа бр. 16, 18, 20, 22 и 24 и Арсе Теодоровића бр. 1 и 3, планирана спратност објеката је С+П+3+Пк и С+П+2+Пк. Зона изградње дефинисана је на графичким приказима.

Ширина објеката је 12 и 14 m, крила су планирана на објектима бр. 20, 22 и 24, и дефинисана на графичким приказима. Објекти су намењени стамбено-пословним нивоима, са обавезном пословном наменом у приземљу уличног дела објекта у Улици Павла Папа.

У улицама Стефана Стефановића бр. 9А и 11, и Стевана Сремца број 10 планиран је угаони стамбени објекат спратности од С+П+1+Пк до С+П+2+Пк. У Улици Стевана Сремца бр. 4, 6 и 8 планирана спратност стамбених низова је С+П+2+Пк, као и објекта у Улици Арсе Теодоровића број 11. Зона изградње дефинисана је на графичким приказима. Ширина објеката је 12 и 14 m, ширина и дужина крила дефинисана је на графичким приказима. У улицама Стефана Стефановића и Арсе Теодоровића дозвољавају се препусти до 1,2 m само на дворишном делу објеката.

Обавезна је изградња пасажа димензије 3,5 x 4 m за приступ свакој грађевинској парцели, као и изградња сутеренских гаража испод објекта и испод слободног дела парцеле (како је дефинисано у општим условима) или паркинг-простор.

Планирани пословни објекти

У Улици Стевана Сремца бр. 8, на парцели број 9927, планиран је дворишни пословни објекат спратности П+1+Пк, чија је зона изградње дефинисана на графичким приказима.

4.3. 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 градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката,
- прописани 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 друге јавне градске функције.

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

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

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

4.4. Услови за опремање простора инфраструктуром

4.4.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (ин-

сталација). Коловоз и бициклическе 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 управно паркирање 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 5,0 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 5,5 × 2m.

На местима колских улаза у парцеле, укидају се паркинг-места у уличном паркингу у ширини неопходној за реализацију колског улаза.

Услови за изградњу паркинг гараже

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

Према намени, унутарблоковске гараже у блоковима бр. 19 и 21, су јавне и намењене за паркирање путничких аутомобила. По величини и категоризацији јавне гараже су велике надземне гараже према категоризацији Правилника.

Паркирање у гаражи могуће је извести на рампи (као што је дато у графичком приказу али није обавезујуће). Веза између спратова се може вршити рампама или лифтовима.

Основни услови за кретање возила

Улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000.

Ширина улаза и излаза је мин. 2,5 m за један ток кретања возила. Код излаза треба предвидети простор за сачекивање возила из супротног смера кретања.

Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида, у складу са ЈУС-ом У. А9.204.

Вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже.

Препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи, уједно омогућује и тражење слободног паркинг-места. Паркирање треба да буде што једноставније.

Могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање.

За рампе на којима се врши паркирање, максимални нагиб је 5%, а за обичне рампе је 15%. Морају се задовољити вертикални услови проходности возила.

Димензија једног паркинг-места за управно паркирање је минимално 4,80 × 2,30 m, а у осталим случајевима у складу са ЈУС-ом У.С4.234.

Обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре.

Предвидети концепцију информативног система, која је неопходна ради регулисања кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Потребно је извести резервни излаз за возила.

Основни услови за кретање пешака

Уколико је могуће, токови пешачког саобраћаја не би требало да се укрштају са токовима колског саобраћаја на улазима и излазима.

По гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака.

При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања доминантних пешачких комуникација.

Ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m, и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаљиви материјали.

Ако се у паркинг гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, његова минимална ширина износи 1,2 m.

Уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6 m, и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Остали услови

У обзир узети важеће прописе о противпожарној заштити који се односе на ову врсту објеката.

Проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12 m³ ваздуха на час на сваки 1 m² корисне површине. Усисне отворе система за вентилацију треба разместити близу пода.

Носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватру.

4.4.2. Услови за прикључење на водоводну мрежу

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.

4.4.3. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком.

Прикључни канализациони шахт планира се на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем.

Прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

4.4.4. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Пословни и пословно-стамбени објекти

Прикључење извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу, сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службених пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3.5 x 4.0 m). Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Објекти вишепородичног становања

Прикључење објеката вишепородичног становања на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану дистрибутивну трансформаторску станицу или уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Положај прикључног ормара прилагодити условима Електродистрибуције "Нови Сад", 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 Електродистрибуције "Нови Сад".

4.4.5. Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на вреловодну мрежу 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, а све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

4.4.6. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну

мрежу. Прикључак и положај КМРС (кућни мерно-регулациони сет-станица) испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

4.4.7. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта, према условима "Телеком-Србија" А.Д.

5.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду приоритетни су следећи планирани радови:

- изградња коловоза, паркинга и тротоара у Хиландарској улици,
- реконструкција саобраћајних површина у Улици Арсе Теодоровића,
- реконструкција коловоза у Улици Стевана Сремца.

Табела: 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				21.313.750
1.1.	Коловоз 2-СТВ	м ²	1.475	5.100	7.522.500
1.2.	Реконструкција коловоза	м ²	2.360	2.550	6.018.000
1.3.	Тротоари са ивичњацима	м ²	770	2.975	2.290.750
1.4.	Реконструкција тротоара	м ²	825	1.700	1.402.500
1.5.	Паркинзи	м ²	1.200	3.400	4.080.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				17.799.000
2.1.	Канализациони вод Ø 800 - под асфалт	м	650	25.500	16.575.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100 - под земљу	м	400	3.060	1.224.000
3.	УКУПНО				39.112.750

Процена средстава урађена по ценама на дан 13. јула 2006. године.

У процену потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре нису укључена новчана средства потребна за експропријацију и депоседацију земљишта.

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, и
- других извора у складу са Законом.

6.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

За културно-пословни центар у блоку број 12, пре реализације изградње, неопходно је спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним предметним простором А4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом 1 : 1000
 - 3.1. План саобраћаја, нивелације и регулације 1 : 1000
 - 3.2. План намене површина 1 : 1000

4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела 1 : 1000
5. План водне инфраструктуре 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре 1 : 1000
7. План зеленила 1 : 1000
8. Попречни профили улица 1 : 100.

План детаљне регулације блокова око Масарикове улице 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 План детаљне регулације блокова око Улице Масарикове у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2004).

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: 35-12/2007-1
17. децембар 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.