



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXIV - Број 19

НОВИ САД, 26. јули 2004.

примерак 88,00 динара

223

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001), Скупштина Града Новог Сада на LV седници 16. јула 2004. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЛИМАНА III У НОВОМ САДУ

1.0. УВОД

Планом детаљне регулације Лимана III у Новом Саду (у даљем тексту - план) разрађује се Генерални план града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000, 18/2001 и 12/2003) (у даљем тексту - Генерални план) у делу намењеном за вишепородично становање са пратећим садржајима, опште градски центар, средњу школу, јавне гараже и зонски парк.

1.1. Положај, место и улога Лимана III у оквиру Генералног плана

Стамбена зона Лимана III, бруто површине 56,89 ха представља подручје Месне заједнице "Лиман III" и налази се у јужном делу централног градског подручја. Пружа се између четири градске саобраћајнице - Булевара цара Лазара, Булевара ослобођења, Булевара Деспота Стефана и Балзакове улице.

Зона се својим источним простором укључује у линијски центар који се формира дуж Булевара ослобођења који представља ободни простор од кога ће се у правцу истока, а до Старог центра, уз Јеврејску и Железничку улицу, развијати нови градски центар.

Концепт развоја центара се заснива на успостављању система у коме се из градског језгра, дуж главних градских саобраћајница формира прстен примарних центара из којих се у континуитету на постојећим и планираним магистралним и другим важним саобраћајним правцима, стварају услови за развој секундарних центара. Један од њих је започет на локалитету Лимана III уз улицу Народног фронта. Везни правци преко којих се Лиман III и IV повезују у јединствен систем центара града су Булевар ослобођења, улица Народног фронта и Булевар цара Лазара и они тиме прерастају у линијске центре.

Генералним планом развој градског зеленила је оријентисан, између осталог, на потпуно уређење постојећих паркова међу којима је и постојећи Лимански парк - у рангу зонске парковске површине.

Недостатак простора за средње школе, као последица двадесетогодишњег не улагања у изградњу нових

школа, у Генералном плану је уврстио међу приоритете изградњу новог објекта средње школе за дизајн "Богдан Шупут" на Лиману III.

Јавна гаража уз Булевар цара Лазара Генералним планом је сврстана у мрежу оних јавних гаража без којих не могу да функционишу поједини делови града и одређени садржаји.

1.2. Однос Лимана III са простором у окружењу

Зона Лимана III је удаљена од центра Новог Сада око 1,5 km. са врло добром повезаношћу градским саобраћајем са ужим центром и осталим деловима града.

Окружена је с југа планираним спортско-рекреативним комплексом Шtrand-Морнарица и комплексом студентских домова: са истока стамбеним зонама Лимана I и II; са севера комплексом "Електровојводине", комплексом Лиманске пијаце и зоном мешовитог становања; са запада стамбеном зоном Лимана IV.

2.0. ОБУХВАТ ПЛАНА, ПОВРШИНЕ И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ЗА КОЈИ СЕ ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

2.1. Граница грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Нови Сад II унутар следећих граница:

За почетну тачку описа границе подручја утврђена је осовинска тачка број 3487 на пресеку осовина Булевара цара Лазара и Булевара ослобођења. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Булевара цара Лазара до осовинске тачке број 3547, затим скреће у правцу југоистока, прати осовину Балзакове улице и долази до осовинске тачке број 3549. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати осовину Булевара Деспота Стефана до пресека са осовином Булевара ослобођења. Даље граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Булевара ослобођења и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

2.2. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је издвојено јавно грађевинско земљиште од осталог грађевинског земљишта.

Јавним грађевинским земљиштем обухваћени су простори намењени за:

- образовање
- социјалну заштиту

- саобраћајну и комуналну инфраструктуру
- парк
- јавне гараже

- заједничке блоковске површине.

Остало грађевинско земљиште намењено је за:

- вишепородично становање
- општеградске центре.

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште парцеле јавних површина се образују од целих и од делова постојећих парцела на следећи начин:

- део парцеле број 7816, Булевар цара Лазара, припаја се парцели под објектом број 3926/15;
- део парцеле број 7812/2, улица Народног фронта, припаја се парцелама под објектом број 3928/38 и 3928/13;
- парцели број 3929, улица Балзакова, припаја се део парцеле број 3928/1;
- парцели број 3924, улица Шекспирова, припајају се делови парцела број 3928/1 и 3923;
- у блоку број 1 део парцеле број 3926/1, заједничка блоковска површина, издваја се за средњу школу;
- у блоку број 4 део парцеле број 3923, парк, издваја се за парцелу намењену пословању (посластичарница), део се припаја парцели број 7819/2, Булевар Деспота Стефана, део се припаја парцели број 3924, улица Шекспирова и део се издваја за трансформаторску станицу, коју је потребно снимити;
- у блоку број 5 део парцеле број 3928/1, заједничка блоковска површина, издваја се за основну школу и трансформаторску станицу. Део парцеле број 3928/30, дечија установа, припаја се парцели број 3928/1. Такође се део парцеле број 3928/1 припаја Шекспировој улици и парцелама под планираним објектима;
- парцелама под објектима припојити површине под рампама и степеништима које у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина. Уколико рампе или степеништа нису снимљена потребно их је снимити.

Јавно грађевинско земљиште је:

- Булевар ослобођења, део парцеле број 7811;
- Булевар цара Лазара, део парцеле број 7816;
- Улица Народног фронта, део парцеле број 7812/2;
- Булевар Деспота Стефана, делови парцела број 7819/2 и 3923;
- Улица Балзакова, делови парцела број 3927,3929 и 3928/1;
- Улица Шекспирова, цела парцела број 3925, 3921 и делови парцела број 3928/1 и 3923.

У блоку број 1 јавно грађевинско земљиште је:

- Заједничка блоковска површина, део парцеле број 3926/1;
- Телефонска централа, цела парцела број 3926/10;
- Дечија установа, цела парцела број 3926/9;
- Средња школа, део парцеле број 3926/1;
- Трафо станице, целе парцеле број 3926/7, 3926/13 и 3926/21.

У блоку број 2 јавно грађевинско земљиште је:

- Заједничка блоковска површина, део парцеле број 3922/1;
- Гаража, цела парцела број 3922/17.

У блоку број 4 јавно грађевинско земљиште је:

- Парк, део парцеле број 3923;
- Трансформаторска станица, део парцеле број 3923.

У блоку број 5 јавно грађевинско земљиште је;

- Заједничка блоковска површина, делови парцела број 3928/1 и 3928/30;
- Дечија установа, део парцеле број 3928/30;
- Основна школа, део парцеле број 3928/1 и целе парцеле број 3928/32, 3928/33 и 3928/34;
- Трансформаторске станице, целе парцеле број 3928/16, 3928/24, 3928/36, 3928/29, 3928/3, 3928/5 и део парцеле број 3928/1.

Подела простора који се обрађује приказана је у графичком приказу "План поделе на јавно грађевинско и остало грађевинско земљиште са планираном парцелацијом" Р 1:1000.

3.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

Простор стамбене зоне Лимана III у Генералном плану намењен је вишепородичном становању са пратећим садржајима у највећем делу. Остале намене су централне функције уз главне саобраћајне правце, зонски парк, комплекс средње школе и јавне гараже.

Планирана намена површина утврђена је на основу досадашње изградње на простору Лимана III, затим, на основу започете реализације постојећих планских докумената и на основу Генералног плана.

4.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

4.1. Подела на зоне, грађевинске блокове са њиховим карактеристикама

Основну поделу простора који је обухваћен планом формирају градске саобраћајнице - улица Народног фронта, пружајући се у правцу исток - запад, Шекспирова улица у правцу север - југ и њој паралелна Подгоричка улица, стварајући пет просторних целина од којих су три с постојећом преовлађујућом наменом вишепородичног становања, четврта, парковска површина и пета - целина општеградског центра.

Стамбене блокове (у графичком приказу означене бројеве 1. 2 и 5.) чине објекти високих и снажних волумена просечне спратности П+8 (од П+3 до П+17) у отвореним или полуотвореним блоковима и са доста зеленила. Положајем, објекти су, у односу на ободне саобраћајнице у правцу север - југ, повучени у унутрашњост блока и од њих су одељени колским и пешачким прилазима и паркиралиштима. Обликом, величином и композицијом, они представљају специфичну просторну структуру. Генерални план их је дефинисао као зону становања са статусом завршене целине.

Унутар стамбених блокова у западном делу подручја (блокви 1 и 5), у правцу север - југ, налазе се површине са постојећим и планираним претећим нестамбеним садржајима. У блоку 1 уз улицу Народног фронта се налази постојећа дечија установа, а северно од ње, уз

Булевар цара Лазара планирана средња школа. На сличан начин, унутар блока 5 се налази постојећа основна школа уз Булевар Деспота Стефана, а северно од ње, у самом средишту блока, дечија установа. У блоку 5, у делу простора који се простира уз улицу Народног фронта, а између улица Шекспирове и Балзакове, налази се планирани зонски центар Лиман III са концентрацијом трговачко-услужних, културних и пословних садржаја у функцији потребе становника овог подручја, које је иначе дефицитарно садржајима тога типа.

Североисточни блок (број 3) граничи се са стамбеним блоком 2 Подгоричком улицом и заједно са постојећим пословно-административним комплексом Нафтне индустрије Србије намењен је општеградским центрима.

Југоисточни блок (блок 4) представља простор намењен парку.

На неуређеном земљишту у блоку 2 планирана је једна од две вишеспратне гараже. Друга се налази у

блоку 5 у оквиру зонског центра Лимана III уз улицу Народног фронта.

4.2. Простори јавних површина и објеката са условима за њихово уређење

4.2.1. Образовање

4.2.1.1. Основна школа

Број становника 13.450 (план)

Број деце школског узраста (10%) 1.345 (план)

У блоку 5 налази се постојећи објекат Основне школе "Жарко Зрењанин" спратности П+2, површине 5700 м² објекта, 1,19 ха површине школског комплекса. Школа покрива потребе Лимана III са радом у 2 смене и задовољавајућом удаљеношћу до 650 м.

Основна школа - Табела бр. 1

Лиман III	Површина комплекса ха	Површина објекта м ²	Број ученика	Површина објекта		Површина комплекса	
				норматив	стање	норматив	стање
ОШ "Жарко Зрењанин"	1,19	5.700	673 у смени	8-10 м ² /уч.	8,5 м ² /уч.	25-30 м ² /уч.	17,7 м ² /уч.

4.2.1.2. Средња школа

У блоку 1 уз Булевар цара Лазара неуређени простор намењен је изградњи средње школе за дизајн "Богдан Шупут". Комплекс школе је величине сса 1,10 ха.

Планирани капацитет школе је 600-800 ученика.

Средња школа - Табела бр. 1

Школа	Површина комплекса ха	Површина објекта м ²	Број ученика	Површина комплекса - норматив	Површина објекта - норматив
Средња школа за дизајн	1,1 ха	6000 - 8000	600 - 800	25 - 30 м ² /ученику	10 -12 м ² /ученику

Максималан степен заузетости парцеле је 25, а степен изграђености 0,8.

4.2.2. Социјална заштита - предшколске установе

На подручју Лимана III постоје 2 предшколске установе у блоковима 1 и 5, односно, у улици Народног фронта 42 и 45.

Потребни капацитети предшколских установа дефинисани су на бази броја планираних становника и важећих норматива.

Број становника 13.450.

Број деце предшколског узраста

1) 1 -3 године	3,4%	=	458 деце
обухват	50%	=	229 деце
2) 4 - 6 година	3,5%	=	470 деце
обухват	100%		

Укупно: 700 деце

Предшколске установе - Табела бр. 1

Предшкол. установа	Површина комплекса ха	Површина објекта м ²	Број деце (капацитет)	Површина комплекса		Површина објекта	
				норматив	стање	норматив	стање
Народног фронта 42	0,92	3,124	492	25 - 40 м ² /детету	18,3 м ² /детету	6,5 - 8 м ² /детету	6,4 м ² /детету
Народног фронта 45	0,78	2,071	298	25 - 40 м ² /детету	26,2 м ² /детету	6,5 - 8 м ² /детету	6,95 м ² /детету
УКУПНО			790 деце				

Постојеће дечије установе задовољавају потребе становника Лимана III.

4.2.3. Парковске површине

- Лимански парк

Правила уређења Лиманског парка дата су у тачки 4.6. Уређење зелених и слободних површина.

4.2.4. Саобраћајна и комунална инфраструктура

Услови уређења саобраћајне и комуналне инфраструктуре дати су у тачкама 4.4. и 4.5.

На графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама" у Р 1:1000 приказане су регулације саобраћајница унутар чијих површина се налазе паркинги простори и инсталације.

4.2.5. Јавна гаража

У блоку 2 уз Булевар цара Лазара планирана је јавна вишеспратна гаража која је Генералним планом сврстана у мрежу јавних гаража чија је реализација обавезна због функционисања појединих делова града. Капацитет гараже је 260 паркинга места. У приземљу објекта планира се пословни простор намењен малопродајној трговини, услужном занатству и угоститељству.

4.2.6. Заједничке блоковске површине

Услови уређења дати су у тачки 4.6. Уређење зелених и слободних површина.

4.3. Остали простори са урбанистичким условима за уређење

4.3.1. Вишепородично становање

Простор Лимана III је подручје вишепородичног становања у вишеспратним објектима чија изградња је углавном завршена. Простире се на површини од 23,82 ха нето (41,87% подручја обухваћеног планом). Укупно је планирано 13.450 становника и 4.582 стана.

4.3.2. Општеградски центри

4.3.2.1. Зонски центар Лиман III

Простор планираног зонског центра налази се између улица Народног фронта, Шекспирове и Балзакове, а са јужне стране је оивичен изграђеним стамбеним објектима и дечијом установом.

Овај простор нето површине 2,5 ха је подељен на два дела једином до сада изграђеном пословном зградом у оквиру планираног центра уз улицу Народног фронта, висине П+М+2. Мањи део терена према Балзаковој улици је дубине 38 м и површине приближно 0,37 ха а већи део према Шекспировој улици је дубине приближно 70 м и површине око 1,9 ха.

Центар Лимана III планиран је у средишту јаког стамбеног ткива, а његови главни интерни простори као и укупна организација надовезују се на планирана и затечена пешачка саобраћајна кретања.

У јужном делу комплекса већ су реализована три стамбена објекта, а између њих приземни објекат са локалима. Становање је у контактної прелазној зони ка

постојећем становању и представља интегрални део стамбеног амбијента, задржавајући повољну и одмерену везу са садржајима центра.

На углу улица Шекспирове и Народног фронта планиран је тржно-пословни објекат, робна кућа или хотел. Обликовно га је могуће конципирати тако да закошеном фасадом ослобађа угао и формира слободну површину у функцији добрих прилаза објекту као и визуелни контакт са парковском површином.

Трговинско-услужни и канцеларијски простор планиран је у средишту блока уз регулацију улице Народног фронта. Објекти су издигнути на плато на који се прилази са тротоара улице Народног фронта степеницама и пешачким рампама димензионисаним тако да се у одређеном режиму могу користити и за транспорт ручним колицима у функцији снабдевања унутрашњости блока.

Између објеката, уз регулацију улице Народног фронта, планиран је адекватно обликован и партерно уређен слободан простор који се јужном страном везује на планирану пешачку саобраћајницу која пролази кроз средиште центра и са које се улази у локале различитих намена.

Попречни пасажи омогућавају пешачка кретања у различитим правцима и омогућавају везу улице Народног фронта с унутрашњошћу блока.

У јужном делу блока планирана је јавна гаража за потребе гаражирања возила у блоку, спратности С+П+3 у којој је планирано око 250 паркинга места. Колски прилаз вишеспратној гаражи је из сервисне улице с њене јужне стране.

Објекат на углу улица Балзакове и Народног фронта планиран је као пословно-тржни, атријумског типа и спратности С+П+2 уз улицу Народног фронта. С+П+4 уз интерну блоковску саобраћајницу, или, у варијантном решењу, као пословно-стамбени с тим да се пословање организује у приземљу и првом спрату, а становање у вишим етажама тракта дуж сервисне блоковске саобраћајнице (С+П+4). У сутерену објекта планирана је гаража и склониште капацитета потребног за кориснике наведеног објекта. Закошени габарит надземних етажа ослобађа простор за формирање мање адекватно обликоване слободне површине.

У оквиру зонског центра планирани су различити садржаји. Локале лоцирати у приземљима и евентуално у првој следећој етажи, а канцеларијски простор на вишим етажама.

Садржај и намена локала је малопродајна трговина, услужно занатство и угоститељство, с тим да се у оквиру приземља не планира простор који није у функцији потреба становника подручја Лимана III обзиром да приземља објеката у овом подручју у највећој мери не садрже локале.

На простору Лимана III су дефицитарни садржаји културе и стога се планира да у овом блоку буде обезбеђен простор за њих (галерије, сала за културне и сл. манифестације, биоскоп, видеотеке, књижаре и сл.).

Планом се предвиђа да се за потребе старије популације обезбеди адекватан простор за њихово окупљање, активности, дружење и сл. (норматив - 150 м² на 10.000 становника). На исти начин треба третирати потребе припадника млађе генерације.

Садржајна надградња овог блока постићи ће се додавањем низа комплементарних садржаја (ресторани, изложбени простори, књижаре, специфични угоститељски садржаји и сл.). Тиме се нуди савремени комплексни амбијент са могућношћу избора бројних програма - сусрети, дружења, аматерске делатности, шопинг, забава, релаксација, обављање посла и друго за све узрасте и категорије становника и посетилаца током читавог дана као и током целе године.

4.3.2.2. Пословно-комерцијални центар у блоку 3

Површина локалитета је 1,07 ха.

Део овог простора који је према Генералном плану планиран за нови градски центар представља комплекс Нафтне индустрије Србије. За ову целину расписан је 1985. године Општи југословенски архитектонско-урбанистички позивни конкурс. Првонаграђени рад детаљно је решио комплекс НИС-а, док је северни део блока разрађен на нивоу програма и односа маса.

Овај план полази од датог конкурсног решења, дорађује га и прилагођава актуелним потребама града.

Терен је раван, нивелете се крећу од 78,60 до 78,90 м н.в. а максимални ниво подземне воде је на коти 76,30 м н.в.

Услови за уређење простора и изградњу су: издигнути ниво приземља чиме се планирани објекти усклађују са приземљем пословног објекта НИС-а, који је завршен. Приземље се издиже 1,80 м у односу на ободне саобраћајнице а могуће је коту приземља дефинисати у висини околних тротоара уз услов да објекат својом јединственом хомогеном структуром и формом на одговарајући начин комплетира просторну целину пословно-административног блока где је објекат НИС-а већ изграђен и да нова изградња буде допринос формирању Булевара ослобођења.

Други значајни услов произилази из волумена и начина обликовања објекта НИС-а. Основу овде чине два паралелна и два управна крстасто постављена и међусобно повезана тракта, значајне висине од П+7 до П+11. Обликовање је врло савремено, а примењени материјали су најквалитетнији.

Објекат је грађен за потребе управе НИС-а и нема садржаје који би били у функцији Града.

Изузетак су универзална сала са 450 седишта која је пројектована и изведена тако да може служити и спољним корисницима (може чак бити позоришна сала) и део Приземља административног тракта (према Булевару ослобођења) који ће у величини од 450 м² користити Војвођанска банка као експозитуру банке.

Из овога произилази да на слободном простору који се обрађује овим планом, или у његовом суседству, треба обезбедити:

- додатна гаражна места и
- недостајуће опште градске садржаје центра.

Услови за уређење простора базирају се на изградњи следећег:

- пословног простора свих видова, уз услов да буду међусобно компатибилни (канцеларијски, услужни, продајни, друштвени, културни и други простор),
- пратећег пословног простора (у потребној величини),

- локала, уз услов да у делу према Булевару ослобођења и Булевару цара Лазара морају бити продавнице на нивоу тротоара (њихово присуство је пожељно и у другим деловима приземне етаже објекта),

- гаражни простор за минимум 340 возила, у сутерену и у делу објекта према Подгоричкој улици. Евентуалне додатне потребе за гаражирањем могу се обезбедити и на другим етажама осим приземља. Ова гаража је првенствено у функцији самог објекта.

Укупно - површине су следеће:

Ред. бр.	Намена	м ²	%	Запослени
1.	Пословни и пословно пратећи простор	35.000	74	1.750
2.	Гаражни простор	12.000	26	20
	УКУПНО:	47.000	100,0	1.770

Склоништа треба да буду део пратећег пословног простора, магацина или другог и зато се не исказују као посебна површина.

На овом простору, према могућем концепту који је био проверен на Конкурсу планира се око 47.000 м² пословног и гаражног простора како је дефинисано конкурсом, али се омогућава извесна слобода у структури програма и захтева се одговарајући гаражни простор (степен заузетости је 100%, а индекс изграђености је 4,3).

4.3.3. Угоститељски објекат - посластичарница у Лиманском парку

Угоститељски пункт чини мањи, адекватно архитектонски обликован објекат посластичарнице и кафеа са отвореним корисним простором терасе. Амбијент може бити допуњен перголама обавијеним пузавицама, сунцобранима и сл. У саставу објекта треба да постоји телефонска говорница, јавни тоалет, склониште.

4.4. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Подручје обухваћено овим планом налази се у јужном делу Новог Сада и окружено је следећим улицама:

- Булевар цара Лазара са северне стране
- Булевар ослобођења са источне стране
- Булевар Деспота Стефана са јужне стране и
- Улица Балзакова са западне стране.

Очекује се да ће на овом подручју живети око 13.500 становника, који ће у току дана обавити око 38.000 путовања (процењена мобилност становника је 2,8 путовања на дан), а у видовној расподели биће доминантно учешће механизованих путовања, од чега око 16.000 путовања јавним превозом путника (60%) и око 10.600 путовања путничким аутомобилима (40%), док ће учешће пешачког саобраћаја бити око 11.400 путовања на дан (30%).

Посматрани простор је добро повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града. Дуж Булевара цара Лазара пружају се линије јавног градског превоза (1 и 9), дуж улице Народног фронта линије 4, 7 и 11, а дуж Булевара ослобођења линија 7.

Булевар цара Лазара и Булевар ослобођења ће представљати (а представљају и данас) део примарне саобраћајне мреже града, преко које ће се дистрибуирати највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје. Подгоричка, Шекспирова и Балзакова улица обезбеђују везу посматраног подручја са Булеваром цара Лазара. За разлику од других делова града у којима се приступа изградњи на слободним просторима, на овом локалитету су у највећем делу већ изграђени основни објекти комуналне инфраструктуре и саобраћаја. Дуж наведених улица постоји јавно осветљење и улично зеленило, а мрежа комуналних водова (водовод, канализација, телефонија, топоводи, електрика) у њима опслужује непосредно окружење.

На овом простору реализована су јавна блоковска паркиралишта у Шекспировој и Балзаковој улици, а делимично и у улици Народног фронта и она су првенствено намењена становницима блокова у наведеним улицама. Улично паркирање је делом реализовано, а планира се и обострано уз коловозе обзиром на релативно мали обим динамичког саобраћаја у односу на пропусну моћ саобраћајница, ширину попречних профила улица и могућност остваривања непосредне близине стамбеним и пословним просторима.

Постојећи капацитети мирујућег саобраћаја не задовољавају планиране потребе јер износе око 2000 паркинг места, а планирани број станова је око 4.600 стамбених јединица. Због тога се предвиђа изградња више спратних гаража и то:

- гаража на Булевару цара Лазара код бензинске пумпе "Мала печурка" спратности Су+П+2 капацитета око 260 паркинг места,
- гаража "Зонски центар Лиман 3" спратности Су+П+3 капацитета минимално 250 паркинг места,
- гаража у сутерену пословно-комерцијалног центра капацитета минимално 340 паркинг места,
- гаража у сутерену пословног објекта на углу улица Балзакове и Народног фронта са око 100 паркинг места,
- гаража у сутерену пословног објекта на углу улица Народног фронта и Шекспирове са минимум 50 паркинг места.

Предложена организација паркиралишта унутар објекта, која је приказана у графичким прилозима, није обавезујућа.

Поред постојећих паркиралишта предвиђа се и изградња нових и то: у улици Народног фронта (од улице Балзакове до улице Шекспирове), у регулацији улице Балзакове (када се за то укаже потреба), као и на већ постојећим паркиралиштима у улици Шекспировој и Балзаковој доградњом још једне етаже на постојеће. Реализацијом наведених паркиралишта и гаража готово у целини ће се задовољити планиране потребе, а изградња мора да се одвија истовремено или пре изградње планираних околних објеката. Приступ паркиралиштима и гаражама је планиран из улица Шекспирове, Балзакове и Подгоричке, а у графичком прилогу су дати сви технички елементи који их дефинишу у простору.

Предлогом решења стационарног саобраћаја планирано је да се потребе за паркирањем реше у целини и у складу са нормативима, а одређени дефицит решаваће се тзв. двоаменским коришћењем - каква је примена у

пракси уобичајена. То значи да ће одређени број запослених на овом простору паркирати возила на слободним местима са којих су становници својим аутомобилом отишли на посао у друге делове града.

Изграђене и планиране бицикличке стазе омогућаваће корисницима посматраног простора комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања. Планом је предвиђена изградња бицикличких стаза дуж Балзакове улице и Булевара деспота Стефана.

У графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама" у Р 1:1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница. Поред овог приказана је и диспозиција паркиралишта у појединим деловима подручја (у улицама) која није обавезујућа, већ зависи од будуће намене објеката.

4.5. Мрежа комуналне инфраструктуре

4.5.1. Водопривредна инфраструктура

4.5.1.1. Снабдевање водом

Планирано снабдевање водом биће преко постојеће водоводне мреже са реконструкцијом дотрајалих деоница и планираним проширењем.

У оквиру предметног простора реализована је примарна водоводна мрежа која је изграђена као прстенаста и то дуж улице Народног фронта (профила \varnothing 600 и \varnothing 350 mm), Булеваром ослобођења (профилима \varnothing 900 и \varnothing 500 mm), улицом Балзаковом (профилима \varnothing 700 mm) и Булеваром Деспота Стефана (профилом \varnothing 600 mm).

Примарна водоводна мрежа се Планом задржава, осим на деоницама које квалитетом материјала не задовољавају планске потребе, а пре свега за већим притисцима.

Секундарна водоводна мрежа се задржава уз могућност реконструкције и проширења исте.

Реконструкција секундарне водоводне мреже предвиђа се на деоницама неодговарајућег материјала или из потребе измештања постојећих траса а према планираном положају инсталација који је дефинисан попречним профилима саобраћајница.

Нова секундарна водоводна мрежа профила \varnothing 100 и \varnothing 150 mm предвиђена је на просторима где то планирано уређење захтева и у циљу повезивања постојећег водоводног система у прстенасту водоводну мрежу.

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

Планом предвиђена водоводна мрежа дата је на одговарајућем графичком приказу.

4.5.1.2. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће преко постојећег заједничког канализационог система са реконструкцијом дотрајалих деоница и планираним проширењем.

Оријентација укупно прихваћених вода биће, као и до сада, према постојећој примарној-колекторској мрежи.

Примарна-колекторска канализациона мрежа изграђена је дуж Булевару цара Лазара профила \varnothing 170/320 см и дуж улице Народног фронта профила \varnothing 140/240 см.

Примарна канализациона мрежа Планом се у потпуности задржава.

Секундарна канализациона мрежа се задржава уз могућност реконструкције и проширења исте.

Реконструкција секундарне канализационе мреже предвиђа се на деоницама са дотрајалим материјалом или из потребе измештања постојећих траса а према планираном положају инсталација који је дефинисан попречним профилима саобраћајница.

Нова секундарна канализациона мрежа профила \varnothing 250 и \varnothing 300 мм предвиђена је на просторима где то планирано уређење захтева а пре свега због реализације паркинга.

Планом предвиђена канализациона мрежа у потпуности ће задовољити потребе одвођења укупних вода са предметног подручја.

Планом предвиђена канализациона мрежа дата је на одговарајућем графичком приказу.

4.5.2. Енергетска инфраструктура

4.5.2.1. Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја биће из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације, ТС "Лиман" ће постати разводно постројење које ће преко 20 kV подземних водова бити повезано са ТС 110/20 kV "Јужни Телеп" и будућом ТС 110/20 kV "Центар", чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање потрошача електричном енергијом. Из РП "Лиман" ће полазити кабловска 20 kV мрежа до постојећих дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV.

У односу на планирану изградњу на овом простору, потребно је изградити једну нову дистрибутивну трансформаторску станицу у зони пословања у улици Народног фронта.

За остале планиране пословне објекте, као и за потребе планираног школског објекта на Булевару цара Лазара, потребне трансформаторске станице градиће се на основу стварних потреба у складу са електроенергетским условима.

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

Постојеће и планиране 20 kV водове на овом подручју градити каблирањем. Планирана електроенергетска мрежа приказана је на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1:1000.

4.5.2.2. Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја је предвиђено из градског топлификационог система. Простор обухваћен овим планом припада конзумном подручју топлане "Југ" са које постоји квалитетно снабдевање топлотном енергијом.

За планиране садржаје се предвиђа снабдевање топлотном енергијом из градског топлификационог система проширењем постојеће вреловодне мреже.

4.5.2.3. Телекомуникације

Подручје Лимана III је повезано на аутоматску телефонску централу на Булевару цара Лазара преко подземне мреже телефонских каблова у ободним улицама. У том смислу је предвиђено повезивање објеката на постојећу мрежу. Број нових телефонских прикључака зависиће од намене планираних објеката на овом подручју. Постојећа мрежа је тако димензионисана да може удовољити захтевима за прикључење нових објеката.

4.6. Уређење зелених и слободних површина

Постојећу вегетацију потребно је задржати и сачувати уз неопходне мере неге и редовно одржавање. На местима изградње и доградње објеката постојећу вегетацију уклопити у ново решење и заштитити је од грађевинских радова техничко-технолошким мерама.

У стамбеним блоковима прерасло, густо посађено дрвеће и шибље лошег квалитета треба проредити и обликовати га, како би остварило одговарајућу естетску и функционалну улогу. Одређене врсте дрвећа и шибља које се нису прилагодиле датим условима станишта треба заменити отпорнијим врстама, то се нарочито односи на неке четинарске врсте, те их за овакав вид озелењавања треба изоставити. Стазе, одморишта и дечија игралишта треба реконструисати, а поједине од ових елемената и преобликовати како би у потпуности испунили своју улогу. При томе треба користити квалитетније, савременије материјале за поплочање, нове елементе за дечија игралишта и неопходни урбани мобилијар (клубе, канте за смеће, канделабре и сл.).

Све саобраћајнице прате квалитетни једноструки или двоструки обострани дрвореди, њих је такође потребно редовно одржавати, а упражњена места настала услед болести или физичких оштећења стабала потребно је допунити садницама исте врсте.

Паркинг простори су делимично покривени крошњама листопадног дрвећа, већина стабала је уклоњена, те је потребно упражњена места попунити. Нови планирани паркинг простори такође треба да садрже дрвеће, на размаку стабала 10 m (иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво).

Слободне површине унутар комплекса школе и дечијих установа су озелењене квалитетном разновидном вегетацијом, али на овим површинама неопходно је појачати зелени затитни појас. Приликом озелењавања слободних површина планиране средње школе треба водити рачуна да буду поштовани основни принципи хортикултурног уређења и нормативи зелених површина по једном ученику.

Уређење слободних површина у оквиру централних функција треба да се базира на поставци декоративне вегетације у комбинацији са елементима партерне архитектуре и урбаног мобилијара (клубе, одморишта, фонтане, степенице, подзиди и сл.). Од високог дрвећа треба користити декоративне форме, специфичног облика крошње и боје лишћа. Шибље треба да је партерно, различитих боја, цветајуће или са декоративним плодовима, а садњу спровести у композицији са дрвећем или посебно у предвиђеним жардињерама. Простор за пешачке комуникације дуж зонског центра треба да садржи стабла листопадног дрвећа у форми дрвореда, а садњу предвидети у отворе на поплочаном платоу.

У оквиру простора који обрађује план налази се Лимански парк један од зонских паркова Новог Сада. Парк је пејзажног типа, а површина коју заузима је 12,73 ha.

Основа хортикултурне концепције и обликовања одвија се као:

- декоративна, парковска-стандардна интервенција уређења, на северном делу парка, величине 1/3 укупне површине. Огледа се у избору садног материјала - декоративне вегетације. Овде треба да је већа заступљеност четинарских врста и употреба цветног и перенског материјала. У оквиру овог дела користити више архитектонских елемената партерног уређења: фонтана, преливи воде, одморишта, осветљење и сл.
- пејзажна парковска обрада осталог, већег дела парка, обухваћена је слободним груписањем високог зеленила, претежно аутохтоних и меких лишћара, као и формирање широким травно-ливадских површина. Низови шибља као и четинари постављају се једино на местима где је потребна изричита диференцијација по наменама површина.
- формирање зеленог заштитног појаса у циљу раздвајања мирне целине парка од саобраћајница и осталих садржаја. Вегетација треба да је једнодобне старости, уједначене текстуре и боје. На улазним деловима у парк висина овог појаса се претала у ниже делове.

Постојећу вегетацију осим топола и врба чине и појединачна стабла или групације врста рода храст, бреза, липа, јавор, граб, јасен, платан, орах, гледичија, копривић, смрека, јела, кедр, секвоја. Квалитетна и витална стабла треба сачувати, а сува и закржљала треба заменити новим квалитетнијим врстама, прилагођеним за дато станиште.

У оквиру решења дендролошки асортиман подељен је на три основна дела:

- постојећи фонд зеленила, поготово у прво време задржава се нарочито на делу зеленог заштитног појаса;
- највећу заступљеност на површини парка треба да имају врсте врба и топола као и брзорастуће дрвеће;
- врсте дрвећа и шибља парковског, декоративног асортимана.

Четинарске врсте које се у овим условима могу користити су: *Taxodium*, *Thuja*, изабране врсте рода *Abies*, а исто тако може се покушати са садњом црног и белог бора.

Лишћарско дрвеће: *Platanus*, *Quercus*, *Fraxinus*, *Ulmus*, *Acer*, *Morus*, *Sophora*, *Catalpa*, *Robinia*, *Eleagnus*, *Tamarix* и сл.

У средишњем делу парка постојећу денивелацију искористити за формирање широким тераса типа амфитеатра.

Перголе и надстрешнице поставити према потреби, а обликовати их у складу са амбијентом.

Простори за игру деце треба да су одвојени од уличних делова, заклоњени од ветра и прекомерног сунца.

Угоститељски пункт чиниће адекватно архитектонски обликован објект посластичарнице и кафеа са отвореним корисним простором терасе. На простору планиране посластичарнице налази се вредна групација

црног јасена коју је потребно уклопити у решење. Другу грађевинску целину треба да представља санитарни чвор и објект сервиса одржавања парка.

Улазе у парк планирати у односу на околне саобраћајнице као и на основу уређења и стаза околних стамбених блокова.

Главне стазе треба да омогуће магистрална пешачка кретања у очекиваним правцима.

У односу на целовиту повезаност и аутентичност парка, обрада стаза, проширења, клупа и осветљења треба да је једнака на целој територији.

Како је јужно од Лиманског парка планирана рекреативна зона са низом отворених спортских терена, у оквиру парковске поставке овакви терени нису обухваћени.

4.7. Локације за које се тражи даља разрада урбанистичким пројектом, архитектонским конкурсом

Урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње средње школе за дизајн "Богдан Шупут", због специфичних захтева организације и извођења образовног процеса, потребно је разрадити урбанистичким пројектом.

За објект на углу улица Народног фронта и Шекспирове обавезна је провера на архитектонском конкурс. Уколико се један инвеститор интересује да изгради и обе целине западно од овог објекта (пословни простор и јавна гаража), обавеза спровођења архитектонског конкурса односи се и на њих.

4.8. Средњорочни програм уређења јавног грађевинског земљишта

Подручје обухваћено овим планом највећим делом је намењено вишепородичном становању и скоро у целини је реализовано (осим дела станова који ће се изградити у оквиру општеградског центра), док је део простора који је намењен пратећим садржајима, још у знатној мери неизграђен.

На подручју које је обухваћено овим планом, за јавне површине и изградњу објекта од општег интереса, планиране су и већим делом реализоване следеће површине:

- комплекс средње школе	1,10 ha
- комплекс основне школе	1,19 ha
- комплекс предшколских установа	1,68 ha
- парковске површине	12,73 ha
- саобраћајне површине	11,10 ha
- јавна гаража	0,29 ha
- блоковске заједничке површине	15,84 ha.

У складу са Законом о планирању и изградњи, простор који је по овом плану намењен за изградњу јавних објекта од општег интереса као и за јавне површине, одредиће се у законском року за јавно грађевинско земљиште.

Простор обухваћен овим планом опремљен је инфраструктуром па се у средњорочном периоду не предвиђа изградња примарне већ само секундарне мреже и прикључака за потребе објекта који ће се градити.

Финансирање радова на уређењу земљишта обезбеђује се из следећих извора:

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

5.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Природни услови

5.1.1. Погодност терена за изградњу

Простор који је предмет плана налази се на инундационој равни, зони старијег речног наноса глиновито песковитог.

Према категоризацији терена у односу на погодност за изградњу највећи део терена је средње погодан за изградњу, оријентационо дозвољеног оптерећења од 1,0 - 2,0 kg/cm² које омогућава градњу објеката уобичајених конструкција спратности П+4. Рејонизација терена је извршена према основним карактеристикама које се односе на литолошки састав земљишта, на његове физичко-механичке особине, на ниво подземних вода и на геоморфолошке показатеље терена.

Највећи део простора је алувијално земљиште.

5.1.2. Сеизмичке карактеристике

Према карти сеизмичке рејонизације подручје плана се налази у зони осмог степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета потребно је проверити истражним радовима.

5.1.3. Климатске карактеристике

Средња годишња температура 11,6°C, са највишом вредности од 15 °C и најнижом од 7,8 °, указује на веома угодне термичке услове.

Релативна влажност ваздуха показује тежњу стабилизације у интервалу 60 - 80% током године, при чему се врло мале промене догађају од маја до септембра.

Осећај влажно-хладног ваздуха није ретка појава у зимским месецима, а осећај влажно-топлог ваздуха је појава која се јавља у периоду од априла до децембра.

Период у коме је потребно загревање просторија (стамбених и радних) је од средине октобра до средине априла (181 дан) и за тај период је потребно обезбедити око 35.000 Kcal топлотне енергије по 1 m³ ваздуха.

Веће количине падавина су распоређене у топлијем делу године. Просечна годишња количина воде од падавина је 593 mm/m³. Највеће просечне вредности месечних количина воде од падавина су у јулу 200 mm/m³, а најмање у октобру 0,3 mm/m³.

За осунчаност се може констатовати да је у току године на располагању око 2120 часова сунчаног сијања, што омогућаје да на хоризонталну подлогу на крају године дође око 1.869 J/cm²/дан глобалног сунчевог зрачења. Код вертикално оријентисаних зидова, површине зида окренуте према југу добијају највише часова сунчевог сијања на крају године - 1700 часова. Око 1400

часова годишње дође на површину зида који је окренут на југоисток или југозапад. Ово је такозвана привилегована зона осунчавања, али и сунчевог зрачења, јер површина зида окренута према југу добије годишње око 12.450 J/cm²/дан, а оне окренуте према југоистоку, односно југозападу око 11.077 J/cm²/дан.

5.2. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом је утврђена примарна и секундарна мрежа саобраћајница са положајем регулационих и грађевинских линија.

Грађевински рејон обухваћен овим планом ограничен је градским саобраћајницама:

- Булевар цара Лазара - ширина регулације ~ 45 m
- Булевар ослобођења - ширина регулације ~ 60 m
- Булевар Деспота Стефана - ширина регулације ~ 38 m
- Балзакова улица - ширина регулације ~ 40 m

Исти је готово симетрично пресечен саобраћајницама:

- улица Народног фронта - ширина регулације ~ 35 m
- Шекспирова улица - ширина регулације ~ 25 m
- Регулација Подгоричке улице је ширине ~ 20 m

Регулације су димензионисане тако да омогућавају несметан развод свих инфраструктурних инсталација.

Грађевинске линије објеката планираних на деловима неуређеног грађевинског земљишта дефинисане су на следећи начин:

- средња школа - грађевинска линија на 30 m од регулације Булевара цара Лазара,
- јавна гаража у блоку 2 - грађевинска линија и максимална зона изградње дефинисани у графичком приказу "План намене површина са поделом на блокове" Р 1:1000,
- пословно-комерцијални центар у блоку 3 - грађевинска линија је на 5,5 m од регулације Булевара цара Лазара у пресечној тачки с регулацијом Подгоричке улице и на 1,5 m од исте регулације у тачки пресека с регулацијом Булевара ослобођења. Источно и западно, грађевинска линија се поклапа са регулацијама Булевара ослобођења, односно, Подгоричке улице. Зона изградње је с јужне стране дефинисана границом комплекса;

Грађевинска линија приземља је увучена мин. 3 m у унутрашњост блока.

- грађевинска линија зонског центра Лимана III се поклапа с регулационом линијом улице Народног фронта на северу, с тим да је грађевинска линија приземља увучена 3 m у унутрашњост блока. У односу на регулацију Шекспирове улице грађевинска линија се налази на 8 m, а у односу на регулацију Балзакове улице на 13 m. Максимална зона изградње је приказана у графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама" Р 1:1000,
- кафе-посластичарница у Лиманском парку - грађевинска линија и зона изградње дати у графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивела-

ционим решењем и назначеним грађевинским линијама" Р 1:1000.

5.3. Услови изградње објеката по планираним наменама

Подручје Лимана III за које се доноси план детаљне регулације је највећим делом у подручју вишепородичног становања завршена просторна и архитектонска целина код које се у смислу било какве интервенције, изградње нових објеката или надзиђивања постојећих објеката мора водити рачуна о два битна критеријума:

а) Код изградње нових објеката - поштовање и ненарушавање постојеће композиције, максимално уклапање нових објеката у постојећу структуру.

б) Код надоградње и постављања косих кровова у функцији санације равних кровова - настојати да се постојећа архитектонска композиција што мање наруши, пронаћи начине и могућности да се нови архитектонски елементи повежу и интегрално уклопе са постојећим елементима.

5.3.1. Вишепородично становање

Генералним планом утврђени су критеријуми и нормативи за даљу разраду и спровођење. Ти критеријуми за подручје вишепородичног становања високих густина као што је Лиман III су следећи:

а) постојећа велика густина насељености, дефицит паркинг места, постојеће стање које карактерише у просеку висока спратност објеката (од П+3 до П+17, просек П+8), став из Генералног плана да је ово подручје вишепородичног становања са статусом завршене целине, условљава да се спратност објеката задржи онаква каква јесте односно, да се у изнимним случајевима где то постојећа нижа спратност дозвољава, ограничи на максималних П+6+Пк.

За максималну спратност (П+6+Пк) намена поткровља може бити пословна или стамбена уколико је поткровље део двоетажне стамбене јединице;

б) нето густина насељености не може прећи 500 st/ha, а изузетно 550 st/ha;

ц) индекс изграђености креће се у границама 1,0 - 3,0;

д) за сваки стан обезбедити једно паркинг место;

е) у постојећим објектима могућа је измена структуре станова и промена намене приземља из стамбених у ванстамбене намене;

ф) надзиђивање стамбених зграда у функцији санације равног крова може се планирати само за зграду као целину, а не за поједине њене делове. У надзиданим објектима до максималне спратности из тачка а) обавезна је уградња лифта на технички адекватан, функционалан начин. Са становишта намене, а обзиром на спратност, новостворени простор може бити стамбени, изузетно пословни, али компатибилан са становањем (атељеи и сл.);

г) затварање балкона, лођа и тераса условљава се изградом јединственог пројектног решења за објекат у целини на које је прибављена сагласност пројектанта објекта или струковне организације;

х) терасе (предбаште) станова у приземљу се не могу наткривати кровом;

и) санација равних кровова планирана је реконструкцијом постојећег или изградњом новог крова благог нагиба скривеног иза атике, при чему се посебно инсистира на одговарајућем функционалном и технички исправном одвођењу атмосферске воде са новоизграђеног крова у блоковску канализацију.

ј) парцелама под објектима припојити површине под рампама и степеништима који су у функцији објекта, а који у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.

к) на стамбеним зградама које се због високе спратности не могу надзиђивати, а које имају најмање две вертикално смакнуте и асиметричне етажне, допуштена је санација равних кровова доградњом стамбеног простора. Таква доградња је могућа на оним међусобно одвојеним терасама које прокишњавају а имају засебне сливнике. То може бити у функцији проширења постојећих или изградње мањег броја нових стамбених јединица које излазе на лифт а којима се неће знатно повећати густина насељености. Дограђени стамбени простор мора се покрити косим кровом благог нагиба скривеним иза атике. Таквим начином повезивања нових и постојећих архитектонских елемената омогућиће се побољшање услова становања у дограђеним објектима који ће тиме постати складна целина битно непромењеног изгледа, уз истовремено очување идентитета Лимана III.

Описани начин санације равног крова планира се у стамбеном блоку 1, на стамбеним зградама на Булевару цара Лазара бр. 69 и 71, као и у Балзаковој бр. 1, које су за то изузетно погодне.

5.3.2. Пословно-комерцијални центар у блоку 3

У просторно функционалном смислу задржавају се сви елементи решења датог у конкурс из 1985. године. Број етажа је С+П+1 до С+П+2+Пот, односно у свом максималном износу С+П+3+Пот. Поткровље ће се обликовати као повучена етажа у односу на основни габарит објекта, са равним или плитким косим кровом. Распоред броја етажа (где је више, а где ниже) могуће је решавати слободно. Условљава се, међутим, да локали који морају постојати уз Булевар ослобођења и Булевар цара Лазара буду на нивоу тротоара, а не да се до њих пење до нивоа уздигнутог приземља.

Исто тако, условљава се обезбеђење етапности реализације комплекса.

За предметни простор дефинишу се намене које не могу бити примењене и оне које се морају применити, а све остале су могуће, наравно ако нису такве да угрожавају суседе.

Не планира се становање.

Обавезна је изградња гараже за минимум 340 возила, склоништа и продајно услужног простора.

Са становишта просторног размештаја ових садржаја дефинише се следеће:

- сутерен се користи за гаражу, склоништа и за пратеће садржаје - магацине, енергетска постројења и друго;

- приземље свих објеката, мора имати локале чији ће садржаји бити: малопордајна трговина, услуге свих врста и културно друштвени садржаји као што су - библиотека са читаоницом, галерије и слично;

- више етажне објеката могу бити пословно-канцеларијски или други пословни, односно друштвени или културни простор.

Обликовање је веома значајно из, поред остало, и два посебна разлога, а то су:

- потреба да се овом изградњом заврши, односно, на одговарајући начин комплетира просторна целина ПАБ-а на којој су већ изграђени објекти управе НИС-а, и
- потреба да нова изградња буде допринос формирању Булевара ослобођења.

Мора се, значи, и поред праћења најновијих трендова у развоју архитектонске мисли, пројектовати тако да се не угрози већ постигнута лепота и склад објеката НИС-а. Примена материјала и боја, такође, мора бити подређена овоме.

Однос према Булевару ослобођења постићи ће се положајем габарита на линију пружања објеката "Електровојводине" и формирањем низа локала или друштвених садржаја на самој регулационој линији Булевара ослобођења.

Комплекс ПАБ-а већ има изграђену велику преливну фонтану на углу Булевара ослобођења и улице Народног фронта, у оквиру објеката НИС-а.

Овде се стога само предвиђа да се у средишту новог пешачког трга постави одговарајућа скулптура или споменик. То наравно не искључује могућност постављања и других дела примењене или ликовне уметности, уколико за то буду постојали одговарајући услови.

У циљу обезбеђења утврђених услова обликовања целине, а у условима могуће етапне реализације комплекса, обавезна је, пре приступања реализацији, израда генералног пројекта целине комплекса којим ће се утврдити генерална концепција, техничко-технолошке и економске карактеристике.

5.3.3. Зонски центар Лиман III

Комплекс центра формира се из низа независних волумена различитих садржаја који су повезани пешачким токовима, а контакти са суседним површинама се остварују преко пролаза и пасажа. Приземља су у великој мери планирана отворена, а пешачки токови усмерени и мотивисани за посетиоце. Партерним уређењем (озелењавање, постављање клупа) допринети квалитету овог центра. Архитектуру и обликовање објекта ускладити с јавном наменом и амбијенталним окружењем. Пожељан је савремени архитектонски израз.

- Пословни тржни објекат, робна кућа или хотел на углу улица Народног фронта и Шекспирове има прилаз за кориснике на нивоу приземља које је у односу на коту терена подигнуто за један до два степеника како би се ниво приземља приближио посетиоцу и излози били доступни погледу посетиоца и шетача. Могућа сутеренска етажа ће делимично ући у зону максималног нивоа подземне воде. У сутерену, поред неопходних магацинских, техничких и других помоћних и пратећих садржаја, планирати и гаражу са око 50 возила за сопствене потребе, у коју се улази силазном рампом из сервисне улице с јужне стране (индекс изграђености 60).

Спратност објекта је С+П+6.

Снабдевање се планира из сервисне улице у блоку.

Препоручују се равни кровови или коси, благог нагиба, иза атике.

- Јавна вишеспратна гаража лоцирана је дуж интерне сервисне улице са прилазом из Шекспирове улице. Прилазна рампа је са интерне саобраћајнице. Спратност објекта је С+П+3, са равним или косим кровом благог нагиба. Капацитет гараже је 250 паркинг места. Из сутерена гараже планирати резервни излаз за пешаке.

- Пословно-тржни објекти у средишту блока спратности су С+П+2 - С+П+3. Објекти су планирани тако да се у локале улази директно са тротоара улице Народног фронта.

Кроз средиште центра планирана је пешачка променада са које се улази у локале објеката дуж ње.

Максимална зона изградње дата је у графичком делу плана.

- Пословно-тржни објекат (стамбено-пословни као варијанта) на углу улица Балзакове и Народног фронта је спратности С+П+2 - С+П+4 (С+П+1 - С+П+4 у варијантном решењу).

У сутерену објекта је планирана гаража капацитета приближно 100 паркинг места.

Објекат је издигнут на постамент на коти 79,00 м што је мала висинска разлика у односу на околни терен (приближно 30 см). Ова висинска разлика се савлађује ширим степеништем.

На углу је планирана слободна површина са фонтаном.

5.3.4. Средња школа за дизајн "Богдан Шупут"

За школу капацитета 600-800 ученика планирати објекат величине 6000-8000 м², максималне спратности П+2. У обликовном смислу поштовати постојећу урбанистичко-архитектонску композицију стамбених објеката и дечије установе у окружењу уз истовремено праћење актуелних праваца развоја архитектонског обликовања. Примену материјала и боја прилагодити оваквом концепту.

5.3.5. Јавна вишеспратна гаража уз Булевар цара Лазара

Објекат је спратности С+П+2. Приземље је намењено локалима, а сутерен и горње етажне гаражирању возила.

Максимални габарит дат је у графичком приказу. Мања одступања која могу настати из функционалних, конструктивних, обликовних и других разлога биће толерисана уз услов да габарит објекта не пређе на суседне парцеле. Пројектовати раван кров. У идејном пројекту испитати могућност паркирања - отворени паркинг, на поткровној етажи.

Обликовању објекта посветити нарочиту пажњу због атрактивности пословних садржаја у приземљу. У том смислу препоручује се висина приземља 6 м уз могућност формирања галеријског простора. Таквом концепту прилагодити обраду кроз примењене материјале и боје.

Кроз пројектно решење проверити могућност формирања централног атријума.

Просторе летњих башти пројектовати искључиво као летње баште, без могућности затварања и коришћења у зимском периоду.

Објекат је планиран као приземан.

5.3.6. Основна школа

Исказане потребе школе за допунским потребним садржајима (сала за школске приредбе, мала физкултурна сала за ученике нижих разреда) планиране су надзиђивањем приземних делова објекта, односно доградњом у оквиру школског комплекса.

5.3.7. Угоститељски објекат у Лиманском парку

Архитектуру и обликовање објекта подредити јавној намени објекта и амбијенталном окружењу (парк). Савремени архитектонски израз код решавања је пожељан. Примена анахроних еклектичких архитектонских елемената није дозвољена. Примена бетона на фасади није дозвољена.

5.4. Биланс површина

1) Бруто површина простора (ограничене осовинама ободних саобраћајница)	56,89 ha
2) Нето површина простора (у регулацији саобраћајница)	45,79 ha
3) Површина јавног грађевинског земљишта	47,58 ha
4) Површина осталог грађевинског земљишта	9,31 ha

НАМЕНА ПОВРШИНА

Намена	ha	%
- Вишепородично становање	23,82	41,87
- становање под објектима	4,04	
- простори унутар блокова (дечија игралишта, зеленило, тротоари)	15,84	
- саобраћајнице и паркинзи у блоку	3,94	
- Централне функције	5,27	9,26
- Комплекс средње школе	1,10	1,93
- Комплекс основне школе	1,19	2,09
- Комплекс предшколских установа	1,68	2,95
- Парковска површина	12,73	22,38
- Простор у регулацији (саобраћајнице, паркинзи, зеленило, тротоари)	11,10	19,51
Укупна површина - граница комплекса	56,89	100

ЛИМАН III

Опис	Стање	План
Број становника	12.934	13.450
Број станова	4.408	4.582
Површина станова m ²	245.152 m ²	256.089 m ²
Површина пословног простора	63.470 m ²	116.590 m ²
Укупно изграђена површина	308.649 m ²	410.893 m ²
Густина насељености		
- по блоковима	369-543 ст/ha	403-543 ст/ha
- укупно:	282 ст/ha	293 ст/ha
Индекс изграђености	0,697	0,90
Степен заузетости	14%	19%
Број паркинг места	≈ 2000	≈ 4550

БЛОКОВИ ЛИМАНА III

Број блока	Подцелина	Намена	Индекс изграђености	Степен заузетости
1		вишепородично становање	0,94	19%
2		вишепородично становање	1,26	19%
	2.1.	јавна гаража на парцели број 3922/17	3,00	82%
3.		општеградски центри	3,00	82%
	3.1.	пословно-комерцијални центар	4,3	100%
4.		парковске површине	-	-
5.		вишепородично станаовање	1,12	22%
	5.1.	зонски центар Лимана III	1,98	45%

5.5. Саобраћајни услови за грађење

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

У прилозима су дати попречни профили улица у којима су дефинисани геометријски елементи саобраћајних површина. У улици Народног фронта изграђен је коловоз са 4 саобраћајне траке и тротоари ширине 3 м. У улици Шекспировој, коловоз је ширине 7 м и тротоар ширине 3 м, а у улици Балзаковој коловоз са 2 траке и улични тротоар ширине по 3 м.

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

Најмања ширина коловоза која је планом предвиђена је 5 м. Уже су само по неке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 м. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 м, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 4 м. Тротоари су минималне ширине 1,5 м, док бицикличке стазе морају бити ширине 2 м.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30 м а дужина од 4,80 до 5,0 м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила.

5.6. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 77,20 до 80,80 м, са генералним падом од севера према југу и од истока према западу. Највиши терен је у унутрашњости блокова.

Планирана кота приземља пословног објекта на углу Булевара ослобођења и Булевара цара Лазара је 80,80 м, а кота сутерена је 76,50 м. На графичком приказу дате су нивелете заштитног тротоара свих планираних објеката, тј. планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете основне саобраћајнице,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелете,
- кота заштитног тротоара објекта.

5.7. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру**5.7.1. Прикључење на инсталације водовода и канализације****5.7.1.1. Услови за прикључење на водоводну мрежу и то за:****5.7.1.1.1. Вишепородично становање**

- Објекат који чини грађевинску целину на парцели (објекат или више објеката на једном кућном броју) може бити прикључен на водовод само једним прикључком.
- Зграде вишепородичног становања и други објекти са више заједничких улаза, односно, засебних целина, могу имати независне прикључке водовода.
- Ако се у новопроектваном објекту предвиђа више независних улаза, сваки улаз мора имати свој водомер.
- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу (сутерену) објеката коју лоцирати уз саму регулациону линију објеката.
- За мање објекте, који имају предвиђен пасаж или су увучени у односу на регулациону линију (са максимум четири водомера-један woltman \varnothing 50 mm и три криласта) може се постављање водомера извршити у одговарајућем шахту.

- Водомерни шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

5.7.1.1.2. Пословне објекте

- Прикључење пословних објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком по катастарској парцели.
- Уколико је пословни објекат са више заједничких улаза, односно, засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.
- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу (сутерену) објекта.
- За мање објекте у којима није могуће обезбедити адекватну просторију може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт.
- Водомерни шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

5.7.1.2. Услови за прикључење на канализациону мрежу:

- Предвиђа се директно прикључење на уличну канализациону мрежу или преко канализационе мреже на парцели корисника.
- Канализациони шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Уколико су предвиђени пасажи на објектима вишепородичног становања, димензије пасажа треба да су 3,5 x 4,0 m, ради пролаза интервентног возила а подлога пасажа мора бити тако изведена да прими притисак од тешког саобраћаја.
- Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.
- Прикључење сутеренских и подрумских просторија предвидети аутономним системом за прелумпавање који су у надлежности корисника.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

5.7.1.3. Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде на предметном простору су:

Максималан ниво подземне воде је од 76,60 до 76,75 m н.в.

Минималан ниво подземне воде је од 72,80 до 73,50 m н.в.

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

5.7.2. Прикључење на електро-мрежу

5.7.2.1. Пословни објекти

Прикључење већих пословних објеката или комплекса извести на постојећу (планирану) електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

5.7.2.2. Вишепородично становање

Прикључење вишепородичних стамбених (стамбено-пословних) објеката на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу (планирану) дистрибутивну трансформаторску станицу или уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Положај прикључног ормара прилагодити условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

5.7.3. Прикључење на топловод

Овај начин снабдевања топлотном енергијом се у највећој мери користи за снабдевање стамбених (стамбено-пословних) објеката предвиђених за вишепородично становање, као и пословних објеката. Да би објекти овог типа имали решено снабдевање топлотном енергијом потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити подстанцију у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана". Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег (планираног) вреловода до подстанце на најпогоднији начин, а у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана".

5.7.4. Прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

6.0. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉКОГ НАСЛЕЂА И АРХЕОЛОШКА НАЛАЗИШТА

Према регистру заштићених културних добара на подручју Лимана III нема заштићених објеката.

Постоји могућност постојања потенцијалног археолошког налазишта на предметном простору (оставе и усамљени гробови). Сходно томе, обавезује се извођач радова да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, исте без одлагања прекине и о налазу обавести Завод за заштиту споменика културе града Новог Сада, да предузме мере да се налаз не уништи или оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је нађен.

7.0. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На простору плана нису лоцирани објекти који својим радом могу негативно утицати на животну средину. Аерозагађење за полутанте: азотне оксиде, угљен-моноксид и олово, континуирано се прате на мерном месту Булеvara цара Лазара - угао са Шекспировом. Измерене вредности су испод граничних вредности имисије и указују да издувни гасови не угрожавају животну средину.

На постојећим и новопланираним просторима не могу се лоцирати делатности које својим радом могу погоршати квалитет животне средине. На постојећим и планираним садржајима потребно је да се оствари степен заштите средине према прописаним нормама квалитета средине у сагласности са самом наменом и у односу на непосредно окружење.

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

Посебне мере заштите

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

Потребно је обезбедити зелене површине раздвајања намена становања и објеката школа и дечје установе од намена са великим бројем посетилаца.

На простору за лоцирање **школских објеката** треба обезбедити слободан простор тј. школско двориште према нормативу од 20 m² по ученику ради формирања отворених терена и подизање зеленила.

На комплексу **гаража** треба обезбедити неопходне мере које ће бити садржане у анализи утицаја објеката, односно радова на животну средину коју инвеститор мора да обезбеди према Правилнику о анализи утицаја објеката, односно радова на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 61/92). Грађевински објекти гаража за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговарају функцији и капацитету.

На простору парка треба обезбедити услове за пасивну рекреацију и оптималну пешачку повезаност са осталим садржајима плана.

У оквиру бензинске станице формираће се зоне опасности у складу са одговарајућим одредбама Правилника о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Службени лист СФРЈ", бр. 20/71 и 23/71).

На простору плана потребно је обезбедити места за контејнере за комунални чврст отпад која ће бити дос-

тупна возилима комуналног предузећа. Величина и положај ових простора зависи од броја корисника и саме намене. По свом положају они се могу лоцирати дуж саобраћајница, у посебним боксовима или у објекту (надземно или подземно).

8.0. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ТЕХНИЧКИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ БЕЗБЕДНОСТИ ЗА ЗАШТИТУ СТАНОВНИШТВА И МАТЕРИЈАЛНИХ ДОБАРА

Према процени која је рађена за Генерални план град је угрожен од елементарних непогода.

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, подизање подземних и процедних вода, па је неопходно све техничке уређаје подићи на безбедну коту.

Подручје обухваћено планом је изложено утицају доминантних ветрова, обзиром да је дужа осовина у правцу исток-запад.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8° MCS.

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више разлога: ратна разарања, неисправне инсталације, у технолошком процесу, рушењем објекта од ветра и земљотреса. Зато се предузима низ мера за заштиту од пожара. Урбанистичке мере заштите односе се на удаљеност објеката. Она треба да је толика да после зарушавања саобраћајнице буду проходне и да су саобраћајнице довољне ширине да не представљају противпожарну препреку.

У циљу заштите планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода и опремање терена водом и канализацијом. Обавеза инвеститора је да гради објекте од ватроотпорних материјала и да обезбеди прилаз објектима са три стране.

Угроженост саобраћајница од леда и снежних сметова решава постојећа зимска служба у граду.

Према Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима број 82020/92 од 27. маја 1992. године, подручје Лимана III је IA степена угрожености. За овај степен угрожености планирају се двопаменска склоништа основне заштите, отпорности 200 kPa у свему према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98) (капацитета 50% укупног броја станова или 2/3 од броја запослених).

Изузетак могу да чине мањи пословни објекти и стамбене зграде до 10 станова и тада се гради склониште допунске заштите од механичког удара отпорности 50 kPa.

Код адаптације, реконструкције и надоградње за које није могуће градити склониште, обавезује се инвеститор да уплати одговарајућу накнаду за изградњу и одржавање склоништа, а што се дефинише у изводу из урбанистичког плана.

9.0. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Графички део плана чине следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године са назначеним положајем простора обухваћеног планом

- | | |
|--|----------|
| 2. Катастарски план са границом грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације | P 1:1000 |
| 3. План намене површина са поделом на блокове | P 1:1000 |
| 4. План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама | P 1:1000 |
| 5. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са планираном парцелацијом | P 1:1000 |
| 6. План зеленила и слободних површина | P 1:1000 |
| 7. План водопривредне инфраструктуре | P 1:1000 |
| 8. План енергетске инфраструктуре | P 1:1000 |
| 9. Профили саобраћајница | |

10.0. ПРИМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

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

Ступањем на снагу овог плана престају да важе Детаљни урбанистички план Лиманског парка у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 20/81), Детаљни урбанистички план дела зонског центра на Лиману III у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 18/94) и Регулациони план пословно-комерцијалног центра на Лиману III у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 6/96).

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: 35-358/2003-I-9
16. јул 2004. године
НОВИ САД

Председник
Борислав Новаковић, с.р.

224

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада, број 1/2001), Скупштина Града Новог Сада на LV седници 16. јула 2004. године, доноси

О Д Л У К У О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, НОВЕ УЛИЦЕ У ПРОДУЖЕТКУ ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЦИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ

Члан 1.

Овом одлуком мења се и допуњује Регулациони план подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/99 и 12/2003).

Члан 2.

Назив "Регулациони план подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду", мења се и гласи: "План детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду" (у даљем тексту - план).

Члан 3.

У Плану одељак "1. Увод" мења се и гласи: "Планом подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду разрађује се Генерални план Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000, 18/2001 и 12/2003) за део простора који је намењен становању у зонама мешовите изградње, општеградском центру, средњој школи, основној школи и предшколској установи.

Површина подручја је 21,75 ха бруто, односно 14,90 ха нето.

Планом се утврђују мрежа саобраћајница и комуналних система, техничка и нивелациона решења, правила регулације и парцелације и разграничавају се јавне површине од површина друге намене у складу са условима и принципима утврђеним Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године.

Постојеће породично становање, које је делимично комунално опремљено, планирано је да прерасте у вишепородично становање у оквиру становања у зонама мешовите изградње што омогућује рационалније коришћење градског грађевинског земљишта. Изградњом планираних објеката јавних служби и објеката намењених за садржаје општеградског центра добиће се виши стандард становања на овом подручју."

У одељку "2. Опис границе подручја за које се план доноси", после става 2. додаје се нови став 3. који гласи:

"За грађевински рејон у којем се врши измена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовина улице Јанка Веселиновића и улице Стевана Мокрањца, тј. осовинска тачка број 6886. Даље граница скреће у правцу југоисто-

