

556

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада, број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на X седници 27. јуна 2005. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА АВИЈАТИЧАРСКОГ НАСЕЉА И
ДЕТЕЛИНАРЕ У НОВОМ САДУ****1. УВОД**

План детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду (у даљем тексту: план), обухвата простор у северозападном делу града и омеђен је улицама Руменачки пут, Облачића Рада, Миленка Грчића, Корнелија Станковића и Веселина Маслеше, правцем у продужетку улице Веселина Маслеше до трасе некадашњег канала, затим трасом канала и Авијатичарском улицом.

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000, 18/2001 и 12/2003), већи део Авијатичарског насеља намењен је породичном становању, а мањи вишепородичном где је уз Руменачки пут планирана намена општеградског центра. Подручје Детелинаре намењено је вишепородичном становању. На овом простору је према мрежи предшколских установа планирана изградња једне овакве установе на Авијатичарском насељу. Такође, према мрежи објеката здравства планирана је апотека.

У складу са генерално планираним наменама, планом се утврђују правила уређења и правила грађења за простор према дефинисаним наменама и просторним целинама. Посебно се утврђују мере за санацију равних кровова, и ревитализацију целог простора кроз планиране ванстамбене садржаје.

2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

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

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 733, која је у пресеку осовина улице Авијатичарске и Руменачког пута. Од почетне тачке граница иде према југозападу осовином улице Авијатичарске која је дефинисана осовинским тачкама број 756, 6924, 6925 и 6929 до пресека са продужетком међе између парцела број 3534 и 3533. У том пресеку, граница се ломи и иде ка северозападу, североисточним међама парцела број 3534, 3545, 3557 (улица), 3546, 3547, 3548, 3549 и 3550, па продужетком тих међа а преко парцеле број 3533 до укрштања са продужетком међе између парцела број 3388 и 3391. Од укрсне тачке, граница иде према североистоку, преко канала (парцела број 3532) продужетком, па даље границом између парцела број 3391 и 3392 са десне стране и парцела број 3388, 3389 и 3390 са леве стране и по том правцу до пресека са осовином улице Руменачки пут. У пресечној тачки граница се ломи и иде ка југоистоку осовином Руменачког пута до тачке број 733

која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОТЦЕЛИНЕ

Грађевински рејон је подељен на десет блокова који представљају хомогене делове или према намени и начину изградње или су логично заокружене просторне целине. Ради лакше оријентације у простору и дефинисања правила уређења и грађења одређени су следећи блокови:

- блок број 1** - омеђен продужетком правца улице Веселина Маслеше који се поклапа са границом грађевинског рејона до Авија тичарске улице и Авијатичарском улицом;
- блок број 2** - омеђен улицама Авијатичарском, Панчевачком, улицом Николе Миркова и Јанка Чмелика;
- блок број 3** - омеђен улицама Авијатичарском, Руменачком, улицом Облацића Рада и Панчевачком;
- блок број 4** - омеђен улицама Веселина Маслеше, Авијатичарском, улицом Јанка Чмелика и Облацића Рада;
- блок број 5** - омеђен улицама Николе Миркова, Бошка Вребалова, Облацића Рада и Јанка Чмелика;
- блок број 6** - омеђен улицама Николе Миркова, Панчевачком, Облацића Рада и Бошка Вребалова;
- блок број 7** - омеђен улицама Облацића Рада, Јанка Чмелика, Орловића Павла и Веселина Маслеше;
- блок број 8** - омеђен улицама Облацића Рада, Миленка Грчића, Орловића Павла и Јанка Чмелика;
- блок број 9** - омеђен улицама Орловића Павла, Јанка Чмелика, Корнелија Станковића и Веселина Маслеше;
- блок број 10** - омеђен улицама Орловића Павла, Миленка Грчића, Корнелија Станковића и Јанка Чмелика.

4. ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

4.1. Јавно грађевинско земљиште

Јавно грађевинско земљиште је дефинисано регулационим линијама и површинама комплекса јавних објеката и наменама од општег интереса. Намењено је саобраћајницама, комплексу постојеће основне школе, комплексима постојеће и планиране дечије установе, парковској површини, заједничким блоковским површинама, склоништима, трансформаторским станицама и телефонској централаи.

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште јавно грађевинско земљиште је разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих парцела и делова постојећих парцела обједињавањем образовати парцеле јавних површина.

Јавно грађевинско земљиште је:

- Улица Фране Клуза, целе парцеле број 3557 и 3558.
- Улица Авијатичарска, целе парцеле број 10449/1, 3572, 10449/2, 10450/5 и део парцеле број 3517/1.
- Улица Милете Протића, целе парцеле број 3661/8 и 3507.

- Улица Ђорђа Радујкова, целе парцеле број 3661/23 и 3482.
- Улица Николе Миркова, целе парцеле број 3661/29, 3480 и делови парцеле број 3404/1.
- Нова улица јужно од улице Николе Миркова, цела парцела број 3738 и делови парцела број 3693, 3712, 3692, 3713, 3714, 3715, 3716, 3739, 3740, 3741, 3742, 3743, 3744, 3475 и 3717.
- Улица Рада Облацића, делови парцела број 10451/1, 5674/1, 10454 и 5618.
- Улица Тараса Шефченка, делови парцела број 5650, 5653/1, 5601/1, 5653/2, 5654 и цела парцела број 5651.
- Улица Павла Орловића, делови парцела број 5717, 5656, 5582, 5583, 5584, 5601/1, 5586 и 5581.
- Улица Корнелија Станковића, делови парцела број 10459, 5730, 5731, 5732/1, 5747, 5746/1, 5745, 10454, 5571/1 и 5557.
- Улица Јанка Чмелика, део парцеле број 3660 и цела парцела број 10454.
- Улица Бошка Вребалова, делови парцела број 3517/1, 3684, 3685, 3686, 3687 и целе парцеле број 3689 и 3661/1.
- Улица Васе Мискина целе парцеле број 3497/2, 3497/1, 3497/3, 3491 и део парцеле број 3504/2.
- Улица Димитрија Милованова, део парцеле број 3717.
- Улица Панчевачка, цела парцела број 10450/1 и делови парцела број 3449, 3450, 3451, 3452, 3404/1, 3402/1, 3402/6 и 3745.
- Улица Руменачки пут, део парцеле број 10445/3.
- Улица Миленка Грчића, делови парцела број 10455, 5618, 5613, 5612, 5610, 5608, 5601/1, 5586, 5585, 5581, 5564, 5563, 5562, 5571/1, 5560/1, 5559/1, 5558, 5557 и цела парцела број 5614.

У блоку број 1:

- зелена површина, цела парцела број 3533/8.

У блоку број 2:

- заједничка блоковска површина, целе парцеле број 3497, 3517, 3517/2, 3516/2, 3512/2, 3511/2, 3510/2 и 3506/3;
- трансформаторска станица, цела парцела 10450/2 и делови парцела број 10450/3, 3517/2 и 3497.

У блоку број 3:

- заједничка блоковска површина, делови парцела број 3443, 3404/1, 3402/1, 3402/6 и целе парцеле број 3402/8 и 3402/7;
- склоништа, делови парцела број 3404/1;
- трансформаторске станице, целе парцеле број 3404/8, 3402/2 и део парцеле број 3402/1.

У блоку број 4:

- заједничка блоковска површина, део парцеле број 3659/1;
- склоништа, делови парцеле број 3659/1;
- трансформаторске станице, парцеле број 3659/1 и цела парцела број 3659/7;

- телефонска централа, део парцеле број 3659/1. У блоку број 5;
- заједничка блоковска површина, делови парцела број 3662/1, 3663, 3671, 3670, 3669, 3668, 3667 и целе парцеле број 3666, 3661/39;
- зелена површина, делови парцела број 3662/1 и 3663 и целе парцеле број 3672, 3673, 3674, 3615, 3676, 3677 и 3679;
- дечија установа, делови парцела број 3662/1, 3663 и целе парцеле број 3671, 3670, 3669, 3668 и 3367;
- трансформаторска станица, део парцеле број 3662/1.

У блоку број 7:

- заједничка блоковска површина делови парцела број 5674/1, 5682, 5678 и 5679;
- основна школа, целе парцеле број 5669, 5668, 5615, 5616;
- дечија установа, цела парцела број 5662;
- трансформаторске станице, целе парцеле број 5674/2 и 5674/3.

У блоку број 8:

- заједничка блоковска површина делови парцела број 5601/1, 5618, 5613, 5612, 5610, 5608, 5626, 5628, 5630, 5632, 5634, 5636, 5638, 5640, 5642, 5644, 5650 и целе парцеле број 5646 и 5648;
- трансформаторске станице, цела парцела број 5601/5 и делови парцеле број 5601/1.

У блоку број 9:

- заједничка блоковска површина делови парцела број 5732/1, 5718, 5719, 5720, 5721, 5724, 5725, 726, 5727, 5728, 5730, 5731, 5747, 5746/2, 5745, 5744, 5743, 5742, 5740, 5739 и целе парцеле број 5734, 5722, 5723 и 5746/2;
- трансформаторске станице, цела парцела број 5732/5, 5732/5, 5746/3 и делови парцеле број 5732/1.

У блоку број 10:

- заједничка блоковска површина, делови парцела број 5671/1, 5580, 5579, 5576, 5575, 5574, 5573, 5572, 5557, 5558, 5559/1, 5560/1, 5562, 5563, 5564 и целе парцеле број 5559/2 и 5560/2;
- трансформаторске станице, цела парцела број 5571/9 и део парцеле број 5571/1.

4.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште је намењено у највећој мери становању, затим садржајима центра и пословно - стамбеним објектима.

На графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са парцелацијом" у размери 1:1000 издвојено је јавно грађевинско земљиште од осталог. Уколико нумеричка дефиниција парцеле у тексту није у сагласности са графичким приказом, меродаван је графички приказ.

5. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**5.1. Саобраћај**

Очекује се да ће на простору, који је обухваћен планом, живети око 12.000 становника, који ће у току

дана обавити око 33.600 путовања (процењена мобилност становника је 2,8 путовања на дан), а у видовној расподели биће доминантно учешће механизованих путовања, од чега око 14.200 путовања јавним превозом путника (60%) и око 9.400 путовања путничким аутомобилима (40%), док ће учешће пешачког саобраћаја бити око 10.000 путовања на дан (30%).

Овај простор је добро повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града. Дуж Руменачког пута пружају се линије јавног градског превоза (5 и 5а), дуж улице Корнелија Станковића линије 3 и 7, а дуж улица Миленка Грчића, Облацића Рада и Јанка Чмелика линија број 3. Дуж Руменачког пута пролазе и линије приградског превоза у правцу Руменке, Кисача и Степановићева.

Планом се предвиђа формирање улице Облацића Рада са геометријским елементима коловоза погодним за одвијање јавног градског превоза. Њеним формирањем (уз услов претходног измештања постојеће железничке пруге) могла би се планирати још нека градска линија што би сигурно утицало на то да се део путника преоријентише са коришћења индивидуалног возила на јавни превоз. Евантуална локација нових аутобуских стајалишта дефинисаће се посебним пројектом линија јавног превоза и није саставни део плана. Дуж ове улице резервисан је и коридор ширине 10 м у функцији одвијања ЛРТ-а (лаки метро). До момента реализације ЛРТ-а на овом резервисаном коридору могуће је формирати паркинге или аутобуска стајалишта.

Планом је предвиђено и формирање раскрснице улица Облацића Рада, Бошка Вребалова и Миленка Грчића. На овај начин ће се омогућити спајање улица Бошка Вребалова и Миленка Грчића која ће на тај начин чинити централну саобраћајницу у правцу север-југ на подручју плана. Поред овога предвиђено је и формирање класичне четворокраке раскрснице улица Јанка Чмелика и Облацића Рада. Планом се такође предвиђа формирање тзв "модерне кружне раскрснице" улица Облацића Рада и Веселина Маслеше. Слично, преко нове кружне раскрснице, повезују се улице Авијатичарска и Веселина Маслеше са планираним правцем у продужетку улице Веселина Маслеше.

Улице Руменачки пут и Корнелија Станковића 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. Авијатичарска улица, и улица Облацића Рада, ће обезбедити везу подручја са Руменчким путем. Улице Миленка Грчића и Веселина Маслеше обезбеђиваће везу са улицом Корнелија Станковића. 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.

На овом простору реализована су јавна блоковска паркиралишта у улицама Милете Протића и Авијатичарској и она су првенствено намењена становницима блокова у наведеним улицама. Улично паркирање је делом реализовано и планира се обострано уз коловозе, с обзиром на релативно мали обим динамичког саобраћаја у односу на пропусну моћ саобраћајница, ширину попречних профила улица и могућност лаког приступа стамбеним и пословним просторима.

Предлогом решења стационарног саобраћаја плани-

рано је да се потребе за паркирањем реше у целини и у складу са нормативима, а одређени дефицит решаваће се такозваним двонаменским 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.

Постојећи капацитети мирујућег саобраћаја не задовољавају планиране потребе.

Реализацијом наведених паркиралишта готово у целини ће се задовољити планиране потребе, а изградња мора да се одвија истовремено или пре изградње околних објеката. Приступ паркиралиштима и гаражама је дат из стамбених улица, а у графичком приказу дати су сви технички елементи који их дефинишу у простору. Поред постојећих паркиралишта предвиђа се изградња нових и то: на раскрсници улица Јанка Чмелика и Облачића Рада, у продужетку улице Катарине Јовановић и већ споменути улични паркинзи где год то саобраћајни услови дозвољавају, као и на већ постојећим паркиралиштима, доградњом још једне етажне на постојеће.

Изграђене и планиране бицикличке стазе омогућавају и омогућаваће корисницима посматраног простора комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања. Од планираних бицикличких стаза треба споменути оне у улицама Облачића Рада, Веселина Маслеше, Миленка Грчића и Авијатичарској.

У графичком приказу "План намене површина нивелације и регулације са саобраћајним решењем" у размери 1:1000 су приказани услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница, а такође је дата и диспозиција паркиралишта.

5.2. Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање водом простора обухваћеног овим планом биће преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем.

Планирана секундарна водоводна мрежа предвиђа се у новопланираним улицама профила Ø100 mm, са прикључењем на постојећи водовод.

Дуж улице Веселина Маслеше предвиђа се секундарни водовод пречника Ø150 mm. На појединим деловима планира се повезивање постојеће водоводне мреже како би се реализовала у целисти прстенаста мрежа.

Планом предвиђена водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних корисника и дата је на графичком приказу "План хидротехнике", Р 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода простора обухваћеног овим планом биће преко постојећег заједничког канализационог система са планираним проширењем.

Планом се предвиђа изградња секундарне канализације профила од Ø 250 mm до Ø 300 mm дуж новопланираних улица и новопланираног паркинга простора.

Оријентација канализацијом прихваћених вода биће као и до сада и то према постојећој примарној канализацији, односно према улицама Корнелија Станковића (Ø 135/90 cm), Руменачки пут (Ø 800 mm) и Облачића Рада (Ø 600 mm и Ø 900 mm).

Планирана канализациона мрежа у потпуности ће задовољити потребе одвођења отпадних и атмосферских вода са предметног простора.

Положај планиране канализације дат је на графичком приказу "План хидротехнике", Р 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде су:

Максимални ниво подземне воде је од 77.75 до 78.30 m н.в.

Минимални ниво подземне воде је од 75.50 до 75.70 m н.в.

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

5.3. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом биће из јединственог електроенергетског система, преко ТС 110/20 kV "Нови Сад 5 - Детелинара". Од ове трансформаторске станице полазиће 20 kV мрежа на коју ће се повезивати нове планиране трансформаторске станице. Ове трансформаторске станице ће напајати дистрибутивну нисконапонску мрежу. Будућа 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица како је то и овим планом предвиђено.

У односу на планирану изградњу на овом простору, потребно је изградити седам нових дистрибутивних трансформаторских станица, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање потрошача електричном енергијом.

За остале планиране пословне објекте, 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.

Планирана електроенергетска мрежа приказана је на графичком приказу "План енергетике", Р 1:1000.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја је предвиђено из градског топлификационог система. Простор обухваћен овим планом припада конзумном подручју Топлане "Запад" са ког постоји квалитетно снабдевање топлотном енергијом. Главна вреловодна мрежа за ово подручје пролази улицом Миленка Грчића.

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

За део подручја породичног становања постоји могућност прикључења на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу, уз поштовање услова ДП "Нови Сад - Гас".

Будућа вреловодна и гасоводна мрежа градиће се на местима у профилима улица како је то и овим планом предвиђено.

Телекомуникације

Подручје дела Авијатичарског насеља и Детелинаре је повезано на аутоматску телефонску централу у улици Свете Касапиновића преко мреже телефонских каблова у ободним улицама. Због растућих потреба за телефонским прикључцима, планирана је изградња још једне мање телефонске централе (УПС) у улици Облацића Рада. Овако конципирана телекомуникациона мрежа задовољиће све потребе постојећих и планираних садржаја на овом подручју. У том смислу је предвиђено повезивање објеката како на постојећу, тако и на планирану уличну мрежу. Број нових телефонских прикључака директно ће зависити од намене постојећих и планираних објеката на овом подручју.

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ И ПОВРШИНЕ

6.1. Основна школа

Основна школа "Светозар Марковић - Тоза" у блоку број 7 изграђена је 1976. године на комплексу површине око 1,46 ха. Спратност школске зграде је П+1 до П+2 у средишњем делу. У оквиру школе постоји физкултурна сала. У односу на планирани број становника и гравитационо подручје постојећа школа задовољава потребе са радом у две смене.

Планом се предвиђа могућност надоградње дела објекта спратности П+1 до висине П+2, односно изједначавање висине целог објекта.

Зграду школе је могуће доградити продужавањем оба крила у основи око 20 м или постављањем попречног крила, паралелно са средишњим до степена заузетости 30% уколико се укаже потреба за додатним учioniчким простором. Ова доградња може бити спратности П+2 али и мање, односно може се реализовати фазно.

Кров је на целом објекту планиран као раван али је могуће поставити плитак лимени, нагиба до 15°.

У оквиру слободних површина могуће је реконструисати постојеће стазе, спортске терене и зеленило.

6.2. Дечије установе

Постојећа дечија установа која се налази у блоку број 7 задржава се у оквиру постојећег комплекса од око 0,28 ха. Дечију установу користи око 150 деце иако је нормативно капацитет око 80. Овај објект не задовољава потребе посматраног и ширег простора и планираног броја становника. Постојећа спратност је приземна а степен заузетости је око 30%.

Иако је у блоку број 5 планирана изградња нове дечије установе, у оквиру постојеће се дозвољава надоградња до висине П+1, због могућности лакше реализације недостајућег пр

Планирана дечија установа у блоку број 5.

Површина комплекса је око 0,59 ха. Планирани капацитет је 300 деце са објектом бруто површине до 2400 м², уз услов да степен заузетости не прелази 30%. Спратност је П+1 са препоруком да око 2/3 габарита у основи објекта има само приземну етажу. Економски прилаз предвиђен је са јужне стране комплекса, а

главни улаз са стране улице Јанка Чмелика. Објект се поставља на минималном растојању од 10 м од регулационе линије улице Јанка Чмелика и то тако да се формира слободан дворишни простор за игру деце ка унутрашњости блока.

6.3. Атомска склоништа

У простору који је дефинисан планом налазе се пет јавних склоништа. Два су лоцирана у залеђу вишеспоредичних зграда уз Руменачки пут, у блоку број 3, једно у блоку број 2, на углу улица Бошка Вребалова и Милете Протића, а два у оквиру блока број 4, на слободном простору између вишеспоредичних зграда.

За склониште у блоку број 2 се предвиђа могућност доградње и надоградње објекта као стечена обавеза према издатим условима (УТУ број 42001/2003).

За остале објекте се не предвиђа могућност промене габарита ни у хоризонталном ни у вертикалном смислу.

За све објекте склоништа се даје могућност алтернативног коришћења у мирнодопским условима. Намена може бити пословна, с тим да простор може бити уређен тако да га је могуће вратити у првобитно стање, у року од 24 часа, како би се неометано одвијала основна функција. Ово подразумева постављање искључиво монтажних, лаких преграда и лако покретног мобилијара.

6.4. Уређење и озелењавање јавног грађевинског земљишта

Начини уређења слободних површина и зеленила обухватају следеће интервенције:

- формирање нових пејзажних целина и потеза,
- допуну и ревитализацију постојећих зелених површина и
- очување постојећег квалитетног вегетационог фонда у оквиру свих намена.

Планом се предвиђа формирање пејзажне целине - парка у блоку број 5. Осим намене за дечју игру и рекреацију (терени малих спортова) планира се и простор декоративно обрађених површина за пасиван одмор и окупљање (североисточни део). За кретање пешака потребно је обезбедити дијагоналне правце. Зелени заштитни појас формирати ободно. Однос травних и поплочаних површина креће се у односу 80:20%.

Постојећа вегетација меких лишћара (*Populus E.A.*) у наредној фази се замењује квалитетном лишћарском и четинарском структуром (високо и средње високо дрвеће и шибље). Травњаци су ливадског типа. Центар одмора нагласити колоритом цветног асортимана и коришћењем мањих водених елемената, уз места за седење.

Полукружни сквер у блоку број 1 уредити садњом парковски обликованих садница.

У оквиру новопланиране саобраћајнице Облацића Рада формирати вишеспоредично линеарно зеленило (дрвореди, живице, травни потези) према условима попречног профила саобраћајнице. Постојеће дрвореди копривића, липе, јавора, брезе задржати. За сва паркинг места обезбедити засену крошњама отпорних врста дрвећа.

Озелењавање и адекватно ново уређење слободних простора планира се у оквиру дечије установе (блок број 5) и садржаја центра. Ивичне дворишне делове дечије установе обрадити четинарским, зимзеленим и цветајућим шибљем. Групације лишћара поставити ради засенчења појединих делова простора. Подизање нових зелених површина саставни је део уређења простора уз нове вишепородичне објекте и пословно стамбене намене. Издвајање простора за игру деце, пасиван одмор старијих најлакше се спроводи поставком одговарајуће структуре заступљене вегетације. Зелени заштитни појас на северозападном делу обрадити дуговечном, отпорном вегетацијом усклађеном са постојећом нивелетом терена.

Ревитализација и допуна постојећих озелењених простора односи се на највећи део простора вишепородичног становања. Интервенције се односе на допуну високог дрвећа низова шибља и обнављање травњака отпорнијим сортиментима. Шарпе склоништа обрадити ниском и пузајућом вегетацијом. Извршити попуну уличног зеленила уједначавањем потеза по структури и врстама. Постојеће паркинге допунити коришћењем садница широких крошњи и ивичном садњом низова шибља на зеленим површинама.

Постојећи озелењени комплекси школа и дечије установе имају декоративно уређене прилазе. Око спортских терена школе, нарочито на западном делу потребно је формирати заштитни зелени појас (дрвореди, групације четинара, висока живица). Проширене просторе на делу Авијатичарске улице, парковски обрадити уз омогућавање пешачких и колских приступа стамбеним објектима.

Ужи улични профили стамбених улица су без дрвореда. Вегетациску присутност овде обезбеђује зеленило предбашти, декоративног уређења и металних ограда.

Сва постојећа квалитетна вегетација, при уређењу слободних површина свих намена, чува се и уклапа у планирана решења. Педолошки супстрат подручја омогућује шири избор коришћења дендролошког асортимана. Начин обликовања и коришћења декоративних парковских елемената треба да се усклади са очекиваним начином и редовним мерама одржавања слободних и зелених површина.

6.5. Заједничке блоковске површине

У оквиру заједничких блоковских површина дефинисане су интерне саобраћајне површине; приступи и паркинзи. Препоручује се да се, приликом реконструкције старих и реализације нових саобраћајних површина, користе као финални слој бетонске плоче различитих облика и боја. Оваквим уређењем остварује се могућност вишеструког коришћења, ствара се хуманија атмосфера, а тиме се, уједно, веће површине намењују зеленилу.

У оквиру простора потребно је, приликом уређења реализовати пешачке стазе за функционално повезивање садржаја и најатрактивнијих тачака.

Постојеће денивелисане површине могуће је додатно уредити за игру деце. Такође, могуће је на већим слободним површинама (нпр. у оквиру блока број 7 и 10), планирати вештачка узвишења. Посуде за одлагање смећа се планирају уз приступне саобраћајне површине, на местима погодним за брзу евакуацију.

6.6. Мрежа јавних споменика, обележја и чесми

Као саставни део уређења слободних површина предвиђена је могућност постављања споменика, обележја, чесми и сличних елемената који доприносе стварању идентитета места или његовом вишезначном тумачењу. Постављање је планирано на заједничким блоковским и слободним зеленим, односно парковским површинама. За елементе артикулације, осим за јавне споменике, могуће је изнаћи места у оквиру регулација ширих улица као што су улице Авијатичарска, Облачића Рада, Корнелија Станковића и Меленка Грчића.

Овом мрежом предложене су локације за постављање:

1. биста - највише три бисте у оквиру простора испред главног улаза у основну школу;
2. споменик или спомен обележје - са чесмом на слободном зеленом простору у улици Фрање Клуза у вези са "авијацијом" која на овом простору има историјски значај;
3. спомен плоче или обележја у партерном уређењу - у улици Ђуле Молнара где је 1999. године пала бомба. Препоручује се обележје у партерном уређењу које би се уклопило у уређење интерних саобраћајних површина;
4. чесме - осим поменуте предвиђено је још 10 могућих локација за постављање чесми. Критеријуми за одабир локација су првенствено били фреквенција и начин коришћења простора: уз интензивне пешачке токове и на местима задржавања, као и у деловима предвиђеним за рекреацију;
5. остали елементи артикулације простора - мисли се првенствено на постављање вертикалних елемената дуж широким улица са наглашеним пешачким кретањима, у оквиру регулације, који не заузимају значајнији простор у основи. Такви елементи могу бити: јавни сат, стубови за постављање застава, кућице за птице (на мање фреквентним местима, унутар блокова) и слично.

Предложене локације су дате на графичком приказу "План намене површина, нивелације и регулације са саобраћајним решењем" у размери 1:1000. Осим ових, могућа је, према изложеним критеријумима реализација на другим просторима, водећи рачуна о укупном одвијању процеса на датом месту.

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

7.1. Центри

Простор дела Авијатичарског насеља и Детелинаре оскудева у простору погодном за пословне, услужне, трговинске и угоститељске садржаје.

Објекти са основном наменом централних функција су планирани дуж Руменачког пута у блоку број 3, улице Облачића Рада у блоковима број 5 и 6, и на простору између улица Тараса Шефченка и Орловића Павла у блоку број 8.

Дуж Руменачког пута се не планира нова изградња осим у делу који спада у намену породичног становања. Поред активирања свих расположивих простора у приземљима објеката вишепородичног становања, препоручује се обједињавање стамбених јединица на нижим етажама, које се могу пренаменити у пословни простор канцеларијског типа, мирне делатности која не угрожава суседно становање.

У смислу функције центра препоручује се изградња пословних објеката у делу намењеном породичном становању према условима датим за ту намену, односно претварање стамбеног у пословни простор.

Уз улицу Облачића Рада - планираним измештањем пруге и повезивањем Руменачког пута, са делом западно од будуће магистрале на траси бивше сомборске пруге, значајно ће се променити карактер простора уз улицу. Улица Облачића Рада ће постати најзначајнији правац исток - запад у овом делу града. Улицом ће осим пешачког, бицикличког и путничког саобраћаја пролазити јавни градски превоз; осим аутобуског, остављена је могућност изградње лаког метроа, односно успостављање трамвајског саобраћаја.

У блоковима број 5 и 6 предвиђена је изградња објеката који ће чинити низ полуатријумског типа за намену центра, спратности П+2. С обзиром на морфолошки приступ решавања физичке структуре планом се не прописује степен заузетости и индекс изграђености, већ је начин изградње дефинисан на графичком приказу "План намене површина, нивелације и регулације са саобраћајним решењем" у размери 1:1000.

Начин изградње је дефинисан тако да је могућа етапна реализација, али би са аспекта простора било оптимално да се потез, или његови већи делови, реализују истовремено. У односу на регулациону линију, приземље се повлачи за 5 м. Овако се формирају колонада и надстрешница на делу где се не гради објекат, који обезбеђују удобан приступ садржајима у свим временским приликама. Слободне површине морају бити доступне за коришћење, односно парцеле се не могу ограђивати. Стубови се постављају на регулациону линију.

Атријуми који настају изградњом два објекта након реализације, или истовремено ако се и објекти реализују истовремено, могу се делимично или потпуно наткрити. Уређење партера би требало да буде јединствено. Од дефинисане типологије се може одступити у случају изградње објеката чија функција захтева другачију типологију под условом да се свакако задржава планирана грађевинска линија приземља ка улици Облачића Рада. Намене које могу да иницирају другачију изградњу су биоскоп, библиотека, сала за скупове већег капацитета и други објекти намењени култури, науци, образовању, социјалној и здравственој заштити и сл. Изградња оваквих објеката је пожељна, али не сме да наруши могућност реализације суседних објеката. У наведеном случају парцела може бити заузета и до 100%.

Пројектовање назначених пешачких пасажа ширине 4 м је обавезно сем у случају различите типологије према условима, када је пожељно да се обезбеде планирани пешачки токови кроз сам објекат.

Становање може бити заступљено до 30% корисне површине објекта и не може се планирати у приземљу.

У оквиру центра уз улицу Облачића Рада обавезно је планирати простор за апотеку која је на овој локацији предвиђена Генералним планом града Новог Сада до 2021. године. Најповољнија локација за реализацију ове намене, у делу објекта је, простор који ће се реализовати након измештања пруге, образовањем грађевинске парцеле од делова парцеле који су тренутно јавне површине.

Између улица Тараса Шефченка и Орловића Павла у блоку број 8 планирана је изградња центра на простору који и традиционално има овакав карактер. Као и за

центар уз улицу Облачића Рада, принцип организације објеката центра је базиран на обликовању физичке структуре. Начин изградње дат је на графичком приказу "План намене површина, нивелације и регулације са саобраћајним решењем" у размери 1:1000.

Спратност објеката је П+2, пројектовање пешачких пасажа је обавезно, атријуми се могу делимично или у потпуности наткрити.

На новоформираној парцели која се налази уз улицу Миленка Грчића планирана је изградња и уређење пијаце. Приземље је намењено трговинама као што су пекара, продавница мешовите робе, месара и сл. Део објекта уз улицу Тараса Шефченка може бити намењен просторијама месне заједнице. Спратови су намењени искључиво пословању. Слободан простор између приземних делова објекта и до регулације улице намењен је постављању тезги за "зелену пијацу" које могу бити покретне или фиксне. Уколико су покретне, неопходно је у оквиру објекта обезбедити место за њихово одлагање. Слободан простор може се потпуно, или делимично наткрити.

Остали објекти намењени су пословању са првенствено трговинско услужним садржајима у приземљу и канцеларијским типом на спратовима. Спратови се могу користити и за просторије разних удружења и организација.

Просторије месне заједнице могуће је сместити у било који од планираних објеката, зависно од динамике реализације, али је њихово смештање на овом простору обавезно, осим ако се претходно не обезбеди друга локација.

Архитектонско обликовање и уређење

За нове објекте центра предвиђено је пројектовање равних или плитких косих кровова нагиба до 15°. Фасаде објеката, с обзиром на јединствене масе објеката, потребно је пажљиво артикулисати. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде, без еклектичких елемената са наглашеним хоризонталама. Укупан изглед објеката мора деловати складно, уважавајући окружење и створити ново препознатљиво место у простору.

Посебно је потребно водити рачуна о уређењу партера слободних површина. Финална обрада би требало да се изведе од квалитетног материјала са применом колористичких или тонских решења.

Под приземља пројектовати у нивоу тротоара или на највише 20 см, а сви садржаји морају бити доступни, без препрека, особама са смањеним могућностима кретања.

7.2. Пословно стамбени објекти

Објекти се формирају у низу, дуж улице Јанка Чмелика, у блоковима број 7, 8, 9 и 10, као и на мањем потезу дуж улице Веселина Маслеше у блоку број 9.

Спратност је П+2, дуж улице Јанка Чмелика обавезно је формирање колонаде, постављањем приземља објекта на 2 м у односу на регулациону линију, односно на дефинисану грађевинску линију приземља. Стубови се постављају на регулациону линију па се тако формира наткривени простор намењен пешацима што повећава комфор, поготово при лошим временским условима.

Габарити објеката су дефинисани на графичком приказу, узимајући у обзир специфичности окружења, нарочито близину суседних вишепородичних објеката.

Кров објеката је планиран као кос, максималног нагиба до 30°, без назитка. Простор под кровом се може користити и дозвољено је постављање вертикалних прозора на максимално 30% дужине фасаде. Приликом пројектовања на овим објектима се не могу планирати препусти сем у блоку број 9 искључиво ка улици Веселине Маслеше.

У блоку број 8 је обавезно пројектовање пасажа који ће обезбедити континуитет попречне пешачке везе кроз блок, повезујући улице Миленка Грчића и Јанка Чмелика, према графичком приказу. Минимална ширина пасажа је 3,5 m како би се обезбедио приступ интервентним возилима.

У смислу артикулације фасаде могуће је да грађевински елементи буду препуштени у односу на регулациону линију улице Јанка Чмелика до 30 см.

Кота пода приземља може бити на највише 20 см изнад коте тротоара, с тим да се простор колонаде мора пројектовати у нивоу са тротоаром. Сви приступи садржајима приземља морају бити пројектовани тако да су доступни особама са смањеним могућностима кретања према прописима из одговарајуће области.

Намена - објекти су првенствено намењени пословању, трговинско, услужног и канцеларијског али и другачијег типа, које је обавезан садржај приземља. Преостали делови објекта могу бити намењени становању, које није обавезан садржај објекта. У случају да се објекат намењује становању, обавезно је применити услове да просечна величина стана, по објекту, не сме бити мања од 55 m². Простор под косим кровом се не препоручује за становање већ за канцеларијски простор, или заједничке просторије.

7.3. Вишепородично становање

7.3.1. Режији за постојеће вишепородично становање

Постојеће вишепородично становање можемо поделити на две групе објеката - објекти који се задржавају без промена и објекти који се надограђују.

Објекти који се задржавају без промена су они који су већ надограђени (у блоковима број 6, 8, 10), они који већ имају косе кровове (у блоковима број 2, 3 и 6) и они који се не могу надоградити (куле уз улицу Веселина Маслеше у блоку број 7). Поменути објектима није могуће мењати хоризонтални и вертикални габарит, али је могуће затварање терасе под условом да се идејним пројектом решава начин затварања за целу вертикалу.

Објекти који се надограђују

Вишепородични објекти у блоковима број 4 и 5 надограђују се изградњом једне пуне етаже у односу на постојећу спратност уз постављање плитког лименог косог крова са максималним нагибом до 15°. Ово се не односи на објекте који су већ бесправно надограђени - они се прихватају као стање.

Остали објекти који се надограђују могу да се решавају алтернативно. Осим описаног начина за објекте у блоковима број 4 и 5 могуће је надоградити их изградњом поткровне етаже са назитком од 160 см, косим кровом нагиба до 30° и могућношћу постављања вертикалних прозора на максимално 30% дужине фасаде.

За све објекте који се надограђују условљава се структура стамбених јединица која је идентична оној на последњој постојећој етажи. Такође, условљава се и функционална организација простора тако да се места постојећих вертикала не могу мењати.

Изузетак су објекти које је могуће надоградити у улици Ђуле Молнара који се искључиво надограђују са поткровном етажом са назитком 160 цм због изградње нових вишепородичних објеката у непосредном контакту.

7.3.2. Нови вишепородични објекти

Планирана је изградња нових вишепородичних објеката у блоковима број 7 и 9.

Блок број 7 се реконструише након рушења објеката у бомбардовању 1999. године. Планирана је изградња нових вишепородичних објеката спратности Су+П+4+Пк и Су+П+5+Пк у улици Ђуле Молнара чије су парцеле под објектом и П+2+Пк који се реализују по парцелама дуж улице Јанка Чмелика.

Објекти у улици Ђуле Молнара

Приликом пројектовања могуће је, на фасадама нових објеката планирати препусте према основној школи "Светозар Марковић - Тозе" и према објекту у улици Облацића Рада. Хоризонтална пројекција испада може бити удаљена од основног габарита максимум 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената који се налазе ван габарита објекта не може прећи 50% површине фасаде. Иста могућност постоји за уличне фасаде објеката спратности Су+П+5+Пк пошто су нови габарити објеката повучени у односу на суседни објекат. Пропусти се не могу формирати на фасадама које су оријентисане према улицама Веселина Маслеше и Јанка Чмелика, као и према улици Ђуле Молнара за објекте спратности Су+П+4+Пк.

Поткровна етажа свих објеката у улици се планира са косим двоводним крововима, у оквиру габарита са максималним назитком од 160 цм. Планирани су лежећи прозори, а могуће је поставити вертикалне на највише 30% дужине фасаде.

У сутерену објеката спратности Су+П+5+Пк, планирана је гаража. Остале етаже су намењене становању. У северном делу улице, сутерен објеката спратности Су+П+4+Пк се намењује заједничким просторијама стана и техничким просторијама.

Објекти у улици Јанка Чмелика

На објектима су предвиђени коси двоводни кровови са лежећим прозорима. Максимална дозвољена висина назитка је 160 см. Вертикалне отворе за поткровну етажу могуће је поставити на фасади према дворишту где је дозвољено пројектовати препусте, до 1,20 m, искључиво у виду балкона са надстрешницама тако да укупна дужина балкона не прелази 30% дужине фасаде.

Намена објеката је стамбена али део објекта или објекат у целини може бити намењен пословању. У делу приземља са стране према објектима уз улицу Ђуле Молнара обавезно је пројектовати гараже.

Коту пода приземља, у делу пословног простора, пројектовати максимално на 20 см изнад планиране коте тротоара. Максималан број стамбених јединица је 10.

У блоку број 9 планирана је изградња вишеспоредичних објеката у низу уз улице Корнелија Станковића и Веселина Маслеше. Габарит објеката је дефинисан на графичком приказу.

Спратност је П+5 али је пети спрат повучен у односу на четврти за минимално 1,5 m. Кос кров се поставља изнад основе петог спрата са нагибом до 30°, без назитка а простор испод крова се може користити искључиво као дуплекс са петим спратом или се не користи. Простор у оквиру волумена косог крова се не може користити као засебна етажа.

Простор који настаје повлачењем петог спрата се може користити као тераса коју је могуће наткрити и архитектонским елементима повезати са фасадом. Уколико се, као елемент артикулације фасаде користе препусти, обавезно је да се они заврше закључно са трећим спратом, односно раван фасаде четвртог спрата не може имати препусте. Овај услов не важи за угаоне објекте. Препусти могу бити максимално 1,2 m са улличне стране а 90 cm са дворишне, ка унутрашњости блока, и не могу зауимати више од 50% површине фасаде. Просечна величина стана по објекту не сме бити мања од 55 m².

Кроз објекат у улици Веселина Маслеше планиран је пролаз који мора да обезбеди прилаз унутрашњости блока за све врсте интервентних и комуналних возила тако да је обавезна висина 4,5 m. Због прописане висине пролаз заузима и део првог спрата али није дозвољено повећање висине објекта на том делу.

Кота пода приземља може бити највише на 20 cm од коте тротоара. У приземљу објеката намена је пословна, а на спратовима стамбена. Изузетно део приземља ка дворишту може бити стамбене намене, али тако да не заузима више од 50% површине.

7.4. Породично становање

Породично становање је заступљено у делу Авијатичарског насеља, у блоковима број 1, 2, 3, 4, 5 и 6.

Општа правила за породично становање:

- на парцели је могуће изградити само један стамбени објекат,
- максимална спратност стамбеног објекта је П+1+Пк,
- уколико се и поред високог нивоа подземних вода планира сутерен, могуће је градити само 3 корисне етаже,
- висина објекта не сме бити већа од 12 m,
- максималан број стамбених јединица по парцели је 3,
- уколико се објекти дограђују и надограђују спратност дворишног дела не сме бити већа од улличног објекта,
- паркирање је обавезно решавати унутар парцеле осим тамо где стање, односно локација главног улличног објекта то не омогућава,
- максимални степен заузетости парцеле је 40% осим где је дефинисано другачије,
- прилази, базени, отворене терасе и друге поплочане површине не улазе у обрачун показатеља,
- уколико постоји други објекат на парцели његова

спратност је искључиво приземна,

- намена другог објекта на парцели је првенствено за гаражирање, а могућа је и пословна намена која не угрожава становање (мирне делатности),
- висина назитка је 120 cm ако је спратност П+1+Пк, а 160 cm ако је спратност П+Пк или Су+П+Пк,
- за спратност П+1+Пк могуће је поставити лежеће кровне прозоре, а за П+Пк или Су+П+Пк могуће је поставити и вертикалне на максимално 30% дужине фасаде, према дворишту,
- намена главног улличног објекта је становање, али део објекта или објекат у целини може бити намењен пословању које не угрожава суседно становање,
- уколико је постојећи степен заузетости већи од прописаног постојећи се задржава.

Парцеле које имају два насрамна приступа са јавне површине

Овакве парцеле се налазе на делу јужне стране Авијатичарске улице (блокови број 2 и 4), дуж западне стране улице Бошка Вребалова (блок број 5) и једна парцела између улице Николе Миркова и слепог краја улице Васе Мискина (блок број 2). С обзиром на могућност приступа са две насрамне стране, може се градити полуатријумски објекат са степеном заузетости од 75%.

У том случају други објекат на парцели се не планира, а важе сви остали општи услови.

Парцеле које имају осим главног и бочни приступ са јавне површине

Овакве парцеле су угаоне, у блоковима број 2, 3 и 6. С обзиром на могућност коришћења два фронта степен заузетости може бити до 50% уколико је бар један део објекта пословне намене, иначе важе општи услови.

Парцеле објеката у низу у улици Васе Мискина

За ове објекте је планирана могућност реконструкције, односно надоградње до граничне спратности.

Постојећа заузетост парцеле се задржава, а изнад гаража је такође могуће надоградити део објекта за становање до граничне спратности. Уколико се гради нови објекат његов положај и габарит мора бити исти као постојећи. Новом изградњом се не сме нарушити морфологија низа, као ни амбијент.

Породични објекти у блоку број 1.

С обзиром на положај у простору и организацију парцеле, за објекте у овом блоку важе само општи услови.

7.5. Гараже

У блоковима број 8 и 10 се налазе гараже као независни објекти. Низ гаража у блоку број 10 се задржава без промене. Ове гараже је могуће реконструисати у истом габариту. Низ гаража у блоку број 8 се проширује, односно предвиђа се могућност изградње нових

гаражних места према графичком приказу "План намене површина, нивелације и регулације са саобраћајним решењем" у размери 1:1000.

Обавезна је изградња гаража, у новим објектима, у сутерену вишепородичних зграда спратности Су+П+ +5+Пк у улици Ђуле Молнара и на парцелама вишепородичних објеката уз улицу Јанка Чмелика чији је приступ искључиво преко новопланиране саобраћајнице.

7.6. Уређење и озелењавање осталог грађевинског земљишта

За уређење слободних површина у центрима користити декоративне, али обликовно јасне елементе вегетације (висина, структура, колорит). За простор пијаце користити отпорне и робусне саднице (платан, копривић).

Парцеле породичног становања осим предбашти уређују се на начин формирања кућног врта - "дневног боравка на отвореном", хоби кућака, цветних површина, леја са лековитим и зачинским биљем и сл.

8. БИЛАНС НУМЕРИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА

Површина грађевинског рејона бруто 39,35 ха

Површина грађевинског рејона нето - 29,34 ха

Површина јавног грађевинског земљишта

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Саобраћајнице | 10,01 ха |
| Инфраструктурни објекти (ТС, УПС) | 0,07 ха |
| Основна школа | 1,45 ха |
| Дечија установа | 0,29 ха+0,59 ха (нова) 0,88 ха |
| Склоништа | 0,29 ха |
| Парковске површине | 0,92 ха |
| Заједничке блоковске површине | 11,50 ха |
| Укупно: | 25,21 ха |

Површина осталог грађевинског земљишта

| | |
|--------------------------|------------------------|
| Центри | 0,057+0,7+0,42=1,18 ха |
| Пословно стамбена намена | 0,51 ха |
| Вишепородично становање | |
| - постојеће | 3,79 ха |
| - ново | 0,43 ха |
| - Укупно: | 4,22 ха |
| Породично становање | 8,17 ха |
| Гараже | 0,06 ха |
| Укупно | 14,14 ха |

Урбанистички показатељи по блоковима

Блок број 1.

| | |
|------------------------|----------|
| Sz | 34,3% |
| li | 0,43 |
| Број станова | 42 |
| Број становника | 174 |
| Нето густина становања | 90 ст/ха |

Блок број 2.

| | |
|------------------------|-----------|
| Sz | 33,2% |
| li | 0,48 |
| Број станова | 143 |
| Број становника | 485 |
| Нето густина становања | 120 ст/ха |

Блок број 3.

| | |
|------------------------|-----------|
| Sz | 33,6% |
| li | 1,42 |
| Број станова | 398 |
| Број становника | 1350 |
| Нето густина становања | 565 ст/ха |

Блок број 4.

| | |
|------------------------|-----------|
| Sz | 21,7% |
| li | 1,0 |
| Број станова | 557 |
| Број становника | 1898 |
| Нето густина становања | 520 ст/ха |

Блок број 5.

| | |
|------------------------|----------|
| Sz | 25% |
| li | 0,7 |
| Број станова | 44 |
| Број становника | 127 |
| Нето густина становања | 95 ст/ха |

Блок број 6.

| | |
|------------------------|----------|
| Sz | 35% |
| li | 0,6 |
| Број станова | 64 |
| Број становника | 230 |
| Нето густина становања | 91 ст/ха |

Блок број 7.

| | |
|------------------------|-----------|
| Sz | 23,5% |
| li | 1,24 |
| Број станова | 504 |
| Број становника | 1512 |
| Нето густина становања | 382 ст/ха |

Блок број 8.

| | |
|------------------------|-----------|
| Sz | 35% |
| li | 1,77 |
| Број станова | 870 |
| Број становника | 2610 |
| Нето густина становања | 717 ст/ха |

Блок број 9.

| | |
|------------------------|-----------|
| Sz | 36% |
| li | 1,79 |
| Број станова | 614 |
| Број становника | 1842 |
| Нето густина становања | 652 ст/ха |

Блок број 10.

| | |
|------------------------|-----------|
| Sz | 30% |
| li | 1,62 |
| Број станова | 588 |
| Број становника | 1764 |
| Нето густина становања | 774 ст/ха |

УКУПНО:

| | |
|------------------------|-----------|
| Број станова | 3824 |
| Број становника | 11992 |
| Нето густина становања | 408 ст/ха |

9. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

За парцеле у оквиру намене центра могуће је објединити и већи број парцела него што је условљено, али тако да се не поремети концепт изградње суседних објеката.

У оквиру пословно стамбене намене се препоручује спајање више парцела од онога што је у графичком приказу условљено. Могуће је другачије спајање парцела, у односу на предвиђено, уз услов да је минимална ширина уличног фронта 12 м, и да таква парцелација ствара повољније услове за реализацију суседних објеката.

За ново вишепородично становање у блоку број 9, осим планом предвиђене парцелације, могуће је спојити већи број парцела али је у том случају потребно посебно водити рачуна о обликовању. Такође, могуће је парцеле чији је фронт дужи од 30 м, поделити тако да се добију две парцеле од којих ни једна не може имати фронт мањи од 14 м.

За породично становање могуће је укрупњавање парцела до површине новоформиране парцеле од 700 м². Уситњавање, односно деоба није дозвољена.

10. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

10.1. Нивелација

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 78,0 м до 79,20 м. Планиране нивелете прилагођене су постојећем терену и изграђеним улицама, са нагибима од 0,04% до 0,76%.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице
- интерполоване коте
- нагиб нивелете.

11. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

11.1. Разрада простора урбанистичким пројектом

Нова дечија установа - за реализацију према условима из плана неопходна је израда урбанистичког пројекта.

Урбанистичке пројекте, уколико постоји интерес Града, или других инвеститора, могуће је радити за уређење слободних површина јавне намене, према условима из плана.

11.2. Услови за грађење саобраћајних површина

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 улици Јанка Чмелика у зони основне школе "Светозар Марковић - Тоза" коловоз пројектовати у складу са Југословенским стандардом ЈУС У.Ц1.284 који се односи на смиривање саобраћаја - хоризонтална скретања тип 7/10. Остали елементи морају бити прилагођени одвијању аутобуског саобраћаја.

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 бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Најмања ширина коловоза која је планом предвиђена је 5 м. Уже су само понеке 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 бициклистичке 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.

У приказима су дати попречни профили улица у којима су дефинисани геометријски елементи саобраћајних површина.

11.3. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

11.3.1. Прикључење на водоводну и канализациону мрежу

Услови за прикључење на водоводну мрежу и то за:

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 новопројектованом објекту предвиђа више независних улаза, сваки улаз мора имати свој водомер.
- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу (сутерену) објекта која ће се лоцирати уз саму регулациону линију објекта.
- За мање објекте, који имају предвиђен пасаж или су увучени у односу на регулациону линију (са максимум четири водомера-један њолтман Ø 50 mm и три криласта) водомер се може поставити 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.

Породично становање

- Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком по катастарској парцели за породично становање.
- Водомерни шахт минималних димензија 1,0 x 1,2 m, 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.

Пословни објекти

- Прикључење пословних објекта 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.

Услови за прикључење на канализациону мрежу:

- Предвиђа се директно прикључење на уличну канализациону мрежу или преко канализационе мреже у оквиру блока.
- Канализациони шахт предвидети 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 препумпавање који су у надлежности корисника.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

11.3.2. Услови прикључења на електро - енергетски систем

Породично становање

Снабдевање породичних објекта електричном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. У случају прикључења на надземну мрежу, прикључак се може извести надземно или подземно, а у случају прикључења на кабловску дистрибутивну мрежу прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. У случају прикључења на подземну мрежу, ако је објекат повучен у односу на регулациону линију могуће је у огради поставити самостојећи разводни ормар, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

Пословни објекти

Прикључење већих пословних објекта или комплекса извести на постојећу или 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.

Вишепородично становање

Прикључење вишепородичних стамбених (стамбено-пословних) објекта на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану дистрибутивну трансформаторску станицу или уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Положај прикључног ормара прилагодити условима 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.

11.3.3. Услови прикључења на топлотну мрежу

Овај начин снабдевања топлотном енергијом се у највећој мери користи за снабдевање стамбених (стамбено-пословних) објекта предвиђених за вишепородично становање, као и пословних објекта. Да би објекти

овог типа имали решено снабдевање топлотном енергијом потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити подстаницу у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана". Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег (планираног) вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана".

11.3.4. Услови прикључења на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката породичног становања топлотном енергијом решити прикључењем на планирану дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај КМРС (кућни мерно-регулациони сет-станица) испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад - Гас".

11.3.5. Услови прикључења на телекомуникациону мрежу

У случају прикључења на подземну мрежу, прикључак извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта, а у случају прикључења на надземну мрежу преко одговарајуће прикључне кутије на таванском делу објекта.

12. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Прибављањем услова од надлежне институције, установљено је да на списку претходне заштите и у регистру културних добара, на простору у оквиру плана, нема објеката.

У близини овог простора, на потесу "Југовићево" - аеродром и у улици Јанка Чмелика број 21, утврђено је постојање археолошких налазишта. Прво је вишеслојно са средњовековним скелетним гробљем из времена II аварског каганата и бронзанодобним насељем унутар кога је и веома богата остава из бронзаног доба откривена приликом грађења писте, а друго случајни налаз оставе варварског новца из хеленистичког периода (IV век пре наше ере) за који су подаци добијени од стручних служби Музеја града Новог Сада. На овом простору је могуће постојање и других археолошких налазишта.

Пошто је простор у оквиру плана потенцијално археолошко налазиште потребно је да извођач, приликом грађења нових објеката, изврши претходно сондажно археолошко ископавање терена и у свему поступи према прописима из ове области.

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

Услови заштите од елементарних непогода

Према геоморфолошким карактеристикама тла предметни простор се налази у зони где је степен сеизмичности VIII° MCS.

Изградња нових објеката мора бити у складу са прописима из ове области за дати степен сеизмичности.

Простор који се обрађује планом није потенцијално угрожен од поплава.

Као превенција заштите од пожара у простору су обезбеђени противпожарни путеви, као и оптимално растојање између објеката. Сви нови објекти морају бити планирани и према противпожарним прописима за предвиђене типове објеката што подразумева примену одређене врсте конструкције, материјала, обезбеђење инсталација и др.

Услови заштите од ратних разарања

Према условима Министарства за одбрану, на овом простору нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

За нове објекте предвиђа се изградња двоаменских склоништа основне заштите, а у случају да се гради објекат са мање од 20 стамбених јединица и да капацитет за склањање не прелази 25 особа, може се предвидети изградња двоаменског склоништа допунске заштите. Могуће је градити заједничко склониште за становнике више објеката, с тим да се усагласи динамика изградње тако да се као приоритет обезбеде потребни склонишни капацитети.

14. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

На подручју које је обухваћено овим планом, за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине намењено је укупно 25,25 ha.

У складу са законом, земљиште које је планом намењено за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине, након усвајања плана, представљаће јавно грађевинско земљиште. Пре одређивања јавног грађевинског земљишта извршиће се изузимање земљишта из поседа корисника тог земљишта и накнада ће се исплатити у складу са законом којим се уређује експропријација.

У средњорочном периоду, на подручју обухваћеном овим планом, приоритетни су следећи радови на уређивању јавног грађевинског земљишта:

- измештање железничке пруге и изградња улице Облачића Рада,
- завршетак улице Тараса Шевченка,
- изградња секундарне водоводне мреже Ø150 mm у улици Веселина Маслеше,
- изградња секундарне канализације Ø 250 mm до Ø 300 mm у новопланираним улицама,
- изградња дистрибутивних ТС 20/0,4 kV и
- изградња вреловодне мреже у улици Облачића Рада и Јанка Чмелика.

Финансирање уређивања јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из средстава остварених од:

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

15. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем овог плана омогућава се издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења, осим за просторе за које је планом предвиђена израда урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним предметним простором
2. Граница грађевинског рејона са поделом на потцелине Р 1 : 1000
3. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са парцелацијом Р 1 : 1000
4. План намене површина нивелације и регулације са саобраћајним решењем Р 1 : 1000
5. План хидротехнике Р 1 : 1000
6. План енергетике Р 1 : 1000
7. План зеленила Р 1 : 2500
8. Карактеристични профили саобраћајница Р 1 : 100 и 1:200

План детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и 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 престаје да важи Урбанистички пројекат стамбеног блока уз улицу Буле Молнара ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2000 и 17/2003).

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: 35-60/2004-1
27. јун 2005. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.