

730

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на XLVI седници 28. децембра 2011. године, доноси

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ У НАСЛЕЂЕНИМ
АМБИЈЕНТАЛНИМ ЦЕЛИНАМА
У НОВОМ САДУ**

1. УВОД

Планом генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухваћено је подручје које се налази у Катастарској општини Нови Сад I. На северној

страни, део подручја граничи се са Каналом Дунав–Тиса–Дунав, а део са железничком пругом Београд – Стара Пазова – Инђија – Нови Сад – Суботица – државна граница, на источној страни са Темеринском улицом, а на југоисточној страни са воденом површином Дунав. Са јужне стране, подручје се граничи са старим центром, а са западне стране са улицама Кисачком и Сентандрејским путем. Подручје обухвата урбанистичке целине и зоне формиране око значајних градских улица: блокови око Београдског кеја, улица Филипа Вишњића, Венизелосове, Партизанске, Теодора Мандића, Косте Шокице, Темеринске, Јована Цвијића, Гундулићеве, Павла Стаматовића, Косовске, Марка Миљанова, Милоша Бајића и др.

Подручје које је обухваћено планом представља својим положајем, наменама и садржајима, градитељским наслеђем и другим урбанистичко-просторним карактеристикама значајан део грађевинског подручја Новог Сада. Изграђене и неизграђене физичке структуре, заједнички повезане у интегрисани урбани систем, стварају амбијенте и окружење за одвијање свих процеса урбаног живота, као и интеракцију свих функција у простору: становање, рад, одмор и сл.

Подручје је намењено Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада" број 39/06) (у даљем тексту – Генерални план) за: вишепородично становање, породично становање, опште стамбене зоне, општеградске центре, спортски центар, средње школе, пословање на улазним правцима, зону секундарних и терцијарних делатности, мешовиту намену, заштитно зеленило, а мањи део подручја припада старом центру. Највећи део подручја, које је обухваћено планом намењује се становању: вишепородичном и породичном становању, и општим стамбеним зонама. Простори уз значајне градске саобраћајнице намењени су општеградским центрима и пословању на улазним правцима. Подручје обухвата површину од 234,16 ha.

У највећој мери, подручје обухваћено планом разрађивано је плановима детаљне регулације и регулационим плановима, а израдом плана се целовито и детаљно плански сагледава ово подручје, затим одређени саобраћајни и инфраструктурни потези и њихов утицај на планска решења, разрађују одређене целине и објекти, односно разрађују одређене просторне целине у складу са Генералним планом.

Циљ израде и доношења плана је да се утврде намена земљишта и правила уређења и грађења у складу са генералном наменом површина и правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, утврђеним Генералним планом. Планирана решења, претежно завршених урбанистичких целина и њихових одређених делова, где важећа планска решења нису спроведена, планом се међусобно усклађују и повезују у просторне целине које се интегрално сагледавају и решавају са свих аспеката.

2. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Основ за израду плана је Генерални план који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона. Предложене намене су преиспитане и усклађене и са Концептом генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године (верификован на 101. Седници Комисије за планове, одржаној дана 8.12.2010. године).

План је израђен на основу Одлуке о изради планова генералне регулације за грађевинско подручје града Новог Сада, донете на XIX седници Скупштине Града Новог Сада, 27. новембра 2009. године, која је објављена у "Службеном листу Града Новог Сада", број 48/09 од 1. децембра 2009. године.

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

У документацију, која је од значаја за израду плана спадају: Генерални план, Концепт генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године (верификован на 101. Седници Комисије за планове, одржаној дана 8.12.2010. године), сви важећи планови детаљне регулације и урбанистички пројекти у оквиру подручја које је обухваћено планом, студије и анализе рађене за потребе израде новог генералног урбанистичког плана, као и услови достављени од надлежних институција.

4. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје које је обухваћено планом налази се у Катастарској општини (у даљем тексту К.О.) Нови Сад I унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на пресеку осовине Сентандрејског пута и осовине Канала Дунав-Тиса-Дунав. Од ове тачке граница скреће ка истоку, прати осовину Канала Дунав-Тиса-Дунав и долази до пресека са осовином Темеринске улице, затим скреће ка југоистоку, пра-

ти осовину Темеринске улице и осовину железничке пруге Нови Сад-Београд до пресека са границом КО Нови Сад I и КО Петроварадин. Даље, граница скреће ка југозападу, прати границу КО Нови Сад I и КО Петроварадин до пресека са продуженим правцем осовине Улице Милоша Бајића. Од ове тачке граница скреће ка северозападу, прати осовине Улице Милоша Бајића, Трга републике, Даничићеве улице, осовину Улице Златне греде и осовину Улице Милована Видаковића, скреће ка североистоку, прати осовину Скерлићеве улице, у правцу северозапада прати осовине Улице Саве Вуковића, у правцу запада прати осовину Улице Косте Хаџи мл. Даље граница скреће ка југозападу, прати осовину Улице Матице Српске, у правцу северозапада прати осовину Стеријине улице, у правцу запада прати осовину Улице Хаџић Светића, у правцу југа прати осовину Темеринске улице, у правцу северозапада прати осовину Кисачке улице и осовину Сентандрејског пута, и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описане границе грађевинског подручја.

5. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ЗОНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ

5.1. Концепција уређења простора

Основна концепција уређења простора утврђена је на основу смерница из Генералног плана, анализа постојећег стања, важеће урбанистичке документације, достављених услова јавних комуналних предузећа и осталих надлежних институција, анализа и студија рађених за потребе израде генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године. У складу са тим, просторни развој подручја, које је обухваћено планом, заснива се са једне стране на очувању континуитета са правилима уређења и грађења утврђеним у плановима из претходног периода, а са друге, на усклађивању са новим тенденцијама и потребама у оквиру одређених урбанистичких целина, као и са важећим законским решењима.

Подручје обухваћено планом представља део града, који је у процесу промена и трансформација. Простор одликују евидентне урбанистичке и архитектонске вредности. Концепцијом уређења простора тежи се успостављању равнотеже између реализованих и планираних структура, и природних токова. Значајну улогу у таквој концепцији просторног уређења има и саобраћајна мрежа, која у интеракцији са планираним наменама доприноси формирању значајних линијских центара и преплитању разноврсних активности.

Концепција уређења простора задржава основну намену утврђену Генералним планом и у највећем делу важећом планском документацијом детаљније разраде. Планом се задржавају намене које су реализоване у складу са важећом планском документацијом. Претежна намена на подручју које је обухваћено планом је становање, које је у Генералном плану заступљено као породично и вишепородично становање, становање у оквиру општестамбених зона и становање у оквиру општеградског центра. Према густини становања, зоне у оквиру плана могу се поделити на зоне становања мањих густина насељености, до 100 ст/ха (са пре-

овлађујућом спратношћу П до П+1+Пк), средњих густина насељености, 100-300 ст/ха (са преовлађујућом спратношћу П+2+Пк до П+4+Пк) и великих густина насељености, преко 300 ст/ха (са преовлађујућом спратношћу од П+4+Пк и више). Зоне становања великих густина насељености карактеристичне су за целине које су Генералним планом намењене за вишепородично становање и општеградске центре, док су зоне становања малих и средњих густина насељености карактеристичне за општестамбене зоне и зоне породичног становања.

Одређене урбанистичке целине, које представљају изграђене и завршене стамбене целине на основу претходних планских решења, задржавају се. Ове целине, према начину изградње и реализације, могу се поделити на целине на којима је примењен концепт модерне, изградња на заједничкој парцели у систему полуотворених или отворених блокова (већина објеката реализована шездесетих, седамдесетих и осамдесетих година XX века) и целине које означавају повратак традиционалном планирању (повратак ивичној - блоковској изградњи), у којима је извршена урбана трансформација традиционалних стамбених зона или зона са преовлађујућом наменом породичног становања, у зоне вишепородичног становања (објекти реализовани деведесетих година XX века и у првој деценији XXI века). За целине у којима се одвијао или одвија процес урбане трансформације, карактеристично је да се уз процес замене породичних стамбених објеката вишепородичним, најчешће задржава основна улична мрежа, уз планирање проширења регулација на неким саобраћајницама.

Осим вишепородичног становања, у објектима различитих морфолошких карактеристика (слободностојећи, прекинути или непрекинути низ, спратности од П+2+Пк до П+18, са равним или косим кровом и сл.) и различитог периода настанка (период између два светска рата, социјализам, транзиција), у подручју које је обухваћено планом налазе се и целине са породичним становањем и вилама, које оплемењују укупан простор и својим задржавањем дају и посебну вредност квалитету живота у урбаним зонама.

У зонама које су Генералном планом дефинисане као општестамбене зоне, у подручју које је обухваћено планом постоје три облика становања и то: породично, са спратношћу од П до П+1+Пк, породично или вишепородично становање, у објектима атријумског или полуатријумског типа, са спратношћу од П до П+1+Пк и вишепородично становање средњих густина насељености, са преовлађујућом спратношћу П+2+Пк и П+3+Пк. У оквиру породичног становања издвајају се блокови породичног становања на парцели, где објекти могу бити слободностојећи, двојни или у низу, блокови породичних стамбених вила са изузетним амбијенталним карактеристикама, блокови породичног становања са објектима атријумског или полуатријумског типа у зонама заштите амбијента и сл.

Концепцијом уређења простора, општеградски центри се сагледавају као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно пословних садржаја. Динамичне промене у урбаном развоју града, као и развој терцијарних делатности, утицале су на тенденције да се централне функције, различитих садржаја, значења и величине размештају у свим деловима града. Због честих промена у оквиру

терцијарних делатности, које добијају све већи значај у урбаном развоју града, постоји потреба за флексибилношћу површина намењених различитим централним функцијама и садржајима, као и висок степен приступачности. Комплекси намењени за општеградске центре планирани су најчешће уз главне саобраћајнице – дуж Сентандрејског пута, уз улице Темеринску, Кисачку, Теодора Мандића, Партизанску. Да би се избегле негативне појаве монофункционалних простора, ови општеградски центри се планирају у урбанистичким целинама у којима се могу комбиновати са различитим функцијама (становањем, пословањем, образовањем и сл.). У подручју које је обухваћено планом, општеградски центри представљају најчешће линијске центре дуж главних градских саобраћајница (улице Кисачка, Темеринска, Партизанска, Венизелосова, Гундулићева, Косте Шокице и др.). Линијски центри се планирају тако да својим функцијама, садржајима и обликовањем значајно унапреде функционисање урбаних целина којима припадају, али и града у целини. Осим намене становања, у оквиру центра значајно је учешће различитих ванстамбених садржаја, као што су пословни објекти, објекти трговинског и угоститељског карактера, објекти јавних служби, културни и забавни садржаји, док је за објекте вишепородичног становања карактеристично учешће ванстамбених садржаја у приземљима објеката.

Осим у оквиру општеградских и линијских центара и намене пословања (комерцијални, услужни и производни садржаји, занатство и сл.), пословање је у плану заступљено и као пословање на улазним правцима, комуналне делатности и пословање са вишепородичним становањем.

Станице за снабдевање горивом издвојене су због специфичности намене (дуж Сентандрејског пута и Венизелосове улице).

Пословање на улазним правцима у град планира се делом уз главне градске саобраћајнице (Сентандрејски пут, Венизелосову, планиране главне градске саобраћајнице уз Канал Дунав-Тиса-Дунав и Улицу Павла Стаматовића) и делом уз железничку пругу Београд – Стара Пазова – Инђија – Нови Сад – Суботица – државна граница. Пословање на улазним правцима намењује се терцијарном сектору, односно делатностима из области трговине, угоститељства, услужног и производног занатства, пословних, административних, комерцијалних и комуналних делатности и сл.

Пословање (комерцијални, услужни и производни садржаји, занатство и сл.) планира се делом уз Венизелосову улицу, као и у зони између железничке пруге Београд – Стара Пазова – Инђија – Нови Сад – Суботица – државна граница и Улице Партизанске. Концепцијом просторног уређења планиран је и пословни комплекс у зони становања, који подразумева услужне и производне делатности и занатство које не угрожавају становање и животну средину.

У оквиру површина и објеката који су намењени јавним службама, поред постојећих објеката и комплекса, планом се утврђују или задржавају планирана проширења или изградња нових капацитета у оквиру следећих комплекса: средње Саобраћајне школе “Пинки” у Шумадијској улици, Техничке школе “Павле Савић” у Шајкашкој улици, Основне школе “Иван Гундулић” у Текелијиној улици, Основне школе “Ђура Даничић” у Ули-

ци Душана Васиљева, основне школе и предшколске установе у блоку између железничке пруге и улица Радоја Домановића, Партизанске и Карађорђево, предшколских установа у улицама Ђорђа Рајковића и Душана Васиљева и у блоку између улица Јована Цвијића, Темеринске и Доситејево, здравствене установе у Улици Југ Богдана. Концепцијом просторног развоја остварује се континуитет са основном наменом простора када је у питању и развој јавних служби, као и усклађивање развоја тих служби, са новим стандардима и нормативима за поједине делатности.

Концепцијом уређења простора утврђују се појединачни објекти културног наслеђа, споменици културе, богомоље и храмови чији се услови уређења и грађења дефинишу на основу услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

У циљу развоја подручја, осим уређења јавних површина (тргова, скверова, кеја, паркова и сл.), као места која ће афирмисати окупљања и контакт међу људима, у подручју обухваћеном планом, планирају се спортски садржаји у оквиру спортског центра на Салајци и уз Велозелову улицу и спортског парка на Подбари (пешачење, трчање, окупљање и одмарање, забава, релаксација, тенис, фудбал, кошарка, рукомет, и сл.), уз могућност планирања спортских терена и у оквиру осталих намена.

Концепцијом уређења простора чувају се, унапређују и ревитализују постојеће и планирају нове зелене површине као мултифункционални урбани елементи, чиме се остварује еколошка ревитализација подручја и развој урбане средине у хармонији са еколошким капацитетима. Концепцијом уређења простора утврђује се положај парковске површине у блоку између улица Темеринске, Кисачке и Доситејево, као самосталног дела простора и његова повезаност са осталим деловима града.

Дунав је еколошки коридор од међународног значаја утврђен Уредбом о еколошкој мрежи ("Службени гласник РС", број 102/10). Коришћење речних обала има велики значај у савременом урбаном развоју. Планом се тежи очувању и остварењу разноврсности коришћења обале и интензивирању јавног приступа и коришћења реке у циљу унапређења квалитета живота у граду. Иако приобаље Дунава, као природни феномен, поприма градски карактер у делу тока кроз подручје које је обухваћено планом, концепцијом просторног развоја водило се рачуна о том двојном карактеру воде. Рекреација и туризам се сагледавају као функције које могу да обезбеде виши ниво квалитета живота грађана са једне стране, и естетско унапређење градске обале, формирање специфичног идентитета и симболике града са друге стране. Приступачност и привлачност приобаља свим становницима града и туристима у таквом решењу постаје нови урбани и социјални квалитет уређења обале, колико према граду, толико и према води.

У делу уз Канал Дунав – Тиса – Дунав линеарно се протеже насип. Планираном изградњом и реконструкцијом насипа и изградњом зида - обалоутврде спречавају се нова плављења делова Новог Сада везаног за Дунав и Канал.

Концепцијом уређења простора задржава се јасно дефинисана мрежа саобраћајне инфраструктуре. Саобраћајну мрежу чине градске магистрале (део Темеринске

ке улице, улице Венизелосова и Партизанска), градске главне саобраћајнице (део Темеринске улице, Сентандрејски пут, улице Кисачка, Доситејево, Алмашка, Косовска, Марка Миљанова, Милоша Бајића, Београдски кеј, Филипа Вишњића, затим планиране градске главне саобраћајнице улице Косте Шокице и Павла Стаматовића и улицу уз Канал Дунав-Тиса-Дунав) и градске сабирне саобраћајнице.

Уз друмски саобраћај на простору плана егзистирају и други видови саобраћаја и то железнички и водни.

Подручје које је обухваћено планом у средишњем делу пресеца железничка пруга Београд – Стара Пазова – Инђија – Нови Сад – Суботица – државна граница, а у зони уз Канал Дунав-Тиса-Дунав индустријски колосек, који повезује робно транспортни центар унутар новосадског железничког чвора са Луком "Нови Сад" и тамошњим робно транспортним центром.

Водни саобраћај остварује се на Дунаву и Каналу Дунав – Тиса – Дунав.

На простору су утврђени заштитни коридори у зони железничке пруге (заштитни појасеви пруге ширине 25 m и 200 m) и водне инфраструктуре (линија заштитног појаса одбрамбеног насипа ширине 15 m).

Главне градске саобраћајнице деле грађевинско подручје обухваћено планом на осам посебних урбанистичких целина, које се могу издвојити по својим морфолошким карактеристикама, времену настанка, положају у простору и сл. Иако су ове целине хетерогене по својој структури и намени, концептом уређења простора тежи се успостављању равнотеже и хармоничних односа између завршених целина и целина у процесу обнове и реконструкције, као и њиховом инфраструктурном повезивању.

5.2. Подела простора на урбанистичке целине и зоне са претежном наменом земљишта

Планом се задржава основна намена површина дефинисана Генералним планом.

Према намени, структури, просторним карактеристикама, начину и условима уређења и изградње, на грађевинском подручју које је обухваћено планом издваја се осам урбанистичких целина. За сваку урбанистичку целину планира се претежна намена простора у оквиру одређених зона. За целине где је на основу планова детаљне разраде започета урбана обнова и перманентна реконструкција, или она тек предстоји, задржавају се важећи планови, уз одређене измене које се утврђују планом. Даља разрада планира се за простор Пејиновог насеља (урбанистичка целина 1), који је разрађиван планом детаљне регулације из 1997. године, али због значајне временске дистанце и измењених законских регулатива, неопходно је преиспитивање и планског решења, те у деловима означеним на графичком приказу број 3 "Начин спровођења плана" планови, односно делови плана престају да важе. Спровођење плана утврђено је у одељку "7.0. Начин спровођења плана генералне регулације" у Р 1:5000.

Функцију свих планираних садржаја обезбедиће планирана саобраћајна мрежа, уклопљена у затечено стање и усклађена са планираним потребама градске саобраћајне мреже.

5.2.1. Урбанистичка целина 1

Урбанистичка целина 1 обухвата простор између: Сентандрејског пута, улица Теодора Мандића и Темеринске и Канала Дунав – Тиса – Дунав, и има површину око 32,35 ha. Ова урбанистичка целина налази се уз значајне градске саобраћајнице, Сентандрејски пут и Темеринску улицу које представљају северозападни улаз у град. Претежне намене у оквиру ове целине су: породично становање, спратности од П до П+1+Пк, вишепородично становање средњих густина насељености, спратности до П+2+Пк, пословање на улазним правцима, општеградски центар, заштитно зеленило, одбрамбени насип и водена површина (Канал Дунав – Тиса – Дунав).

Породично становање у оквиру сопствене парцеле, заступљено је уз улице Пере Попадића, Јосифа Маринковића, Теодора Мандића и Петра Дрезгића, и то као постојеће породично становање. У складу са постојећим стањем, на парцелама уз планирану улицу, у средишњем делу блока између улица Пере Попадића, Јосифа Маринковића, Петра Дрезгића и планиране главне градске саобраћајнице планира се намена вишепородично становање средњих густина насељености, спратности до П+2+Пк.

Пословање на улазним правцима планира се уз Сентандрејски пут и уз планирану главну градску саобраћајницу уз Канал Дунав - Тиса – Дунав, у северном делу урбанистичке целине 1. Делатности које се задржавају или планирају су из области мале привреде, трговине, услужног и производног занатства, које својим производним процесима не загађују околину нити угрожавају становање у непосредној близини, затим административне, комерцијалне, комуналне и сл. делатности.

У зони уз Канал Дунав-Тиса-Дунав простор пресеца планирани индустријски колосек и планирана градска главна саобраћајница.

У зони општеградског центра, у североисточном делу урбанистичке целине 1, планира се изградња пословних, стамбено пословних и стамбених објеката. Планиране намене централних функција (пословање, трговина, угоститељство, услужне делатности, култура, забава и сл.) у интеграцији са становањем треба да својим садржајима и морфологијом допринесу физичко-просторној трансформацији у релацији са социјалним и економским факторима, затим да побољшају квалитет самог простора, да омогуће његово уређење и реализацију, као и да побољшају слику града у целини, с обзиром на непосредну близину значајног улазног правца.

Уз Канал Дунав – Тиса – Дунав, који је у овом делу под директним утицајем водостаја Дунава, линеарно се протеже насип, чијом се изградњом и реконструкцијом уз изградњу зида - обалоутврде спречавају нова плављења делова Новог Сада везаног за Канал. Простор између регулације насипа и саобраћајне инфраструктуре намењује се заштитном зеленилу.

5.2.2. Урбанистичка целина 2

Урбанистичка целина 2 обухвата простор између: Сентандрејског пута, улица Теодора Мандића, Темерин-

ске и Косте Шокице, и има површину око 64,53 ha. Ова урбанистичка целина налази се уз значајне градске саобраћајнице, Сентандрејски пут и Темеринску улицу које представљају северозападни улаз у град, а у северном делу пресеца је магистрална железничка пруга Београд – Стара Пазова – Инђија – Нови Сад – Суботица – државна граница. Претежне намене у оквиру ове целине су: породично становање, спратности П до П+1+Пк, општеградски центар, вишепородично становање средњих густина насељености, спратности до П+4+Пк пословање на улазним правцима, пословање (комерцијални, услужни и производни садржаји, занатство и сл.), образовање (средња школа, основна школа и предшколска установа), комплекс за потребе државних органа, спорт и рекреација, станица за снабдевање горивом и заштитно зеленило.

У средишњем делу урбанистичке целине 2, у блоковима између улица Шајкашке, Карађорђево, Партизанске и Сентандрејског пута задржава се зона постојећег породичног становања. У блоковима између железничке пруге и Партизанске улице, уз улице Хаџи Ђерину, Ђорђа Зличића, Радоја Домановића и Карађорђево задржава се породично становање, спратности П+Пк до П+1+Пк уз могућност обављања пословних делатности које не загађују животну средину и не угрожавају постојеће становање.

Општеградски и линијски центри планирају се уз значајне саобраћајнице, улице Кисачку, Партизанску, Косте Шокице, Темеринску и делом уз Улицу Теодора Мандића. У оквиру ових намена планира се изградња пословних, стамбено-пословних или стамбених објеката. Становање није заступљено у свим просторима намењеним општеградском центру, а постотак његовог учешћа се прецизно дефинише детаљнијом разрадом. Вишепородично становање, у оквиру општеградског центра планира се као преовлађујућа намена у блоку између улица Партизанске, Темеринске, Косте Шокице и Карађорђево. Уз Партизанску улицу планира се замена објеката породичног становања са изградњом пословних (са трговачким и услужним делатностима) или стамбено-пословних објеката, чиме се формира линијски градски центар. Преовлађујућа намена у оквиру осталих простора урбанистичке целине 2, са претежном наменом општеградског центра, треба да буде пословање, посебно ако се узму у обзир близина значајних саобраћајних улазних праваца у град, као и близина железничке пруге.

Уз Сентандрејски пут, у оквиру претежне намене пословање на улазним правцима, задржавају се постојећи комплекси.

Пословање (комерцијални, услужни и производни садржаји, занатство и сл.) планира се у блоку између железничке пруге и улица Партизанске, Сентандрејског пута и Радоја Домановића. У оквиру ових целина планира се замена постојећих, претежно складишних простора новим објектима већих капацитета за секундарне и терцијарне делатности са комерцијалним садржајима, које не угрожавају животну средину. У оквиру ове намене могуће је задржавање делатности предузећа за водовод и канализацију или промена садржаја у складу са правилима уређења и грађења које важе за ову намену.

У оквиру урбанистичке целине 2 налази се комплекс средње школе, основне школе и предшколске установе.

Комплекс средње школе се задржава као постојећи, уз могућност доградње школске зграде у оквиру комплекса, а у складу са потребама и важећим прописима за средње школе. Планира се проширење комплекса основне школе, уз могућност доградње и изградње новог објекта и предшколске установе, уз могућност доградње и надоградње постојећег објекта.

Комплекс за потребе државних органа, у северном делу урбанистичке целине 2, се задржава као постојећи.

У северном делу урбанистичке целине 2, у блоку између улица Теодора Мандића и Шајкашке планира се спортски центар. Овај комплекс намењен за спорт и рекреацију планиран је у складу са Генералним планом као зонски центар у циљу задовољења потреба становника Салајке. Улицом Граничарском, комплекс је подељен на два дела. У зависности од облика рекреативне, односно спортске активности грађана (потенцијалних корисника), простори у оквиру спортско – рекреативних површина намењују се за: спортске површине за активне облике рекреације, односно спорта, који се одвијају у за то посебно уређеним површинама, просторијама и објектима, и површине за активности усмерене на рекреацију која се изводи самостално: шетња, игра, одмор, забава.

Заштитно зеленило се планира у зони уз железничку пругу.

Планом се дефинише граница заштитног појаса пруге од 25 м и граница заштите пруге од 200 м. У заштитном пружном појасу се може планирати грађење стамбених, пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али не ближе од 25 м рачунајући од осе крајњег колосека. Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, ширине по 200 м, рачунајући од осе крајњих колосека. При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу, неопходно је прибавити услове за пројектовање од ЈП “Железнице Србије”, Сектора за стратегију и развој, као и сагласност на пројектну документацију за изградњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге у складу са Законом о железници (“Службени гласник РС”, број 18/05).

Уз Сентандрејски пут налази се мерно-регулациона гасна станица (МРС) и станица за снабдевање горивом.

5.2.3. Урбанистичка целина 3

Урбанистичка целина 3 обухвата простор између улица: Кисачке, Темеринске и Косте Шокице, и има површину око 29,87 ха. Претежне намене у оквиру ове целине су: општеградски и линијски центар, комплекс Темеринске пијаце, породично становање спратности П до П+1+Пк, породично или вишепородично становање мањих густина спратности П до П+1+Пк, вишепородично становање средњих густина насељености спратности П+2 до П+4+Пк, образовање (предшколска установа), парковска површина и уређена јавна површина.

Становање представља доминантну намену, а основна карактеристика урбанистичке целине 3 је различитост у погледу типологије становања. У средишњем делу урбанистичке целине 3, у деловима блокова између улица Бранка Радичевића, Темеринске, Доситеје-

ве и Кисачке задржава се зона постојећег породичног становања. Основна намена на парцели је породично становање, али на парцели је могуће обављати пословне делатности које не загађују животну средину и не угрожавају постојеће становање.

Дуж дела Улице Јована Цвијића планира се породично или вишепородично становање мањих густина, спратности П до П+1+Пк. Вишепородично становање планира се као алтернатива породичном становању на парцелама минималне површине 600 м², на којима постоји потреба за већим бројем стамбених јединица.

Вишепородично становање средњих густина насељености, планира се у блоковима различите структуре, који су оивичени постојећом мрежом саобраћајница, односно дуж улица Косте Шокице, Бранка Радичевића, Јована Цвијића и Доситејева.

У оквиру ове намене, у Доситејевој улици бр. 10 евидентиран је објекат од значаја за заштиту градитељског наслеђа, који се задржава у складу са конзерваторско-рестаураторским условима за предузимање техничке мере заштите. У Улици Саве Ђисалова бр.9 налази се служба хитне медицинске помоћи, коју је могуће задржати. У случају измештања парцела се намењује вишепородично становање.

Општеградски и линијски центри планирају се уз значајне саобраћајнице, улице Темеринску и Кисачку. Садржај центра могу чинити различите намене, пословне, пословно-стамбене (50% - 70% пословања), стамбено-пословне (20% - 50% пословања) или стамбене (20% пословања). Намена објеката може бити и из домена науке, културе, различитих услужних делатности и сл. У оквиру стамбених објеката пословање се планира као обавезан садржај приземља.

Отворени део комплекса Темеринске пијаце се задржава уз могућност изградње пословног објекта уз Темеринску улицу и јужну границу парцеле. У оквиру намене општеградског центра, у Кисачкој улици бр. 20 евидентиран је објекат од значаја за заштиту градитељског наслеђа са заштићеном околином, који се задржава у складу са конзерваторско-рестаураторским условима за предузимање техничке мере заштите.

У средишњем делу блока између улица Доситејева, Темеринске и Кисачке планира се парковска површина за пасивну рекреацију становника, чијим уређењем ће се значајно повећати квалитет непосредног окружења као и очување еколошке и амбијенталне целине у урбаној структури града.

Од образовних институција у оквиру урбанистичке целине 3 издваја се планирана предшколска установа, капацитета 200 деце различитог предшколског узраста.

У зони становања могуће је и формирање пословног комплекса, који својим делатностима не угрожава становање и животну средину.

У оквиру претежне намене породичног или вишепородичног становања могуће је планирати и уређене јавне површине, озелењене и партерно уређене, првенствено намењене за окупљање станара и игру деце.

Северни део урбанистичке целине 3 налази се у заштитном појасу пруге од 200 м. При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу, неопходно је прибавити услове за пројектовање од ЈП “Железнице Србије”, Сектора за

стратегију и развој, као и сагласност на пројектну документацију за изградњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге у складу са Законом о железници.

5.2.4. Урбанистичка целина 4

Урбанистичка целина 4 обухвата простор између улица: Темеринске, Венизелосове, Филипа Вишњића, Марка Миљанова, Ђорђа Рајковића и Гундулићеве, и има површину око 26,79 ха. Претежне намене у оквиру ове целине су: општеградски и линијски центар, вишепородично становање средњих густина насељености, спратности П+2 до П+4+Пк, вишепородично становање високих густина насељености, спратности П+4+Пк и навише, породично становање, спратности П до П+1+Пк, образовање (основна школа и предшколска установа), здравствена установа, спортски парк, пословање (комерцијални, услужни и производни садржаји, занатство и сл.), и уређена јавна површина.

Урбанистичку целину 4 чине блокови различите структуре, који су оивичени постојећом мрежом саобраћајница и који су у највећој мери намењени вишепородичном становању средњих густина насељености, спратности П+2+Пк до П+4+Пк. Уколико просторне могућности то дозвољавају, могуће је у оквиру овако формираних блокова планирати изградњу гаража за јавну употребу, што се прецизније дефинише плановима детаљне регулације.

Вишепородично становање великих густина насељености представља, делом изграђене и формиране, а делом планиране просторе уз Косовску улицу. Типологију изграђених објеката карактеришу изграђени слободностојећи стамбени објекти, спратности П+5 и П+7(8), а слободне површине око објеката чине заједничке блоковске површине у оквиру којих су дефинисани отворени концентрисани и линијски простори, интерне саобраћајне површине (колске, пешачке и колско-пешачке комуникације), приступи и отворени паркинзи. За разлику од постојећих, нови објекти се планирају тако да чине низ, формирајући полуотворени стамбени блок.

Породично становање, спратности до П+1+Пк, за држава се на потезу североисточно од Улице Филипа Вишњића.

Дуж улица Темеринске, Гундулићеве, Венизелосове и Јаше Игњатовића планира се линијски центар, са концентрисаним централним садржајима у оквиру независних објеката или у приземљима стамбених објеката. Општеградски центар планира се у јужном делу урбанистичке целине 4, у блоку између улица Алмашке, Ђорђа Рајковића, Косовске и Марка Миљанова. Постојећи радни комплекс се задржава у постојећим границама, уз могућност промене намене у функцији образовања, културе или становања.

Пословање (комерцијални, услужни и производни садржаји, занатство и сл.) се планира у североисточном делу урбанистичке целине 4, уз Венизелосову улицу. У оквиру целине налази се и станица за снабдевањем горива са ужим садржајем, а могуће је планирање нових садржаја изградњом пословних објеката, перионица, сервисних радионица, угоститељских садржаја и сл. Пословање се планира и у јужном делу

урбанистичке целине 4, у блоку између улица Ђорђа Рајковића, Косовске, Марка Миљанова и Филипа Вишњића, а могуће је уз пословну намену планирати и учешће становања до 30 %.

Од осталих ванстамбених намена унутар урбанистичке целине 4 распоређене су јавне службе (образовне институције – предшколска установа и основна школа и здравствена станица) и спортски парк.

Северни део урбанистичке целине 4 налази се у заштитном појасу пруге од 200 м. При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу, неопходно је прибавити услове за пројектовање од ЈП “Железнице Србије”, Сектора за стратегију и развој, као и сагласност на пројектну документацију за изградњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге у складу са Законом о железници.

5.2.5. Урбанистичка целина 5

Урбанистичка целина 5 обухвата простор између улица: Темеринске, Венизелосове, Филипа Вишњића, Марка Миљанова, Београдског кеја, водене површине Дунав и железничке пруге Београд – Стара Пазова – Инђија – Нови Сад – Суботица – државна граница. Има површину око 27,35 ха. Претежне намене у оквиру ове целине су: вишепородично становање високих густина насељености, спратности П+4+Пк и навише, општеградски и линијски центар, пословање са вишепородичним становањем, пословање на улазним правцима, станица за снабдевање горивом, спорт и рекреација, електроенергетска и водна инфраструктура (главна разделна станица топлификационог система (ГРС), трансформаторска станица 35/10 kV “Подбара”, површине за хидротехничке захвате), железничка пруга, водена површина Дунав и уређена јавна површина.

Урбанистичка целина 5 налази се уз значајни путни правац, Венизелосову улицу, и надовезује се на северни улаз у град, као и уз значајан железнички правац. Атрактиван положај уз значајне саобраћајне комуникације условио је планирање различитих садржаја пословања, централних функција, становања, затим спортско-рекреативне садржаје, као и значајне инфраструктурне објекте.

Вишепородично становање високих густина насељености, спратности П+4+Пк и навише, планира се у средишњем делу целине, у блоку између улица Венизелосове и Филипа Вишњића, и у јужном делу целине у блоку између улица Филипа Вишњића, Марка Миљанова и планиране градске саобраћајнице. У оквиру ових целина могуће је планирати и садржаје општеградског центра. Општеградски и линијски центар, у оквиру којег се планира изградња претежно пословних објеката, планира се уз Венизелосову улицу.

Посебну целину чини пословање са вишепородичним становањем. Учешће становања је до 40%.

Пословање на улазним правцима планира се у северном делу целине, у зони између улица Темеринске и Венизелосове и железничке пруге, и у западном делу целине, уз Улицу Филипа Вишњића. У оквиру ове намене могу се планирати различити садржаји из терцијарног сектора (делатности из области трговине, угости-

тељства, услужног занатства, саобраћајне и комуналне делатности), као и већи комплекси намењени комерцијалним центрима са низом продајних и сервисних садржаја. У зони пословања уз Вензелосову улицу могуће је планирати и објекте производног занатства из области индустрије, грађевинарства и сл, у складу са прописаним еколошким стандардима, без загађивања животне средине.

Станица за снабдевање горивом чини посебну целину. У оквиру ове намене планира се проширење постојећег комплекса уз одговарајући индекс заузетости, као и изградња пратећих садржаја (ауто-перииона, угоститељски садржаји и сл.).

Зона спорта и рекреације планира се у јужном делу урбанистичке целине 5. У оквиру ове целине планира се изградња спортско-пословног објекта, за вишенаменско коришћење (спортска хала, дворана за борилачке спортове, гимнастику и сл, пратећи спортски и пословни садржаји). У оквиру целине планирају се и деција игралишта, спортски терени (одбојка, кошарка, рукомет), као и садржаји намењени туризму и угоститељству (хотел мањег капацитета, ресторан, кафе и сл.).

У оквиру урбанистичке целине 5 задржавају се два комплекса за инфраструктурне објекте (главна разделна станица топлификационог система (ГРС) и трансформаторска станица 35/10 kV "Подбара"). У блоку између Београдског кеја и Вензелосове улице планира се површина за хидротехничке захвате. У оквиру ове површине планирају се две целине: целина I, која се намењује изградњи планираних главних црпних станица (НГЦ 1 и НГЦ 2) и пратећих објеката и целина II, која се намењује за уређену зелену површину, дечја игралишта и изградњу ретензионих базена. Уређење простора и изградња нових објеката у оквиру комплекса утврђује се на основу услова надлежних јавних комуналних предузећа.

На простору су утврђени заштитни коридори у зони железничке пруге (заштитни појасеви пруге ширине 25 m и 200 m). При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу, неопходно је прибавити услове за пројектовање од ЈП "Железнице Србије", Сектора за стратегију и развој, као и сагласност на пројектну документацију за изградњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге у складу са Законом о железници.

5.2.6. Урбанистичка целина 6

Урбанистичка целина 6 обухвата простор између улица: Гундулићеве, Ђорђа Рајковића, Земљане Ђуприје, Косте Хаџи м.л., Матице српске, Стеријине, Хаџић Светића и Темеринске, и има површину око 17,18 ha. Претежне намене у оквиру ове целине су: општеградски и линијски центар, вишепородично становање средњих густина насељености, спратности П+2 до П+4+Пк, вишепородично становање високих густина насељености, спратности П+4+Пк и навише, породично или вишепородично становање мањих густина спратности П до П+1+Пк, породично становање спратности П до П+1+Пк, образовање (предшколска установа), здравствена установа и комплекс Српске православне цркве.

Урбанистичку целину 6 чине блокови различите структуре, који су оивичени постојећом мрежом саоб-

раћајница, чиме се поштује наслеђена урбана матрица. Овај део града означен је као зона урбанистичког надзора са аспекта заштите градитељског наслеђа, што је План уређења простора заснива се на очувању амбијенталних вредности и храма Света Три јерарха као просторног репера градског значаја. Блокови су у највећој мери намењени породичном и вишепородичном становању. Код обе типологије становања, објекти се постављају на регулациону линију, чинећи прекинути или непрекинути низ.

Општеградски и линијски центри планирају се уз Темеринску и Гундулићеву улицу. У оквиру њих планира се завршавање започетих стамбених целина, изградњом стамбених објеката, уз подстицање развоја и ванстамбених намена.

Вишепородично становање високих густина насељености, спратности П+4+Пк и навише, чине реализовани вишепородични стамбени објекти уз улице Гундулићеву и Коче Коларова. Према унутрашњости целине планирају се вишепородични објекти спратности П+2+Пк до П+4+Пк, а у централном делу породични или вишепородични објекти спратности П до П+1+Пк. У зони породичног становања, спратност је у највећој мери ограничена на приземну, уз могућност коришћења поткровља, а све у циљу очувања амбијента, чувајући наслеђене волуметријске односе као важан елемент урбане матрице.

Објекти јавне намене, дом здравља и предшколска установа могу, према потреби, проширити своје капацитете доградњом или надоградњом, а могућа је и изградња нових објеката.

За потребе паркирања, на подручју највеће концентрације, у блоковима уз Темеринску улицу, у оквиру претежне намене општеградски и линијски центар, могуће је планирати гаражу за јавно коришћење. Капацитет и зона изградње прецизније ће се дефинисати планом детаљне регулације. Уколико постоје просторне могућности, гараже за јавно коришћење могуће је планирати и у оквиру зона намењених вишепородичном становању.

5.2.7. Урбанистичка целина 7

Урбанистичка целина 7 обухвата простор између улица: Марка Миљанова, Београдског кеја, Милоша Бајића, Трга републике, Даничићеве, Скерлићеве, Саве Вуковића и Земљане Ђуприје и има површину око 24,61 ha. Претежне намене у оквиру ове целине су: вишепородично становање средњих густина насељености, спратности П+2 до П+4+Пк, вишепородично становање високих густина насељености, спратности П+4+Пк и навише, породично или вишепородично становање мањих густина спратности П до П+1+Пк, породично становање спратности П до П+1+Пк, општеградски и линијски центар, образовање (предшколска установа, основна школа, средња школа и средњошколски дом), пословање у зонама становања и топлана "Исток".

Урбанистичка целина 7 одликује се разнородном структуром објеката по намени, начину изградње и морфологији. Целине намењене вишепородичном становању високих густина насељености, спратности П+4+Пк и навише чине завршене целине и планом се задржавају. Реализовано вишепородично становање великих густина насељености чине објекти високе спратности

(до П+18) и снажних волумена, слободно постављени у оквиру заједничке блоковске површине. Слободне површине око објеката чине заједничке блоковске површине, у оквиру којих су дефинисани отворени концентрисани и линијски простори, које карактерише значајно присуство зеленила.

Изградња нових стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+2 до П+4+Пк планира се у оквиру просторних целина намењених вишепородичном становању средњих густина.

Општеградски и линијски центар, планира се у северном делу урбанистичке целине 7, уз улице Милоша Бајића и Даничићеву и Трг републике.

Породични или вишепородични објекти, спратности П до П+1+Пк планирани уз Улицу Златне греде, представљају засебну целину са изузетним амбијенталним целинама. Изградња нових објеката породичног или вишепородичног становања, спратности П до П+1 могућа је уз делове улица Лончарске, Скерлићеве, Јадаранске и Златне греде. Уз део Лончарске улице задржава се породично становање, уз могућност изградње нових објеката спратности до П+1.

Мањи пословни комплекс у зони становања планира се уз Лончарску улицу.

У оквиру урбанистичке целине налазе се две предшколске установе, а изградња новог објекта, капацитета за око 110 деце планира се уз Улицу Душана Васиљева. Од осталих образовних установа у оквиру целине налазе се комплекс Основне школе “Ђура Даничић”, комплекс Саобраћајне школе “Пинки” и комплекс средњошколског дома “Бранково коло”.

У оквиру урбанистичке целине 7 задржава се комплекс за инфраструктурне објекте (топлана “Исток”). Могуће интервенције у промени површине комплекса могуће су у циљу проширења постојећих регулација саобраћајница у непосредном окружењу.

5.2.8. Урбанистичка целина 8

Урбанистичка целина 8 обухвата простор између Београдског кеја и водене површине Дунав, и има површину око 14,2 ha. Претежне намене у оквиру ове целине су: водена површина Дунав у оквиру које се налази путничко пристаниште и уређена јавна површина.

Дунав је еколошки коридор од међународног значаја утврђен Уредбом о еколошкој мрежи и представља изузетно важну одредницу Новог Сада када је у питању његов просторни развој. Непосредни додир града и Дунава захтева формирање и адекватне заштите од његових високих вода. У том циљу, у оквиру урбанистичке целине 8 планиран је кејски зид који је прилагођен фиксној одбрани, а у датом моменту може се монтирати и њен мобилни део.

Уређењем јавне површине – дунавског кеја, ствара се простор који ће афирмисати окупљање и контакт међу људима. Уређење дунавског кеја, које подразумева формирање пешачких, бициклистички и трим стаза, простора за заустављање и одмор, спорт и сл., озелењених простора, као и могуће додатне садржаје, значајно доприносе повећању културно – социјалне, али и финансијско – економске вредности простора.

5.3. Нумерички показатељи

Табела: нумерички показатељи површина претежних намена

Намена:	Површина (ha)	% у односу на површину грађ. подручја – бруто
Површина подручја које је обухваћено планом	234,17	100
Површине осталих намена	127,35	54,56
Становање:	(укупно 81,1831)	(34,67%)
- Породично становање	34,1255	14,57
- Породично и вишепородично становање мањих густина (П+1+Пк)	7,9358	3,39
- Вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк до П+4+Пк)	27,0341	11,54
- Вишепородично становање великих густина	12,3435	5,27
Општеградски и линијски центри	32,0119	13,67
Пословање	4,7505	2,02
Пословање на улазним правцима	7,7321	3,48
Пословање са вишепородичним становањем	0,4033	0,17
Богомоље и храмови	0,3838	16,39
Станица за снабдевање горивом	0,8536	0,36
Површине јавних намена:	106,82	45,44
Саобраћајне површине:		
- Друмски саобраћај и паркинзи	60,4995	25,84
- Железничка пруга	5,1588	2,20

Водена површина	16,28	6,95
Јавне службе:		
- Дечије установе	1,8942	0,81
- Основне школе	2,6941	1,15
- Средње и више школе	3,4284	1,64
- Ученички и студентски стандард	0,3284	0,14
- Здравствене установе	0,2244	0,10
- Архив града Новог Сада	0,2255	0,10
	0,4180	0,20
Полицијска управа	0,479	0,20
Површине за хидротехничке захвате	2,9824	1,27
Спортско – рекреативне површине	5,3089	2,26
Спортски парк	0,4782	0,21
Насип	1,066	0,46
Заштитно зеленило	1,2893	0,55
Слободне површине:		
- Парковска површина	0,4336	0,19
- Уређена јавна површина	2,1853	0,93
Инфраструктурни објекти:		
- Комплекс ТС	0,2763	0,12
- Комплекс топлане	0,8736	0,37
- Главна разделна станица топлификационог система	0,2996	0,13

6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

6.1. План регулације површина јавне намене

У оквиру подручја обухваћеног планом утврђене су површине јавне намене, према графичком приказу број 4 "План површина јавне намене", у Р 1 : 2500.

На подручју обухваћеном планом површине јавне намене су:

- саобраћајне површине(улице, паркинзи, пролази, тргови, уређене јавне површине),
- железничка пруга,
- заједничка блоковска површина,
- парковске и зелене површине,
- спорт и спортски парк,
- објекти за потребе државних органа,
- предшколске установе,
- основне, средње и више школе,
- средњошколски дом,
- здравствена установа,
- Архив града Новог Сада
- двонаменско склониште,
- водена површина,
- одбрамбени насип,
- хидротехнички захват,

- гасна мерно - регулациона станица,
- објекти топлификационог система,
- трансформаторска станица.

За подручја за која је основ за реализацију план генералне регулације планом су утврђене површине јавних намена. Од целих и делова катастарских парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према појединачним графичким приказима има "План регулације површина јавне намене са инфраструктуром" у Р 1:1000. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на појединачним графичким приказима "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње", у Р 1:1000. На површинама за остале намене постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном последица промене регулационих линија улица.

6.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 76.50 m, на југоистоку до 79.60 m, на југозападу. Уздужни падови саобраћајница су испод 1.0%, а најчешће око 0.25%. У висинском погледу простор је уређен, тако да нивелете заштитних тротоара нових објеката треба ускладити са постојећим тереном.

7. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Начин спровођења плана представљен је на графичком приказу број 3 "Начин спровођења плана" у Р 1:5000. Основ за издавање локацијске дозволе за највећи део подручја плана је план детаљне регулације, док је за одређене делове урбанистичких целина основ за издавање локацијске дозволе план генералне регулације. Планом је одређено и за које је локације обавезна израда урбанистичким пројектом, а плановима детаљне регулације могуће је утврдити и друге локације за које је потребна израда урбанистичког пројекта или је обавезно расписивање архитектонског или урбанистичко-архитектонског конкурса.

На највећем делу обухваћеног простора се примењује и спроводи важећа планска документација. У оквиру важећих урбанистичких планова урађене су измене на појединим локалитетима које су дефинисане у плану генералне регулације (који је основ за њихово спровођење). За поједине промене решења основ за реализацију је делом план генералне регулације а делом план детаљне регулације.

Доношење овог плана омогућава реализацију планираних и реконструкцију постојећих објеката и инсталација комуналне инфраструктуре.

7.1. Урбанистичке целине за које је основ за реализацију план генералне регулације

Делови урбанистичке целине за коју не постоји важећи план детаљне регулације, а основ за реализацију је план генералне регулације су:

- делови урбанистичке целине 5 (део између Венизелосеве улице и југозападне границе железничке пруге Београд – Стара Пазова – Инђија – Нови Сад – Суботица – државна граница, и део водене површине Дунав и дунавског кеја);

7.1.1. Локалитети за које се мењају важећа планска решења, а основ за реализацију је план генералне регулације, или делом план генералне регулације а делом план детаљне регулације

Делови урбанистичких целина за које се планска решења важећих планова детаљне регулације мењају планом, а основ за реализацију је план генералне регулације су:

- део урбанистичке целине 2 (целина између северне границе железничке пруге Београд – Стара Пазова – Инђија – Нови Сад – Суботица – државна граница, постојећих граница парцела, планиране регулације заштитног зеленила и осовине планиране улице) – локалитет број 2;

- делови урбанистичке целине 3 (целина између Улице Јована Цвијића и постојећих граница парцела и целина између Улице Бранка Радичевића и постојећих граница парцела) – локалитети бр. 4 и 5;

- део урбанистичке целине 5 (део парцеле 8550/1 према графичком приказу број 3 "Начин спровођења плана" у Р 1:2500) – локалитет број 11.

Важећи планови детаљне регулације, у делу који обухвата наведене локалитете, престају да важе.

Због промене у правилима парцелације у односу на важећи план детаљне регулације, односно планирања обавезе спајања парцела бр. 2901/1, 2901/2, 2901/3, 2901/4, 2902, 2903 и 10666/5 (све К.О. Нови Сад I) и дела парцеле број 2929/2 К.О. Нови Сад I (уз одвајање дела парцеле бр. 2929/2 К.О. Нови Сад I за јавну површину), план генералне регулације је у погледу правила парцелације основ за реализацију следећег дела урбанистичке целине:

- део урбанистичке целине 2 (целина између Улице Теодора Мандића и постојећих граница парцела) – локалитет број 12;

Важећи план детаљне регулације, у делу који обухвата наведени локалитет остаје на снази, осим у деловима који се односе на правила парцелације.

Због промене у правилима парцелације у односу на важећи план детаљне регулације, односно укидања обавезе спајања парцела бр. 9011 и 9012 К.О. Нови Сад I и зоне изградње на парцели број 9011 план генералне регулације је у погледу правила парцелације и зоне изградње основ за реализацију следећег дела урбанистичке целине:

- део урбанистичке целине 3 (целина између Улице Кисачке и постојећих граница парцела) – локалитет број 14;

Важећи план детаљне регулације, у делу који обухвата наведени локалитет остаје на снази, осим у деловима који се односе на правила парцелације и зону изградње на парцели број 9011 К.О. Нови Сад I.

Због промене зоне изградње на парцелама 4347 и 4348/1 К.О. Нови Сад I план генералне регулације је у погледу планиране зоне изградње основ за реализацију следећег дела урбанистичке целине:

- део урбанистичке целине 3 (целина између продужетка Улице Косте Шокице, нове улице и постојећих граница парцела) – локалитет број 15;

Важећи план детаљне регулације, у делу који обухвата наведени локалитет остаје на снази, осим у деловима који се односе на планирану зону изградње.

Због промене садржаја унутар профила Венизелосеве улице у односу на важећи план детаљне регулације, план генералне регулације је основ за реализацију делова следећих урбанистичких целина:

- део урбанистичке целине 4 (део Венизелосеве улице) – локалитет број 6;

- део урбанистичке целине 5 (део Венизелосеве улице) – локалитет број 8.

Важећи планови детаљне регулације, у делу који обухвата наведене локалитете остају на снази осим у деловима који се односе на садржај унутар профила саобраћајнице.

Због промене режима земљишта у односу на важећи план детаљне регулације, односно чињенице да простори који су важећим планом намењени заједничкој блоковској површини, мењају режим земљишта (уз припајање парцелама намењеним вишепородичном становању), план генералне регулације је у погледу режима

коришћења земљишта основ за реализацију следећих делова урбанистичке целине:

- **делови урбанистичке целине 4** (парцеле бр. 8649/1 и 8649/8) – локалитет број 7.

Важећи план детаљне регулације, у делу који обухвата наведени локалитет остаје на снази када је у питању начин уређења и правила грађења, осим у деловима који се односе на режим коришћења земљишта, односно на план поделе на јавно и остало грађевинско земљиште и правила парцелације.

Због промене спратности на делу парцеле број 9299 и парцели број 9298, план генералне регулације је у погледу спратности основ за реализацију следећег дела урбанистичке целине:

- **део урбанистичке целине 4** (део парцеле бр. 9299 и 9298) – локалитет број 16

Важећи план детаљне регулације, у делу који обухвата наведени локалитет остаје на снази, осим у деловима који се односе на спратност објеката.

Због промене намене дела објекта – мезанина на парцели број 9291 план генералне регулације је у погледу промене намене дела објекта основ за реализацију следећег дела урбанистичке целине:

- **део урбанистичке целине 4** (парцела број 9291) – локалитет број 18

Важећи план детаљне регулације, у делу који обухвата наведени локалитет остаје на снази, осим у деловима који се односе на намену дела објекта - мезанина.

Због промене намене објеката на деловима парцела бр. 8541 и 8542, тако да удео пословања буде 20%, а удео становања 80%, план генералне регулације је у погледу намене објеката основ за реализацију следећег дела урбанистичке целине:

- **део урбанистичке целине 5** (делови парцела бр. 8541 и 8542) – локалитет број 17

Важећи план детаљне регулације, у делу који обухвата наведени локалитет остаје на снази, осим у деловима који се односе на намену објеката.

Због промене у правилима парцелације у односу на важећи план детаљне регулације, односно укидања обавезе спајања делова парцела бр. 8740 и 8741 са делом парцеле број 8739, план генералне регулације је у погледу правила парцелације основ за реализацију следећег дела урбанистичке целине:

- **део урбанистичке целине 6** (делови парцела бр. 8740, 8741 и 8739) – локалитет број 10

Важећи план детаљне регулације, у делу који обухвата наведени локалитет остаје на снази, осим у деловима који се односе на правила парцелације.

Због промене у правилима парцелације, спратности и нагибу кровних равни у односу на важећи план детаљне регулације, план генералне регулације је у погледу тога основ за реализацију следећег дела урбанистичке целине:

- **део урбанистичке целине 7** (парцеле бр. 9544 и 9545) – локалитет број 13

Важећи план детаљне регулације, у делу који обухвата наведени локалитет остаје на снази, осим у деловима који се односе на правила парцелације и спратност.

7.2. Урбанистичке целине за које су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације

Овај план својом просторном организацијом и претежном наменом површина по зонама и целинама, омогућава да се већим делом урбанистичке целине у обухвату плана реализују на основу важећих планова, осим у деловима који престају да важе и то:

- **део урбанистичке целине 1** за коју се примењује: Регулациони план "Пејиново насеље" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 10/97 и 17/03);

- **део урбанистичке целине 2** за коју се примењују: План детаљне регулације дела Салајке између улица Теодора Мандића, Темеринске, Партизанске и Сентандрејског пута у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 20/03 и 31/09) и План детаљне регулације блокова између улица Косте Шокице и Партизанске у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 1/10);

- **део урбанистичке целине 3** за коју се примењују: План детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 16/07) и План детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 05/08);

- **део урбанистичке целине 4** за коју се примењује: План детаљне регулације Подбаре у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 12/11);

- **део урбанистичке целине 5** за коју се примењује: План детаљне регулације улазног правца на Подбари у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 34/09) и План детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Вензелосове улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 45/09);

- **део урбанистичке целине 6** за коју се примењује: План детаљне регулације дела Алмашког краја у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 50/10);

- **део урбанистичке целине 7** за коју се примењује: План детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 18/10).

7.3. Просторне целине за које се обавезно доноси план детаљне регулације

Планом се утврђује обавеза доношења планова детаљне регулације за:

- **део урбанистичке целине 1** (према графичком приказу број 3 "Начин спровођења плана" у Р 1:2500),

- **део урбанистичке целине 2 и 5** (део железничке пруге Београд – Стара Пазова – Инђија – Нови Сад – Суботица – државна граница) – локалитет број 3,

- **део урбанистичке целине 5** (целина између Улице Марка Миљанова, Београдског кеја и Венизелосове улице),

- **део урбанистичке целине 5** (део парцеле 8550/1 према графичком приказу број 3 “Начин спровођења плана” у Р 1:2500) – локалитет број 19;

- **урбанистичку целину 8** (целина између Београдског кеја и водене површине Дунав).

До доношења планова детаљне регулације забрањује се изградња нових објеката на овим просторима, осим у делу урбанистичке целине 1, у просторним целинама намењеним породичном становању и пословању уз Сентандрејски пут, за које се примењује важећи план детаљне регулације.

7.4. Локација за коју се обавезно израђује урбанистички пројекат

Планом се утврђује обавеза израде урбанистичког пројекта за:

- **део урбанистичке целине 5** (парцела број 8535, целина између улица Венизелосове и Филипа Вишњића) – локалитет број 9.

7.5. Целине и зоне за које је обавезно расписивање архитектонског или архитектонско-урбанистичког конкурса

Плановима детаљније разраде може се утврдити за које локације је обавезно расписивање архитектонског или архитектонско-урбанистичког конкурса.

Расписивање архитектонских и урбанистичко-архитектонских конкурса је дозвољено и препоручује се за све локације и објекте за које се средства издвајају из јавних фондова или градског буџета, за објекте карактеристичног урбанистичко-архитектонског идентитета, за објекте где се планирају сложени програми инвеститора у оквиру комплекса, као и за значајне инфраструктурне објекте.

7.6. Планови и делови планова који престају да важе

Планови који престају да важе:

- План парцелације блока сервиса на Сентандрејском путу у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” бр. 7/99 и 12/03).

Планови који престају да важе у делу:

- Регулациони план “Пејиново насеље” у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 10/97 и 17/03) – део Плана за просторе намењене за малу привреду (у блоку између постојећих граница парцела, Пере Попадића и Трга 23. октобра и Канала Дунав-Тиса-Дунав), планиране стамбене објекте (у делу блока између улица Пере Попадића, Јосифа Маринковића, Стевана Николића и планиране улице), склониште и складишта (блок између улица Темеринске, Теодора Мандића и Трга 23. октобра и Канала Дунав-Тиса-Дунав);

- План детаљне регулације блокова између улица Косте Шокице и Партизанске у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” бр. 1/10) - део Плана за простор намењен делу железничке пруге Београд – Стара Пазова – Инђија – Нови Сад – Суботица – државна граница и део између северне границе железничке пруге Београд – Стара Пазова – Инђија – Нови Сад – Суботица – државна граница, постојећих граница парцела бр. 3963, 3968, 3969, 3978, 3972, 3981, 4016 К.О. Нови Сад I, планиране регулације заштитног зеленила и осовине планиране улице;

- План детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” број 16/07) - део Плана за простор између Улице Јована Цвијића и постојећих граница парцела бр. 4404, 4405 и 4406 К.О. Нови Сад I, део за простор између Улице Бранка Радичевића и постојећих граница парцела бр. 8811, 8809, 8810, 8807, 8806, 8803, 8804/1, 8804/2, 8804/3 и 8805 К.О. Нови Сад I и део Плана који се односи на парцеле број 4347 и 4348/1 К.О. Нови Сад I (зона изградње);

- План детаљне регулације Подбаре у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” број 12/11) - део Плана који се односи на Венизелосову улицу (садржај унутар профила улице), део Плана који се односи на парцеле бр. 8649/1 и 8649/8 К.О. Нови Сад I (правила парцелације и режим коришћења земљишта), део Плана који се односи на део парцеле број 9299 и парцелу број 9298 (све К.О. Нови Сад I) (спратност објекта) и део Плана који се односи на парцелу број 9291 (намена дела објекта – мезанина);

- План детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” број 45/09) - део Плана који се односи на Венизелосову улицу (садржај унутар профила улице);

- План детаљне регулације улазног правца на Подбаре у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” број 34/09) - део Плана који се односи на парцелу број 8535 К.О. Нови Сад I, део Плана који се односи на део парцеле број 8550/1 К.О. Нови Сад I и део Плана који се односи на парцеле 8541 и 8542 К.О. Нови Сад I (намена објекта);

- План детаљне регулације дела Алмашког краја у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” број 58/10) - део Плана који се односи на делове парцела бр. 8740, 8741 и 8739 К.О. Нови Сад I (правила парцелације, односно обједињавање парцела);

- План детаљне регулације дела Салајке између улица Теодора Мандића, Темеринске, Партизанске и Сентандрејског пута у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” бр. 20/03 и 31/09) – део Плана који се односи на парцеле бр. 2901/1, 2901/2, 2901/3, 2901/4, 2902, 2903, 10666/5 и 2929/2 (све К.О. Нови Сад I) (правила парцелације, односно обједињавање парцела);

- План детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” бр. 18/10) – део Плана који се односи на парцеле бр. 9544 и 9545 К.О. Нови Сад I (правила парцелације, спратност и нагиб кровних равни);

- План детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејевог улице у Новом Саду (“Службе-

ни лист Града Новог Сада” бр. 05/08) – део Плана који се односи на парцеле бр. 9011 и 9012 (све К.О. Нови Сад I) (правила парцелације на обе парцеле и зона изградње на парцели број 9011 К.О. Нови Сад I).

8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

8.1. Правила и услови уређења и грађења за просторне целине за које је основ за реализацију план генералне регулације, или делом план генералне регулације а делом план детаљне регулације

Правила и услови уређења и грађења дати су за просторне целине за које је основ за реализацију план генералне регулације: део урбанистичке целине 2 (локалитет број 2), део урбанистичке целине 3 (локалитети бр. 4 и 5), део урбанистичке целине 5 (уређена јавна површина са делом Дунава). Правила и услови уређења и грађења дати су за просторне целине за које је основ за реализацију делом план генералне регулације, а делом план детаљне регулације: део урбанистичке целине 4 (локалитети бр. 6 и 7), део урбанистичке целине 5 (локалитет број 8) и део урбанистичке целине 6 (локалитет број 10)

8.1.1. Специфични услови за уређење и грађење у урбанистичким целинама

Специфични услови за уређење и грађење дефинишу се по урбанистичким целинама, локалитетима на којима се мењају важећи планови детаљне регулације и за које је основ за реализацију план генералне регулације, и по наменама. Положај локалитета у оквиру урбанистичке целине дати су у графичком приказу број 3 “Начин спровођења плана” у Р 1:5000. Делови урбанистичких целина за које је основ за реализацију план генералне регулације, а за које не постоји важећи план, дефинисани су по урбанистичким целинама и наменама.

8.1.1.1. Део урбанистичке целине 2

Локалитет број 2

На графичком приказу број 5.1а. “План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње - део урбанистичке целине 2” у Р 1:1000, дефинисане су намене парцела, у оквиру којих се зоне изградње формирају у складу са урбанистичким параметрима дефинисаним овим планом. Правила парцелације и препарцелације за грађевинско земљиште дати су на графичком приказу број 5.1б. “План регулације површина јавне намене са инфраструктуром – део урбанистичке целине 2” у Р 1:1000.

Планом генералне регулације се дефинишу специфични услови за локалитет број 2, на којем се мења план детаљне регулације који је на снази, и на којем је основ за реализацију план.

У заштитном појасу пруге, на удаљености мањој од 25 m, рачунајући од осе крајњих колосека, не могу се

градити објекти, постављати постројења и уређаји. Унутар овог појаса могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора и зелених површина (с тим да високо растине мора бити на растојању већем од 10 m у односу на осу колосека железничке пруге).

На удаљености већој од 25 m, рачунајући од осе крајњег колосека могу се градити објекти, постављати постројења и уређаји, градити пословни, помоћни и слични објекти. Индустијске зграде, постројења и слични објекти не могу се градити у заштитном појасу ближе од 50 m, рачунајући од осе крајњег колосека. При изради техничке документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу, инвеститор односно његов пројектант дужан је да се обрати ЈП “Железнице Србије”, Сектору за стратегију и развој, за давање услова за пројектовање, као и због сагласности на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге.

Породично становање

Уз улице Рашку, Немањину и нову улицу, у југозападном делу урбанистичке целине 2 задржава се породично становање, уз могућност реконструкције и изградње нових објеката. Због чињенице да блокови у којима се налазе парцеле представљају завршену складну целину породичног становања, спратност се ограничава на П+Пк, или највише П+1 (са могућом поткровном етажом без назитка). На ограничену спратност утиче и ширина улица, која се креће од 7 до 10 m.

Максимални индекс заузетости парцеле приликом изградње новог објекта је 40%. Уколико је постојећи степен заузетости већи од планираног, постојећи се задржава.

Објекти могу имати и подрум или сутерен уз примену посебних мера заштите од високе подземне воде.

Препоручује се примена косих кровова, нагиба 30 °, висине назитка до 1,6 m, уз могућност комбиновања са кровним терасама.

Главни објекат се поставља предњом фасадом на регулациону линију улица или на грађевинску линију, која може бити повучена у односу на регулациону линију, у складу са објектима на суседним парцелама (препоручује се до 5 m).

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као слободностојећи, у прекинутом низу, што зависи од постојећег стања на парцели, али и начина изградње на суседним парцелама.

Поред стамбеног објекта, на парцели је могућа изградња слободностојећих приземних помоћних и пратећих објеката (остава, котларнице и сл.) и гаража, као и објеката за делатности које не угрожавају становање. Ови садржаји могу се наћи и у саставу главног објекта или његовом анексу.

Постојећи објекти се могу реконструисати, дограђивати, надограђивати или заменити новим, у складу са задатим урбанистичким параметрима.

На једној грађевинској парцели условљава се број стамбених или пословних јединица који је максимално четири. Учешће пословања у односу на становање се не условљава, а могуће је на парцели градити и пос-

ловни објекат без становања. Уколико се на парцели гради чисто пословни објекат, степен заузетости може бити 50%. Пословање својом делатношћу не сме да угрожава становање у непосредном окружењу, нити да угрожава животну средину. За пословање се препоручују терцијарне делатности (угоститељство, трговина, услужно занатство, финансије и сл.).

Постојеће парцеле је могуће парцелисати и препарцелисати на следећи начин:

- задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене, на начин дефинисан правилима грађења;

- обавезно је спајање делова парцела бр. 3963, 3964 и 3965 у оквиру намене породичног становања, а могућа је препарцелација, тако да најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта буде 300 m², а двојног објекта 400 m² (две по 200 m²). Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10 m, двојних објеката 16 m (два по 8 m); обавезно је издвајање остатака делова парцела бр. 3963, 3964 и 3965 за јавну површину, која се спроводи у случају успостављања планиране регулационе ширине улице.

- обавезно је спајање парцеле број 3972 са делом парцеле број 3978.

Пословање (комерцијални, услужни и производни садржаји, занатство и сл.)

На графичком приказу број 5.2а. "План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње – део урбанистичке целине 2" у Р 1:1000, приказане су парцеле намењене за пословање (комерцијални, услужни и производни садржаји, занатство и сл.) без становања, у оквиру којих су назначени постојећи објекти.

На парцелама које су намењене за пословање без становања планира се замена постојећих, претежно складишних простора новим објектима већих капацитета за секундарне делатности (производно занатство) и терцијарне делатности (комерцијалне функције, трговина, угоститељство, култура, забава, и сл.) које не угрожавају животну средину. На парцели је могуће планирати један стан за домара. Постојећи објекти се могу задржати или адаптирати и реконструисати, тако да се променом намене, доградњом или надоградњом ангажује већи простор од постојећег и прилагоди новим технолошким процесима.

Планирана спратност објеката је од П (хале са високим приземљем) до П+2, са равним или косим кровом без назитка. Објекти могу имати и подрум или сутерен уз примену посебних мера заштите од високе подземне воде. Кровови могу бити равни или коси. Код косих кровова нагиб кровних равни је максимално 30°, кровне равни се постављају на конструкцију последње пуне етаже без назитка. Корисну површину поткровља могуће је формирати код објеката до спратности П+1/Пк, искључиво у оквиру овог волумена.

Максимални индекс заузетости парцеле приликом изградње новог објекта је 60%, а индекс изграђености 1,4.

Парцела број 3981, у оквиру које се налази постојећи објекат, спратности ВП, у обавезно се спаја са парцелом бр. 3980, 3982/2 и 3979, а препоручује се њено спајање са делом парцеле број 3978.

Парцела број 4016 се задржава, уз обавезно издвајање дела парцеле за јавну површину, која се спроводи у случају успостављања планиране регулационе ширине улице. У случају да се на делу парцеле број 4016 планира изградња новог објекта, након рушења постојећих објеката, зона изградње се планира у јужном и југозападном делу парцеле. Препоручује се да се грађевинска линија поклапа са постојећом регулационом линијом Улице Ђорђа Зличића и планираном регулацијом нове улице.

Грађевинска линија нових објеката се може поставити на регулациону линију или бити увучена у односу на њу. Грађевинска линија новог објекта, у случају да се ради о прекинутом низу, треба да буде удаљена минимум 4 m од суседног објекта. Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,5 m. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,5 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

У заштитном пружном појасу пруге, на удаљености мањој од 25 m, рачунајући од осе крајњих колосека, не могу се градити објекти, постављати постројења и уређаји.

У случају да се ради о непрекинутом низу, колски прилаз на парцеле се обезбеђује у виду пасажа минималне ширине 3,5 m и висине 4,0 m.

Заштитно зеленило

Заштитно зеленило планира се између регулационих линија коридора железничке пруге, Улице Рашке и парцеле која је намењена породичном становању, и између регулационих линија коридора железничке пруге, улица Радоја Домановића и Карађорђевог, регулације пешачког пролаза и парцеле која је намењена за основну школу.

Након рушења постојећих објеката и препарцелације земљишта, планира се уређење простора. С обзиром на то да се заштитно зеленило налази у заштитном појасу пруге, уређење и озелењавање простора треба ускладити са условима надлежних институција.

Озелењавање овог простора треба урадити у складу са смерницама датим у пододељку "8.4. Правила уређења зелених и слободних површина".

Уређење овог простора могуће је реализовати применом различитих елемената озелењавања, поплочања, применом урбаног и архитектонског мобилијара, осветљења и сл.

Локалитет број 12

Правила уређења и грађења за парцеле бр. 2901/1, 2901/2, 2901/3, 2901/4, 2902, 2903 и 10666/5 (све К.О. Нови Сад I) и део парцеле број 2929/2 К.О. Нови Сад I

утврђена су планом детаљне регулације, осим у делу који се односи на правила парцелације.

Парцела бр. 2901/1, 2901/2, 2901/3, 2901/4, 2902, 2903 и 10666/5 (све К.О. Нови Сад I) и део парцеле број 2929/2 К.О. Нови Сад I обавезно се спајају, док се део парцеле број 2929/2 одваја за јавну површину, а све према графичком приказу број 5.6а "План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње - део урбанистичке целине 2" у Р 1:1000.

На новоформираној грађевинској парцели планира се општеградски центар, у оквиру којег се планирају пословни објекти, спратности П+2, како је то дефинисано важећим планом.

8.1.1.2. Део урбанистичке целине 3

На графичком приказу број 5.2а."План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње - део урбанистичке целине 3" у Р 1:1000, дефинисане су максималне зоне изградње које представљају максималну зону изградње објеката у случају да се постојећи објекти замењују новим, породичним, вишепородичним или пословним или да се на новоформираним грађевинским парцелама граде нови објекти. У оквиру зоне породичног или вишепородичног становања дефинисана је намена парцела, у оквиру којих се зоне изградње формирају у складу са урбанистичким параметрима дефинисаним планом.

Правила парцелације и препарцелације за грађевинско земљиште дати су на графичком приказу број 5.2б. "План регулације површина јавне намене са инфраструктуром – део урбанистичке целине 3" у Р 1:1000.

Планом генералне регулације се дефинишу специфични услови за локалитете бр. 4 и 5, на којима се мења план детаљне регулације који је на снази, и на којима је основ за реализацију план генералне регулације.

Локалитет број 4

Породично или вишепородично становање

Дуж Улице Јована Цвијића, парцеле бр. 4404 и 4405, и парцела број 4406 у наставку Улице Радоја Домановића, намењене су породично или вишепородичном становању, спратности до П+1+Пк. То подразумева да се у оквиру ових парцела, у случају да су оне веће од 600 м², може планирати већи број стамбених јединица, који се усклађује са бројем паркинг места на парцели (један стан једно паркинг место) и просечном површином стамбених јединица од минимум 60 м². На парцелама које имају површину од 300-600 м² могуће је градити породични стамбени објекат.

На једној грађевинској парцели условљава се број стамбених или пословних јединица. Учешће пословања у односу на становање се не условљава. Број стамбених јединица и независних пословних простора (локала), код изградње породичног стамбеног објекта не може бити већи од три. Број стамбених јединица и независних пословних простора (локала), код изградње вишепородичног стамбеног објекта не може бити већи од 12.

Постојеће парцеле је могуће парцелисати и препарцелисати на следећи начин:

- задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене, на начин дефинисан правилима грађења;

- код изградње породичних објеката најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300 м², двојног објекта је 400 м² (две по 200 м²) и објеката у прекинутом низу 200 м²;

- код изградње породичних објеката најмања ширина уличног фронта за изградњу слободностојећег објекта је 10 м, двојних објеката 16 м (два по 8 м); парцела број 4406 задржава постојећу ширину уличног фронта;

- најмања површина грађевинске парцеле код изградње вишепородичних и пословних објеката је 600 м².

Максимални индекс заузетости парцеле приликом изградње новог објекта одређује се према површини грађевинске парцеле на следећи начин:

- за парцеле до 300 м² највећа дозвољена бруто површина објеката у основи је 120 м², односно максимални индекс заузетости износи 40%;

- за парцеле од 300 м² до 600 м² највећа дозвољена бруто површина објеката у основи је 180 м², а индекс заузетости износи између 30% и 40%;

- за парцеле од 600 м² највећа дозвољена бруто површина објеката у основи је 400 м², а индекс заузетости износи до 40%.

Објекти могу имати и подрум или сутерен уз примену посебних мера заштите од високе подземне воде.

Кровови могу бити равни или коси, са препоруком да се равни кровови могу постављати на слободностојеће објекте типа вила на већим парцелама. Максимални надзидак износи 1,6 м.

На парцелама уз Улицу Јована Цвијића, главни објекат се поставља предњом фасадом на регулациону линију улице, а на парцели уз Улицу Радоја Домановића на грађевинску линију, која је повучена у односу на регулациону линију (препоручује се до 5 м).

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као слободностојећи или двојни.

Поред стамбеног објекта, на парцели је могућа изградња слободностојећих приземних помоћних и пратећих објеката (остава, котларнице и сл.) и гаража, као и објеката за делатности које не угрожавају становање. Ови садржаји могу се наћи и у саставу главног објекта или његовом анексу.

Постојећи објекти се могу реконструисати, дограђивати, надограђивати или заменити новим, у складу са задатим урбанистичким параметрима.

Локалитет број 5

Постојеће вишепородично становање

Постојећи објекат вишепородичног становања у Улици Бранка Радичевића бр. 7 (парцела број 8811) представља завршену целину и планом се задржава хоризонтални и вертикални габарит. У реализованим објектима се доз-

вољава промена намене постојећег стамбеног простора и заједничких просторија у пословни простор. Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова објекта. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композиционо и у примени материјала усклађено са свим елементима на фасади. Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће станавање.

Планирани стамбени, стамбено-пословни или пословни објекти

На парцелама постојећих породичних објеката уз улице Бранка Радичевића и Темеринску планира се изградња нових стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+2 и П+3, уз Улицу Бранка Радичевића и П+4 уз Темеринску улицу.

Планирани објекти постављају се на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом, и формирају непрекинути низ. Ширина зоне изградње износи 14 m уз Улицу Бранка Радичевића, и 16 m уз Темеринску улицу, у складу са графичким приказом број 5.2а. "План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње -део урбанистичке целине 3" у Р 1:1000. Максимални индекс заузетости износи до 40 %, а на угаоној парцели до 75%.

У случају да је приступ на парцеле могуће обезбедити преко колско- пешачког пролаза, није неопходно планирати пасаже у оквиру зоне изградње, у циљу приступа из улица Темеринске и Бранка Радичевића.

Намена дела приземља планираних стамбених објеката дуж Темеринске улице мора да буде у оквиру пословних и/или услужних делатности са пратећим техничким и помоћним просторијама. У приземљу стамбених објеката дуж Улице Бранка Радичевића, поред стамбених просторија могу да се налазе и површине намењене пословању и комерцијалним делатностима ка уличном делу, и гараже и техничке просторије ка дворишту.

Висина приземља пословне намене може бити до 5,8 m због формирања луксузног пословног простора дуж Темеринске улице. У оквиру овог волумена није могуће пројектовати две независне етажне, али је могуће пројектовати галерију. Планирање стамбених простора у приземљу могуће је у објектима уз Улицу Бранка Радичевића.

Код реализације стамбених објеката просечна нето површина стана је 50 m², а тежи се остваривању просечне површине 60 m². Минимална стамбена јединица је нето површине 24 m².

Кровови су коси са нагибом кровних равни максимално 30°. Кровне равни се постављају на конструкцију последње пуне етажне без назидка. Намена у оквиру волумена под косим кровом може бити пословна, стамбена или заједничке просторије станара. Осветљавање поткровне етажне решава се постављањем лежећих кровних прозора или баца.

Уколико се за осветљавање поткровне етажне пројектују баце, оне морају бити сведених, ненаметљивих облика, пропорцијски усклађени са фасадом и укупним волуменом објекта. Баце не могу прелазити грађевинску линију основног габарита објекта, а њихова укупна

ширина не сме прећи 30% ширине фасаде. Њихова висина и положај може обезбедити осветљење највише једној корисној етажи.

Уколико се, као елемент артикулације фасаде стамбених објеката користе препусти на делу објекта вишем од 3 m, обавезно је да се они заврше закључно са последњим спратом, односно раван фасаде поткровља не може имати препусте. Хоризонтална пројекција испода може бити удаљена од грађевинске линије максимално 1,20 m. Максимална површина ових елемената не сме бити већа од 50% површине фасаде, не рачунајући приземље.

Приликом обликовања планираних објеката посебно водити рачуна о доминантним визурама (из правца Темеринске улице) кроз примену складне архитектонске форме, квалитетне материјализације и технологије изградње и давањем просторног акцента (без повећања наведених спратности) у оквиру зоне изградње стамбених, стамбено-пословних или пословних објекта.

Паркирање се решава у оквиру парцеле, уз усклађивање броја стамбених и пословних јединица са бројем паркинга места, а све у складу са смерницама датим у пододелу "9.1. План саобраћајне инфраструктуре". Могуће је планирати подземну етажу испод целе површине парцеле, уз примену посебних мера заштите од високе подземне воде. Подземна етажа се намењује за: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и др. У случају планирања приземних гаража на парцели, планирати једноводан плитак лимени кров, нагиба максимално 10о са падом према предметној парцели. Није дозвољена промена намене простора намењених стационарном саобраћају (гаражирању).

Парцеле је могуће парцелисати и препарцелисати на следећи начин:

- у Улици Бранка Радичевића парцела које се намењује за изградњу стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката се формира обавезним спајањем делова парцела бр. 8809 и 8807 и парцеле број 8810, док се остатак парцела издваја за површину јавне намене;

- на углу улица Бранка Радичевића и Темеринске парцела које се намењују за изградњу стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката се формира обавезним спајањем делова парцела бр. 8806 и 8809, док се остатак парцела издваја за површину јавне намене,

- у Темеринској улици (део урбанистичке целине 3) парцела које се намењују за изградњу стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката се формира обавезним спајањем парцела бр. 8804/1, 8804/2 и 8804/3 и дела парцеле број 8805, док се остатак парцела издваја за површину јавне намене. Планом се препоручује спајања ових парцела са парцелом која се формира на углу улица Бранка Радичевића и Темеринске.

Локалитет број 14

Планирани стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат

На парцели број 9011 уз Улицу Кисачку 8, површине око 600 m² планира се изградња новог стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, спратности

П+2+Пк у уличном делу, и П+1+Пк у дворишном делу. Планирани објекат поставља се на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом, а са објектима у непосредном окружењу формира непрекинути низ. Дубина зоне изградње износи 12 m уз Улицу Кисачку, а ширина дворишног крила, износи 6 m, све у складу са графичким приказом број 5.8а. "План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње -део урбанистичке целине 3" у Р 1:1000. Максимални индекс заузетости износи до 60 %.

Сва остала правила уређења и грађења за планирани објекат, спратности П+2+Пк и П+1+Пк, дата су у важећем плану детаљне регулације.

Локалитет број 15

Планирани објекат

На парцелама бр. 4347 и 4348/1, које су у обавези спајања, планира се изградња новог стамбеног или стамбено-пословног, спратности П+3 у уличном делу, и П у дворишном делу. Планирани објекат поставља се на грађевинску линију, која се поклапа са источном регулационом, а са северне стране грађевинска линија је увучена 4 m у односу на регулациону линију. Планирана зона изградње дата је на графичком приказу 5.9а. "План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње -део урбанистичке целине 3" у Р 1:1000.

Сва остала правила уређења и грађења за планираног објекта дата су у важећем плану детаљне регулације.

8.1.1.3. Део урбанистичке целине 4

Локалитет број 6

Саобраћајна површина –Венизелосова улица

Услови за грађење саобраћајних површина утврђени су планом детаљне регулације, осим у делу који се односи на садржај унутар профила Венизелосове улице.

Локалитет број 7

Планирани стамбени, стамбено пословни или пословни објекти

Планом се укида режим површине јавне намене на парцелама бр. 8649/1 и 8649/8, али се задржава начин уређења парцела у функцији слободне уређене површине, уз припајање парцелама бр. 8649/2 и 8649/7 и делу парцеле 8649/3 (парцеле под објектом). Парцела број 8649/1 спаја се са парцелом број 8649/2 и делом парцеле 8649/3, а парцела број 8649/8 спаја се са парцелом број 8649/7, као што је приказано у графичком приказу број 5.4а "План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње - део урбанистичке целине 4" у Р 1:1000. Испод новоформираних грађевинских парцела могућа је изградња подземне гараже, с тим да 20% неизграђене површине парцеле мора бити озелењено. Правила уређења и грађења за планиране стамбене, стамбено-пословне или пословне објекте, спратности П+3 и П+4, дата су у важећем плану детаљне регулације.

Локалитет број 16

Планирани објекат

На парцели број 9298 и делу парцеле број 9299, које су у обавези спајања, планира се изградња стамбеног или стамбено-пословног објекта, спратности П+4 (повучена 5 етажа), а све у складу са графичким приказима број 5.10а. "План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње - део урбанистичке целине 4". Сва остала правила уређења и грађења за планирани објекат, дата су у важећем плану детаљне регулације.

Локалитет број 18

Планирани стамбено – пословни објекат

На парцели број 9291 планира се изградња стамбено-пословног објекта. У просторима мезанина, у ламелама објекта који излазе на улице Марка Миљанова и Косовску, дозвољава се планирање стамбених простора, са дворишне стране. У просторима мезанина са уличне стране планира се пословна намена. Сва остала правила уређења и грађења за планирани објекат, дата су у важећем плану детаљне регулације.

8.1.1.4. Део урбанистичке целине 5

Локалитет број 11

Део парцеле број 8550/1, површине око 4.180 m², издваја се за јавну површину, на којој се планира изградња објекта Архива града Новог Сада, а све у складу са графичким приказима број 5.5а. "План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње - део урбанистичке целине 5" и 5.5б "План регулације површина јавне намене са инфраструктуром – део урбанистичке целине 5" у Р 1:1000. Планирани објекат се поставља на грађевинску линију која се не поклапа са регулационом линијом. Грађевинска линија објекта је у односу на регулациону линију увучена за око 10 m са северне, источне и западне стране, а за 4,5 m са јужне. Спратност објекта је до По+П+4. Зона изградње је неправилног облика и формом прати линије регулације околних саобраћајница. Максимални индекс заузетости износи до 50 %.

Објекат је слободностојећи и компактне форме. Због специфичних садржаја који морају да се налазе у оквиру објекта (депои, складишта, библиотека и сл.), а који захтевају затворене и једнообразне фасаде у обликовању, посебну пажњу треба обратити на обликовање објекта применом комбинације транспарентних и пуних маса или различитим материјалима, колоритом и сл., а додатну динамичност је могуће нагласити и различитим висинама венца. Колски прилаз обезбеђује се са нове саобраћајнице, на северној страни парцеле. У оквиру комплекса планирају се приступне саобраћајнице подземној гаражи, као и самом објекту, а све у складу са функционалном организацијом објекта. Осим гараже, у подземној етажи планирају се техничке просторије, склониште и сл.

Локалитет број 17

На деловима парцела бр. 8541 и 8542 планира се изградња стамбених објеката, тако да удео становања буде 80%, а удео пословања (у приземљу објеката) 20%. Правила уређења и грађења за планиране објекте дата су у важећем плану детаљне регулације.

Уређена јавна површина са делом Дунава

На графичком приказу 5.3а “План саобраћаја, нивелације, регулације са режимима изградње – део урбанистичке целине 5” дати су елементи (шеталиште, трим стазе, зеленило и сл.) за уређење јавне површине - Београдског кеја у делу урбанистичке целине 5. Приликом уређења простора приобаља Дунава, виталну улогу представља и квалитетан дизајн у формирању градског пејзажа, због чега треба посебну пажњу посветити урбаном мобилијару, озелењавању, колористичкој шеми целог потеза, јавном и декоративном осветљењу, партерном уређењу и другим елементима уређења и опремања јавног простора. Уређењем кеја, у складу са савременим условима и потребама, допринеси се повећању спортске и рекреативне вредности и туристичке атрактивности простора. Уређењем линијских праваца комуникације, подстиче се кретање по правцима који повезују различите намене, застајање, одмор и уживање у реци Дунав.

Приликом реализације планираних радова на Београдском Кеју и Кеју жртва рације, на реконструкцији насипа и изградњи саобраћајнице, бициклическе и шетне стазе, максимално ће се сачувати постојећа вегетација. То се нарочито односи на дрворед од Улице Милоша Бајића до Улице Марка Миланова. Предлаже се наставак поменутог дрвореда све до ушћа Канала у Дунав, чиме би се добио јединствен естетски потез, а уједно и значајан тампон између саобраћајнице, посетилаца шетне стазе и осталих међупростора.

Слободне површине од почетка до краја трасе озелениће се групацијама и врстама ниског декоративног зеленила, шибљем, цветним засадима и травњацима.

Основна функција водене површине Дунав је у највећем делу за пловидбу. Водена површина Дунава, осим своје саобраћајне улоге великог европског пловног пута (Паневропски транспортни Коридор 7), на којем се одвијају разни видови саобраћаја представља и површину на којој су могуће активности, у интеграцији са приобаљем – у овом случају Београдским кејом.

Локалитет број 8Саобраћајна површина –Венизелосова улица

Услови за грађење саобраћајних површина утврђени су планом детаљне регулације, осим у делу који се односи на садржај унутар профила Венизелосове улице.

8.1.1.5. Део урбанистичке целине 6**Локалитет број 10**

Правила уређења и грађења за делове парцела бр. 8739, 8740 и 8741 (угао улица Гундулићеве и Текелијине)

утврђена су планом детаљне регулације, осим у делу који се односи на правила парцелације. Делови парцела бр. 8740 и 8741 обавезно се спајају, а препоручује се њихово спајање са делом парцеле број 8739, као што је приказано у графичком приказу број 4 “План површина јавне намене” у Р 1:2500. На новоформираним грађевинским парцелама планира се изградња стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, док се остатак наведених парцела одваја за регулацију улица Гундулићеве и Текелијине, као што је дефинисано планом детаљне регулације.

8.1.1.6. Део урбанистичке целине 7**Локалитет број 13**

Правила уређења и грађења за парцеле бр. 9544 и 9545 (улица Скерлићева 6а и 8) утврђена су планом детаљне регулације, осим у делу који се односи на правила парцелације (парцеле бр. 9544 и 9545), спратност и нагиб кровних равни (парцела број 9544). Планом се задржава постојећа регулација, и у складу са тим прилагођава се зона изградње стамбених или стамбено-пословних објеката на парцелама бр. 9544 и 9545, како је то приказано у графичком приказу број 5.7а. “План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње - део урбанистичке целине 7” у Р 1:1000. Објект на парцели број 9544 могуће је доградити и надоградити до спратности П+1, са нагибом кровних равни примерених покривачу од “бибер” црепа. Пасаж се обавезно планира, а његов положај ће бити одређен у пројектној документацији. Остала правила уређења и грађења за наведене парцеле, дата су у важећем плану детаљне регулације.

8.1.2. Нумерички показатељи за делове урбанистичких целина за које је основ за реализацију план генералне регулације

Табела: Урбанистички показатељи по урбанистичким целинама

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 2 – део који се реализује на основу ПГР	
Површина дела урбанистичке целине 2 – локалитет број 2	1,22 ha
Површина под породичним стамбеним објектима (брuto)	750 m ²
Развијена површина породичних стамбених објеката (брuto)	1.875 m ²
Површина под пословним објектима (брuto)	3.500 m ²
Развијена површина пословних објеката (брuto)	7.900 m ²
Укупна површина под објектима (брuto)	4.250 m ²
Укупна развијена површина објеката (брuto)	9.775 m ²
Број станова	15
Број становника	42

Индекс заузетости у односу на површину која се реализује на основу ПГР	35 %
Индекс изграђености у односу на површину која се реализује на основу ПГР	0,8
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 3 – део који се реализује на основу ПГР	
Површина дела урбанистичке целине 3-локалитети број 4 и 5	0.83 ha
Површина под вишепородичним стамбеним објектима (брото)	1.980 m ²
Развијена површина вишепородичних стамбених објеката (брото)	8.462 m ²
Површина под породичним стамбеним објектима (брото)	600 m ²
Развијена површина породичних стамбених објеката (брото)	1.440 m ²
Укупна површина под објектима (брото)	2.580 m²
Укупна развијена површина објеката (брото)	9.902 m²
Број станова	115
Број становника	322
Индекс заузетости у односу на површину која се реализује на основу ПГР	31 %
Индекс изграђености у односу на површину која се реализује на основу ПГР	1,2
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 5 – део који се реализује на основу ПГР	
Површина дела урбанистичке целине 5 – локалитет број 11	0,59 ha
Површина под објектом Архива града Новог Сада (брото)	1.970 m²
Развијена површина под објектом Архива града Новог Сада (брото)	8.450 m²
Индекс заузетости на парцели	50 %
Индекс изграђености на парцели	2

8.1.3. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Намене простора у оквиру целина, за које је основ за реализацију план генералне регулације, су: породично, вишепородично становање, општеградски центри и пословање.

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом одређена за изградњу.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, комунално опремање се може решити на следећи начин:

- у зонама породичног становања постојеће стање комуналне опремљености је изнад минималне опремљености које је услов за издавање локацијске дозволе.

- у зонама вишепородичног становања, пословања и општеградским центрима прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

8.2. Правила и услови уређења и грађења усмеравајућег карактера за просторне целине које ће се разрађивати планом детаљне регулације

8.2.1. Урбанистичка целина 1

За урбанистичку целину 1 основ за реализацију је план детаљне регулације. Реализација индустријског колосека и главне градске саобраћајнице у северном делу целине, као и промене дефинисане Концептом генералног плана града Новог Сада до 2030. године условљавају преиспитивање важећих планских решења и престанак њиховог важења у целини или делу (до доношења новог плана). Овим планом дају се смернице за детаљнију разраду.

Доминантну целину у оквиру дела урбанистичке целине 1 (Пејиново насеље) представља породично становање, које је у највећем делу реализовано као постојеће становање у оквиру сопствене парцеле Спратност објеката у оквиру зоне породичног становања може бити П до П+1+Пк.

Вишепородично становање средњих густина, спратности до П+2+Пк, планира се уз новопланирану улицу, у северном делу урбанистичке целине 1. Постојећи објекти се задржавају, а нови објекти могу бити спратности П+1+Пк до П+2+Пк. Максималан индекс заузетости на парцели износи 40%.

У североисточном делу урбанистичке целине 1 планира се општеградски и линијски центар. У оквиру општеградског центра могуће је планирати пословне и вишепородичне стамбене објекте у интеграцији са различитим садржајима образовања, забаве, културе, здравства, услужних делатности и сл. У оквиру простора за који се дефинишу усмеравајући параметри могу се издвојити више подцелина. Уколико се валоризацијом укаже на одређене вредности, могуће је и задржавање неких постојећих објеката, као и њихова реконструкција у циљу прилагођавања планираном окружењу и новим наменама. Реализација је могућа на јединственом комплексу или на појединачним грађевинским парцелама. Спратност планираних објеката може да буде до П+2+Пк. Максимални индекс заузетости целине намењене општеградском центру износи 40%, а у случају формирања више парцела индекс ће се за сваку парцелу прецизно

није одредити планом детаљне регулације. У оквиру ове претежне намене, могуће је планирање и нових саобраћајница и нових уређених неизграђених површина (јавних или у оквиру планираних намена), које би обезбедиле функционисање планираних садржаја. Паркирање се планира у оквиру парцеле или у подземним гаражама.

Постојећи пословни објекти уз Сентандрејски пут се задржавају, а ново пословање на улазним правцима се планира у северозападном делу урбанистичке целине 1 (уз Сентандрејски пут) и уз нову главну градску саобраћајницу, у северном делу урбанистичке целине 1. Делатности које се планирају су из области мале привреде, услужног и производног занатства, терцијарне делатности (пословне, услужне, комерцијалне и сл.), као и друге сличне делатности које не загађују околину и не угрожавају становање у непосредној близини. Спратност планираних објеката је П до П+2, уз могућност да се у оквиру већег пословног комплекса, на којем се планира изградња неколико објеката (у функцији мале привреде, производног занатства и сл.), претежне спратности до П+1, може планирати и један објекат више спратности, који искључиво служи за административне делатности (канцеларијски и услужни простор). Максимални индекс изграђености је до 40%.

Изградњом и реконструкцијом насипа уз Канал Дунав – Тиса – Дунав, и уз изградњу зида - обалоутврде спречавају се нова плављења делова Новог Сада везаног за Канал. Приликом детаљне разраде потребно је посебно водити рачуна о заштитном појасу насипа. Ширина заштитног појаса одбрамбеног насипа износи 15 m мерено од унутрашње ивице ножице насипа, а заштитни појас уз зидић има ширину од 15 m, мерено од унутрашње ивице зидића.

Детаљнија разрада дела урбанистичке целине 1, подразумева и стварање планског основа за предузимање даљих активности које су неопходне у циљу реализације индустријског колосека, који треба да повеже робно-транспортни центар унутар железничког чвора са Луком "Нови Сад" и у циљу реализације главне градске саобраћајнице, непосредно уз индустријски колосек. У графичким приказима оквирно су дате трасе колосека и саобраћајнице, а детаљнијом разрадом биће утврђен тачан положај регулација, у складу концепцијом просторног уређења, постојећим стањем и условима надлежних институција.

8.2.2. Део урбанистичких целина 2 и 5

Локалитет број 3 - железничка пруга

Детаљнија разрада дела урбанистичке целине 2, који је намењен за железничку пругу, подразумева стварање планског основа за предузимање даљих активности које су неопходне у циљу реализације концепта пруге, што подразумева повезивање Београда и Новог Сада тј. прве деонице пруге Београд-Суботица, као дела мреже пруга Железница Србије са трансевропском мрежом пруга за велике брзине.

Пруга и пружни појас обухватају земљиште између колосека и земљиште у непосредној близини пруге.

У границама пружног појаса потребно је планирати реконструкцију и доградњу колосека и перона и корекције елемената трасе због уједначавања и повећања брзине у оквиру постојећег трупa пруге.

У оквиру претежне намене железничке пруге све друмске саобраћајнице које се укрштају са пругом неопходно је прилагодити савременим саобраћајно-технолошким захтевима за одвијање саобраћаја са једне стране, а са друге стране новонасталој ситуацији услед изградње двоколосечне пруге. Ово подразумева реконструкцију и изградњу денивелисаних укрштаја као и денивелисање укрштаја у нивоу.

Сви параметри и специфични услови уређења и грађења прецизније ће се дефинисати планом детаљне регулације, а све у складу са условима надлежних институција.

8.2.3. Део урбанистичке целине 5

Локалитет 19 - део парцеле 8550/1

За просторну целину (део парцеле број 8550/1), условљава се израда плана детаљне регулације. С обзиром на изузетан положај локације, површину комплекса, претежна намена која се планира је општеградски центар. На делу парцеле 8550/1 планира се изградња стамбених објеката спратности П+4+Пк (П+5) и стамбено-пословних, спратности П+4+Пк – П+6. Максимални индекс заузетости износи 40%. Реализација је могућа на јединственом комплексу или на појединачним грађевинским парцелама. Паркирање се планира у оквиру парцеле или у подземним гаражама.

Површина за хидротехничке захвате

Површина за хидротехничке захвате планира се у делу урбанистичке целине 5, у блоку између Београдског кеја, Улице Марка Миљанова, продужетка Венизелосове улице, регулације друмско-железничког моста (државни пут I реда М-22/1) и улице која повезује Венизелосову улицу и Улицу Марка Миљанова. Површина обухвата износи 3,02 ha.

Простор је, у највећем делу, неуређен и неизграђен, иако поседује атрактиван положај уз значајне градске комуникације. Постојећа изграђеност и уређење овог простора везано је, пре свега, за потребе постојећег објекта Главне црпне станице II (ГЦ II).

У оквиру површине за хидротехничке захвате потребно је дефинисати две просторне целине: Просторну целину I, која се намењује изградњи планираних главних црпних станица (Нова главна црпна станица 1 - НГЦ 1 и Нова главна црпна станица 2 - НГЦ 2) и пратећих објеката и Просторну целину II, која се намењује за уређену зелену површину, дечја игралишта и изградњу ретензионих базена. Реализацију изградње на овом простору могуће је предвидети у неколико фаза.

Реализацијом НГЦ 1 са испустом и повезним колектором повезаће се постојећа Главна црпна станица I (ГЦ I) и Нова главна црпна станица 1 (НГЦ 1). Повезивањем ГЦ I и НГЦ 1 створиће се услови за потпуно гашење и уклањање постојећег објекта ГЦ I и

укупне воде "Јужног" канализационог слива оријентисаће се на НГЦ 1. Реализацијом НГЦ 2 са испустом и измештањем постојећег колектора створиће се услови за потпуно гашење и уклањање постојећег објекта ГЦ II.

Коришћење простора црпне станице потребно је ускладити са захтевима за квалитетом како простора црпне станице, тако и непосредног окружења. Приликом детаљније разраде водити рачуна о постојећој организацији саобраћаја: положају, значајним градским саобраћајницама, државном путу I реда М 22/1 и међународној железничкој прузи.

Услови и мере заштите животне средине обезбедиће се на основу процене могућности загађивања, санирања и спречавања свих активности које су у супротности са карактером овог простора или нарушавају или угрожавају непосредну или ширу околину.

Посебну пажњу посветити уређењу слободних површина, обликовању простора у складу са својом функцијом и положајем у окружењу. Уређење простора и изградња нових објеката у оквиру комплекса утврдиће се на основу услова надлежних јавних комуналних предузећа.

8.2.4. Урбанистичка целина 8

Коришћење речних обала има велики значај у савременом урбаном развоју. Осим своје одбрамбене улоге, планом детаљне разраде и кроз планиране намене и садржаје приобаље треба сагледавати као потенцијал за стварање простора који ће афирмисати окупљање и контакт међу људима. Спортски, рекреативни и туристички садржаји представљају функције које на најбољи начин одговарају овим захтевима, доприносе социјалној ревитализацији простора и омогућавају да спорт, рекреација и туризам на Дунаву постану његова значајна, колико културно-социјална толико и финансијско-економска вредност и потенцијал. У том циљу планирати формирање пешачких, бициклистичких и трим стаза, простора за заустављање и одмор, спорт (боћање, спортски терени, мини голф и сл.) и сл., озелењених простора, као и могуће додатне садржаје.

Непосредни контакт града и Дунава захтева формирање адекватне заштите од његових високих вода. Одбраном од поплава подразумева се заштита града од високих вода Дунава вероватноће појаве једном у 100 година (1% појава) и то у првој фази одбране и од хиљадугодишњих високих вода (0,1% појава) у коначној реализацији одбране од тих вода. У том циљу, у оквиру урбанистичке целине 8 кејски зид треба прилагодити фиксној одбрани, и изнаћи начин да се у датом моменту може монтирати и њен мобилни део.

Режим коришћења обале неопходно је ускладити са захтевима за очување квалитета воде Дунава.

Дуж регулације Београдског кеја пролази део важних инфраструктурних праваца (водовод, канализација, електро, вреловодне, гасоводне и телекомуникационе инсталације), па је потребно код реконструкције одбрамбеног нагиба узети у обзир њихове карактеристике: величину, положај и висинску коту.

У оквиру водене површине дефинисан је и положај путничког пристаништа.

Уређење простора утврдиће се на основу услова надлежних предузећа.

8.3. Правила и услови уређења и грађења усмеравајућег карактера за просторну целину која ће се разрађивати урбанистичким пројектом

Део урбанистичке целине 5 - локалитет број 9

За просторну целину (парцела бр. 8535), између улица Филипа Вишњића и Венизелосове, условљава се изградња урбанистичког пројекта. С обзиром на изузетан положај локације, површину комплекса, претежне намене које се планирају су вишепородично становање високих густина, спратности П+4 и више, као доминантна намена, и линијски центар уз Венизелосову улицу. У оквиру простора за који се дефинишу усмеравајући параметри могу се издвојити више потцелина. У оквиру намене вишепородичног становања могуће је планирати вишепородичне стамбене објекте у комбинацији са различитим садржајима образовања, забаве, културе, здравства, спорта, пословања и сл. У оквиру општеградског центра планира се изградња пословних објеката. Спратност може да буде максимално П+3, за пословне објекте у оквиру линијског градског центра уз Венизелосову улицу и П+6 за стамбене објекте. Максимални индекс заузетости целине износи 30%. Реализација је могућа на јединственом комплексу или на појединачним грађевинским парцелама. Паркирање се планира у оквиру парцеле или у подземним гаражама.

Приликом израде урбанистичког пројекта посебну пажњу обратити на калкански зид на међи парцеле број 8541, који треба да се закљони планираним објектима.

8.4. Правила уређења зелених и слободних површина

Постојећа вегетација не представља само биолошку већ и амбијенталну вредност овог простора, зато је треба сачувати, нарочито ону са највишим карактеристикама. Неопходна је и њена техничко-технолошка заштита приликом изградње објеката и инфраструктуре.

Улично зеленило - дрвореди, живица, травњак постављају се према условима попречних профила. За шире профиле планирати дрвеће робусних крошњи (липа, копривић, јавор и сл.), док за уже уличне профиле треба користити саднице мањих крошњи (бреза, сорбус и сл). Постојеће дрвореде допунити садницама исте врсте како би се постигао континуитет и повезаност.

Зеленило у оквиру комплекса пословања треба да је заступљено минимум 25%, и то у виду заштитног појаса и декоративне вегетације уз управне објекте.

Паркинг просторе за путничке аутомобиле потребно је покрити крошњама високог листопадног дрвећа, док код оних за теретна возила треба водити рачуна о висини крошње због високе каросерије и маневрисања.

Простори везани за трговину, занатство и угоститељство садржаће углавном декоративну вегетацију са потребним партерним уређењем.

Школски комплекси и дечије установе треба да су оплемењени зеленим површинама према потребним нормативима (40%).

У оквиру уређења школског комплекса предвидети изградњу отворених спортских терена (кошарка, одбојка, рукомет, атлетска стаза и сл.) и слободних озелењених површина. Основу озелењавања треба да чини ободни зелени заштитни појас. У школски круг треба да се унесе што више зеленила, јер се тиме повећава асимилациона вредност не само овог простора већ и шире околине.

У Спортском центру "Славија" вегетацијско и просторно одвајање је од нарочито значаја како у самом комплексу, тако и од околних садржаја. Вегетација на овом простору треба да буде заступљена високим листопадним дрвећем, партерним зеленилом и зеленилом у жардинијерама.

У оквиру окућница породичног становања и пословања формирати декоративне предбаште са украсним дрвећем, шибљем и цвећем.

Уређење слободних површина стамбено пословних објеката вишепородичног становања на јединственим парцелама (јавна блоковска површина) треба да се заснива на поставци високог пирамидалног дрвећа уз јужне и западне фасаде и декоративног дрвећа и шибља унутрашњем делу блока. Потребно је оставити и отворене травнате површине за игру деце, уз пратећи мобилијар. Приликом уређивања слободног дела парцеле око 30% слободне површине мора бити озелењено, веће учешће зелених површина могуће је достићи у зависности од решења стационираног саобраћаја.

Уређење слободних површина код вишепородичног становања које се реализује по парцелама, представљаће заједнички уређен зелени фонд. Чиниће га групације дрвећа и шибља појединачних мањих вртова, ограђених према суседним парцелама озелењеним оградама. Озелењавање ће бити спроведено на око 20% површине парцеле у зависности од густине становања.

Слободни простори старих блокова вишепородичног становања уз Београдски кеј адекватно су уређени и третирају се као завршене целине. Мерама мање допуне и потребним мерама редовне неге, овај стамбени блок обезбеђује функционалне, еколошке и естетске потребе својих корисника.

Због планираних сутеренских гаража, а на слободној блоковској површини стамбено - пословних објеката планира се специфичан вид озелењавања (изнад гаража).

Декоративним зеленилом употпунити све озелењене скверове, тргове и остале слободне површине.

Осим зеленила на травнатим површинама, потребно је предвидети садњу дрвећа и на поплочаним платоима, као и поставку озелењених жардинијера. Ово се посебно односи на блокове мешовите намене (становање и централне функције, пословне делатности и сл.).

Уређена јавна површина заштитног зеленила повећаће се дрворедом дуж Улице Косте Шокице са планираним озелењеним сквером и тргом у суседству, а даље, дуж железничке пруге и улазног правца у град, повезаће се са зеленилом уз Дунав. Својим положајем у центру "старе Салајке" утицаће на укупну атрактивност у суседству планираног пословног центра, а побољшаће социјалне контакте унутар овог дела града.

У зони заштитног пружног појаса на 25 m од колосека изоставља се садња високе вегетације.

У делу Подбаре спортски парк, иако мале површине, садржаће спортско рекреативне елементе и мања отворена игралишта укомпонована у зеленило. Овај простор потребно је употпунити стазама, одмориштима и урбаним мобилијаром.

Квалитетна постојећа вегетација заступљена је углавном старим вредним стаблима платана на простору Темеринске пијаце, која чине овај амбијент специфичним и препознатљивим и као такав га треба сачувати.

Озелењена површина (парковска површина) у непосредној близини Темеринске пијаце, у централном делу уоквирена стамбеним блоковима, представљаће најдекоративнији део поменутог простора. Парковску вегетацију распоредити у пејзажном стилу у виду мањих и већих групација декоративног ниског и високог растиња.

Алмашка црква са својим постојећим зеленилом представља врло значајан амбијентални и вегетацијски простор. Потребно га је допунити квалитетном вегетацијом праћеном елементима партерног уређења.

Постојеће квалитетно дрвеће у некадашњем Омладинском парку потребно је максимално задржати и заштитити у току изградње планираних објеката станице за одвођење отпадних вода. На северном делу бившег парка где ће у трећој фази бити изграђени ретенциони базени потребно је формирати травњак отпоран на гажење са кружним стазама и игралиштима (платоима) за игру деце и спортским теренима. Целокупан простор треба да је обезбеђен неопходним урбаним мобилијаром и елементима за игру деце.

Приликом реализације планираних радова на Београдском кеју и Кеју жртава рације, на реконструкцији насипа и изградњи саобраћајнице, бицикличке и шетне стазе максимално ће се сачувати постојећа вегетација. То се нарочито односи на дрворед од Улице Милоша Бајића до Улице Марка Миљанова.

Предлаже се наставак поменутог дрвореда све до ушћа, чиме би се добио јединствен естетски потез, а уједно и значајан тампон између саобраћајнице, посетилаца шетне стазе и осталих међупростора.

Слободне површине од почетка до краја трасе озелењиће се групацијама и врстама ниског декоративног зеленила, шибљем, цветним засадима и травњацима.

8.5. Услови за несметан приступ и кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица

Приликом пројектовања објеката, прилаза објекта, саобраћајних и пешачких површина, у свему применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС“, број 18/97) као и друге важеће прописе и стандарде који регулишу ову област, тако што ће се:

- на свим пешачким прелазима висинска разлика између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,

- у планираним пословним или пословно-стамбеним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама у простору на коту приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 см и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%).

8.6. Услови и мере заштите од ратних дејстава

На овом простору нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Према прописима о изградњи склоништа, утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите корисника простора и материјалних добара, односно изградње склоништа.

У планираним пословним објектима и уз објекте јавних служби планира се изградња склоништа основне заштите, обима заштите 200 кРа. Код објеката за које капацитет склоништа не би прелазило 25 особа могућа је изградња склоништа допунске заштите, обима заштите 50-100 кРа. Инвеститори могу градити и заједничко склониште за више објеката. У случају да инвеститор увећа припадајући капацитет склоништа најмање за 20%, може градити склониште обима заштите 100 уместо 200 кРа.

Услови за изградњу склонишних јединица су:

- сва склоништа су двонаменска; мирнодопска намена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта;
- капацитет склоништа у објектима пословне намене утврдити на основу броја запослених у објекту и становима, тако да се на 50 m² развијене грађевинске (брото) површине пословног објекта обезбеди простор у склоништу најмање за 50% од планираног броја корисника простора, односно (ако је намена објекта или простора пословна) за 2/3 од укупног броја запослених;
- капацитет склоништа за јавне службе утврдити на основу броја запослених и броја корисника, тако да се обезбеди простор у склоништу за 1/5 запослених и 1/5 корисника;
- ката пода склоништа мора бити минимум 30 см изнад максималног нивоа подземних вода;
- димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према Правилнику о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", број 55/83);
- положај склонишне јединице у оквиру објекта, односно парцеле утврдиће се условима за изградњу поштујући наведене услове за изградњу склоништа.

8.7. Услови и мере заштите од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина

снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Мере заштите од земљотреса

Подручје Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Препоручује се да се за све веће објекте и комплексе уради сеизмичка микрорејонизација.

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапалјивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09), Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/05) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91).

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на територији обухваћеној планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити - заменити.

Мере заштите од поплава

Простор дуж десне обале Канала Савино Село-Нови Сад и леве обале Дунава, брани се од високих вода Дунава.

Планирана одбрана, реализоваће се као стална одбрана, од 1 % високих вода Дунава и планираним надвишењем (као стална или мобилна одбрана) до одбране од 0,1 % високих вода Дунава.

Постојећа одбрана, уз десну обалу Канала, реализована је као стална одбрана од 1 % високих вода Дунава насипом, са котом 81 m н.в. и зидићем, са котом 80,60 m

н.в. на коју ће се надоградити мобилна одбрана за одбрану од 0,1% високих вода Дунава.

Постојећа одбрана, уз леву обалу Дунава, реализована је као стална одбрана од 1.0 % високих вода Дунава зицидем, са котом 80,60 м н.в. на коју ће се надоградити мобилна одбрана за одбрану од 0,1% високих вода Дунава.

У циљу заштите постојеће одбрана, уз десну обалу Канала и спровођења одбране, дефинише се заштитни појас уз насип, ширине од 15 м, мерено од унутрашње ивице ножице насипа, односно, заштитни појас уз зицид, ширине од 15 м, мерено од унутрашње ивице зицида.

У циљу заштите постојеће одбрана, уз леву обалу Дунава и спровођења одбране, дефинише се заштитни појас уз зицид, ширине од 25 м, мерено од унутрашње ивице зицида.

У заштитном појасу насипа није дозвољена градња или вршење активности које могу да угрозе или ремете одбрану од високих вода. Заштитни појас насипа (зицида) мора остати проходан за континуирани саобраћај и слободан пролаз возила и грађевинске механизације службе одбране од високих вода Дунава.

9. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ И УСЛОВИ УРЕЂЕЊА

Реализација мрежа саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре ће се изводити према програмима јавних и јавних комуналних предузећа, а на основу овог плана, односно на основу планова детаљне регулације.

9.1. План саобраћајне инфраструктуре

Подручје обухваћено планом окружено је:

- са севера Каналом који је део основне каналске мреже Хидро система Дунав – Тиса – Дунав (ОКМ ХС ДТД),
- са југоистока реком Дунав (коридор VII),
- са запада Кисачком улицом и Сентандрејским путем,
- са истока Темеринском улицом.

Друмски саобраћај

Подручје обухваћено планом пресеца Партизанска улица, која је деоница транзитног правца којим се кроз град води транзитни и теретни саобраћај на државном путу I реда М-7 Зрењанин – Нови Сад – Бачка Паланка.

Темеринска улица је деоница државног пута II реда Р-102 Бачко Ново Село – Руменка – Нови Сад. Сентандрејски пут је такође значајан улазни правац града и деоница пута I реда М-22/1 Суботица – Нови Сад – Београд.

Основну саобраћајну мрежу подручја чине улице Милоша Бајића, Марка Миљанова, Београдски кеј, Косовска, Венизелосова, Алмашка, Доситејева, Кисачка, Сентандрејски пут.

На овом простору стационарни саобраћај решаван је на парцелама породичних и вишепородичних објеката, а у централним зонама и на јавним уличним паркинзима.

Планирана мрежа саобраћајница пружа услове за даљи развој мреже линија јавног градског саобраћаја који се у постојећем стању одвија дуж улица: Темеринске, Милоша Бајића, Косовске, Марка Миљанова, Кисачке, Сентандрејског пута. Развој мреже линија јавног превоза ће се реализовати у складу са реализацијом планиране мреже саобраћајница и плановима развоја градског превозника.

Железнички саобраћај

Подручје обухваћено планом пресеца Железнички коридор 10 – пруга Суботица-Нови Сад-Београд и индустријски колосек који спаја Луку "Нови Сад" са Ранжирном станицом.

Водни саобраћај

Подручје обухваћено планом граничи се са Каналом који је део основне каналске мреже Хидро система Дунав – Тиса – Дунав (ОКМ ХС ДТД), као део Малог Бачког канала, и по важности је други канал Бачке. Спаја канал Бечег – Богојево код Савиног села са Дунавом код Новог Сада. Канал је целом својом дужином плован. Од ушћа у Дунав до преводнице ниво воде у Каналу је под директним утицајем водостаја Дунава, док је узводно од преводнице водни режим диктиран. Данас се делимично користи за пријем површинских вода ширег појаса Канала, снабдевање индустрије водом, наводњавање, пловидбу, а и у плану даљег развоја ће се користити за наведене потребе.

Развој Новог Сада био је под утицајем Дунава, којим се у даљој прошлости одвијао транспорт робе и путника. У савременом транспортном систему овај вид преузима значајну улогу, пре свега у робном и туристичком саобраћају.

Досадашња истраживања показују да ће Нови Сад, својим положајем на Дунаву који је међународни пут класе VII заједно са Каналом ДТД, представљати регионални речни транспортни центар, а да треба у складу са потребама планирати одговарајућа пристаништа, луке и пратећу инфраструктуру. У том смислу анализирани су постојећи капацитети, нарочито Луке на ушћу Канала. Очекује се да ће овај вид превоза, који је у транспорту расутих терета јефтинији и до 15 пута од друмског, у рационалној економији имати значајну улогу.

На подручју плана се налази и путнички пристан на левој обали Дунава који се планом задржава.

Интервенције на саобраћајној мрежи

На целокупном обухваћеном простору, планирају се следеће интервенције на постојећој саобраћајној мрежи:

- модернизација и изградња двоколосечне пруге Београд – Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија);
- реконструкција мостова на Сентандрејском путу и Темеринској улици преко Канала ДТД. Због нове трасе индустријског колосека железнице који спаја луку Нови Сад и ранжирну станицу Нови Сад не-

опходно је обезбедити слободан профил пруге за кретање железничких композиција и коловоза за кретање тешког теретног саобраћаја;

- изградња друмско железничког моста преко Дунава (75m низводно од постојећег привременог моста) и саобраћајна петља у склопу овог моста;
- могућност изградње површинских кружних раскрсница где за то постоје потребе и просторне могућности, а према условима који су наведени у делу "Услови за грађење саобраћајних површина";
- секундарна улична мрежа се планира у складу са садржајима појединих делова стамбених и пословних зона и у постојећем стању задовољава потребе зона, а планирани елементи мреже треба да формирају комплетну мрежу секундарних саобраћајница.
- у профилу свих саобраћајница се планирају пешачке стазе, а бициклическе стазе се планирају углавном дуж основне саобраћајне мреже, у складу са планираном мрежом бициклических стаза града.

У деловима који ће се спроводити на основу овог плана, најзначајније интервенције на саобраћајној мрежи су:

- измене у организацији попречног профила Венизелосове улице на две саобраћајне траке ширине 7 m са разделним острвом;
- укида се планирана веза између улица Радоја Домановића и Јована Цвијића. (прилог 6.2а. "План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње – део урбанистичке целине 3" у Р 1:1000);
- изградња 27 паркинга места и саобраћајне везе између улица Ђорђа Зличића и Радоја Домановића; (прилог 6.1а. "План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње – део урбанистичке целине 2" у Р 1:1000);
- изградња саобраћајне везе између Рашке улице и сервисне саобраћајнице паралелне са Кисачком улицом; (прилог 6.1а. "План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње – део урбанистичке целине 2" у Р 1:1000).

Услови за грађење 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. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бициклическе стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним плочама", "префабрикованим танкостеним пластичним", или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског раститиња.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте парки-

рања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинга места планира по једно дрво. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе лица са отежаним кретањем.

На местима где то услови дозвољавају, и ако није учтано у графичком приказу, могућа је изградња уличних паркинга уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са SRPS U.A9.202 који се односи на несметано кретање лица са посебним потребама у простору.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m. Уже су само по неке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног градског превоза путника радијуси кривина треба да су 12 m. Тротоари су минималне ширине 1,5 m, док двосмерне бициклическе стазе морају бити ширине 2 m, а једносмерне 1 m.

Саобраћајни услови које треба да задовољи раскрсница која треба да буде кружна површинска раскрсница:

- да има максимално 2+2 саобраћајне траке,
- да су прилазни краци подједнако оптерећени,
- да нема семафорске сигнализације,
- да се захтева већи ниво безбедности саобраћаја,
- да постоје просторне могућности за изградњу кружне раскрснице,
- да се постављају на раскрсницама које су мало или средње оптерећене:
- максимално 3400 возила/сат у самој раскрсници или
- максимално 2400 возила/сат по једном прилазу

9.2. План водне инфраструктуре

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће водоводне мреже Града Новог Сада, са планираним проширењем, реконструкцијом дотрајалих деоница и заменом деоница од азбест-цемента.

Постојећа примарна водоводна мрежа, за снабдевање водом за пиће, реализована је дуж улица: Кисачке, профилима Ø600 и Ø350 mm, Партизанске, профилом Ø250mm, Темеринске, профилима Ø300 и Ø200mm, Марка Миљанова, профилом Ø200mm, Ђорђа Рајковића, профилом Ø200mm и дуж Београдског кеја, профилом Ø500 mm.

Постојећа примарна водоводна мрежа, за сирову воду са изворишта "Ратно острво" и "Петроварадинска ада", реализована је дуж Београдског кеја, профилима Ø600 и Ø900 mm.

Постојећа примарна водоводна мрежа у потпуности се задржава, са могућношћу реконструкције и делимичног измештања.

Постојећа секундарна водоводна мрежа изграђена је у готово свим постојећим улицама, профила је од $\varnothing 100\text{mm}$ до $\varnothing 150\text{mm}$.

Постојећа секундарна водоводна мрежа се највећим делом задржава. Омогућава се њена реконструкција, делимично или потпуно измештање, као и њена замена, уколико је изграђена од азбест-цемента или другог материјала који не задовољава планске потребе.

Планира се секундарна водоводна мрежа за снабдевање водом за пиће у оквиру предвиђеног уређења, односно, у оквиру регулације постојећих улица.

Планирана секундарна водоводна мрежа биће профила од $\varnothing 100\text{mm}$ до $\varnothing 150\text{mm}$, повезаће се на постојећу и функционисаће као једна целина.

Постојећа водоводна мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано снабдевање водом свих планираних садржаја.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичким приказима број 7 "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500, број 5.16. "План регулације површина јавне намене са инфраструктуром – део урбанистичке целине 2", у Р 1:1000, број 5.26. "План регулације површина јавне намене са инфраструктуром – део урбанистичке целине 3" у Р 1:1000 и број 5.36. "План регулације површина јавне намене са инфраструктуром – део урбанистичке целине 5" у Р 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојећег заједничког канализационог система, који функционише у оквиру северног градског канализационог слива, са планираним проширењем, реконструкцијом и заменом дотрајалих деоница.

Укупно прихваћене воде се колекторским правцима одводе према постојећој главној црпној станици II (ГЦ II).

Постојећи колекторски правци и примарна канализациона мрежа, реализовани дуж улица: Кисачке, профилима $\varnothing 200/140$ и $\varnothing 250/150\text{cm}$, Доситејево, профилом $\varnothing 350/210\text{cm}$, Алмашке, профилом $\varnothing 350/210\text{cm}$, Ђорђа Рајковића, профилом $2\text{x}\varnothing 200/180$, Марка Миљанова, профилом $2\text{x}\varnothing 200/180$, Матице српске, профилима $\varnothing 800$ и $\varnothing 1000\text{mm}$ и Косовском, профилом $\varnothing 135/90\text{cm}$.

Постојећа колекторска и примарна канализациона мрежа у потпуности се задржава, са могућношћу реконструкције и делимичног измештања.

Планира се колекторска канализациона мрежа дуж дела Београдског кеја, од ГЦ I до ГЦ II, профилом $2\text{x}\varnothing 2000\text{mm}$ и од ГЦ II према постројењу за пречишћавање, профилом $\varnothing 1200\text{mm}$.

Планира се примарна канализациона мрежа дуж улица: дела Кисачке, профилом $\varnothing 1400\text{mm}$, Бранка Радичевића, профилом $\varnothing 1400\text{mm}$, делом Темеринске, профилом $\varnothing 1400\text{mm}$, Беле Њиве, профилом $\varnothing 1400\text{mm}$, дела Филипа Вишњића, профилом $\varnothing 1400\text{mm}$ и Венизелосове, профилима $\varnothing 1400$ и $\varnothing 1600\text{mm}$ до постојеће главне црпне станице 2 (ГЦ II).

Секундарна мрежа, профила од $\varnothing 250$ до $\varnothing 500\text{mm}$ mm, изграђена је у скоро свим постојећим улицама и планом се задржава. Омогућава се њена реконструкција, делимично или потпуно измештање, као и њена замена, уколико је изграђена од материјала који не задовољава планске потребе.

Планира се секундарна заједничка канализациона мрежа, у оквиру предвиђеног уређења, односно, у оквиру регулације постојећих улица.

Планирана секундарна заједничка канализациона мрежа биће профила од $\varnothing 250$ до $\varnothing 500\text{mm}$, повезаће се на постојећу примарну и функционисаће као једна целина.

Планира се изградња нове црпне станице 1 (НГЦ 1), нове црпне станице 2 (НГЦ 2) и ретензионих базена, на простору постојеће главне црпне станице II (ГЦ II). За овај простор се условљава израда плана детаљне регулације.

Постојећа канализациона мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано одвођење укупних вода са планом обухваћеног простора.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу број 6 "План водне инфраструктуре" у размери Р 1:2500, број 5.16. "План регулације површина јавне намене са инфраструктуром – део урбанистичке целине 2" у Р 1:1000, број 5.26. "План регулације површина јавне намене са инфраструктуром – део урбанистичке целине 3" у Р 1:1000 и број 5.36. "План регулације површина јавне намене са инфраструктуром – део урбанистичке целине 5" у Р 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 76,30 до 76,80 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 73,40 до 74,60 m н.в.

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

Правила уређења за водну инфраструктуру

Услови прикључења на водоводну мрежу

Утврђују се следећи услови:

- прикључење корисника на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке на водовод;
- водомер сместити у одговарајућу просторију у оквиру објекта, уколико то није могуће, водомер сместити у водомерни шахт. Водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије и на парцели корисника;
- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови прикључења на канализациону мрежу

Утврђују се следећи услови:

- прикључење корисника на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке на канализацију;
- прикључни (ревизиони) канализациони шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије и на парцели корисника;
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање;
- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Водни услови

Утврђују се следећи услови:

- условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се, без предtretмана, испуштати у атмосферску канализацију и на зелене површине.
- атмосферске воде са зауљених и задрљаних бетонских површина и технолошке отпаде воде настале прањем и сл., могу се испуштати у канализацију само након пречишћавања. Третман оваквих вода мора бити на сепаратору и таложнику за издвајање минералних уља и брзоталоживих примеса.
- забрањено је у реципијенте (Канал, Дунав) упуштати непречишћене отпадне воде. Воде које се упуштају у реципијенте својим степеном пречишћености и режимом упуштања морају бити у оквиру II класи воде у складу са Уредбом о категоризацији водотока и Уредбом о класификацији вода (Службени гласник СРС бр. 5/68 и 33/75). Квалитет ефлуента мора задовољити и одредбе Правилника о опасним материјама које се не смеју уносити у воде (Службени гласник СФРЈ бр. 3/66 и 7/66)

9.3. План енергетске инфраструктуре**Снабдевање електричном енергијом**

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Највеће интервенције биће на главним објектима за снабдевање због проширења капацитета и потпуног преласка на двостепени систем трансформације напонског нивоа електричне енергије. Трансформаторска станица (ТС) 110/35(20) kV "Нови Сад 4" ће бити реконструисана, а трансформатори 110/35 kV биће замењени новим трансформаторима 110/20 kV, снаге 31,5 kVA. ТС 35/10(20) kV "Север" и "Подбара" ће такође бити реконструисане у разводна 20 kV постројења (РП). Од ових ТС ће полазити 20 kV мрежа до дистрибутивних и сопствених ТС 20(10)/0,4 kV, а од њих нисконапонска мрежа до

објекта, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

До планираних објекта потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица. Осим планираних ТС које су приказане у графичком приказу број 7 "План енергетске инфраструктуре" у Р 1:2500, нове ТС се могу градити као монтажно-бетонске, зидане или подземне (укопане) на парцелама намењеним општеградском центру, вишепородичном становању, пословању, спорту и рекреацији. Нове ТС се могу градити и у оквиру пословних и пословно-стамбених објекта, у приземљу објекта. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Такође је потребно обезбедити право службености пролаза каблова до трансформаторских станица кроз пасаже и заједничке блоковске површине. На просторима планиране изградње потребно је изградити и инсталацију јавне расвете. Надземна мрежа која прелази преко планираних објекта ће се каблирати, 10 kV мрежа ће се реконструисати, а опрема у свим ТС 10/0,4 kV прилагодити за рад на 20 kV напонском нивоу.

Планира се изградња подземног 110 kV кабла од будуће ТС „Центар“ у Улици Пап Павла до ТС „Нови Сад 4“. За изградњу овог кабла који ће у обухвату плана пролазити јужно од двоколосечне железничке пруге Нови Сад-Београд потребна је израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта, у зависности од потребе издвајања јавног земљишта за пролаз ове инсталације.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објекта на електроенергетску мрежу решити изградњом сопствене трансформаторске станице или прикључењем на нисконапонску мрежу изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из трансформаторске станице. Детаљније услове за прикључење, изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од Електродистрибуције "Нови Сад".

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом овог подручја се планира из градског топлификационог и гасификационог система.

Главни објекти за снабдевање из топлификационог система су топлане (ТО) "Исток" која се налази у Косовској улици и ТО "Север" на Булевару Јаше Томића. Топлана "Исток" ће снабдевати део Подбаре и Алмашког краја преко постојеће магистралне и главне мреже, док ће топлана "Север" снабдевати део Салајке са планираним вишепородичним становањем, за коју је потребно изградити магистралну и разделну вреловодну мрежу. Сви планирани садржаји повезаће се на постојећу или планирану вреловодну мрежу изградњом прикључака од уличне мреже до топлотних подстанца у објектима.

У источном делу подручја, од ТЕ-ТО “Нови Сад” преко Канала ДТД до Главне разделне станице топлификационог система (ГРС) пролази повезни вреловод (2xØ900) који се налази у армирано-бетонском каналу. Овај вреловод представља један од најважнијих објеката за снабдевање града топлотном енергијом. Из ГРС која се налази у Венизелосовој улици полазе повезни вреловоди за ТО “Југ” дуж Београдског кеја, а за ТО “Север” дуж улица Јаше Игњатовића, Гундулићеве и Кисачке.

Из гасификационог система снабдевање се део подручја са пословањем и породичним становањем јужно од двоколосечне железничке пруге Нови Сад-Београд, као и целокупно подручје северно од пруге. Снабдевање ће се вршити преко дистрибутивне мреже из мерно-регулационих станица (МРС) “Подбара” и “Салајка”, као и путем сопствених МРС за веће пословне садржаје.

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Прикључење објеката у топлификациони систем вршиће изградњом вреловодног прикључка од постојеће или планиране вреловодне мреже, или постављањем топлотне подстанице у посебној просторији у објекту, у подруму (сутерену) или приземљу објекта. У том случају до подстанице је потребно изградити вреловодни прикључак од постојеће или планиране вреловодне мреже. Детаљније услове за прикључење прибавити од ЈКП “Новосадска топлана”.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

9.3.1. Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије.

За искоришћење соларне енергије могу се постављати фотонапонски модули и посебно топлотни колектори као кровни или фасадни елементи на планиране и постојеће објекте, уколико постоје техничке могућности. Применом топлотних колектора ће се постићи значајна уштеда приликом загревања унутрашњих просторија у објектима.

За искоришћење геотермалне енергије потребно је испитати могућност бушења бунара и постављања топлотних пумпи за пренос геотермалне енергије од извора до циљног простора.

9.3.2. Мере енергетске ефикасности

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката,

као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полиестери, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима, који чини саставни део техничке документације и прилаже се уз захтев за издавање употребне дозволе.

9.4. Телекомуникације

Системи фиксне телефоније и кабловски дистрибутивни систем

Ово подручје ће бити прикључено у телекомуникациони систем. Систем фиксне телефоније се снабдева из аутоматских телефонских централа од којих је изграђена подземна телекомуникациона мрежа до свих објеката на подручју. На подручју је такође изграђена и подземна и надземна мрежа кабловског дистрибутивног система више оператера која углавном омогућава праћење кабловског ТВ програма и употребу интернета.

Објекти ће се прикључити у телекомуникациони систем преко аутоматских телефонских централа, удаљених претплатничких степена (МСАН), мултисервисних платформи, уличних кабинета и преко подземне мреже оптичких каблова, која је изграђена или ће се градити у регулацијама свих постојећих и планираних саобраћајница. Такође се планира изградња приступних чворова за улице:

- Пере Попадића, Петра Дрезгића и Јосифа Маринковића;
- Косте Шокице, Кисачке, Темеринске и Доситејево;
- Милоша Бајића, Шумадијске, Марка Миљанова и Београдског кеја и
- парна страна Улице Марка Миљанова и Улица Душана Васиљева.

Да би се обезбедио прикључак у телекомуникациони систем потребно је у регулацијама саобраћајница и до објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити планирана телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. Такође је потребно демонтирати постојећу надземну мрежу и изградити је подземно.

Системи мобилне телефоније

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката;
- антенски системи мобилне телефоније могу се постављати на антенске стубове уз обавезну сагласност власника, односно корисника парцеле. Антенске стубове могуће је постављати на слободним површинама у оквиру пословних комплекса и подручја намењеним заштитном зеленилу, туризму, спорту и рекреацији, на удаљености од најближих објеката минимално једнакој висини стуба. Базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу приводног кабла до базне станице;
- системе мобилне телефоније постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука Светске здравствене организације;
- изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу. Користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система;
- за постављање антенских система и базне станице мобилне телефоније обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

Задржавају се постојећи системи мобилне телефоније уз обавезно периодично мерење јачине зрачења како је то важећим правилницима дефинисано.

Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључење објеката у телекомуникациони систем решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади објекта у коме ће бити смештен типски телекомуникациони орман. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

10. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу постојећих урбаних вредности, унапређења и формирања система јавних простора кроз по-

дизање атрактивности и приступачности простора, стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради побољшања квалитета и стандарда живота (станована и пословања), смањења проблема паркирања и стварања система јавног зеленила.

Недостајући садржаји реализоваће се у оквиру планираних намена простора што ће допринети оптималном паркирању возила, уређењу зелених и заједничких површина унутарблоковских простора. Обезбедиће се унапређење и формирање система јавних простора, и приступачност постојећим, стварањем нових и побољшањем затечених услова пешачког кретања. Унапредити се мрежа инфраструктуре и ускладити опремање постојећих и нових објеката и простора ради побољшања квалитета и стандарда становања и пословања.

У наредном периоду потребно је обезбедити праћење квалитета ваздуха у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", број 36/09), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10 и 75/10), Правилником о граничним вредностима емисије, начину и роковима мерења и евидентирања података ("Службени гласник РС", бр. 30/97 и 35/97-исправка) и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух ("Службени гласник РС", бр. 71/10 и 6/11-исправка).

Праћење нивоа буке потребно је обезбедити у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 75/10) и Правилником о методологији за одређивање акустичких зона ("Службени гласник РС", број 72/10). Сви корисници на простору плана своје активности морају прилагодити условима у којима интензитет буке неће прелазити највиши ниво буке 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 интензитете који прелазе максимално дозвољене границе обезбедиће се успостављеним и планираним системом саобраћаја и каналисањем саобраћаја према капацитету саобраћајница. У обезбеђивању квалитета ваздуха концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора дозвољена.

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), као и хоризонталне и вертикалне комуникације, морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97), као и другим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

Заштита од пожара обезбедиће се у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91), што подразумева обезбеђење ватро-

преградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, реализацијом противпожарне хидрантске мреже и могућност приступа свим објектима.

Потребно је обезбедити поступање са отпадним материјама у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10), Законом о амбалажи и амбалажном отпаду ("Службени гласник РС", број 36/09), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10) и Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Службени гласник РС", број 98/10).

На подручју плана сваки објекат или група објеката треба да има сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 м² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 м од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 м² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

За све пројекте који се планирају у границама плана сагледаће се потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08).

Постојећи и планирани објекти станица за снабдевање горивом подлежу поступку процене утицаја пројекта на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

На простору станице за снабдевање горивом, у складу са техничким прописима обезбедиће се задовољавајући услови који се односе на зоне опасности, у складу са Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Службени лист СФРЈ", бр. 20/71 и 23/71).

За постојеће и потенцијалне изворе електромагнетног зрачења, неопходна су одговарајућа мерења и утврђивање нивоа штетности по околину засноване на одговарајућим истраживањима, а према Правилнику о изворима нејонизујућег зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања ("Службени гласник РС", број 104/09).

На подручју плана регистрован је загађивач - главна црпна станица ГЦ II, који својим отпадним водама без пречишћавања директно загађује Дунав.

Планирана изградња нове црпне станице обезбедиће прихватање отпадне и атмосферске воде Града Новог Сада и након пречишћавања испуштање у Дунав што представља унапређење животне средине у односу на постојеће стање. У циљу заштите ваздуха на простору црпне станице потребна је уградња биофилтера, као и адекватно озелењавање простора. Сакупљање, транспорт, третман односно одлагање чврстог отпада са простора црпне станице вршиће овлашћена организација у свему према одредбама Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“, број 36/09). Заштиту од буке треба обезбедити избором одговарајуће опреме будућих садржаја.

Заштита животне средине, поред основних елемената заштите - система сакупљања и одвођења технолошких вода, система сакупљања и одвођења отпадних и атмосферских вода, изолације отпадних материја од околног простора, усаглашавања нивоа вибрације и буке са прописаним вредностима, а у складу са чл. 69. до 76. Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон и 43/11-УС), подразумева и континуално праћење стања животне средине – мониторинг.

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана као последица разних активности на услове живота, потребно је пратити квантитативне и квалитативне показатеље стања средине. Мере заштите животне средине утврђене кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, подразумевају и побољшање ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине и укључивање јавности у доношење одлука о питањима заштите животне средине.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО – ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА

Преглед непокретних културних добара доставио је Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

11.1. Непокретна културна добра – споменици културе

У оквиру границе плана налазе се непокретна културна добра – споменици културе:

1. Алмашка црква, православна црква Света Три јерарха, културно добро од изузетног значаја, Улица Алмашка бр. 15.
2. Кућа у Улици патријарха Чарнојевића бр. 7, у међувремену срушена;
3. Кућа у Улици Карађорђевој бр. 69, у међувремену срушена;
4. Породична кућа Милеве Марић Ајнштајн, Кисачка бр. 20
5. Кућа у Доситејевој улици бр. 10.

11.2. Објекти у поступку утврђивања за непокретно културно добро – просторно културно – историјске целине

1. Кућа у Темеринској улици бр. 1.

С обзиром на то да није утврђен коначни режим заштите, планира се замена објекта у складу са правилима уређења и грађења прописаним планом детаљне регулације.

У случају да се просторна целина прогласи за непокретно културно добро – просторно културно-историјску целину, изменом плана детаљне регулације дефинисаће се услови за адаптацију и активирање постојећих објеката, као и услови за изградњу нових.

11.3. Евидентирани објекти који уживају претходну заштиту

У оквиру подручја које је обухваћено планом евидентирани су објекти градитељског наслеђа, који су стављени под претходну заштиту. За поједине објекте под претходном заштитом је према одредбама Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94) истекао рок у коме је, у односу на време евидентирања, требало да буду утврђени за културна добра.

У плановима детаљне регулације, који представљају основ за уређење простора у којима су лоцирани објекти под претходном заштитом, предложиће се услови и мере заштите и режими за објекте који се задржавају, а у складу са условима који се добију од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ за грађевинско подручје обухваћено планом:

"За све утврђене споменике културе, Одлуком о утврђивању дефинисане су и мере заштите како за сам споменик, тако и за његову заштићену околину. Изузетак чине споменици културе који су утврђени старим решењима Покрајинског завода за заштиту споменика културе или Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе Народне Републике Србије. За ове објекте важе следеће опште мере заштите:

- објекти уписани у регистар непокретних културних добара подлежу највишем степену заштите што подразумева примену конзерваторско-реставраторских мера у циљу очувања аутентичности, габарита, архитектонских елемената, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, материјализације и покретног мобилијара;
- за све радове на културном добру као и заштићеној околини културног добра обавезна је израда пројектне документације према условима и мерама надлежне службе,
- у непосредној околини заштићених објеката заштити изградњу непримерених објеката који својим волуменом, формом и наменом деградирају споменичка својства заштићеног објекта или угрожавају његову статичку стабилност.
- очувати постојећу типологију изградње;

- за објекте као и просторно-културно историјске целине које су у поступку за утврђивање за споменике културе примењују се исти услови и мере заштите као и за утврђена културна добра¹.

Како се у обухвату плана налази Алмашки крај као вредна просторно културно- историјска целина чија је вредност пре свега амбијентална и у чијем саставу се налазе објекти који су евидентирани као вредни а нису утврђени за споменике културе, планом детаљне регулације ће се детаљније навести посебне мере заштите за овај простор. Посебно треба истаћи важност очувања свих основних елемената наслеђене урбане матрице, односно уличне регулације и парцелације као и задржавање вредних објеката са списка заштите до њихове појединачне обраде кроз конзерваторско-реставраторске услове за предузимање мера техничке заштите које утврђује Завод, при чему је девастиране, а вредне објекте, потребно реконструисати на основу сачуваних елемената и доступних података.

11.4. Археолошки локалитети

У оквиру границе плана нема познатих археолошких локалитета, али је део простора препознат као зона потенцијалног археолошког налазишта с обзиром на непосредну близину регистрованих локалитета.² Приликом грађевинских радова стога је неопходно поштовати наведене услове и мере заштите:

- пре предузимања било каквих земљаних радова на свим констатованим археолошким локалитетима, као и у зонама заштите, потребно је од надлежног завода исходovati услове заштите. На овим локалитетима и у зонама заштите, морају се обавити претходна заштитна археолошка истраживања, пре изградње нових објеката, инфраструктурних коридора и извођења других грађевинских радова. Изградња мора бити условљена претходним прибављањем мера заштите;
- на целокупном простору обухвата плана, ван зона археолошких локалитета, потребно је пре отпочињања активности које обухватају веће земљане радове, благовремено обавестити надлежни завод како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова;
- приликом израде планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката, неопходно је уградити услове и мере заштите простора, утврђене од надлежног завода.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На простору плана налазе се еколошки коридори: Дунав (међународни еколошки коридор) и Канал Дунав – Тиса - Дунав (регионални еколошки коридор). Мере

1 "Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и утврђене мере заштите у оквиру граница Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду", Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, из марта 2011. Године, бр. 34/6-2011.

2 Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, из марта 2011. Године, бр. 34/6-2011.

заштите еколошких коридора подразумевају обезбеђивање функционисања коридора приобаља и очувања природоликих карактеристика обале коридора у што већој мери.

За пројекте уређења обала, за изградњу и реконструкцију објеката супра и инфраструктуре, као и за уређење простора за туризам/рекреацију, неопходно је тражити услове Покрајинског завода за заштиту природе.

Због еколошког значаја, неопходно је планирати простор еколошког коридора као континуирану зелену површину уз обалу коју прекидају само саобраћајнице и објекти чија је намена непосредно везана за обалу. Пројекат озелењавања треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте врсте као и егзоте за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а које не спадају у категорију инвазивних.

На простору обухваћеном планом евидентирано је природно добро - стабло храста лужњака (*Quercus robur* L) налази се у Улици Филипа Вишњића 17 .

У складу са Законом о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10-исправка), пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

13. ИНЖЕЊЕРСКО – ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Геоморфолошке одлике

Подручје плана налази се делом у алувијалној равни Дунава, најнижем геоморфолошком елементу овог подручја и речној алувијалној тераси.

Према категоријама погодности за градњу подручје спада у терене средње погодне за градњу носивости од 1,5- 2,0 kg/cm² и непогодне за градњу носивости од 1,5-0,5 kg/cm² . Носивост поред особина самог терена, зависи и од начина фундаирања, дубине фундаирања, као и конструкције објеката.

Према литолошкој класификацији подручје плана налази се на савременом речном наносу, глиновито песковитом, до извесног степена консолидованом у зони штетног утицаја подземних вода на градњу објеката и преталоженом лесу.

Површинске воде чине представљају Дунав, а вештачке канал ДТД.

Сеизмичка рејонизација (основни степен)

Сеизмичку микрорејонизацију карактеришу могући потреси интензитета 6-8°MCS скале. Вредност интензитета могућих потреса условљена је инжењерско геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама тла. Могући потреси од 8° MCS подразумевају да се приликом извођења радова на постојећим објектима, као и приликом градње нових тводи рачуна о обезбеђивању свих потребних ус-

лова заштите у погледу геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката. Сви радови и заштитне мере морају бити у складу са прописима за изградњу објеката.

14. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1.	Извод из Генералног плана Града Новог Сада	A4
2.	План претежне намене простора, саобраћаја и нивелације са поделом на просторне целине	1:2500
3.	Начин спровођења плана	1:5000
4.	План површина јавне намене	1:2500
5.1а.	План саобраћаја, регулације и нивелације са режимимаизградње – део урбанистичке целине 2	1:1000
5.1б.	План регулације површина јавне намене са инфраструктуром – део урбанистичке целине 2	1:1000
5.2а.	План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње – део урбанистичке целине 3	1:1000
5.2б.	План регулације површина јавне намене са инфраструктуром – део урбанистичке целине 3	1:1000
5.3а.	План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње и зеленилом – делови урбанистичких целина 5 и 8	1:1000
5.3б.	План регулације површина јавне намене са инфраструктуром – делови урбанистичких целина 5 и 8	1:1000
5.4а.	План саобраћаја, регулације и нивелације са режимимаизградње – део урбанистичке целине 4	1:1000
5.5а.	План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње – део урбанистичке целине 5	1:1000
5.5б.	План регулације површина јавне намене са инфраструктуром – део урбанистичке целе 5	1:1000
5.6а.	План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње – део урбанистичке целине 2	1:1000
5.7а.	План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње – део урбанистичке целине 7	1:1000
5.8а.	План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње – део урбанистичке целине 3	1:1000
5.9а.	План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње – део урбанистичке целине 3	1:1000

5.10а.	План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње – део урбанистичке целине 4	1:1000
6.	План водне инфраструктуре	1:2500
7.	План енергетске инфраструктуре	1:2500
8.	Попречни профили улица	1:200

План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду садржи текстуални део који се објављује у “Службеном листу Града Новог Сада”, и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, и у Јавном предузећу “Урбанизам” Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и стамбене послове.

План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернета.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи урбанистички план из одељка “7.” пододељак “7.6.” став 1. и то: План парцелације блока сервиса на Сентандрејском путу у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” бр. 7/99 и 12/03).

Ступањем на снагу овог плана престају да важе и делови урбанистичких планова из одељка “7.” пододељак “7.6.” став 2. за које ће се примењивати овај план, и то: Регулациони план “Пејиново насеље” у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 10/97 и 17/03), План детаљне регулације блокова између улица Косте Шокице и Партизанске у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” број 1/10), План детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” број 16/07), План детаљне регулације Подбаре у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” број 12/11), План детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” број 45/09), План детаљне регулације улазног правца на Подбари у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” бр. 34/09), План детаљне регулације дела Алмашког краја у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” број 58/10), План детаљне регулације дела Салајке између улица Теодора Мандића, Темеринске, Партизанске и Сентандрејског пута у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” бр. 20/03 и 31/09), План детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” бр. 18/10) и План детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејевоје улице у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада” бр. 05/08).

До доношења планова детаљне регулације из одељка “7.” пододељак “7.3.” забрањује се изградња нових објеката на обухваћеном простору.

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: 35-80/2011-I
28. децембар 2011. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

731

На основу члана 18. став 1. тачка 6. Одлуке о оснивању Јавног предузећа “Завод за изградњу Града” у Новом Саду, (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 29/05 - пречишћен текст, 53/08, 4/10 и 50/10) и члана 24. тачка 12. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст (“Службени лист Града Новог Сада”, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада, на XLVI седници 28. децембра 2011. године, доноси

РЕШЕЊЕ О ДАВАЊУ САГЛАСНОСТИ НА ПРОГРАМ ПОСЛОВАЊА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА “ЗАВОД ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА” У НОВОМ САДУ ЗА 2012. ГОДИНУ

I. Даје се сагласност на Програм пословања Јавног предузећа “Завод за изградњу Града” у Новом Саду за 2012. годину, који је Управни одбор Јавног предузећа “Завод за изградњу Града” у Новом Саду донео на 81. седници одржаној 22. децембра 2011. године.

II. Ово решење објавити у “Службеном листу Града Новог Сада”.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 352-3664/2011-I
28. децембар 2011. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

732

На основу члана 13. став 1. тачка 6. Одлуке о организовању Јавног комуналног предузећа “Лисје” Нови Сад (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 29/05 - пречишћен текст, 53/08, 39/10 и 38/11) и члана 24. тачка 12. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XLVI седници 28. децембра 2011. године, доноси

РЕШЕЊЕ О ДАВАЊУ САГЛАСНОСТИ НА ПРОГРАМ ПОСЛОВАЊА ЈАВНОГ КОМУНАЛНОГ ПРЕДУЗЕЋА “ЛИСЈЕ” НОВИ САД

