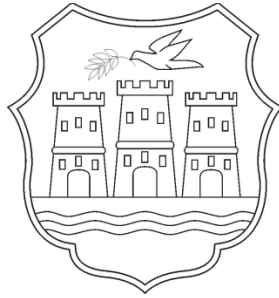


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРЕ ДЕТЕЛИНАРЕ
ПРОСТОРА-БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
КОРНЕЛИЈА СТАНКОВИЋА И ОБЛАЧИЋА РАДА У НОВОМ САДУ

Елаборат за рани јавни увид

Нови Сад, мај 2026. год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број 1.3.3/25
Ел.ознака 2713

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРЕ ДЕТЕЛИНАРЕ
ПРОСТОРА-БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
КОРНЕЛИЈА СТАНКОВИЋА И ОБЛАЧИЋА РАДА У НОВОМ САДУ**

Елаборат за рани јавни увид

ДИРЕКТОР

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број 1.3.3/25
Ел.ознака 2713

**УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПЛАНА
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА "УРБАНИЗАМ"**

Елаборат за рани јавни увид за План генералне регулације старе Детелинаре простора-блокова између улица Корнелија Станковића и Облачића Рада у Новом Саду

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДОМ ПЛАНА:**

Јелена НЕЈГЕБАУЕР, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ У РАДНОМ ТИМУ:

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, маг.инж. геод.

Никола ПАНЦИЋ, дипл. инж. саобр.

Јована БОШКОВИЋ, дипл. инж. грађ.

Владимир МАРКОВИЋ, дипл. инж. ел.

Соња БЈЕЛОБАБА, маг.инж. зашт. жив. сред.

Смиљана ГИГИЋ, маг. инж. пејз. арх.

Љиљана КЈАШЊА, дипл.правник

Марија КРНАЧ, арх. техн.

САДРЖАЈ

	страна
1. УВОД.....	1
1.1. Правни и плански основ за израду плана.....	1
2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	2
3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	2
3.1. Генерални урбанистички план Града Новог Сада до 2030. године.....	2
3.2. Друга планска документација од значаја.....	11
4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА.....	11
4.1. Оцена постојећег стања простора.....	11
4.2. Оцена стања зеленила.....	13
4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре.....	14
4.3.1. Саобраћајна инфраструктура.....	14
4.3.2. Водна инфраструктура.....	15
4.3.3. Енергетска инфраструктура.....	15
5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	15
6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....	16
6.1. Концепт просторног развоја.....	16
6.2. Биланс површина.....	17
6.3. Концепт озелењавања простора.....	17
6.4. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре.....	18
6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре.....	18
6.4.2. Концепт водне инфраструктуре.....	18
6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....	19
6.5. Заштита и унапређење животне средине.....	19
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	20

СПИСАК ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА:

1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030
године.....A4
2. Обухват планског подручја P 1:5000
3. Концепција планског решења P 1:5000

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРЕ ДЕТЕЛИНАРЕ
ПРОСТОРА-БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
КОРНЕЛИЈА СТАНКОВИЋА И ОБЛАЧИЋА РАДА У НОВОМ САДУ**

Елаборат за рани јавни увид

1. УВОД

План генералне регулације старе Детелинаре простора-блокова између улица Корнелија Станковића и Облачића Рада у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухвата простор између наведених улица, док западну границу чини Улица Веселина Маслеше која се ослања на Булавар Европе, а са исочне стране Улица Руменачка.

Обухваћени простор се налази у три месне заједнице „Југовићево“ западно, „Раднички“ источно од Улице Миленка Грчића, а сегмент Улице Корнелија Станковића се налази у МЗ „Детелинара“

Потребно је преиспитати важећу планску документацију за предметни простор имајући у виду проток времена и усвајање новог Генералног урбанистичког плана Града Новог Сада до 2030 год. Преиспитаће се планирана намена земљишта и услови уређења и грађења и дефинисаће се плански елементи према условима надлежних ималаца јавних овлашћења и свим другим релевантним условима, као и стањем на терену.

Укупна површина простора који ће се обухватити Планом је око 35 ha.

1.1. Правни и плански основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 98/13–УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и Одлука о изради Плана генералне регулације старе Детелинаре простора-блокова између улица Корнелија Станковића и Облачића Рада у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број XX/XX).

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички План града Новог Сада до 2030 године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални план), којим је обухваћени простор претежно намењен вишепородичном становању, општеградским центрима, постојећим основним школама и предшколским установама, као и полицијској станици и месним заједницама.

2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Грађевинско подручје које ће се обухватити Планом налази се у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане оквирне границе.

За почетну тачку описа оквирне границе Плана утврђена је тачка на пресеку јужне регулационе линије Улице Облачића Рада и западне регулационе линије Руменачке улице. Од ове тачке, граница у правцу југоистока, прати западну регулациону линију Руменачке улице до пресека са јужном регулационом линијом Улице Корнелија Станковића. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати јужну регулациону линију Улице Корнелија Станковића до пресека са источном регулационом линијом Улице Веселина Маслеше. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати источну регулациону линију Улице Веселина Маслеше до пресека са јужном регулационом линијом Улице Облачића Рада, затим граница скреће у правцу североистока, прати јужну регулациону линију Улице Облачића Рада и долази до почетне тачке описа оквирне границе Плана.

Планом ће се обухватити око 35 ха.

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

3.1. Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030 године

(„Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22)

Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030 године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту Генерални урбанистички план је основ за планирање простора обухваћеног Планом али се основни концепт уређења и грађења није мењао у односу на претходно важећу планску документацију.

На простор Нове Детелинаре из Генералног урбанистичког плана односи се следеће:

„1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА ЗОНЕ, ПРОСТОРНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Грађевинско подручје града Новог Сада може се поделити на три просторне целине, на основу природних услова, тока реке и канала:

- бачки део града између канала и Дунава,
- сремски део града,
- бачки део града, подручје северно од канала ДТД.

Унутар ових просторних целина могу се дефинисати урбанистичке целине према традиционалним називима подручја.

Бачки део града између канала и Дунава чине: Радна зона „Север II”, Салајка, Радна зона „Север III”, Југовићево, Детелинара – Авијатичарско насеље, Детелинара – Сајам – Клинички центар, Банатић – Футошки парк, Житни трг, Подбара и Алмашки крај, Стари центар, Ново насеље, Радна зона „Запад”, Адице и Телеп. ...“

„2. ГЕНЕРАЛНА УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА СА НАМЕНАМА ПОВРШИНА КОЈЕ СУ ПРЕТЕЖНО ПЛАНИРАНЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

2.1. Концепт просторног уређења и намена површина

... Унутар грађевинског подручја које обухвата површину од 11.449,62 ха доминантна је намена становања, које у разним видовима заузима приближно 40 % површине.

У намени становања поред два основна облика становања породичног и вишепородичног, планиране су општестамбене зоне које чине комбинацију ова два основна облика, или по одликама, низ прелазних облика и еко становање, које се планира као интеграција планираних намена и биодиверзитета са новим технологијама како у изградњи објеката, тако и у целокупном инфраструктурном систему...

...Најмаркантнију улогу у стварању слике града по положају, садржајима и значају имају општеградски и линијски центри, а посебно стари центар и Петроварадинска тврђава са подграђем који представљају и највреднији део урбаног наслеђа града. Услед развоја и ширења града долази до потребе за формирањем нових централности у градовима, односно у савременом граду све чешће долази до укидања подела на центар и периферију. У складу са тим, општеградски центри се сагледавају као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно стамбених и пословних садржаја, а све у циљу економске ревитализације и унапређења подручја, а линијски центри се формирају уз главне градске саобраћајнице....“

„ 2.2.2. Становање

Намена становања заузима највећи део градског подручја. У оквиру ове намене планирају се простори на којима је доминантно учешће станова и стамбених објеката (преко 50 % бруто изграђеног простора). Поред објеката за становање, ова намена подразумева и објекте и површине за задовољење свакодневних и дела повремених потреба становника (јавне службе локалног нивоа опслуживања, централне функције локалног нивоа...). Такође, ова намена обухвата и просторе разноврсних делатности које нису у супротности са функцијом становања (пословно-комерцијалне и друге делатности).

Облици становања

Основни облици становања су:

- породично и
- вишепородично.,

„Вишепородично становање

...На просторима вишепородичног становања издваја се неколико специфичних типологија, карактеристичних по времену настанка, положају, структури, начину изградње и сл., према чему су утврђени и општи услови – смернице уређења. ...“

„Становање у деловима центра које је планирано на значајнијим саобраћајним правцима

У свим целинама на важним правцима (Булевар ослобођења, Булевар цара Лазара, Булевар Европе, Булевар патријарха Павла, Руменачка улица и други) објекти се граде тако да се њихова функција и обликовање у потпуности подређују положају, те висином, правцем пружања и обликовањем формирају чврсту регулацију, па се на тај начин стварају линијски центри.

За сада у овим објектима, који простирањем и волуменом формирају правце на којима се налазе, преовлађују станови, док се ванстамбени садржаји налазе у њиховим приземљима или искључиво пословним објектима. Очекује се да се под утицајем тржишта ванстамбени садржаји повећавају на рачун станова.

Булевар Европе

Један од значајнијих праваца, новоформирани Булевар Европе, издваја изузетно широка регулација саобраћајнице. Из тог разлога, објекти уз регулацију су функцијом, а и формом, више усмерени на блокове чији су саставни део. Фронт булевара фомира се у складу са околним наменама и функцијама, уз могућности које обезбеђује позиција на правцу булевара.

Разликује се неколико просторних сегмената. Сегмент између Булевара цара Лазара и Футошке улице (без режијских саобраћајница) са објектима функционално оријентисаним ка Булевару, на већим парцелама. У наставку, према северу, регулација се знатно шири те се комуникација између наспрамних садржаја губи. Од Улице Бранка Бајића до Корнелија Станковића објекти, гарђени на мањим парцелама, формирају затворене блокове, уз интензивно коришћење зелених површина унутар регулације Булевара. Следећи сегмент обухвата блокове Старе Детелинаре, са шематски постављеним објектима на јавним заједничким површинама, у зеленилу. На потезу уз западну регулацију могу се остварити просторни репери значајне спратности.

Вишепородично становање средњих и високих густина настало у зони трансформације породичног становања

Овај тип карактеристичан је за простор намењен становању у зони VI (Сајам – Детелинара), чија трансформација из породичног у вишепородично становање је скоро у потпуности завршена. Задржана је постојећа парцелација и урбана матрица. Формирани су хомогени, затворени блокови уједначених висина (најчешће П+3 до П+5) са објектима у низу постављеним на регулацију улице. Слободни простор парцеле уз стамбени објект се користи најчешће за паркирање аутомобила. Приземља према улици имају пословну намену. Реализовано је вишепородично становање средњих и великих густина, уз минималне слободне површине и простор за паркирање. При даљем развоју овог простора треба испитати могућности за формирање слободних површина, на површинама јавних или осталих намена (специфични видови озелењавања, површине за одмор, игру деце, „урбани цепови”...).

„2.2.4. Центри (општи и специјализовани)

Градски центри представљају просторе које одликује разноврсност садржаја који прате остале намене простора, задовољавају потребе корисника простора и са осталим функцијама повезују град у јединствен систем. Градски центри се према својим карактеристикама деле на: традиционалне центре у које спадају Стари градски центар и Петроварадинска тврђава са подграђем, општеградске центре под којим се подразумевају зонски, линијски и локални центри и специјализоване центре. Сви наведени центри формирају јединствену градску мрежу која осим прстенасте форме има и тракасти карактер у циљу међусобног повезивања утврђених прстенастих појасева, као и самог града са његовом околином.

„2.2.5. Јавне службе

Улога Новог Сада као центра од покрајинског и републичког значаја огледа се, између осталог, и у области јавних служби које, као пратећи садржаји, знатно утичу на квалитет живота.

Планирани капацитети јавних служби дефинисани су мрежама карактеристичним за области: предшколског, основношколског и средњошколског образовања, високошколског образовања и ученичког и студентског стандарда, културе, здравствене и социјалне заштите. Сви капацитети нормирани су на основу важећих стандарда у овој области и одговарајућег су просторног распореда који је дефинисан у складу са садашњим и будућим потребама корисника. Сви постојећи комплекси јавних служби се задржавају и могућа су њихова проширења у складу са нормативним вредностима које важе за конкретну област. Могуће је и дислоцирање постојећих комплекса у складу са потребама корисника.

Поред локација јавних служби које су предвиђене мрежама и представљају минимум потребних капацитета, у свим областима, а поготово у области образовања и здравства, присутан је значајан удео приватног сектора. Изградња објеката јавних служби које се остварују кроз партнерство приватног и друштвеног сектора или приватног сектора самостално, по правилу је изван утврђене мреже, а у складу са плановима детаљније разраде. Могућа је изградња објеката и комплекса јавних служби у оквиру компатибилних намена и ван утврђене мреже.

Основ за реализацију јавних служби је план детаљне регулације, план генералне регулације или урбанистички пројекат.

Позиције планираних комплекса утврђених мрежом могу се дислоцирати искључиво у оквиру подручја које опслужују, а у складу са плановима детаљније разраде.

Образовање

Друштвена брига о деци условљава да се планира мрежа предшколских установа за 70 % обухвата деце предшколског узраста у односу на укупну предшколску популацију и 100 % деце узраста пет и по година до поласка у школу (припремни предшколски програм). Удео деце овог узраста у укупном становништву износи око 10,5 %, те је у складу са тим потребно димензионисати потребне капацитете у плановима детаљније разраде. Како би се обезбедили ови капацитети, поред постојећих комплекса предшколских установа мрежом је утврђено 52 додатна локалитета на којима је планирана изградња објеката ове намене (видети графички приказ број 11 „Мрежа објеката предшколских установа“). Приоритет у реализацији представљају комплекси планирани на подручјима: Детелинаре, Салајке, Клисе, Адица, Новог насеља, Булевара ослобођења око Железничке станице, Петроварадина и Сремске Каменице, због евидентног недостатка постојећих капацитета на овим просторима. Централна кухиња лоцирана је у оквиру радне зоне „Север II“.

Основне школе похађају сва деца добне групе од седам до 14 година, а оптимални капацитет основне школе је 700 до 800 ученика, са 24 учионице и 30 ученика у одељењу. Како би се обезбедили довољни капацитети за прелазак на рад основних школа у једној смени, поред постојећих комплекса, предложеном мрежом утврђено је додатних 26 локалитета на којима је планирана изградња објеката ове намене (видети графички приказ број 12 „Мрежа објеката основних школа“). Приоритет у реализацији представљају комплекси планирани на подручјима: Детелинаре, Клисе, Адица, Новог насеља, Петроварадина и Сремске Каменице, због евидентног недостатка постојећих капацитета на овим просторима.

У циљу обезбеђења рада средњих школа у складу са одговарајућим нормативима, поред постојећих комплекса, мрежом је утврђено додатних шест локалитета на којима је планирана изградња објеката ове намене (видети графички приказ број 13 „Мрежа објеката средњих школа“).

Планирана проширења капацитета високих школа струковних студија и Универзитета у Новом Саду могуће је остварити у оквиру постојећих комплекса ових установа, као и постојећег комплекса Клиничког центра за потребе Медицинског факултета, а у складу са садашњим и будућим потребама њихових корисника. Универзитет и све високе школе струковних студија на анализираном подручју, поред локалног, имају и шири просторни значај, с обзиром на то да ка њима гравитирају корисници из целе Републике Србије (видети графички приказ број 14 „Мрежа објеката високошколских установа и ученичког и студентског стандарда“).

Додатне недостајуће капацитете ученичких и студентских домова могуће је лоцирати и у оквиру намена централних функција, вишепородичног становања и општестамбених зона.“

„2.2.9. Правила обликовања простора

Правила спровођења

Зоне реконструкције

Зоне реконструкције су целине у процесу опсежне урбанистичке реконструкције и изградње. Ове зоне обухватају: шири градски центар (залеђе Булевара ослобођења, Грбавицу, делове Подбаре и Салајке, и друге), зоне уже периферије (Нову Детелинару, Банатић, делове Булевара Европе и друге), и делове шире периферије Новог Сада (Телеп, Клису, Слану бару, Видовданско насеље и друге) и периферије Петроварадина и Сремске Каменице.

Зоне реконструкције се планирају у циљу побољшања услова за реализацију планираних намена, и обликују у складу са доминантним елементима регулације, по принципу међусобне хармонизације. Ове зоне су у процесу перманентне и континуиране реконструкције, па се такође препоручује преиспитивање постојећег начина обликовања јавних простора и објеката у циљу побољшања идентитета и квалитета простора.

У зонама ширег центра и уже периферије, потребно је поштовати елементе идентитета простора, очувањем објеката и потеса градитељског наслеђа и вредне архитектуре, унапредити постојеће и створити услове за нове зелене и јавне просторе и потесе (дрвореде) и друго. Како у овим зонама преовлађују блокови ивичне изградње у непрекинутом низу, посебно детаљно је потребно дефинисати услове обликовања уличних фасада и кровова, препуста и друго. На правила обликовања од пресудног значаја су ранг саобраћајнице и ширину регулације (попречног профила), које ће одредити избор елемената обликовања и степен рестриktivности њихове примене. Како су услови за формирање и уређење јавних простора ограничени, потребно је створити услове за очување уличних дрвореда, али и формирање малих зелених простора (урбаних џепова). За уређење јавних простора за грађане, пресудно је решавање паркирања у унутрашњости блокова, у оквиру парцела корисника.

Булевар Европе, својим маркантним правцем, попречним профилем и значајном улогом у функцији града, обавезује на пажљиву артикулацију коју је могуће постићи добро дефинисаном вертикалном регулацијом, прецизно распоређеним висинским реперима, разноврсним наменама и типовима изградње на парцелама.“

„6. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

6.1.2. Вишепородично становање

У оквиру вишепородичног становања, у складу са урбанистичким показатељима, могу се издвојити три категорије: становање малих, средњих и високих густина. За овако утврђене категорије становања дефинишу се следеће густина становања (на нивоу урбанистичког блока):

- становање малих густина – густина становања до 100 ст/ха;
- становање средњих густина – густина становања 100 до 300 ст/ха;
- становање великих густина – густина становања 300 до 500 ст/ха (вредности преко 500 ст/ха спадају у екстремно високе и не треба их планирати).

Општим правилима за изградњу вишепородичних стамбених објеката, дефинисаним овим планом, утврђени су распони у односу на дефинисану типологију (Табела број 10).

Горња вредност индекса заузетости парцеле (ИЗ) за вишепородично становање износи 40 %. У односу на ову вредност, у Табели број 11 дате су вредности овог показатеља кориговане према специфичним типовима овог облика становања.

Табела број 11: Општа правила за формирање парцела и планирање објеката вишепородичног становања (урбанистички показатељи се дефинишу за ниво грађевинске парцеле)

ОБЛИК СТАНОВАЊА	ПРАВИЛА				ПОКАЗАТЕЉИ		
	Величина парцеле m ²		Ширина уличног фронта		Спратност	СЗ (%)	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс.			
А. Вишепородично становање средњих густина Зоне и парцеле са:							
- слободностојећим објектима	600	не условљава се	20	Н.У.	П + 2 до П + 3 + Пк	до 40%	1,20 – 2,0
- објектима у прекинутом низу			20			до 40%	
- објектима у непрекинутом низу			15			до 40%	
Б. Вишепородично становање високих густина Зоне и парцеле са:							
- слободностојећим објектима на јавној блоковској површини	600	не условљава се	20	Н.У.	П+ 3 + Пк до П + 6+ Пк	25 ⁴⁾	1,25 – 3,5
- објектима у прекинутом низу			20			до 40%	
- објектима у непрекинутом низу			15			до 40%	

Изузетно, уколико постоје оправдани урбанистички разлози, које је неопходно образложити у планском документу са детаљном разрадом, могу се прописати и веће вредности од дозвољених, уз уважавање свих општих услова којима се обезбеђују адекватни услови за одвијање свих функција на простору, одговарајући капацитети за паркирање, заштита животне средине, инсолација и проветреност, без угрожавања визура ка околном простору приликом планирања:

- реперних објеката;
- постојећих зона и потеза, које треба даље развијати са истим концептом;
- нових зона и потеза у циљу рационалног искоришћења грађевинског земљишта.

Максимално дозвољени параметри могу бити дозвољени и у случају стечених обавеза у поступку озакоњења објеката.

Могућност повећања параметара неопходно је разматрати на целини подручја на које ће имати утицаја, није дозвољена промена на појединачним парцелама, без сагледавања утицаја на окружење.“

„6.3.1. Општеградски центри

Општеградске центре чине простори на којима се садржаји могу организовати у полифункционалне просторне целине, а према врсти, значају објеката и подручју чије становништво опслужују.

Становање је обавезан садржај на подручју традиционалних и општеградских центара. Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору утврђује се плановима детаљније разраде по објектима или блоковима и креће се у распону од 0 до 100 %. На ширем простору (у блоковима мешовите намене, деловима центра) минимално учешће становања је 30 %. Садржаје централних функција могуће је планирати и у оквиру других преовлађујућих намена.

У деловима планираних центара који ће се тек формирати одговарајући однос становања и садржаја центра достиже се временом. У фази изградње као минимална се утврђује намена приземља за садржаје центра и уређење простора прилагођено јавном коришћењу.

Објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени. У новим деловима центра у којима је становање у дужем периоду преовлађујућа намена, услови уређења се прилагођавају одређеном виду становања.

Максимални индекс заузетости износи максимално 50 %, у зависности од положаја у граду, а максимални индекс изграђености 5 за пословне објекте/комплексе, 4 за пословно-стамбене објекте – комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте/комплексе у намени општеградског центра. Спратност објеката се не ограничава.

Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, индекс заузетости може бити максимално 75%, што ће се дефинисати плановима детаљније разраде.

У оквиру традиционалних и општеградских центара могуће је планирати следеће намене, односно делатности: трговину на мало, канцеларијски простор, услужно занатство, угоститељство, садржаје културе, органе управе, садржаје образовања, здравства и социјалне заштите и просторе стамбене намене у одређеном проценту. У оквиру ових центара није дозвољено планирање делатности за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину, односно свих делатности које угрожавају животну средину и негативно утичу на здравље људи, као и делатности које спадају у примарне и секундарне индустријске гране. Општеградски центар поред свега наведеног подразумева и садржаје свих јавних служби, зелене површине и спорско-туристичко-рекреативне садржаје.

При изградњи нових објеката у оквиру линијског и општеградског центра мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место и према нормативима за одговарајуће делатности. Услед просторних ограничења на појединим деловима града и локалитетима који су у процесу трансформације или највећим делом реализовани, може се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/1,1 паркинг-место.“

При реконструкцији објеката у традиционалном и општеградским центрима могуће је претварање нижих етажа, па и целих објеката из стамбене у пословну намену, могуће је и активно коришћење сутеренских етажа и поткровља.“

„6.4. Јавне службе

При изради планова детаљније разраде правила грађења у области јавних служби потребно је ускладити са важећим нормативима, како би се достигао потребан квалитет приликом коришћења комплекса ове намене. У том смислу су за све области дефинисани урбанистички параметри и нормативи, који су упућујући за одређивање потребних површина објеката и комплекса.

6.4.1. образовање

У области образовања дефинисане су следеће норме, односно параметри:

Максимална спратност објеката у области образовања дефинисана је на следећи начин:

- предшколске установе П+1 (изузетно П+2 у општеградском центру, на просторима већих густина и у оквиру наслеђених урбаних структура),
- основне школе П+2 и

- средње школе П+2, уз могуће одступање од једне етаже у сутерену, уз услов да та етажа буде пројектована искључиво за пратеће садржаје, а не за боравак деце и наставног особља.

Удео деце предшколског узраста у укупној популацији износи око 10,5 % а деце основношколског узраста око 10 %. Максимални индекс заузетости за комплексе предшколског, основношколског и средњошколског образовања износи око 40 % за планиране, односно око 50 % за постојеће комплексе.

Табела број 13: **Нормиране вредности за предшколске установе**

Обухват деце (%)		Радијус (m)	Површина објекта по детету (m ²)	Површина комплекса по детету (m ²)
0,5–3 год.	4–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.
50	100	300–500	6,5	15–25

Табела број 14: **Нормиране вредности за основне школе**

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)	Радијус (m)
7,5	25	650

Табела број 15: **Нормиране вредности за средње школе**

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)
7,5	25

Подручна основна школа се организује на 2–3,5 хиљаде становника, потпуна основна школа на 3–10 хиљада становника. Утврђена је и обавеза организованог превоза (школски аутобус) за растојања преко 1.500 m. Оптимална величина основне школе је 700–800 ученика, односно 24 одељења. Најмања површина подручне основне школе износи 0,5 ha а потпуне основне школе 1 ha.“

3.2. Друга планска документација од значаја

Осим Генералног урбанистичког плана, за формирање предлога концепције планског решења и касније за израду нацрта плана користи се досадашња важећа планска документација која је у највећој мери утицала на досадашњу трансформацију простора кроз планска решења.

Планови који су коришћени су следећи:

- 1847 ПГР ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ФУТОТШКЕ, ХАЈДУК ВЕЉКОВЕ, РУМЕНАЧКЕ И СУБОТИЧКОГ БУЛЕВАРА У НОВОМ САДУ ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19-исправка, 9/20, 10/21-др. план, 59/21, 16/22-др. план, 42/22 и 10/24-др. план)
- 1617 ПДР ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА КОРНЕЛИЈА СТАНКОВИЋА И ОБЛАЧИЋА РАДА У НОВОМ САДУ ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 2/09)
- 2352 ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА АВИЈАТИЧАРСКОГ НАСЕЉА И ДЕТЕЛИНАРЕ У НОВОМ САДУ ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 52/21 и 10/24)

4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Простор Детелинаре у обухвату Плана је у највећој мери плански реализован простор са сегментима преосталог породичног становања које датира од самог настањивања овог дела града.

Блокови вишепородичног становања отвореног типа обилују зеленилом у оквиру заједничких блоковских површина. Новијим планским решењима започета је реализација објеката којом би требало у потпуности да се замене преостали породични објекти. Овај процес је још увек у току.

Одређени број старих вишепородичних објеката је надограђен, а поједине надоградње су у фази реализације.

На овом простору присутне су све пратеће јавне службе и садржаји: ту су постојеће две основне школе: ОШ „Светозар Марковић Тоза“ и ОШ „Доситеј Обрадовић“ које иако постоје дуги низ година, и ограда су, немају формирану парцелу комплекса. Такође постоје два објекта Предшколске устнове „Радосно детињство“, вртићи „Петар Пан“ и „Детелина са четири листа“ од којих овај други нема формирану парцелу комплекса, иако је прописно ограда.

Уз Руменачку улицу постоји објекат полицијске управе, испостава Детелинара, а постоје и просторије месних заједница МЗ „Југовићево у Улицу Тараса Шефченка и МЗ „Раднички“ у Улици Браће Могин. На овом простору се налази објекат ЈП „Поште Србије“ и огранак Градске библиотеке „Коста Трифковић“.

Здравствена заштита је заступљена у објектима на две локације, уз просторије МЗ „Југовићево“ и у објекту у Улици Облачића Рада.

Стасало зеленило, слободни простори, игралишта и спортски терени уз све јавне службе и услужне пословне садржаје чине простор Детелинаре веома конформним за

становање што у великој мери надокнађује скроман квалитет наслеђеног стамбеног фонда.

На целом простору постоји проблем паркирања који је последица повећаног степена моторизације у односу на време планирања и реализације већине вишепородичних стамбених објеката. Паркирање је због концепта организације простора, отворених блокова у највећој мери у оквиру регулације улица, односно уз интерне блоковске саобраћајнице у оквиру заједничких блоковских површина.

Кратак историјски осврт

Данашње насеље Детелинара основано је после Првог светског рата. Почетком двадесетих година 20. века подручје данашње Детелинаре било је неизграђена површина претежно засејана детелином, па је на основу тога настао и данашњи назив насеља. По налогу градских власти, локални становници су гајили детелину и продавали је војсци јер је садашња касарна Мајевица била велики гарнизон са коњицом. Када је касарна постала највећи војни аеродром у тадашњој Краљевини СХС детелина се више није толико гајила као усев већ је остала као топоним.

После Првог светског рата, на простору Старе Детелинаре, додељиване су пољопривредне парцеле, али су под притиском радничког становништва, градске власти одлучиле да додељују овде и плацеве за приземну градњу породичних кућа. Између 1925. и 1927. Подељено је око 500 плацева. Зпамћена је појава дивље градње. Плачеви веће површине су у почетку били ближе граду (од данашње улице Бранка Бајића, до улице Јанка Веселиновића), а касније, због све већег броја заинтересованих, додељивани су мањи плачеви на удаљенијим деловима за стамбену изградњу.

Пре Другог светског рата, 1937-38. године, овај крај је званично назван „Ивањданско насеље“ али се тај назив није задржао.

После Другог светског рата, северно од улице Корнелија Станковића, све до улице Облачића Рада, граде се вишепородични стамбени објекти у модерничком духу просторне организације и архитектуре са скромном опремом које насељавају махом радничке породице.

У новије време, углавном након 2000. дошло до значајне промене изгледа насеља, а уместо старих породичних кућа изграђене су вишеспратнице углавном јужно од улице Корнелија Сртанковића.

4.2. Оцена постојећег стања зеленила

Зелене површину су плански уређене. У оквиру овог простора налази се богата разноврсна вегетација као што су бреза, липа, храст и многа друга одрасла стабла дрвенастих врста као и жбунасте врсте. Биљке су у доста добром и виталном стању које

се редовним мерама неге одржавају (кошење, чишћење од сувих и поломљених грана, као и паразита и других штеточина).

У оквиру блокова зграда на различитим локацијама се налазе терени за одбојку, кошарку и фудбал, као и дечија игралишта која су постављена на различитим локацијама.

Зелене површине у оквиру основне школе и предшколске установе су плански уређене, у оквиру које се налазе одрасла стабла дрвенастих врста као и мањим делом жбунасте врсте биљака. Зелене површине се редовним мерама неге одржавају и негују.

Зелене површине у оквиру саобраћајних површина и паркинг простора су плански уређене у оквиру којих се налазе одрасла стабла дрвенастих врста.

У оквиру границе обухвата Плана потребно је израдити биоколошку основу зелених површина у циљу очувања што већег броја биљних врста.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено планом налази се у северозападном делу града Новог Сада и окружено је следећим улицама:

- Улицом Облацића Рада са северне стране и
- Руменачком улицом са источне стране,
- Улицом Веселина Маслеше са западне стране, која се ослања на регулацију Булеvara Европе (Државни пут IB-12).

У оквиру границе обухвата плана, у јужном делу, налази се Улица Корнелија Станковића. Унутар регулације улице изграђен је коловоз ширине 14,0 m, са две саобраћајне траке по смеру, разделним острвом, заштитним зеленилом и обостраним тротоарима и бицикличким стазама.

Саобраћајну мрежу на обухваћеном простору чине постојеће секундарне и стамбене улице. Дуж ових улица изграђени су тротоари, док бицикличке стазе не постоје.

У оквиру заједничких блоковских површина дефинисане су интерне саобраћајне површине: пешачки приступи и паркинзи за путничке аутомобиле. Паркирање возила се одвија у оквиру уличних и блоковских паркинга у зонама вишепородичног становања, односно у оквиру парцела породичног становања.

Обухваћени простор је добро повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града.

4.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора решено је преко водоводног система Града Новог Сада. На Булевару Европе који је у непосредној близини границе Плана, улицама Корнелија Станковића, Рада Облачића и Руменачкој, постоји примарна водоводна мрежа, док је у свим другим постојећим улицама изграђена секундарна водоводна мрежа. Постојећи систем задовољава потребе за водом постојећих корисника простора и представља добру основу за даље ширење.

Одвођење отпадних и атмосферских вода решено је преко општег канализационог система Града Новог Сада. У улицама Руменачка и Корнелија Станковића постоји изграђен колектор отпадних вода, док на Булевару Европе и у Улици Рада Облачића је изграђена примарна мрежа отпадних вода. У осталим постојећим улицама изграђена је секундарна канализациона мрежа заједничких вода.

Постојећа канализациона мрежа заједничког типа задовољава потребе за одвођењем воде постојећих корисника простора и представља добру основу за даље проширење мреже, а у складу са планираним садржајима.

4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји изграђена подземна електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација и топлификациона мрежа, које задовољавају потребе садашњих корисника простора. Кроз улицу Корнелија Станковића пролази гасовод средњег притиска. Такође, на подручју су изграђени и електроенергетски и телекомуникациони објекти-трансформаторске станице и улични телекомуникациони ормари чији рад се обавља несметано и у условима прописаним од стране надлежних имаоца јавних овлашћења.

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Ново решење је потребно ускладити са важећом законском регулативом, планским документима, условима имаоца јавних овлашћења и условима на терену, имајући у виду проток времена од израде важеће планске документације која је основ за спровођење.

Планом ће се утврдити усмеравајућа и детаљна правила уређења и грађења за просторе који још увек нису приведени намени, а нарочито ће од значаја бити дефинисање могућих интервенција у завршеним просторним целинама које су реализоване по важећој планској документацији, а установљено је да је постоји потреба за просторним интервенцијама.

6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

6.1. Концепт просторног развоја

Концепт уређења предметног простора се ослања на до сада важећи концепт уређења и грађења, проистекао из досадашње урбанистичке планске документације.

Имајући у виду да је концепт развоја и трансформације овог простора утврђен пре више деценија остаје као основа у конципирању новог Плана.

Разматрајући услове и правила која проистичу из нове планске документације вишег реда, Генерални план на првом месту, и свих промена у законској регулативи дефинисане су генералне намене, поштујући до сада важеће у највећој мери.

На простору који се деценијама трансформише и у већој мери је реализован, дефинишу се услови за завршавање просторних целина.

Најзаступљенија намена на овом простору је вишепородично становање, углавном из претходних деценија, а неки објекти су новијег датума. Спратност изграђених објеката се задржава таква каква јесте, сем где постоји валидна документација за надоградње које плански датирају из ранијег периода. Спратност је веома шаролика и креће се од П+2 до П+11, с тим да многи објекти имају сутеренску и/или поткровну етажу.

Завршавају се започети низови вишепородичних објеката уз улице Јанка Чмелика, Старине Новака, Банатску и Орловића Павла. Вишепородично становање подразумева чисто стамбене, стамбено пословне и пословно стамбене објекте. Кроз нацрт плана ће се дефинисати сви услови за нову изградњу као и све потребне и могуће инервенције на постојећим објектима.

Пошто је концепт организаије изградње наслеђен из доба модерне која подразумева изградњу у отвореним блоковима, велику површину обухватају заједничке блоковске површине. Оне садрже блоковске саобраћајнице са паркинзима и значајне зелене површине, плански уређене и уредно одржаване тако да формирају слику пријатног и конфорног стамбениг насеља. Зеленило и остали простори ће се прописаним планским мерама и даље одржавати и унапређивати.

За комплексе основних школа и предшколских установа ће се преиспитати сви до сада дефинисани услови и тренутне потребе, утврдиће се парцеле за комплексе који још увек нису формиран, а дефинисаће се и сви остали услови уређења.

Планираће се изградња објекта здравствене станице на месту садашње уз Улицу Облацића Рада, а садашње просторије здравствене станице у Улици Тараса Шевченка биће замењене новим објектом јавне намене у ком се могу сместити и нове просторије месне заједнице и других јавних служби калцеларијског типа, према потребама.

У источном делу планског подручја налази се објекат полицијске управе који се задржава и објекат у ком се налазе просторије МЗ „Раднички“ које је могуће сместити у

вишенаменски објекат са гаражом који се планира између улица Орловића Павла и Браће Могин.

За све планиране намене ће се преиспитати могућност и потребе нових просторних интервенција у односу на важећу планскију документацију.

6.2. Биланс површина

Табела биланса површина

Намена:	Површина (ha):
Вишепородично становање	7,75
Пословни објекат	0,10
Основне школе	3,70
Предшколске установе	0,52
Здравствена станица	0,30
Објекат полицијске управе	0,45
Разнородне јавне намене	0,12
Пијаца	0,11
Заједничке блоковске површине	12,60
Јавне саобраћајне површине	9,80
УКУПНО:	35,0

6.3. Концепт озелењавања простора

Систем зеленила обезбеђује повезивање и побољшава микроклимат на одређеном простору. Еколошке повољности које зеленило може да пружи, манифестоваће се уколико се зеленило протеже и прожима по целом простору, тако да ће се масиви зеленила међусобно повезати дуж пешачких, бициклистичких и колских праваца, као и са суседним зеленилом.

Највећи проценат зеленила је у оквиру заједничких блоковских површина, а у мањој мери у оквиру регулације саобраћајне површине. Чуваће се квалитетна постојећа вегетација, а и допуниће се вишеспратним зеленилом. Забрањена је садња инвазивних врста биљака.

Планира се задржавање и реконструкција оштећених терена као и дечијих игралишта.

У оквиру намене општеградски центар уредиће се зеленило у геометријском или слободном стилу. Планира се комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско). Потребно је главне прилазе објектима нагласити украсним врстама биљака или цветним површинама.

Зелене површине у оквиру прешколске установе и основне школе планира се да се у што већој мери задрже здраве биљне врсте. Болесне или оштећене врсте треба заменити и допунити новим. Ободом комплекса потребно је подићи заштитни појас у комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско).

У оквиру регулације саобраћајне површине зеленило је потребно допунити новим врстама дрвенастих врста биљака на местима где за то постоје услови.

Дефинисаће се услови за могуће озелењавање кровова у складу са наменом и габаритом објекта, као и за озелењавање фасада.

6.4. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре

6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре

У оквиру Нацрта плана преиспитаће се постојеће саобраћајно решење на овом простору.

Кроз Улицу Миленка Грчића планира се изградња бицикличке стазе.

У Нацрту плана дефинисаће се решење паркирања на овом простору.

6.4.2. Концепт водне инфраструктуре

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем Града Новог Сада са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница водоводне мреже, а све у складу са планираним наменама површина и условима Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“.

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже заједничког типа, која ће функционисати у оквиру канализационог система Града Новог Сада. Кроз израду нацрта плана сагледаће се потреба за евентуалним проширењем и доградњом недостајуће мреже, као и потреба за реконструкцијом дотрајалих деоница, а све у складу са планираном наменом простора и условима надлежног комуналног предузећа.

Планом ће се дефинисати количина атмосферских вода која се може директно упустити у уличну канализациону мрежу, као и количина вода коју ће корисници простора привремено сакупљати у ретензијама, на сопственим парцелама и контролисано испуштати у уличну мрежу.

6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Снабдевање електричном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање свих садржаја које ће бити омогућено изградњом прикључака од постојеће мреже или изградњом нове трансформаторске станице и пратеће електроенергетске мреже.

Снабдевање електричном енергијом делом ће бити могуће коришћењем обновљивих извора енергије – постављањем соларних фотонапонских модула на кровним површинама објеката.

Снабдевање топлотном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета у вреловодној мрежи и изградњи нових, према потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање свих садржаја које ће бити омогућено реконструкцијом или проширењем постојеће вреловодне и изградњом прикључака до нових објеката.

Електронска комуникациона инфраструктура ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета у електронско-комуникационој мрежи и изградњи нових, према потребама. Планом ће се тачно дефинисати могућност изградње прикључака од постојеће или планиране мреже до свих садржаја на подручју. Планом ће се такође дефинисати и услови за постављање уличних кабинета са телекомуникационом опремом, система за видео-надзор, антенских система електронских комуникација на објектима и сл.

6.5. Заштита и унапређење животне средине

Полазећи од просторно-планских циљева уређења простора ускладиће се сви облици коришћења простора у складу са потенцијалним могућностима и укупним капацитетом и обезбедити мере за спречавање и отклањање штетних ефеката на животну средину.

Мере заштите животне средине дефинисаће се у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 94/24) и др. важећом регулативом из ове области.

Делатности у оквиру планираних намена треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са законским прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

У складу са важећом законском регулативом, планом ће се дефинисати мере заштите ваздуха, вода, земљишта, као и мере заштите од буке.

На простору у обухвату Плана, дефинисаће се мере за успостављање ефикасног система за управљање отпадним материјама, а све у складу са условима надлежног предузећа (ЈКП „Чистоће“).

Заштита природних вредности

Увидом у Регистар заштићених добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да на Планом обухваћеном простору нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите.

Мере заштите природних добара дефинисаће се у складу са условима надлежног Покрајинског завода за заштиту природе.

Заштита културних добара

На простору у обухвату Измене плана нема евидентираних културних добара али је неопходно применити све одредбе Закона о културним добрима које се односе на поступање у случају проналажења истих.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекује се да се усвајањем Плана створе оптимални услови за реализацију у постојећим околностима, у складу са свим променама насталим протоком времена, изменом законске и планске регулативе.

У претежно завршеним просторним целинама створиће се услови за њихово коначно формирање изградњом преосталих нереализованих локација, а за постојеће објекте ће бити дефинисани услови за могуће интервенције у функцији побољшања услова коришћења,

Створиће се услови за боље функционисање комплекса јавних служби, као и за реализацију све планиране пратеће инфраструктуре.