

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-101/2011-II
Дана: 17. фебруара 2019. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИКУ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 79. ст. 3. и 4. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, Изменама и допунама Извештаја о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-101/2011-II од 17. фебруара 2019. године, с молбом да се дневни ред XLVII седнице Скупштине Града Новог Сада заказане за 20. фебруар 2019. године, допуни разматрањем Предлога плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина и да Скупштина донесе План у предложеном тексту, како би се стекли услови за благовремену реализацију Плана.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милош Вучевић

Милош З. Вучевић

На основу члана 52. став 1. тачка 14. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада" број 43/08) Градско веће Града Новог Сада на 219. седници одржаној 17. фебруара 2019. године, поводом разматрања Нацрта плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, доноси

ЗАКЉУЧАК

I Утврђује се Предлог плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина.

II На основу члана 79. ст. 3. и 4. Пословника Скупштине Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 64/16) доставља се председнику Скупштине Града Новог Сада Предлог плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, Изменама и допунама Извештаја о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, и предлаже да Скупштина, након разматрања, закључи :

" 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина пре излагања на јавни увид са 163. седнице од 26.07.2017. године, Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина са 6. седнице Комисије за планове од 06.08.2018. године и Измене и допуне Извештаја о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина са 9. седнице Комисије за планове од 22.08.2018.године.

2. Закључак са планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."

III За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела, одређује се :

– Мира Раденовић, члан Градског већа Града Новог Сада,

а за повереника :

– Дејан Михајловић, в. д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број : 35-101/2011-II
Дана : 17. фебруара 2019. године
Н О В И С А Д

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милош Вучевић

Милош З. Вучевић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2017-461
20. септембар 2017. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана генералне регулације
Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку
Петроварадина

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт
плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на
југоистоку Петроварадина.

Градска управа нема примедбе у погледу његове сагласности са Законом,
као и у погледу систематике, правне технике и термилошке уједначености текста.

ВД НАЧЕЛНИЦЕ

Зора Барђегућ



ПРЕДЛОГ

На основу члана 35. став 7. Закона 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 и 83/18), и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на _____ седници _____ године, доноси

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ АЛИБЕГОВЦА СА ПОДРУЧЈЕМ ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ НА ЈУГОИСТОКУ ПЕТРОВАРАДИНА

1. УВОД

План генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина (у даљем тексту: план), обухвата простор површине 936,30 ха на сремској страни града Новог Сада, и то на крајњем јужном и југоисточном делу грађевинског подручја.

Генерално посматрајући, локалитет Алибеговац, као део већег подручја које је обухваћено планом, граничи се са севера и северозапада државним путем I Б – 21 (ранија ознака овог пута је била М – 21), Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница (у даљем тексту: државни пут I Б – 21), подручјем Мишелука и локалном једноколосечном неелектрифицираном железничком пругом Петроварадин – Беочин, са источне и североисточне стране државним путем II А – 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд (у даљем тексту: државни пут II А – 100) и трасом двоколосечне пруге (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia), која се у делу поклапа са границом грађевинског подручја. Према западу, подручје се граничи са породичним становањем Чардака, а према југу граница се поклапа са границом грађевинског подручја Новог Сада.

Локалитет Алибеговац пресецају градска главна саобраћајница (веза државних путева I Б – 21 и II А – 100) и општински пут Нови Сад – Буковац.

Алибеговац карактерише нагнут и брежуљкаст терен и присуство фрушкогорских потока (Роков, Буковачки и Заношки). Највећи део простора представљају парцеле под воћњацима, виноградима, ливадама и ораницама. На делу подручја обухваћеног планом налазе се и виногради у власништву "Навипа". Последњих година простор је нападнут бесправном изградњом. Регистрован је већи број нелегално изграђених објеката, углавном породичних стамбених објеката, викенд-кућа и пословних објеката изграђених уз Буковачки пут и државни пут I Б – 21. Подручје на југоистоку Петроварадина карактеришу блокови са породичним становањем као преовлађујућом наменом за које су последњих година донети планови

детаљне регулације (локалитети Ширине I и II, Карагача, Буковачки плато и Буковачки пут).

1.1. Циљ израде плана

Циљ израде плана је утврђивање просторне организације, услова и смерница уређења и грађења планираних садржаја.

Доношењем плана први пут ће се стећи услови да се на локалитетима који до сада нису били предмет разраде урбанистичким плановима, а последњих година интензивно нападнути бесправном изградњом, омогући даље планско регулисање простора и успостављање урбаног реда, спречи деградација и нарушавање природних и створених вредности.

Програмски елементи плана утврђени су на основу: циљева и основних процеса просторног развоја града утврђених Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план), демографских пројекција о броју становника, потенцијала простора, анализа постојећег стања природних и створених градитељских вредности, услова и програма одговарајућих корисника простора као и јавних и комуналних предузећа итд.

Планирана решења појединих урбанистичких целина и блокова се међусобно усклађују и повезују у просторну целину која се интегрално сагледава и решава са свих аспеката.

Планирана решења се усклађују и са закључцима студија и анализа које представљају документациону основу плана као и са Концептом генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године (у даљем тексту: ГУП).

На подручју обухваћеном границом плана од утицаја су и пет планских документа:

- Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута I реда бр. 19. Шабац – Лозница ("Службени гласник РС", број 40/11);
- Просторни план подручја посебне намене Специјални резерват природе "Ковиљско – петроварадински рит" ("Службени лист АП Војводине", број 3/12);
- Просторни план подручја посебне намене Фрушке горе до 2022. године ("Службени лист АП Војводине", број 16/04);
- Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) ("Службени гласник РС", број 32/17),
- Просторни план подручја посебне намене културног предела Сремских Карловаца ("Службени лист АП Војводине", број 57/2017) и

- Просторни план подручја посебне намене међународног водног пута Е-80 Дунав (Паневропски коридор VII) ("Службени гласник РС" број 14/15)

1.2. Правни основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради планова генералне регулације за грађевинско подручје града Новог Сада, коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XIX седници, 27. новембра 2009. године („Службени лист Града Новог Сада”, број 48/09).

1.3. Плански основ за израду плана

Плански основ за израду плана је Генерални план, према којем је просторна целина која је обухваћена планом, намењена за:

- породично становање,
- мешовиту намену,
- туристичко – спортско – рекреативне површине,
- комуналну површину – гробље,
- заштитно зеленило,
- површину за хидротехнички захват,
- специјалну намену,
- општеградски центар,
- парк и
- саобраћајне и инфраструктурне коридоре (магистрале, главне саобраћајнице и саобраћајнице, коридоре за инфраструктуру, путне објекте и железничку пругу).

Поред Генералног плана, а ради уважавања свих специфичности подручја, плански основ за израду овог плана чине и планови ширег подручја: Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута I реда бр. 19. Шабац – Лозница ("Службени гласник РС", број 40/11), Просторни план подручја посебне намене Специјални резерват природе "Ковилско – петроварадински рит" ("Службени лист АП Војводине", број 3/12), Просторни план подручја посебне намене Фрушке горе до 2022. године ("Службени лист АП Војводине" број 16/04) , Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) ("Службени гласник РС ", број 32/17) и Просторни план подручја посебне намене културног предела Сремских Карловаца ("Службени лист АП Војводине", број 57/2017).

1.4. Опис постојећег стања

Положај Алибеговца и природне вредности овог локалитета допринели су да последњих година буде интересантан, не само за викенд становање и подизање винограда и воћњака, него и за породично становање.

Близина главних градских саобраћајница, као и добра повезаност са градом, овај локалитет изједначава по приступачности са осталим деловима града, а положај централног просторног потеса на брду, између осталог, пружа изванредне природне услове не само за становање и викенд становање него и спортску рекреацију, као и друге ванстамбене садржаје.

Основу постојеће саобраћајне мреже чине два магистрална правца која се пружају по ободу обухваћеног подручја: државни пут I Б – 21 и државни пут II А – 100. Локалитет Алибеговац пресецају градска главна саобраћајница (веза државних путева I Б – 21 и II А – 100) и општински пут Нови Сад – Буковац.

Окосницу железничке инфраструктуре чине међународна електрифицирана пруга (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia), која се као део Коридора X пружа уз источну границу подручја обухваћеног планом. Уз северну границу обухваћеног простора, простире се неелектрифицирана једноколосечна железничка пруга Петроварадин – Беочин, која се задржава у постојећем коридору.

Алибеговац карактерише нагнут и брежуљкаст терен и присуство фрушкогорских потока (Роков, Буковачки и Заношки).

Највећи, средишњи део простора обухваћеног планом представљају парцеле под воћњацима, виноградима, ливадама и ораницама. Део подручја на коме се углавном налазе виногради, раније је био у власништву Навипа Фрушкогораца. Виногради су данас у имовини Републике Србије и у закупу су.

Подручје на југоистоку Петроварадина карактеришу блокови са породичним становањем као преовлађујућом наменом за које су последњих година донети планови детаљне регулације (локалитети Ширине I и II, Карагача, Буковачки плато и Буковачки пут). Породично становање се претежно формира у северном и североисточном делу подручја и уз локални пут за Буковац.

Последњих година бесправном изградњом нападнуто је готово цело подручје. Регистрован је већи број нелегално изграђених објеката (преко 500), углавном породичних стамбених објеката, викенд-кућа и пословних објеката изграђених уз Буковачки пут и државни пут I Б – 21.

На централном потесу Алибеговца због специфичне конфигурације терена ограничена је могућност изградње саобраћајница, а тиме и коришћење земљишта за изградњу стамбених и других објеката. На терену постоји велики број атарских путева којима се стиже до стамбених објеката. Постојећи атарски путеви су прилагођени

терену, неки су путеви већег нагиба, мале ширине у усеку, тако да је отежан приступ парцели.

На основу сазнања о природним карактеристикама терена, постојећих истражних радова и инжењерско-геолошке карте ширег простора, евидентирани су са аспекта носивости терена и погодности за изградњу: терени погодни, средње погодни и терени непогодни за градњу. Простор који се налази на североистоку и југоистоку у обухвату плана захваћен је процесима клизања тла.

На предметном простору реализована је примарна водоводна мрежа у виду доводника воде за Сремске Карловце и насеље Буковац. Секундарна водоводна мрежа изграђена је у делу Карагаче и у делу код планираног гробља на Алибеговцу. Остали корисници простора, потребе за водом решавају преко бушених бунара на сопственим парцелама.

Примарна канализациона мрежа изграђена је у делу државног пута IB-21 и уз Буковачки пут. Секундарна канализациона мрежа није реализована. Појединачне потребе за одвођењем отпадних вода решавају се преко водонепропусних септичких јама на сопственим парцелама.

Подручје обухваћено планом је испресецано енергетским коридорима далековода и гасовода у правцима север – југ, северозапад – југоисток и североисток – југозапад.

Електроенергетски вод од 35 kV пролази делом кроз западни део грађевинског подручја, са источне стране далековод од 110 kV, док са јужне стране електроенергетски вод од 35 kV тангира посматрано подручје.

Део грађевинског подручја које ће бити обухваћено планом, наслања се са источне стране на Специјални резерват природе "Ковиљско – петроварадински рит", а у непосредној близини са јужне стране је Национални парк "Фрушка гора".

У оквиру подручја обухваћеног границом плана, од непокретних културних добара треба издвојити Римокатоличку цркву Марије Снежне на Текијама.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено подручје у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Петроварадин, КО Буковац и КО Сремска Каменица, унутар описане границе.

За почетну тачку описа грађевинског подручја утврђена је тачка на пресеку источне граници одбрамбеног насипа и источне границе железничке пруге Суботица – Београд у КО Петроварадин. Од ове тачке и даље у правцу југоистока прати североисточну регулацину линију пруге, пресеца парцелу број 6613(пут) до границе КО Петроварадин и КО Сремски Карловци, односно на граници Петроварадина и Општине Сремски Карловци. Од ове тачке граница скреће ка југозападу, прати границу Петроварадина и Општине Сремски Карловци и долази до тремеђе КО Петроварадин, КО Буковац и КО Сремски Карловци. Од ове тачке граница скреће ка западу по граници КО Петроварадин и КО Буковац до границе парцела бр. 5817 и 5818 у КО

Петроварадин. Даље, граница прелази у КО Петроварадин, затим скреће ка северу по источној граници парцеле број 5818, пресеца парцелу број 5852(пут), прати западну

границу парцела бр. 5852 и 5888(пут) до тромеђе парцела бр. 5888, 5874/2 и 5875, затим прати јужну границу парцеле број 5875, и долази до тромеђе парцела бр. 5874/2, 5875 и 6627(пут Петроварадин – Буковац). Од ове тромеђе граница продуженим правцем јужне границе парцеле број 5875 пресеца парцеле бр. 6627 и 6002 и долази до западне границе парцеле број 6002, затим скреће у правцу североистока, прати западну границу парцела бр. 6602 и 6601, и продуженим правцем долази до јужне границе парцеле број 6653. Даље граница прати јужном границу парцеле број 6653, пресеца парцелу број 6612 (Буковачки поток) и наставља јужном границом парцеле број 6652(пут), долази у тачку пресека продуженим правцем јужне границе парцеле број 6158(канал). Даље се граница поклапа са јужном границом парцеле број 6158 до тромеђе парцела бр. 6158, 6157 и 6156, затим се поклапа са јужном границом парцела бр. 6156, 6212/1, 6112/2, 6113 и скреће ка југозападу прати источну границу парцела бр. 6216, 6241, 6242, 6251, 6254, 6255, 6256, 6257, 6258, 6261, 6262, 6265 и 6266, а затим са југоисточним границама парцела бр. 6266, 6267, 6269, 6270, 6271, 6272/1, 6272/2, 6272/3, 6328, 6327, 6326, 6567, 6575, 6577, 6581/2 и 6581/1, долази до тромеђе парцела бр. 6581/1, 6584 и 6586. Од ове тачке граница скреће ка југоистоку, прати северну границу парцеле број 6586, и долази до парцеле број 6652 (пут). У правцу северне границе парцеле број 6586 граница пресеца парцелу број 6652 и њеном источном границом скреће ка северу до тромеђе парцела бр. 6652, 6593/1 и 6594/2. Од ове тачке граница скреће ка истоку, прати јужну и западну границу парцела бр. 6594/1, 6596, 6593/2, 6595/1, 6317, 6593/3, 6316, 6315, 6313, 6310, 6304, 6305 и 6306 и долази на границу КО Петроварадин и КО Буковац. На подручју КО Буковац граница прати источну границу парцеле број 1155, јужну границу парцела бр. 1154, 1123, 1130, 2013, 1128, 1127, 1126, 1125, пресеца парцелу број 3320 (пут), прати јужну и источну границу парцела бр. 1105, 2038, 2040, 2051, 2052 и 2053, пресеца парцелу број 2055(пут), прати јужну и источну границу парцела бр. 2057, 2061 и 2062, и долази на границу КО Буковац и КО Сремска Каменица. Од ове тачке граница прати границу КО Буковац и КО Сремска Каменица и долази до тачке која је на пресеку са продуженим правцем границе парцела бр. 1151 и 1152 у КО Сремска Каменица. На подручју КО Сремска Каменица граница пресеца парцелу број 1143(пут), прати јужну границу парцеле број 1151, пресеца парцелу број 1153(пут) и излази на северну границу парцеле број 1158(пут), прати северну границу парцеле број 1158, пресеца парцелу број 3982(пут), продужава северном границом парцеле број 1163(пут), и у том правцу пресеца парцеле бр. 1094/1(пут) и 1094/2 до источне границе парцеле број 3375. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 3375, и долази до тромеђе парцела бр. 3375, 3376/3 и 1094/2. Даље, у правцу запада граница прати северну границу парцела бр. 3376/3, 3376/4, 3377 и 3404, источну границу парцеле број

3410, јужну границу парцеле број 3414(пут) и долази до тромеђе парцела на тромеђи парцела бр. 3414, 3419 и 3420/1. Од ове тачке граница скреће ка југу обухватајући парцеле бр. 3419 и 3418 до тромеђе парцела бр. 3418, 3477 и 3983(пут), затим скреће ка северу, прати источну границу парцеле број 3983(пут) до преломне тачке на граници парцела бр. 3983 и 935/1, затим пресеца парцелу број 3983 до тачке на пресеку источне регулационе линије планиране саобраћајнице и западне границе парцеле број 3983. Од ове тачке граница пресеца парцелу број 3983 до тачке на пресеку западне границе парцеле број 3983 и источне регулационе линије планиране саобраћајнице, затим прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са западном границом парцеле број 3983. Даље, граница пресеца парцелу број 3983 до преломне тачке на источној граници парцела бр. 3983 и 937, затим прати источну границу парцеле број 3983 до тромеђе парцела бр. 3983, 937 и 3980(пут). Од ове тачке граница пресеца парцелу број 3980, долази до тромеђе парцела бр. 3980, 750 и 3978(пут), затим прати јужну и западну границу парцеле број 3978 до тромеђе парцела бр. 3978, 674 и 675. Даље граница скреће ка северозападу, прати јужну границу парцеле број 675 до тромеђе парцела бр. 675, 672 и 686(пут), затим пресеца парцелу број 686 до тромеђе парцела бр. 686, 671/1 и 671/2, прати границу парцела бр. 671/1 и 671/2 и продуженим правцем долази до тачке на пресеку са осовином државног пута I реда М-21. Од ове тачке граница скреће ка североистоку, прати осовину државног пута I реда М-21, прелази у КО Петроварадин, долази до пресека са осовином железничке пруге Петроварадин – Беочин, затим скреће ка истоку, прати осовину железничке пруге до управног правца повученог из тромеђе парцела бр. 2927(пруга), 3512 и 3514. Од ове тачке граница прати управни правац и јужну границу парцела бр. 2927, 2926, 2921 и 2874/1, долази до тромеђе парцела бр. 6614(пруга), 2874/1 и 3450/2, затим скреће ка југоистоку, прати источну границу железничке пруге Суботица – Београд, и долази до почетне тачке описа границе планског подручја.

3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

3.1. Концепција уређења

На основу решења утврђених Генералним планом, анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе израде ГУП-а, утврђена је основна концепција уређења и просторног развоја.

Уређење и просторни развој овог дела града заснива се, пре свега на концепту који је присутан у свим генералним урбанистичким плановима од 1950. године, да се Нови Сад, Петроварадин и Сремска Каменица социјалном, саобраћајном, функционалном интеграцијом развијају као јединствен град на Дунаву.

Основни "костур" концепције просторног развоја чини саобраћајно решење које се заснива на јасно дефинисаној мрежи саобраћајне инфраструктуре. Саобраћајнице и улице су дефинисане према врсти, интензитету саобраћаја и рангу у мрежи.

Најзначајнију улогу у мрежи имају градска магистрала - државни пут I Б - 21, градске главне саобраћајнице (државни пут II А- 100 и саобраћајница која повезује подручје Мишелука са државним путем II А- 100), општински пут (пут за Буковац) као и коридори железничке пруге Петроварадин - Беоцин и двоколосечне пруге (Београд) - Стара Пазова - Нови Сад - Суботица - државна граница - (Kelebia). Генерално је грађевинско подручје подељено на три дела, три просторне целине за које је планиран одговарајући размештај становника, као и простори за задовољавање различитих потреба становника, пре свега јавне службе, саобраћајни и инфраструктурни системи (просторне целине бр. 1, 2 и 3). Издвајају се по релативно сродним карактеристикама.

Ове значајне делове градског подручја сачињавају урбанистичке целине (зоне) и мрежа блокова, више или мање правилна. Блокови су често хетерогени по својој структури и намени.

На подручју плана, највеће је учешће зона где је становање преовлађујућа намена. Доминантан облик становања је породично становање, а поједини блокови (локалитет Ширина I) намењују се стамбеном комплексу са посебним правилима и становању са пословањем (зоне уз главне путне правце). Спратност објеката породичног становања креће се од II до II+I+Пк, објеката у стамбеном комплексу са посебним правилима до II+2+Пк, а у зонама становања са пословањем до II+I+Пк.

У оквиру блокова породичног становања, планирају се различити модалитети на основу којих се утврђују услови уређења, грађења и парцелације у зависности од положаја у простору, времену настанка, степену претрпљених трансформација.

За подручје на југоистоку Петроварадина, карактеристична је уситњена структура парцела као и релативно правилна мрежа блокова (локалитет Буковачки плато).

Од локалитета Ширина I, Ширина II и Карагаче мрежа блокова је све неправилнија, просторна концепција се прилагођава конфигурацији терена, постојећој парцелацији и саобраћајницама (некатегорисани путеви).

У просторној целини Алибеговац, која до сада није била предмет разраде планском документацијом, начин изградње у зонама породичног становања ће одражавати карактеристике природног окружења, склопови физичких структура својом растреситиошћу и малим висинама допринеће специфичном изгледу града на десној обали Дунава.

Планом ће се омогућити и одступање од појединих урбанистичких критеријума (веће површине парцела, становање у оквиру затворених стамбених комплекса, становање са већим комфором итд.). Тиме се омогућава развој породичног становања вишег стандарда.

У оквиру зона породичног становања као преовлађујуће намене, дозвољени су и остали комплементарни садржаји као што су садржаји општеградског центра (угоститељство, трговина, занатство...), пословање, јавне службе у складу са просторним потенцијалом и потребама житеља овог дела града.

За поједине просторне потцелине или блокове, у складу са посебним захтевима инвеститора, планирају се и специфични комплекси из области туризма и угоститељства (мотели, пансиони за издавање), здравства (приватне клинике), социјалне заштите (домови за старе), спорта и рекреације (спортски терени – тенис и сл.).

Главне путне правце, а нарочито просторне потесе уз државне путеве I и II реда и Буковачки пут, прате пословни комплекси и зоне намењене становању са пословањем и пословању са становањем. Спратност објеката у овим зонама креће се до П+1+Пк односно до П+2.

Релативно равномерно у оквиру подручја обухваћеног границом плана, планирају се зоне намењене општеградском центру. У овим зонама, концентрацијом различитих садржаја, пре свега пословно – трговинског и угоститељског карактера и специфичним уређењем, остварује се улога центра.

Поред ових доминантних садржаја планирани су и садржаји културе, пословања, администрације, богомоље, храмови, јавне службе, становање...

Структура центра је на подручју плана различита, од већих комплекса (простор циглане) до линијских центара дуж саобраћајница (Буковачки пут).

Спратност објеката у овим зонама се креће до П+2, а у зависности од положаја у простору различите су типологије и структуре (од положаја на парцели до обликовања).

На подручју плана, утврђују се комплекси за изградњу објеката и површина јавних служби, пре свега образовања. У складу са програмским елементима плана и просторним потенцијалима, планирају се два комплекса за изградњу основних школа и пет за предшколске установе.

Планом се оставља могућност за изградњу и осталих јавних служби (област образовања, здравства, социјалне заштите) у складу са будућим потребама.

На централном потесу Алибеговца, највеће је учешће зона намењених туризму, спорту и рекреацији.

Ове зоне се планирају за лоцирање спортских, угоститељских и објеката за смештај посетилаца као и различите забавне, културне садржаје.

У оквиру ових површина дозвољена је изградња објеката као што су спортски центри (спортске дворане и отворени спортски терени), хотели, кампови, трим стазе, бициклическе стазе, скејт паркови итд.

С обзиром на изванредан положај и природне вредности, присуство винограда и воћњака и традицију виноградарске производње, могуће је развијање винског туризма са елементима и садржајима неопходним за туристички боравак (обилазак винских подрума и дегустације, гастрономске манифестације и сл.).

У складу са потребама и захтевима инвеститора, дефинисаће се и комплекси и конкретни садржаји. Спратност у овим зонама ће се кретати до П+2.

У оквиру локалитета "Ширине I", планира се спортски парк који се намењује за изградњу вишенаменске спортске хале за мале спортове (кошарка, одбојка, рукомет и сл.) и спортске терене на отвореном. Спортски терени планирају се укомпоновани у уређење парковске површине у оквиру које је могуће лоцирање и угоститељских садржаја у близини терена.

На крајњем југоистоку грађевинског подручја, дефинисан је комплекс који се реализује под посебним условима. Комплекс се планира за садржаје туризма, угоститељства и рекреације уз претходну сагласност и мишљење Министарства одбране и регулисање својинских односа.

Од комуналних површина, издваја се комплекс новог градског гробља на Алибеговцу за потребе дела града на десној обали Дунава. Комплекс који се намењује за гробље, планира се за сахрањивање, главни гробни центар (мртвачнице, сале за комеморацију, управну зграду...), парковски обликоване просторе, сакрални трг итд.

У зависности од просторног потенцијала, гравитационог подручја и планираног броја становника, односно да ли се посматра подручје плана или демографско подручје за десну обалу града, период коришћења се креће од 70 до 88 година са око 20.000 гробних места у оквиру поља где се планира класично сахрањивање.

Поред комплекса гробља, на Алибеговцу се планира комплекс гробља за кућне љубимце као и површина за хидротехнички захват.

На подручју плана, структура зелених површина је разноврсна. Заједно са уређеним површинама јавне намене оне чине мрежу повезаних отворених простора (паркови, скверови и раскршћа, линијско зеленило, улице са дрворедима) и за њих се планира адекватно уређење: озелењавање, поплочавање тротоара, осветљење, обнављање постојећих или изградња нових чесми или фонтана и одговарајућих елемената урбаног мобилијара (канделабери, корпе за смеће, клупе, информациони стубови, рекламне табле, ограде, жардинијере, скулптуре и сл.).

На подручју плана планирају се две парковске површине (на локалитету "Ширине I" и комплекс око Римокатоличке цркве Марије Снежне на Текијама).

Систем зеленила употпуњују зоне заштитног зеленила, којима се као зеленим коридорима успоставља веза између шумског простора залеђа (Национални парк "Фрушка гора") и "Парка института за грудне болести и туберкулозу" као и Специјалног резервата природе "Ковиљско – петроварадински рит".

Као део зеленог коридора, планира се комплекс парк шуме, димензија утврђених у складу са показатељима о планираном броју становника и фактором приступачности парковским површинама.

Уређење и коришћење простора на подручју плана се заснива и на начелу заштите и ревитализације животне средине и градитељског наслеђа, природних, културних и створених вредности.

У културна добра која треба издвојити спадају: споменик културе Римокатоличка црква Марије Снежне на Текијама и знаменито место – споменик на брду "Везирац" који, с обзиром на атрактивност локације поседује потенцијал да се формира у споменички комплекс.

Римокатоличка црква Марије Снежне са пејсажно уређеном калваријом, као и зеленим појасом –зоном урбаних башти са видиковцима, представљаће примарно обележје урбанистичке целине која је обухваћена Културним пределом Сремских Карловаца. Ова целина ће чинити јединствен амбијентално- функционални простор који ће симболизовати западну улазну "капију" на подручје Културног предела.

Простор обухваћен границом плана, налази се у заштитној зони Националног парка "Фрушка гора" и непосредној близини споменика природе "Парк Института за грудне болести и туберкулозу" и Специјалног резервата природе "Ковиљско – петроварадински рит".

Заштита природе и животне средине се базира на успостављању еколошких коридора дуж Роковог, Буковачког и Заношког потока, успостављањем континуитета зелених површина и обезбеђењу заштите земљишта, воде и ваздуха.

За формирање нових елемената урбане структуре и морфологију градског блока највећи значај имају планирана решења саобраћаја – успостављање трасе државног пута I Б – 21, градске главне саобраћајнице и железничка пруга са мрежом објеката у функцији саобраћаја (петље, надвожњаци, вијадукти, тунел итд.). За железничку пругу (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia), планира се модернизација и реконструкција (доградња другог колосека). Уз државне путеве утврђена су четири комплекса за станице за снабдевањем горивом.

3.2. Подела подручја на просторне целине

Подручје које је обухваћено планом, представљају целе или делови три просторне целине како је то утврђено Генералним планом.

1) ЦЕЛИНА БРОЈ 1 – површине око 157,37 ha

Простире се између блокова породичног становања Чардака, државног пута I Б – 21, границе грађевинског подручја Новог Сада и оријентационо положаја некатегорисаног пута који дели простор Алибеговца.

Обухваћен је део просторне целине број XXVIII¹ ("Боцке – Староиришки пут – Чардак").

Просторна целина се намењује за: гробље, парк шуму, заштитно зеленило, гробље за кућне љубимце, саобраћајну инфраструктуру и коридоре за енергетску инфраструктуру.

¹ Римски бројеви и називи просторних целина утврђени на основу Концепта ГУП-а.

2) ЦЕЛИНА БРОЈ 2 – површине око 421,65 ha

Простире се између пута који дели простор Алибеговца, државног пута I Б – 21, градске главне саобраћајнице и границе грађевинског подручја.

Обухваћена је у целости просторна целина број XXIX "Алибеговац".

Просторна целина се намењује за: породично становање, туристичко – спортско – рекреативне површине, општеградски центар, јавне службе, комплекс са посебним условима, површину за хидротехнички захват, саобраћајну инфраструктуру, коридоре за енергетску инфраструктуру, станицу за снабдевање горивом, заштитно зеленило.

3) ЦЕЛИНА БРОЈ 3 – површине око 349,58 ha

Простире се између градске главне саобраћајнице, државног пута I Б – 21, коридора железничке пруге Петроварадин – Беочин, државног пута II А – 100 као и трасе двоколосечне пруге (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia) (деоница Стара Пазова – Нови Сад) односно границе грађевинског подручја Новог Сада у правцу истока, југоистока као и са јужне стране.

Обухваћена је у целости просторна целина број XXX ("Буковачки плато – Ширине – Карагача") и део просторне целине број XXVII ("Садови").

Намена ове просторне целине је: породично становање, стамбени комплекс са посебним правилима, заштитно зеленило, парк, спорсткни парк, општеградски центар, становање са пословањем, пословни комплекси, пословање са становањем, јавне службе, верски објекти и обележја, саобраћајна инфраструктура, коридори за енергетску инфраструктуру, станице за снабдевање горивом.

3.3. Капацитети простора и биланс површина

Табела: биланс површина

НАМЕНА	ha	%
СТАНОВАЊЕ	336,55	35,95
- породично становање	327,48	34,11
- стамбени комплекс са посебним правилима	0,92	0,98
- становање са пословањем	6,56	0,68
ГРАДСКИ ЦЕНТАР	15,18	1,62
- општеградски центар	14,86	1,59
- линијски центар	0,32	0,03
ЈАВНЕ СЛУЖБЕ (ОБРАЗОВАЊЕ)	5,04	0,54
- предшколске установе	3,13	0,34
- основне школе	1,91	0,20
ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	276,19	29,50
- пословање са становањем	10,88	1,17

- пословни комплекси	2,52	0,27
- туристичко-спортско-рекреативне површине	256,56	27,40
- спортски парк	1,89	0,20
- комплекс са посебним условима	2,43	0,26
- станице за снабдевање горивом	1,55	0,16
- верски објекти и обележја	0,36	0,04
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ	34,07	3,63
- гробље	31,04	3,31
- гробље за кућне љубимце	1,45	0,15
- површина за хидротехнички захват	1,58	0,17
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	140,75	15,03
- парковске површине	4,60	0,49
- јавне зелене површине (скверови, раскршћа...)	3,50	0,37
- парк шума	5,24	0,55
- заштитно зеленило	127,41	13,60
САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	128,52	13,73
- железнички саобраћај	17,86	1,91
- друмски саобраћај	110,66	11,82
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАЋЕНО ПЛАНОМ	936,30	100

Капацитети простора

Према важећој планској документацији, планирани број становника је 16.500 (површине на југоистоку Петроварадина намењене породичном становању износе 176,75 ha).

На основу концепта Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године учешће површина намењених становању се повећава. Укупно намена становања износиће 334,96 ha.

Под претпоставком да је бруто густина становања 40 ст/ha, планирани број становника на новим просторима који су намењени породичном становању износи око 6.000.

Укупни просторни потенцијал Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина износи ≈ 22.500 становника.

4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

4.1. Површине јавне намене

На графичком приказу број 5 "План површина јавне намене, саобраћаја и регулације" у Р 1:5000 приказане су површине јавне намене.

У површине јавне намене спадају:

- саобраћајне површине (саобраћајнице, паркинзи, бициклистичке стазе, пешачки пролази),
- железничко подручје,
- водно земљиште (потоци и вододерине),
- зелене површине,
- парк шума,
- предшколске установе,
- основне школе,
- гробље,
- гробље за кућне љубимце,
- површина за хидротехничке захвате и
- главна мерно-регулациона станица "Мишелук".

4.2. План регулације површина јавне намене

4.2.1. План регулације површина јавне намене где је директна примена плана генералне регулације

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичким приказима "План регулације површина јавне намене са инфраструктуром" у Р 1:1000 и Р 1:2500.

Површине јавне намене у урбанистичким целинама од 1 до 4 намењују се:

1. у урбанистичкој целини 1 (према графичком приказу број 6.1.2.) за:
 - саобраћајне површине,
 - железничко подручје и
 - водно земљиште (потоци и вододерине);
2. у урбанистичкој целини 2 (Према графичком приказу број 6.2.2.) за:
 - железничко подручје и
 - водно земљиште (потоци и вододерине);
3. у урбанистичкој целини 3 (према графичком приказу број 6.3.2.) за:
 - водно земљиште (потоци и вододерине);
4. у урбанистичкој целини 4 (према графичком приказу број 6.4.2.) за :
 - саобраћајне површине.

Површине јавне намене на локалитетима 2 до 6 намењују се :

1. на локалитету 2 (према графичком приказу број 7.2.) за:
 - зелене површине;
2. на локалитету 3 (према графичком приказу број 7.3.) за :
 - главну мерно-регулациону гасну станицу "Мишелук";
3. на локалитету 4 (према графичком приказу број 7.4.) за:
 - саобраћајне површине;
4. на локалитетима 5 и 6 (према графичком приказу број 7.5.) за:
 - саобраћајне површине.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичким приказима.

На површинама осталих намена постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном услед промене регулационих линија улица. Грађевинске парцеле се најчешће формирају деобом постојећих парцела, под условима датим у овом плану.

4.2.2. План регулације површина јавне намене на подручјима где је основ за реализацију план детаљне регулације

На подручјима где је основ за реализацију план детаљне регулације површина јавне намене ће се дефинисати кроз даљу разраду плановима детаљне регулације када ће се утврдити и нове регулације у функцији планираних намена.

У плановима детаљне регулације могућа су одступања од планираних регулација улица у циљу задржавања изграђених објеката на терену, под условом да нису угрожене јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре и објекти јавне намене).

4.3. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 85,50 m до 237,50 m. Најнижи терен је уз Заношки поток, у најисточнијем делу подручја, а највиши део јужно од гробља. Подручје је испресецано долинама и потоцима, који се уливају у Дунав, тако да су на неким деловима нагиби терена и преко 20%, што непосредно утиче на могућност и услове за изградњу објеката.

Планиране саобраћајнице су прилагођене терену, са падовима испод 10%, изузев на краћим деоницама, где су због конфигурације терена нагиби знатно већи од 10%. Пре реализације саобраћајница терен је потребно снимити и нивелационо решење прилагодити постојећем стању уз поштовање основне концепције плана, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице;

- интерполоване коте;
- денивелисано укрштање.

5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје које обухвата план карактерише значајан друмски и железнички саобраћај који ће се развијати у наредном временском периоду.

Друмски саобраћај

Са северозападне стране подручје се ослања на државни пут IB – 21 (Нови Сад – Рума), а са источне стране на државни пут II A – 100 (Суботица – Нови Сад – Београд).

Наведени државни путеви заједно са улицом Буковачки пут представљају део основне саобраћајне мреже овог дела града преко које се дистрибуира највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје. Овим саобраћајницама одвија се јавни градски и приградски превоз путника.

На подручју плана извршена је подела примарне саобраћајне мреже на:

1. Градске магистрале су висококапацитетне саобраћајнице које пролазе кроз активно градско ткиво и ослањају се на ванградске везне путне правце. Служе за повезивање садржајно различитих градских целина (рад, становање, централне зоне).
2. Градске главне саобраћајнице служе за повезивање појединих делова града са центрима и зонама активности, а у односу на спољну путну мрежу, могу се ослањати на путеве регионалног дмета. То су капацитетни потези намењени, у првом реду, јавном и индивидуалном путничком саобраћају. Своје односе са другим потезима уличне мреже остварују у истом грађевинском нивоу, уз обавезну примену семафорске сигнализације.
3. Сабирне улице су везни елемент између примарне и секундарне путне мреже. Њихов задатак је да врше дистрибуцију циљног и изворног саобраћаја у оквиру компактних урбанистичких целина.

Најзначајнија саобраћајна интервенција на посматраном простору је изградња нове трасе дела државног пута I B – 21 која представља обилазницу око Петроварадина. Ова траса значајно утиче на простор уз њу, као и на везу овог пута са осталим путевима са којима се укршта. Изградњом ове саобраћајнице повезаће се државни пут I B – 21 (Нови Сад – Рума) са државним путем II A – 100 (Суботица – Нови Сад – Београд), и даље ка северу са ауто путем I A – 1 (међународни пут E-75).

Још једна примарна саобраћајница која је планирана на обухваћеном простору је продужетак главне мишелучке саобраћајнице која ће надвожњаком изнад пута Нови

Сад – Рума наставити у правцу југоистока и на простору Заноша укрстити са државним путем II А – 100 (Суботица – Нови Сад – Београд).

Планирано решење саобраћајне мреже заснива се на постојећој саобраћајној мрежи, развоју саобраћајне мреже уз постојеће садржаје, као и просторним могућностима и ограничењима развоја уличне мреже и развојем других функција овог подручја.

У оквиру попречних профила свих саобраћајницама планирају се тротоари, а на графичком приказу број 5 "План површина јавне намене, саобраћаја и нивелације" приказане су трасе бициклистичких стаза које могу бити изграђене или обележене као издвојене у оквиру попречних профила улица, у оквиру коловоза, или у оквиру слободних зелених површина (туристичко рекреативне бициклистичке стазе).

Планирана мрежа саобраћајница пружа услове за даљи развој мреже линија јавног градског саобраћаја. Развој мреже линија јавног превоза ће се реализовати у складу са реализацијом планиране мреже саобраћајница и плановима развоја градског превозника.

Постојеће станице за снабдевање горивом се задржавају уз могућност реконструкције и уколико постоје просторне могућности доградње, а у случају изградње нових садржаја обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Могућа је изградња станица за снабдевање горивом и на другим локацијама које нису дефинисане овим планом, али је услов за њихову реализацију израда плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом.

На овом простору стационарни саобраћај репавације се на парцелама корисника, а у централним зонама и на јавним уличним паркинзима.

Планом се оставља могућност изградње површинских кружних раскрсница где за то постоје потребе и просторне могућности, а према условима који су наведени у делу „Услови грађења саобраћајне инфраструктуре“.

Све саобраћајне површине које ће се спроводити на основу овог плана, дефинисане су у графичким приказима бр. 6.1.1. до 4.4.2. (Урбанистичке целине 1 до 4), бр. 7.1. до 7.6. (Локалитети 1 до 6) и у оквиру попречних профила улица у Р 1: 200.

Железнички саобраћај:

Уз источну границу овог подручја ослања се електрифицирана пруга (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia), која је део Коридора X. Северну границу обухваћеног простора представља пруга Петроварадин – Беоцин.

Планирана железничка инфраструктура има за циљ да у наредном временском периоду подигне квалитет, брзину и ниво услуге железничког саобраћаја.

Развој железнице на обухваћеном простору омогући ће квалитетнији превоз путника и робе и обезбедити квалитетне везе са Новим Садом, Сремским Карловцима, Беочином, Београдом...

Електрифицирана једноколосечна пруга (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia), планирана је да буде двоколосечна, а траса ове пруге на делу од Сремских Карловаца до Петроварадина планира се источно уз постојећу пругу на удаљености до 85 m.

Неелектрифицирана једноколосечна железничка пруга Петроварадин – Беочин планирана је за реконструкцију и електрификацију по постојећој траси.

Услови грађења саобраћајне инфраструктуре

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање одредби:

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 - УС, 55/14, 96/15 - др. закон и 9/16 - УС),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11),
- Закона о железници („Службени гласник РС“, бр. 45/13 и 91/15) и
- Закон о безбедности и интероперабилности железнице ("Службени гласник РС" број 92/15).

Основ за реализацију дела државног пута ИБ–21 је план детаљне регулације. С обзиром да је донесен План детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута ИБ–21 на административном подручју Града Новог Сада, саобраћајно решење из наведеног плана детаљне регулације у потпуности је имплементирано у овај план.

Приликом изградње саобраћајних прикључака, приступа или било каквих интервенција на катастарској парцели државног пута ПА–100, неопходно је затражити саобраћајно техничке услове и сагласности од стране ЈП "Путеви Србије".

За изградњу продужетка главне мишелучке саобраћајнице, претходно је потребно израдити план детаљне регулације за који је обавезна израда генералног пројекта са претходном студијом оправданости.

У хијерархији примарне мреже на нивоу овог плана препоручује се ширина регулација улица за:

- градску магистралу ширине попречног профила од 30 до 60 m,
- градску главну саобраћајницу ширина попречног профила од 15 до 50 m и
- градску сабирну улицу ширине попречног профила од 8 до 30 m.

Ове ширине представљају основу, а њихов дефинитиван профил одредиће се разрадом делова територије обухваћене овим планом.

Тачан положај бициклистичких стаза и тротоара може одступати од траса датих у графичким приказима или у попречним профилима улица, у циљу квалитетнијег решења, очувања постојећег растиња, положаја аутобуских ниша и канала за одводњавања атмосферских вода. Такође, оставља се могућност изградње тротоара и бициклистичких стаза иако ове саобраћајне површине нису учртане у графичким приказима или у карактеристичном попречном профилу. Наведена одступања могућа су само у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

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

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

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе лица са отежаним кретањем.

На местима где то услови дозвољавају могућа је изградња уличних паркинга (иако нису учртани у графичким приказима) уз обавезно задржавање и заштиту постојећих појединачних стабала или дрвореда.

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

Најмања ширина коловоза која је планом предвиђена је 5 m за двосмерне и 3 m за једносмерне саобраћајнице. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m. На саобраћајницама где саобраћају возила ЛГПП-а радијуси кривина треба да су 12 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док двосмерне бициклистичке стазе морају бити ширине 2 m, а једносмерне 1 m.

Саобраћајни улови за кружну површинску раскрсницу:

- да има максимално 2+2 саобраћајне траке,
- да су прилазни краци подједнако оптерећени,
- да нама семафорске сигнализације,
- да се захтева већи ниво безбедности у саобраћају,

- да постоје просторне могућности за изградњу кружне раскрснице,
- да се постављају на раскрсницама које су мало или средње оптерећене:
 1. максимално 3400 возила/сат у самој раскрсници или
 2. максимално 2400 возила/сат по једном прилазу.

Станице за снабдевање горивом могу бити изграђене са ужим или ширим садржајем.

Под ужим садржајем станице за снабдевање горивом подразумевају се следећи садржаји:

- места за истакање за све врсте горива,
- манипулативна површина,
- цистерне,
- систем цевовода,
- отвори за пуњење и преглед цистерни,
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом,
- надстрешница.

Под ширим садржајем станице за снабдевање подразумева се ужи садржај станице за снабдевање горивом, уз додатак следећих садржаја:

- перионице,
- сервисне радионице,
- угоститељства,
- паркинга.

Ако је станицу за снабдевање горивом са ужим садржајем могуће изградити у оквиру постојеће парцеле пута, основ за изградњу је урбанистички пројекат, уз прибављање сагласности управљача јавног пута. У свим другим случајевима захтева се израда плана детаљне регулације.

Станице за снабдевање горивом се на просторима предузећа, у циљу обављања њихове делатности, могу градити на основу плана, којим се уређује изградња у оквиру основне намене, уз поштовање саобраћајних и прописа који регулишу безбедност њиховог коришћења и спречавања угрожавања окружења.

Најмања удаљеност прилаза станице за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 25 m.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Прикључење корисника на примарну путну мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке. У случају да се објект може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу даје на секундарну мрежу.

Простор у североисточном делу, чији је основ за реализацију овај план, налази се уз Карловачки друм који чини део државног пута IIА-100. Приликом изградње саобраћајних прикључака, приступа или било каквих интервенција на катастарској парцели овог пута, неопходно је затражити саобраћајно техничке услове и сагласности од стране ЈП "Путеви Србије". Овај услов неће бити на снази након изградње нове

трасе дела државног пута IB-21 која представља обилазницу око Петроварадина, чиме ће се наведена деоница прекатегорисати и неће чинити део државног пута.

Железнички саобраћај

Утврђују се општи услови уређења и правила грађења железничке саобраћајне инфраструктуре.

Пружни појас јесте простор између железничких колосека, као и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8 m у атару, а у грађевинском подручју од најмање 6m, рачунајући од осе крајњих колосека.

Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 100 m, рачунајући од осе крајњих колосека.

На растојању већем од 8m и мањем од 25 m (рачунајући од осе крајњих колосека) могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајних површина као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растине мора бити на растојању већем од 10 m.

У заштитном пружном појасу не смеју се планирати зграде, постројења и други објекти на удаљености мањој од 25 m рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја.

У заштитном пружном појасу на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњег колосека могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти само на основу издате сагласности "Железнице Србије" а. д.

Размак између два укрштања железничке инфраструктуре и јавног пута не може да буде мање од 2000 m осим уз сагласност "Железнице Србије" а.д.

Сви елементи друмских објеката који се укрштају са пругом морају бити усклађени са елементима пруге на којој се ови објекти планирају. Висина доњих ивице конструкције друмског надвожњака изнад пруге биће дефинисана у оквиру посебних техничких услова које издаје "Железнице Србије" а.д.

Постојећи пружни прелаз (укрштај Улице Крајишка са железничком пругом Петроварадин – Беочин, могуће је задржати уз услове и сагласност "Железница Србије".

За било какве интервенције на железничкој саобраћајној инфраструктури, услове и сагласност затражити од "Инфраструктура железнице Србије" а. д..

5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже која ће функционисати у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

На предметном простору постоји доводник воде за Сремске Карловце профила Ø 250 mm из правца Петроварадина, као и нови доводник воде из правца резервоара "Институт" ка Карагачи и Сремским Карловцима, профила Ø 300 mm.

Изграђен је део примарног водовода профила Ø 200 mm који представља везу базног резервоара виших зона сремске стране "Институт" (кота прелива резервоара 145 m н.в., запремине 15.000 m³) и дистрибутивне мреже у Петроварадину.

У Улици Крајишкој и Буковачки пут постоји водоводна мрежа профила Ø 150 mm.

У јужном делу простора постоји доводник воде за насеље Буковац профила Ø 150 mm са прекидном комором.

Секундарна водоводна мрежа изграђена је у делу Карагаче и у делу код планираног гробља на Алибеговцу.

Планом се предвиђа изградња резервоара воде "Алибеговац" на коти 204 m н.в. и хидрофорског постројења, које ће омогућити снабдевање водом потрошача изнад коте 160 m н.в..

Основ за реализацију комплекса резервоара "Алибеговац" биће план детаљне регулације који ће се израдити према посебним условима ЈКП "Водовод и канализација".

У складу са нивелационим карактеристикама терена и висинским распоредом резервоара секундарна водоводна мрежа биће подељена у три висинске зоне на Алибеговцу, две висинске зоне на Карагачи и Ширинама и то на следећи начин:

Алибеговац

I зона снабдевања водом биће до коте 120 m н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара "Институт" са котом прелива од 145 m н.в. (међу зона Петроварадин);

II зона снабдевања водом биће од коте 120 до 160 m н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара "Татарско брдо" са котом прелива од 187 m н.в.;

III зона снабдевања водом биће од коте 160 до 210 m н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из планираног резервоара "Алибеговац" са котом од 204 m н.в.;

Карагача

I зона снабдевања водом биће до коте 120 m н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара "Институт" (међу зона Петроварадин);

II зона снабдевања водом биће од коте 120 до 160 m н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара "Татарско брдо";

Подвезирац и Ширине

I зона снабдевања водом биће до коте 120 m н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара "Институт" (међу зона Петроварадин);

II зона снабдевања водом биће од коте 120 до 160 m н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара "Татарско брдо".

Планира се изградња примарне водоводне мреже профила Ø 200 mm у продужетку постојећег доводника воде за Петроварадин.

Примарна водоводна мрежа профила Ø 150 mm изградиће се у делу Карагаче у оквиру I висинске зоне снабдевања водом, односно у делу Алибеговца у оквиру II висинске зоне снабдевања водом.

Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm изградиће се у свим постојећим и планираним улицама где то околна намена простора захтева, повезаће се на примарну мрежу и својим капацитетом задовољиће потребе за водом будућих корисника.

Планом се омогућава реконструкције постојећих инсталација водоводне мреже и њихово измештање у регулацији будуће улице, а према планираном распореду инсталација.

Уз водоводну мрежу која се налази на осталом грађевинском земљишту планира се заштитни појас ширине 1 m обострано, мерено од осовине цевовода. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

На подручју обухваћеним планом могуће су различитости по питању носивости и стабилности терена.

На подручјима где стабилност терена није довољно истражена, а постоји оправдана сумња да би реализација инсталација водовода могла да поремети постојећу стабилност, не препоручује се градња истих док се не дефинише укупна стабилност, односно, не обаве адекватни санациони радови који би садржали и услове извођења и експлоатације инсталација водовода. Ово се посебно односи на спровођење техничких мера и активности на будућој мрежи водовода, а у циљу превенције и елиминације погоршања карактеристика стабилности терена.

За потребе заливања и одржавања зеленила, омогућава се изградња заливних система са захватањем воде из подземних водоносних слојева.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:5000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже сепаратног типа.

Примарна канализациона мрежа профила Ø 600 mm изграђена је у делу државног пута I Б – 21, односно у улици која је паралелна са државним путем.

Уз Буковачки пут постоји примарна канализациона мрежа профила Ø 400 mm преко које се отпадне воде насеља Букавац одводе према канализационом систему Петроварадина.

Отпадне воде, са простора обухваћеног планом, ће се преко планиране канализационе мреже одводити према постојећој примарној канализационој мрежи Петроварадина.

Дуж државног пута ПА-100 планира се изградња примарне канализационе мреже отпадних вода профила Ø 300 mm, на коју ће бити оријентисана секундарна мрежа са просотра Ширина II и Буковачког платоа.

Отпадне воде дела Карагаче и Алибеговца биће оријентисане ка постојећој канализационој мрежи профила Ø 600 mm.

Отпадне воде са дела Карагаче биће оријентисане на постојећу канализациону мрежу профила Ø 400 mm.

Секундарна канализациона мрежа отпадних вода биће профила Ø 250 mm и изградиће се у свим постојећим и планираним улицама где то намена околног простора захтева.

Због савладавања висинских разлика терена планира се изградња црпних станица отпадних вода.

Црпне станице биће шахтног типа и реализоваће се у оквиру планиране регулације улице. Тачан положај црпних станица дефинисаће се у плановима детаљне регулације, односно кроз израду пројектно-техничке документације.

Уз постојећу канализациону мрежу која се налази у осталом грађевинском земљишту, планирају се заштитни појасеви који су дати у графичком приказу "План водне инфраструктуре". У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода, исте ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника.

Посебно се инсистира на водонепропусности како би се спречило загађење подземних водоносних слојева и нарушавање стабилности терена.

Атмосферске воде ће се преко отворене или зацењене уличне канализационе мреже одводити према Роковом, Буковачком и потоку Занош, а све у складу са хидрауличким и просторним могућностима.

За атмосферске воде са потенцијално зауљених и запрљаних површина предвиђа се пред третман на сепаратору уља и таложнику пре упуштања у реципијенте.

Условљава се да квалитет атмосферске воде, која се упушта у потоке буде минимално II класе вода, по категоризацији водотока.

Планом се омогућава уређење и регулисање потока у свему према условима надлежног водног органа и Покрајинског завода за заштиту природе.

Планирају се заштитни појасеви уз потоке и вододерине ширине 5 m мерено од горње ивице потока, обострано. У овом појасу забрањена је изградња објеката и садња дрвећа.

На подручју обухваћеним планом могуће су различитости по питању носивости и стабилности терена.

На подручјима где стабилност терена није довољно истражена, а постоји оправдана сумња да би реализација инсталација канализације могла да поремети постојећу стабилност, не препоручује се градња истих док се не дефинише укупна стабилност, односно, не обаве адекватни санациони радови који би садржали и услове извођења и експлоатације инсталација канализације. Ово се посебно односи на спровођење техничких мера и активности на будућој мрежи, а у циљу превенције и елиминације погоршања карактеристика стабилности терена.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу број 8 "План водне инфраструктуре" у размери 1:5000.

Правила уређења за водну инфраструктуру

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагати у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано или обострано уколико је улични фронт шири од 20 m.

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је од 0,7 до 1,0 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

Задате вредности су растојања од спољне ивице новог цевовода до спољне ивице инсталација и објеката инфраструктуре.

Уколико није могуће испоштовати тражене услове пројектом предвидети одговарајућу заштиту инсталација водовода.

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи од 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2-1,5 m мерено од коте терена, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m од сваке стране.

На траси новог дистрибутивног водовода предвидети одговарајући број хидраната у свему према важећим прописима. Предност дати уградњи надземних хидраната.

Водоводни прикључци

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.

Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем.

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује ЈКП "Водовод и канализација" на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 60/10, 8/11 - исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде за породичне стамбене и пословне објекте, постављају се у засебно изграђеним шахтовима који су лоцирани ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије.

За вишепородичне стамбене објекте водомери, за мерење потрошње воде се постављају у шахтовима лоцираним ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије и у просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта која мора бити лоцирана уз регулациону линију према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објекта пречником максимално DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm.

Уколико се планира обједињена водоводна мрежа хидрантске и санитарне воде потребно је на прикључку уградити комбинован водомер.

Извођење прикључка водовода, као и његова реконструкција су у надлежности ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже канализације полагати у зони јавне површине између две регулационе линије у уличном фронту једнострано или обострано уколико је улични фронт шири од 20 m.

Минимални пречник отпадне канализације је $\varnothing$ 250 mm.

Трасе канализације се постављају тако да задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање од других инсталација и објеката инфраструктуре је од 0,7 до 1,0 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Сви објекти за сакупљање и третман отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издани и хаваријског изливања.

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160-200 DN, а максимум 50,0 m.

Канализациони прикључци

Прикључак на канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту.

Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП "Водовод и канализација", а у складу са типом објекта, техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 60/10, 8/11 - исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

Ревизионо окно лоцира се у парцели корисника на 0,5 m од регулационе линије парцеле.

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материја, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка

угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на фекалну канализацију под условом да постави водомер за мерење испрпљене воде.

Прикључење подрумских и сутеренских просторија, као и базена на канализациони систем дозвољава се само преко аутономног постројења препумпавањем.

За решавање одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 - др. одлука).

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лакних течности и тек потом испуштати у реципијент.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Водни услови

Дуж обала потока мора се обезбедити стално проходна и стабилна радно-инспекциона стазе ширине минимум 5,0 m, за пролаз и рад грађевинске механизације која ради на одржавању потока. У овом појасу не могу се градити никакви објекти, постављати ограде и слично.

За полагање инфраструктуре на водном земљишту, у експропријационом појасу потока, по траси која је паралелна потоку, инсталацију положити по линији експропријације или минималном растојању до исте (до 1 m), тако да међусобно (управно) растојање између инсталација и ивице обале потока буде најмање 5,0 m у грађевинском реону.

Уколико се планира постављање подземне инфраструктуре на земљишту изван експропријационог појаса потока (када је ширина експропријације мања од 5,0 m), по траси која је паралелана са потоком, инсталацију положити тако да међусобно

(управно) растојање између трасе и ивице потока буде минимум 5,0 m (члан 133. Закона о водама, тачка 8.).

Подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1,0 m испод нивоа терена и мора подносити оптерећења тешке механизације којом се одржава поток, а саобраћа приобалним делом. Кота терена је кота обале у зони радно инспекционе стазе. Сва евентуална укрштања инсталација са током, планирати под углом од 90°.

За лоцирање објеката у зони потока, услов је да се у појасу ширине мин. 5,0 m од ивице обале потока, не могу градити никакви надземни објекти. У овом појасу се не може депоновати материјал, нити се могу кретати утоваривачи, камиони и сл.

Саобраћајне површине планирати изван зоне експропријације потока. Уколико је потребна саобраћајна комуникација – повезивање, леве и десне обале потока, исту је могуће планирати уз изградњу пропуста – мостова. Пројектним решењем пропуста – моста мора се обезбедити статичка стабилност истог и потребан протицај у профилу пропуста – моста у свим условима рада система. Конструкцију и распон пропуста – моста прилагодити условима на терену и очекиваном саобраћајном оптерећењу.

У потоке, на подручју обухваћеном планом, могу се упуштати атмосферске и друге пречишћене воде уз услов да се претходно изврши анализа да ли и под којим условима постојећи потоци могу да приме додатну количину атмосферских вода, а да не дође до преливања из потока по околном терену.

На месту улива атмосферских вода у поток предвидети уливне грађевине које својим габаритом не залазе у протицајни профил потока и не нарушавају стабилност обале. Испред улива атмосферских вода у поток, предвидети изградњу таложника и решетки ради отклањања нечистоћа.

Граница и намена земљишта на које право коришћења, односно право управљања, има ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, не може се мењати без посебне сагласности овог предузећа.

Услови заштите вода дати су у пододелјку 6.4. Мере заштите и унапређења животне средине.

5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 6“ која се налази у источном делу подручја и планирано разводно постројење (РП) 20 kV „Петроварадин“, које ће се налазити на месту садашње ТС 35/10 kV „Петроварадин“. Из ТС „Нови Сад 6“ и РП 20 kV полазиће 20 kV мрежа до трансформаторских станица 20/0,4 kV, а од ових ТС полазиће мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити

квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m (и висине минимално 3,5m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Локације нових ТС на просторима који се спроводе плановима детаљне регулације ће бити дефинисане приликом израде тих планова. На подручју је могућа изградња надземне мреже и стубних ТС, а на просторима планиране изградње потребно је изградити и инсталацију јавног осветљења. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова. На подручју планираног парка (урбанистичка целина 3) потребно је изградити инсталацију осветљења и декоративне расвете.

Далековод 35 kV ТС "Нови Сад 1"-ТС "Петроварадин" и 20 kV водове на подручју је могуће демонтирати и изградити у регулацијама саобраћајница, према условима ЕПС дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад". Након престанка рада, односно монтаже далековода 35 kV, укинуће се и његова заштита. До тада услови заштите се морају поштовати, односно није дозвољена изградња објеката за становање и боравак људи унутар заштитног енергетског коридора, осим уз услове и сагласност ЕПС дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад".

Преко подручја прелазе 110 kV далеководи (број 104/6 ТС „Инђија”- ТС „Нови Сад 6”, број 104/7 ТС „Нови Сад 6”- ТС „Нови Сад 1”, број 124/1 ТС „Нови Сад 1”- ТС „Рума 1”) са својим заштитним коридорима.

Око далековода 110 kV је дефинисан заштитни коридор који износи укупно 50 m и у коме није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити засађивање дрвећа и другог растиња осим уз следеће услове и сагласност „Електромрежа Србије“:

- 1) сагласност се даје на Елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација;
- 2) садржај Елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу важећих закона, правилника и техничких прописа.

Према Плану развоја преносног система за период од 2017. године до 2026. године изграђеном од стране „Електромрежа Србије“ А.Д. планирана је изградња новог когенерационог гасно-парног блока велике снаге и енергетске ефикасности. Прикључење овог производног капацитета сагледава се на 110 kV напонском нивоу на локацији постојеће ТЕ-ТО Нови Сад уз изградњу два нова далековода 110 kV према ТС

„Нови Сад 3“, као и нови двоструки 110 kV ТЕ-ТО Нови Сад – ТС „Нови Сад 6“ (дужина око 10 km).

Далеководи 110 kV који пресецају средишњи део подручја (од ТС „Нови Сад 6“) задржавају своју трасу уз могућност реконструкције, санације и адаптације. Траса планираног далековода 110 kV која је учртана у графичком приказу "План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација" је оријентациона, а тачна траса ће се одредити кроз израду плана детаљне регулације.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система. Основни објекат за снабдевање из гасификационог система биће (главна) мерно-регулациона станица (ГМРС) „Мишелук“ до које се гас допрема са гасовода високог притиска МГ-02 Госпођинци-Беочин који представља огранак магистралног гасовода за сремску страну града. Овај гасовод, као и разводни гасовод РГ-02-09 према

Сремским Карловцима, са својим заштитним коридором представљају значајан ограничавајући фактор за изградњу на околном подручју, као и за постојеће објекте који су изграђени унутар коридора. Планира се прелазак овог гасовода на средњепритисни ниво и измештање у делу трасе који прелази преко подручја државног пута Iб реда бр. 21. Такође, измештање будућег гасовода средњег притиска могуће је и на другим деловима трасе, у регулацији постојећих и планираних улица, уз услове и сагласност ЈП "Србијагас". Након преласка гасовода на средњи притисак укида се заштитни коридор гасовода, а до тада се морају поштовати услови заштите, односно забрана изградње нових објеката у његовом коридору.

Све ГМРС ће постати мерно-регулационе станице (МРС), од којих ће бити могућа изградња мреже средњег притиска до нових МРС, као и дистрибутивне мреже. Нова мрежа средњег притиска, мерно-регулационе гасне станице и дистрибутивна мрежа градиће се сукцесивно, у регулацијама саобраћајница и на јавним површинама (МРС), пратећи нову изградњу на подручју. Локације нових МРС на просторима који се спроводе плановима детаљне регулације ће бити дефинисане приликом израде тих планова. Део подручја (Буковачки плато и околина) ће се и даље снабдевати са

гасоводне мреже Петроварадина. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије (код пословно-производних садржаја) могућа је изградња гасовода средњег притиска и сопствених МРС на парцелама корисника. Сви будући објекти имаће могућност прикључења у гасификациони систем, као и могућност снабдевања из сопствених топлотних извора који не утичу на загађење животне средине.

Огранци гасовода високог притиска према ГМРС "Слога" и према Сремској Каменици су у графичком приказу "План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација" уцртани оријентационо јер не постоје званични подаци у катастру.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

5.3.1. Обновљиви извори енергије

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

Соларна енергија

Пасивни соларни системи – дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објеката свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи - соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну употребу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти– на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру дејих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.); на

стајаћој воденој површини (као плутајући елементи) уз дозволу надлежног водопривредног предузећа;

- објекти саобраћајне инфраструктуре – као пратећи садржај дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе осветљења, сигнализације и видео-надзора путева, надвожњака и објеката у функцији путног објекта; на путним објектима као што је мост, надвожњак, тунел и сл. дозвољава се постављање фотонапонских панела по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута; у заштитном појасу поред јавног пута по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута, могуће је заштитну ограду (за звучну и визуелну заштиту) изградити од фотонапонских панела; у заштитном пружном појасу и на објектима железнице уз сагласност управљача дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе комерцијалне производње електричне енергије и за потребе управљања (рампе), сигнализације, осветљења и видео надзора;
- површине осталих намена - на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних и стамбених комплекса, тако да не пређе 50% укупне паркинг површине, док остали паркинг простор треба да има природну заштиту високим зеленилом.

(Хидро)геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама који користе (хидро)геотермалну енергију могу се постављати у сврху загревања и хлађења објеката. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

На просторима намењеним заштитном зеленилу могу се садити брзорастуће биљке са добрим енергетским карактеристикама.

Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

5.3.2. Мере енергетске ефикасности

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода у сврху одржавања истих;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

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

5.4. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника. Планира се изградња ових чворова у улицама Рачког, Мала Карагача, Буковачки до и околним улицама, као и у насељу Пуцкарош. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, у објектима и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Такође се планира повезивање са суседним општинама изградњом оптичког кабла од Петроварадина до Сремских Карловаца.

Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће

пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са више корисника простора и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

На подручју постоји радио-релејни коридор фиксне телефоније на релацијама:

- Иришки Венац - ТКЦ Нови Сад са географском ширином/дужином E19°52'05"/N45°09'33"
- ТКЦ Нови Сад - Иришки Венац са географском ширином/дужином E19°51'13"/N45°15'12"

На правцу радио-релејних коридора није дозвољена изградња објеката, односно потребно је обезбедити оптичку видљивост између две радио-релејне станице.

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

- антенски системи и базне станице могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;

- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним туристичко-спортско-рекреативним садржајима и зеленилу уз обавезну сагласност власника; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;

- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;

- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;

- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператора.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем и заједнички антенски систем извести према условима локалног дистрибутера.

6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

6.1. Мере заштите културно – историјских споменика

Мере заштите непокретних културних добара и њихових заштићених околина утврђене су Законом о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон).

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, заједно са надлежном градском службом и корисником стара се о овим културним добрима прописујући конзерваторско – рестаураторске услове за предузимање мера техничке заштите. Након добијених услова треба исходовати и сагласност на техничку документацију.

У оквиру подручја обухваћеног границом плана налазе се следећа непокретна културна добра на основу услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада:

I Споменици културе

"РИМОКАТОЛИЧКА ЦРКВА МАРИЈЕ СНЕЖНЕ НА ТЕКИЈАМА

Петроварадин, Карловачки друм, кп. бр. 5041 КО Петроварадин

Одлука Владе Републике Србије бр. 633-2854/2010 од 22. априла 2010. године, "Службени гласник РС", број 29/10 од 2. маја.

Заштићена околина споменика културе обухвата катастарске парцеле број: 3480/2, 5039/1, 5039/2, 5041 и 5043 КО Петроварадин, у приватној својини, катастарске парцеле број: 5037, 5038, 5040 и 5042 КО Петроварадин, у државној својини и део катастарске парцеле број 6625 (пут) КО Петроварадин, у државној својини, на деоници која пролази заштићеном околином, и то од северозападне границе парцеле број 3480/2 КО Петроварадин, до југоисточне границе парцеле број 5043 КО Петроварадин."

У непосредној близини ножице насипа постојеће пруге налази се евидентирано добро
Спомен чесма – извор.

II Знаменита места

"СПОМЕНИК НА БРДУ "ВЕЗИРАЦ" између Петроварадина и Буковца,
културно добро од изузетног значаја, Петроварадин, кп. бр. 5775 КО
Петроварадин

Решење број 116/68 Покрајинског завода за заштиту споменика културе од 2. априла
1968.

Решење о проглашењу за културно добро од изузетног значаја "Службени гласник РС",
број 16/90.

Покренут је поступак утврђивања заштићене околине на катастарским парцелама бр:
5771, 5772, 5773, 5774, 5776, 5782/1, 5782/2 и делу 5780 КО Петроварадин (Јавни оглас
објављен у "Службеном гласнику РС", број 107/12)".

У поступку утврђивања за непокретно културно добро је:

"РИМОКАТОЛИЧКА ЦРКВА СВ. РОКА СА ЖУПНИМ ДВОРОМ, ГРОБЉЕМ
И КАЛВАРИЈОМ у Прерадовићевој улици бр. 160, Петроварадин, кп. бр. 2470
КО Петроварадин, Калварија (кп. бр. 3605 КО Петроварадин)."

У подручју плана се налази Калварија као део споменика културе који је у
поступку утврђивања за непокретно културно добро и за које је обавезно чување у
интегралном облику са свим елементима аутентичног склопа.

За све интервенције на предметним објектима и простору неопходно је
исходовање услова за спровођење мера техничке заштите које утврђује Завод за
заштиту споменика културе Града Новог Сада.

III Објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа

"БАРУТАНА НА АЛИБЕГОВЦУ, Петроварадин, кп. бр. 4282 КО Петроварадин

Утврђене мере заштите за објекте од значаја за заштиту градитељског наслеђа:
дозвољено је активно коришћење таванског и подрумског простора, с тим да се габарит
објекта не мења: за ове објекте примењује се режим заштите који подразумева мере
интегралне конзервације у складу са затеченим стањем објекта, ревитализацијом и
реконструкцијом целог или делова изворног склопа, а све у складу са условима за
предузимање мера техничке заштите.

СПОМЕН ЧЕСМА – извор уз пругу БГ – НС (кат. парц. 6614 КО Петроварадин),
налази се југоисточно од границе споменика културе "Римокатоличке цркве Марије
Снежне на Текијама", у правцу Сремских Карловаца, у непосредној близини ножице
насипа постојеће пруге Нови Сад – Београд. Изграђена у првој половини XVIII века на
култном месту које, по доступним изворима, постоји из времена средњовековне
Угарске државе".

IV Јавни споменици

"На потесу Алибеговца налазе се три спомен обележја које је поставила аустроугарска војска током Првог светског рата:

1. "Даљинар" – споменик од камена 315/195 cm, са две плоче од розе мермера, рад Карла Милера, постављен 1917. године. Споменик се налази на проширењу пута – платоу, северозападно од кат. парц. 790 КО Сремска Каменица.
2. Чесма са плочом од ружичастог мермера постављена 1917. године;
3. Камени крст (тзв. Бели крст) у петроварадинском атару Ширине, подигнут 1817. године. Обновљен и посвећен 2007. године."

V Археологија

"Према подацима из документације, историјским изворима, на делу предметног простора, на простору Заноша, пронађени су остаци старијих материјалних култура, а било је и пријава случајних археолошких налаза који се данас чувају у Музеју Града Новог Сада. Поред праисторијских налаза из времена неолита, пронађени су и налази из средњевековног и позносредњовековног периода. Могућа је траса римског пута, а у непосредној близини су остаци римске виле рустике.

На основу евиденције археолошких налазишта и резултата ранијих заштитних истраживања Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада са надлежним институцијама, на основу чл. 7, 27, 109 и 110 Закона о културним добрима, врши заштитна археолошка истраживања и контролу земљаних радова на угроженим локацијама."

Инвеститори и извођачи радова су обавезни да пре почетка радова на изградњи објеката и инфраструктуре, јаве надлежном заводу за заштиту споменика како би се обезбедио конзерваторско археолошки надзор над извођењем свих земљаних радова, односно извршили претходни истраживачки радови због постојања познатих и могућности постојања потенцијалних археолошких налазишта.

6.2. Мере заштите заштићених природних целина²

Увидом у Регистар заштићених добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да на подручју плана нема заштићених природних добара.

Међутим, простор обухваћен планом налази се у заштитној зони Националног парка "Фрушка гора" који је заштићен Законом о националним парковима ("Службени лист РС", број 84/15) и наслања се на специјални резерват природе "Ковиљско – петроварадински рит", проглашен на основу Уредбе о проглашењу Специјалног

² Мере заштите заштићених природних целина утврђене су на основу услова Покрајинског завода за заштиту природе.

резервата природе "Ковиљско – петроварадински рит" ("Службени гласник РС", број 44/11) и стављен под заштиту као подручје I категорије, односно од изузетног значаја.

На подручју плана деонице Роковог и Буковачког потока регистроване су као еколошки коридори локалног значаја.

Утврђују се следећи услови заштите природе:

1. У планирању и уређењу корита и обале деоница потока у обухвату плана, који су идентификовани као еколошки коридори, неопходно је очувати блиско-природни изглед и облик обала и корита наведених водотока у што већој мери.

Поплочавање и изградњу обала свести на најнеопходнији минимум (применити еколошка решења за заштиту обале), поплочане или изграђене деонице на сваких 200-300 m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила, поплочани или бетонирани делови обале не могу бити стрмији од 45%, а структура њихове површине треба да омогућује кретање животиња малих и средњих димензија.

Обезбедити отвореност водотока по целој својој дужини (одстранити постојеће цевоводе).

Испод мостова као и на местима укрштања саобраћајница вишег реда (магистрални путеви) са еколошким коридорима, предвидети посебне пролазе и прелазе за животиње приликом изградње или реконструкције наведених објеката.

Избегавати директно осветљење обале и применити одговарајућа техничке решења у складу са еколошком функцијом локације (тип и умереност светлосних извора, минимално осветљење) у складу са потребама јавних површина.

Прибавити посебне услове од Покрајинског завода заштите природе за израду техничке документације регулације водотока, поплочавање и изградње обала, изградње или обнављање мостова и фреквентних саобраћајница и пројектовања јавне расвете;

2. Успостављањем континуитета зелених површина, чија структура подржава функције еколошког коридора, очувати и унапредити вегетацију приобаља еколошких коридора.

Наменити простор деонице наведених еколошких коридора за зеленило посебне намене са улогом очувања и заштите биолошке разноврсности.

Заштитни појас потока у ширини од најмање 4 m (оптимално 8 m) треба да има травну вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засењена дрворедом. На просторима где не постоје услови за формирање напред описаног појаса заштитног зеленила (саобраћајнице и сл.) обалу водотока визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1-3 m.

Током планирања заштитног зеленила објеката/блокова, уз међне линије парцела које се граниче са обалним појасом, обавезно формирати вишеспратно заштитно зеленило минималне ширине од 5-10 m (у зависности од величине парцеле/блока). Зеленило саставити од аутохтоних врста Фрушке горе.

3. Урбане садржаје распоредити по принципу зонације којом се одређује минимална удаљеност објеката од еколошких коридора и намена простора унутар зоне директног утицаја на коридор.

Минимална удаљеност планираних објеката који захтевају поплочавање и/или осветљење је 20 m а оптимално 50 m од обале;

У простору еколошког коридора и зони непосредног утицаја ширине око 200 m забрањено је одлагање и складиштење отпада и свих врста опасних материја.

Заштита ретких, угрожених и заштићених биљних и животињских врста обезбедиће се успостављањем континуираног мониторинга и контролом популације ретких, угрожених и заштићених биљних и животињских врста, предузимањем одговарајућих мера за одржавање оптималних услова водног режима у истраживаним екосистемима и спречавањем органског и неорганског загађивања станишта које подразумева отклањање негативних утицаја угрожавајућих фактора применом одговарајућих конкретних мера у зависности од типа и облика негативних дејстава.

Мере заштите гео - и палео - наслеђа треба спроводити у складу са одредбом члана 99. Закона о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка и 14/16), којом је прописана обавеза извођача радова/налазача на простору плана да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

6.3. Услови за уређење зелених површина

При сагледавању већих вегетационих целина које утичу на простор Алибеговца, издвајају се шуме Националног парка "Фрушке горе", зеленило Парка Института за грудне болести и туберкулозу у Сремској Каменици и подунавске шуме. Наведене целине имаће највећи утицај ако се вегетација повеже путем планираних категорија зелених површина у континуалну целину (зелени коридор). Овако формиран зелени коридор треба да садржи три спрата (травни појас, спрат жбуња и спрат дрвећа) у којима учешће аутохтоних врста треба да буде најмање 50%.

Приликом уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила избегавати примену инвазивних врста. Примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом.

Вегетација на подручју Алибеговца има специфичне захтеве у односу на педолошки супстрат, структуру земљишта, нагиб терена и преовлађујуће ветрове.

Услови уређења зелених површина представљају правила усмеравајућег карактера за целине и зоне за које су основ за реализацију планови детаљне регулације

и правила за непосредну примену у целинама и зонама за које је основ за реализацију план генералне регулације.

Зоне заштитног зеленила успоставиће се пре свега у циљу спречавања ерозије, а вегетацијом треба да је покривено $3/4$ површине. Висока вегетација биће заступљена на око 50-70% површина и треба је формирати од одговарајућих врста лишћара и четинара, док је шибље планирано на ивичним и стрмим деловима простора.

Избор садница треба да је одговарајући (дубок коренов систем) са отпорношћу на услове средине, ветар и начин одржавања. Избор врста треба да се креће у спектру аутохтоног асортимана (грабић, храст китњак, руј, клен, јасен, ситнолисна липа, црни бор, тамарис, дафина и др.).

Корисници парцела намењених зони заштитног зеленила и даље могу да их користе као воћњаке, баште, ливаде и сл.

Дуж путева и пруга заштитно зеленило треба да је заступљено у континуитету тако да повезује јавно и остало зеленило. Распоред дрвећа треба да буде у слободном пејзажном стилу.

У заштитном пружном појасу може се садити дрвеће (зелени појас) на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњих колосека, према условима и уз сагласност управљача и уз примену мера које обезбеђују безбедност људи и саобраћаја.

Мрежу зелених површина у коридору државног пута I Б – 21 ће чинити зеленило на површинама јавне намене. Јавне зелене површине ће чинити зелене површине путног појаса, сервисних саобраћајница, надвожњака и сл. Заштитни појас са сваке стране државног пута првог реда је 20 m.

Ремизе (зелене оазе) формирати на местима где ће бити пројектовани пропусти за животиње (високу и ниску дивљач). Ремизе формирати од вишегодишњих засада аутохтоног порекла који ће пружити уточиште, заклон и исхрану дивљачи. Оне ће имати функцију повезивања вегетацијских коридора у протоку, пре свега, животињских, али и биљних врста.

Зеленило потока и долина треба да повезује шуме Фрушке горе са зеленилом обала Дунава и има улогу заштите од ерозије. Природно најистакнутији елементи који утичу на распоред зеленила су потеси уз Роков и Буковачки поток и заштитно зеленило на околним обронцима. Пејзажно уређење овог потеса нагласити пригодном аутохтоном вегетацијом. Лонгитудинално озелењавање уз потоке, на неки начин, представљаће и вид јавног зеленила. Уз поток подизање зеленила условљено је заштитном зоном потока најмање 4 m (оптимално 8 m) где није дозвољена садња високог растиња због одржавања и проласка механизације.

Формиране видиковце и природна узвишења такође треба употпунити елементима партерне архитектуре. Обрадити их партерном вегетацијом на правцима визура.

Зеленило окућница породичног становања као категорија зелених површина има значај како на свакој појединачној парцели, тако и на целокупном простору насеља.

Кућне вртове треба формирати у пејзажној обради.

Хортикултурно уређење слободних површина у стамбеним комплексима треба да се заснива на поставци декоративне листопадне и четинарске вегетације, у смислу заједнички уређене зелене површине. Партерним уређењем, стазама и пролазима ове површине треба да су повезане са оближњим уређеним зеленим површинама.

У делу становања где је планирано и пословање посебно треба појачати зелени заштитни појас у циљу раздвајања намена.

Испод електро - енергетског коридора формираће се зелене површине (заштитно зеленило) на парцелама или деловима парцела блокова водећи рачуна да то буду травњаци, шибље, пољопривредне културе (воће, поврће, цвеће, лековито биље и сл.) или групације ниског дрвећа (шумарци).

Зеленило уз саобраћајнице чине дрвореди и травњаци које треба поставити према садржајима њихових попречних профила. Важно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима.

У улицама профила ширих од 16 m поставити двостране дрвореде, а у улицама профила ужих од 16 m једнострану дрвореду треба да буду на северној (источној) страни улице.

Уређење уличног простора оплеменењује се поставком жардинијера, озелењавањем подзида, мањих скверова - тргова и вертикалним озелењавањем фасада.

Планирани пешачки пролази између парцела за становање треба да су уређени цветајућим шибљем и пузавицама уз ограде самих парцела.

Све зелене површине, као што је сквер и сл., треба да су парковски уређене. Поред декоративне високе и ниске вегетације, на овим просторима планирају се и стазе, одморишта и неопходни урбани мобилијар.

Поставку зеленила у општеградским центрима ускладити са концептом уређења приземља и стилским карактеристикама архитектуре објеката. Солитерно декоративно дрвеће биће укомпоновано са елементима партерне архитектуре (клупе, фонтане, скулптуре и сл.) на поплочаним платоима.

Зелене површине у оквиру школа и дечијих установа, планирају се према нормативима и специфичним условима простора. Од укупне површине ових комплекса 50% треба да припада зеленим површинама. Планирано озелењавање школског комплекса и дечије установе заснива се на концепту формирања ободног зеленог заштитног појаса. Структуру зеленог појаса треба да чине високи лишћари, четинари, шибље и зелене живице. Улазне делове нагласити декоративном обрадом. У зависности од конфигурације терена и функција простора и слободне површине се адекватно озелењавају. Треба водити рачуна о врсти декоративног дрвећа и шибља, те изоставити садњу асмогених, алергогених и биљака са бодљама.

Спортски парк је планиран у северном делу, где се планирају разнолики рекреативни и спортски садржаји (парковска површина, дечија игралишта, трим стаза, спортска хала, отворени спортски терени и сл.). У делу под зеленилом треба да буде

око 50% површине, које прожима читав овај простор, одваја игралишта и формира издвојене целине, на којима се одвијају поједине рекреативне активности. Основне спортске површине и објекте треба лоцирати компактно. Обавезно је формирање заштитног појаса ободом целог простора, ради стварања бољих услова за одвијање спортских активности, као и за изолацију игралишта од извора прашине, гасова, буке и заштите од ветра.

Планирана парковска површина са елементима пејзажног парка граничи се са дечијом установом и заштитним зеленилом на простору Ширине I. Проценат заступљености високе вегетације треба да износи 60-70% од укупне парковске површине. Вегетација треба да буде претежно аутохтона, док се алохтона вегетација планира само у атрактивним деловима парка. Такође је потребно отварање цветних површина. Стазе треба да су кружно провучене и да прате изохипсе терена. Одморишта и видиковце треба формирати на истакнутим местима. Парковски мобилијар планира се одговарајућег дизајна и од природног материјала. Потребно је унети елементе партерне архитектуре (подзиде, степенице, фонтане и сл.). На појединим деловима парковске површине планирају се дечија игралишта са потребним реквизитима.

На западном делу простора у оквиру заштитног зеленила планирана је парк шума и то на теренима непогодним за изградњу. За овај тип паркова најпогодније су мешовите шуме разних висинских категорија. Парк шума има сличне композиционе односе као и сваки други јавни парк, а разликује се од њега својим природнијим карактером. За обезбеђивање доступности до дубљих подручја парк шуме, неопходно је предвидети систем пешачких и бициклистичких стаза. Препоручује се формирање стазе за јахање.

Две су основне функционалне зоне у парк шуми:

1. Зона масовних активности, ова зона планира се за шетњу, бављење спортом и другим врстама активног одмора;
2. Зона мирног одмора и шетње.

На јужном и западном делу простора могу се организовати виногради са најквалитетнијим сортама винове лозе. Ако су у непосредној близини планирани туристичко угоститељски објекти, вегетацијом (пузавице, дивља лоза и сл.) треба нагласити њихове улазе и прилазе.

На локалитету за ново градско гробље на Алибеговцу решиће се проблем сахрањивања на сремској страни града, али и ширем гравитационом подручју.

Гробна поља ће имати посебан концепт озелењавања, док су централни делови гробља (главни улаз, управни објекат) и поља специјалне намене употпуњени партерима декоративне хортикултурне поставке (цветне леје, перене и травњаци). Карактеристике ових површина су слободно распоређене групације листопадне и четинарске вегетације, са солитерима декоративног дрвећа, шибљем и цветњацима (перењацима, ружичњацима и рунделама са сезонским цвећем). Ови простори су

наглашени дугим визурама преко изразитих партерних простора, травнатих тепиха и декоративних покривача тла.

По ободу комплекса гробља, а у оквиру границе плана планиран је зелени заштитни појас чија је структура, у зависности од положаја и улоге у простору, различита. Око комплекса гробља, заштитно зеленило мора бити значајне ширине и, пре свега, има санитарно – хигијенска својства.

Зеленило унутрашњих простора гробља ће се подизати као парковске целине. Посебан акценат је на линеарном зеленилу – дрворедима уз централну алеју и остале пешачке комуникације који ће се разликовати у зависности од положаја у простору и међусобно ће одвајати гробна поља.

Издвојен ван комплекса гробља, а у оквиру граница плана, налази се простор резервисан за гробље кућних љубимаца.

Дуж трасе приступног пута гробљу на Алибеговцу, просторе унутар регулације (шкарпе, нагибе, усеке и сл.) прекрити травом. Неке делове трасе пута употпунити ниским полеглим шибљем које треба да упућује на важност и достојанственост места коме води. Такође је могуће постављање урбаног мобилијара на неким деловима трасе (клубе за седење, канте за смеће и сл.).

На деловима трасе са развијеним облицима рељефа, где се наизменично смењују шумски комплекси, воћњаци, виногради, поља и насеља, а са подлогом подложном одроњавању, бујицама и јаким ветровима, мора се обезбедити заштита јавног пута и саобраћаја, сађењем заштитних шумских појасева и других засада или другим видовима заштите.

Озелењавање станица за снабдевање горивом треба да се базира на подизању појаса заштитног зеленила према околним наменама. За озелењавање користити листопадно или четинарско пирамидално дрвеће. Површине где су предвиђени резервоари покрити травњаком или неким од покривача тла. На овом делу изоставља се садња високе вегетације и шибља.

Парковско окружење цркве Марије Снежне на Текијама представља како функционалну тако и једну од најуређенијих зелених површина на овом простору. Парковску површину треба допунити посебно у делу ободног заштитног појаса степенастом садњом високог дрвећа и шибља у циљу одвајања парковске површине од прометне саобраћајнице са западне и пруге са источне стране.

Најдекоративнијом вегетацијом треба допунити травнате партере и прилазне платое уз цркву и капеле на крижном путу средишњег и јужног дела парка.

Северни део простора осим планираног паркинга треба да садржи дрвореде у паркингу и појас заштитног зеленила дуж ограде комплекса.

6.4. Мере заштите и унапређења животне средине

На овом простору, намену површина треба усагласити са својствима земљишта са аспекта погодности и носивости за изградњу.

Полазећи од морфолошких услова терена, у зависности од нагиба и еродибилности подлоге, у организацији и коришћењу простора са изразитим нагибима терена, спречавање ерозије треба обезбедити обрадом земљишта попречно на нагиб, терасирањем површина под воћњацима и виноградима, а на нагибима од 10 до 20% формирати травне међупојасеве.

Код подизања зелених коридора и вишенаменог коришћења избор врста и начин садње треба прилагодити примарној намени. Заштитно зеленило са истовремено естетском и рекреативном функцијом треба формирати на просторима непогодним за изградњу, на падинама са нагибом терена на којима се не може реализовати основна намена.

Потребно је обезбедити спречавање свих облика загађивања и деградирања природне средине при чему посебну пажњу треба посветити стабилности постојећих екосистема и очувању пејзажних и амбијенталних вредности.

На парцелама породичног становања, делатности које се могу одвијати, треба да задовоље критеријуме, који се односе на задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, да обезбеде решавање отпадних вода у складу санитарно-хигијенским захтевима.

Мере заштите од вода обухватају регулисање потока и спречавање ерозије, неконтролисано изливање и плавлeње за време великих вода.

Потребно је предвидети сепаратни тип јавне канализационе мреже за сакупљање условно чистих атмосферских вода, зауљених атмосферских вода и посебно за санитарно-фекалне и технолошке отпадне воде.

Условно чисте атмосферске воде могу се путем уређених испуста упуштати у атмосферску канализацију, зелене површине, риголе и слично, без претходног пречишћавања.

За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина и технолошке отпадне воде (од чишћења и прања објеката), пре улива у реципијент, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

Санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде, могу се испуштати у јавну канализацију, уз предходно прибављање услова и сагласности од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Забрањено је у отворене водотоке испуштати било које отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих расхладних вода, које по Уредби о категоризацији водотока одговарају II класи вода. Уколико се планира испуштање осталих отпадних

вода у водотоке, оне морају бити потпуно пречишћене (примарно и секундарно), како не би нарушиле захтевану II класу воде у реципијенту.³

У наредном периоду потребно је обезбедити праћење квалитета ваздуха у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", број 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13).

Праћење нивоа буке потребно је обезбедити у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 75/10) и Правилником о методологији за одређивање акустичких зона ("Службени гласник РС", број 72/10).

Заштита од буке и аерозагађења за интензитете који прелазе максимално дозвољене границе обезбедиће се успостављеним и планираним системом саобраћаја и канализацијом саобраћаја према капацитету саобраћајница.

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

За постојеће и планиране стационарне изворе електромагнетног зрачења, прописане Правилником о изворима нејонизујућег зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања, потребно је извршити стручну оцену оптерећања животне средине за поједине изворе и могућност постављања истих.

Потребно је обезбедити поступање са отпадним материјама у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 14/16), Законом о амбалажи и амбалажном отпаду ("Службени гласник РС", број 36/09).

За све пројекте који треба да буду реализовани у границама обухвата плана обавезно је предузимање мера заштите животне средине, а за пројекте који могу имати утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08) потребно је утврдити обавезу покретања поступка процене утицаја на животну средину.

Заштита од пожара обезбедиће се у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15), што подразумева обезбеђење ватропреградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, реализацијом противпожарне хидрантске мреже и могућност приступа свим објектима.

³ Услови ЈВП "Воде Војводине".

На подручју плана сваки објекат или група објеката треба да има сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера за одлагање отпада који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом.

Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадака (хартија, стакло, пластика, метал).

На планираном гробљу у наредном периоду потребно је уредити простор и објекте у складу са планираном функцијом. Потребно је уређење простора и објеката, дефинисање просторних услова комуналног опремања, уређења стаза, гробних места, ограда и слично.

Заштита животне средине, поред основних елемената заштите-система сакупљања и одвођења технолошких вода, система сакупљања и одвођења отпадних и атмосферских вода, изолације отпадних материја од околног простора, усаглашавања нивоа вибрације и буке са прописаним вредностима, а у складу са чл. 69 - 76. Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11-УС и 14/16), подразумева и континуирано праћење стања животне средине – мониторинг.

6.5. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко - технолошких несрећа и ратних дејстава

Мере заштите од земљотреса

Подручје плана спада у зону угрожену земљотресима јачине 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максималног очекиваног удара, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Фактори који су од утицаја на смањење повредљивости простора и који се предузимају на подручју плана су: ниска/мала изграђеност земљишта и мале густине насељености (у просеку око 40 становника/ха бруто у односу на зоне становања), планиране спратности објеката до П+2, квалитет грађевинског фонда, правилан избор локација за изградњу објеката, значајно учешће неизграђених површина за евентуалне потребе привременог смештања угроженог становништва итд.

Мере заштите од пожара

Најчешћа техничка катастрофа у урбаним структурама је пожар, а настаје као последица ратних разарања, неисправних инсталација, у технолошком процесу, при рушењу објеката од ветра и земљотреса итд.

Угроженост и повредљивост од пожара зависи од количине запаљивог материјала, врсте објеката и њихове конструкције, изграђености и искоришћености простора, узајамног положаја неизграђених површина и атмосферско-климатских услова итд.

Урбанистичка мера заштите односи се на удаљеност између објеката. Та удаљеност је толика да су, после зарушавања, саобраћајнице довољне ширине да представљају противпожарну преграду.

У циљу заштите од пожара, планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода и опремање терена водом и канализацијом. Поред урбанистичких, планира се и примена грађевинско-техничких мера заштите од пожара у складу са прописима о изградњи објеката, електроенергетских и гасних инсталација и постројења.

Ради заштите од пожара, урбанистичко-архитектонским решењем омогућава се приступ ватрогасним возилима око свих објеката, у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95).

Гараже за путничке аутомобиле морају у свему бити пројектоване у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/05).

Омогућава се коришћење постојећих и планира изградња нових ватрогасних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91).

У складу са чл. 33 - 35. Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15), инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од МУП-а Србије, Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду.

Склањање људи, материјалних и културних добара

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за

заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, напуштени тунели, пећине и други природни објекти.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

Услови и захтеви за прилагођавање плана потребама одбране земље

У складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље („Службени лист РС“, број 85/15), за потребе израде плана прибављени су услови Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру.

Сви елементи који имају карактер поверљивих података обрађени су у посебном Анексу који је саставни део плана.

У Анексу су утврђени услови за прилагођавање плана потребама одбране земље.

Анекс не може бити доступан јавности.

У обухвату плана налазе се два комплекса, а непосредно на подручје плана наслања се трећи комплекс, који су Закључком Владе Републике Србије обухваћени Списком непокретности које нису неопходне за функционисање Војске Србије. У плану је за ове комплексе дефинисана друга намена (Комплекс које се реализује под посебним условима и зелена површина (Локалитет 2), уз напомену да се реализацији планских решења може приступити тек након претходне сагласности и мишљења Министарства одбране, и регулисања својинских односа у складу са одредбама Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 15/14, 104/16 - др. закон и 108/16).

Утврђује се заштитна зона око војног комплекса који се не налази на подручју Плана. Положај и величина заштитне зоне око војног комплекса приказани су на "Плану претежне намене земљишта са поделом на просторне целине и зоне" у Р 1: 5000.

Утврђена зона просторне заштите величине је 200 m око границе комплекса специјалне намене.

Зона заштите третира се као простор од посебног значаја за одбрану, са посебним режимом коришћења, уређења и изградње. Дефинисан је као зона забране изградње која подразумева потпуну забрану било какве изградње осим објеката у функцији пруге."

6.6. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама

Планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилази објектима као и пројектовање објеката (објекти високоградње јавне и пословне намене, стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова) као и посебних уређаја у њима мора бити у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

Правилником о техничким стандардима приступачности прописују се ближе техничке мере, стандарди и услови којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом.

Концепт приступачности се мора базирати на принципу "дизајн за све" који представља основу стварања окружења за све, односно приступачност окружењу, услугама, производима најширем могућем кругу корисника.

Приступачност треба да обезбеди услове са савладавање висинских разлика (између две пешачке површине и на прилазу до објекта), оптимално дефинисање тротоара и бициклистичких стаза, места пешачких прелаза и паркинга, стајалишта јавног превоза и јавних телефонских говорница и сл.

Поред претходно наведеног Правилника треба узети у обзир и SRPS U.A9.201-206 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

6.7. Инжењерско - геолошки услови

Простор плана налази се на десној обали Дунава, на лесној заравни. Према литолошким одликама већи део терена је седимент лесних долина. Лес је преталожен, обогаћен органским материјама, стишљив.

Земљиште је је типа еутрично смеђе земљиште (еутрични камбисол) и чернозем на лесу и лесоликим седиментима- карбонатни посмеђени. Према типу шумског станишта простор припада ксерофилним шумама храста, липе и јавора.

Према инжењерско-геолошкој карти, простор обухваћен планом налази се на непромењеном лесу, носивости од 2,5 до 2 kg/cm² (могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција). Мали део простора припада непогодном терену чија је носивост од 1,5 до 0,5 kg/cm².

Обавезна је примена Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Подручје обухваћено планом спада у површине са средњим, повољним сеизмогеолошким условима у којима не треба очекивати појачане, секундарне штетне

ефекте код земљотреса. Према карти сеизмичке рејонизације овај простор се налази у зони осмог степена MCS скале. Због утврђеног степена сеизмичности не препоручује се фундаирање објеката у више нивоа, а повољно је градити објекте мале спратности и са еластичним конструктивним системима.

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

7.1. Правила уређења и грађења усмеравајућег карактера за целине и зоне за које је основ за реализацију план детаљне регулације

За највећи део подручја Алибеговца условљава се даља разрада простора плановима детаљне регулације. За ове целине и зоне овим планом се дефинишу услови уређења и грађења усмеравајућег карактера.

Целине и зоне јужно од градске главне саобраћајнице преко Алибеговца као и линијски инфраструктурни објекти уређиваће се на основу плана детаљне регулације а у складу са условима уређења и грађења усмеравајућег карактера, утврђених овим планом.

При разради основног урбанистичког решења (саобраћајна мрежа и намена простора) може доћи до одступања у циљу прилагођавања стању на терену. Плановима детаљне регулације, утврдиће се тачна намена и регулација планираних улица.

За целине и зоне које до сада нису биле предмет разраде урбанистичким планом, одлуком о изради планског документа биће дефинисан начин и обим геомеханичких истраживања тла. За целине и зоне за које постоје плански документи детаљније разраде, могућа су геомеханичка истраживања по парцели.

Због планског опредељења да се просторне целине којима предстоји урбани развој, односно, које су у већој мери нереализоване, уређују као стамбене зоне са вишим стандардом становања, као и због природних услова и конфигурације терена, урбанистички параметри за ове стамбене зоне имају одређене специфичности.

7.1.1. Становање

У оквиру подручја становања, услови уређења, грађења и парцелације за све облике (породично, стамбени комплекс са посебним правилима) утврђују се у складу са условима и смерницама Генералног плана, што је представљено у следећој табели.

Табела: правила уређења и грађења за просторе одређене за даљу разраду

ОБЛИК СТАНОВАЊА	ПРАВИЛА				ПОКАЗАТЕЉИ		
Породично становање	Величина парцеле m ²		Ширина уличног фронта		Спратност	ИЗ (%)	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс.			
Зоне и парцеле са:				не условљава се	П П + 1 + Пк		0,3-1,2 (1,5)
- слободностојећим објектима	300	600	12				
- објектима у низу ⁴	200	300	10				
- двојни објекти	200	400	8				

дозвољено одступање до 10%

Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели, спратности до П+1+Пк, са приземним помоћним објектима, и максимално 3 етажe. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна употреба сутерена и у том случају је дозвољена спратност Су+П+Пк. У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално 3 засебне стамбене или пословне јединице. Други објекти могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично, а искључиво су приземне спратности.

Објекти могу бити слободностојећи, у низу или двојни. Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300 m², а максимална 600 m² с тим да се због конфигурације терена на подручју обухваћеном планом може одступити од наведеног максималног параметра. Препоручује се да парцеле не буду мање од 500 m². Минимална ширина уличног фронта је 12 m, уз дозвољену толеранцију до 10 %.

За двојне објекте минимална површина парцеле је 200 m², а минимална ширина фронта 8 m.

За објекте у низу минимална површина парцеле је 200 m², а минимална ширина уличног фронта 10 m.

Максимални индекс заузетости на парцели је 40 %, за објекте у низу максимум 50%, а максимални индекс изграђености 1,2, односно до 1,5 за породичне објекте у низу. Због конфигурације терена на подручју обухваћеном планом може се одступити од појединих критеријума (веће парцеле, а мањи индекс изграђености и индекс заузетости).

Препоручује се да се индекс заузетости парцела већих од 600 m² обрачунава тако да је основ за обрачун 600 m².

Развијена корисна површина породичног објекта на парцели не сме бити већа од 480 m² (нето) осим у просторним целинама које су одређене као зоне са становањем вишег комфора.

⁴ Традиционална панонска кућа, породична кућа на граници према суседу.

Гаражирање и паркирање је искључиво у оквиру парцеле.

Грађевинска линија се утврђује на минимално 5 m од регулационе линије. У складу са условима на терену, односно конфигурацијом земљишта, положај објекта може одступити од наведеног правила.

Постојећи објекти породичног становања могу се доградити⁵, дозвољава се њихова промена намене, као и изградња помоћних објеката, уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености парцеле.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, може се обављати пословање у оквиру делатности из области трговине, услуга, сервиса и др. које својим радом не угрожавају функцију становања. Унутар зоне породичног становања могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно делатности чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно на остале функције у окружењу.

Услови уређења и грађења објеката су исти као за породично становање.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјални (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовни (предшколске установе, школе) и здравствене установе, рекреативни и спортски комплекси и површине. За планиране садржаје на парцелама површине до 2.000 m² примењују се услови уређења, грађења и парцелације за зоне породичног становања уз примену норматива за одређену делатност, док је за парцеле површине преко 2.000 m², са минималним уличним фронтом од 20 m, обавезан урбанистички пројекат.

Правила за израду урбанистичког пројекта:

- максимално дозвољен индекс заузетости 30%;
- максимална спратност објеката је Су+П+Пк или П+1+Пк.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу, чији је појас дат на графичком приказу број 2.2 "Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора" у Р 1:5000, као терен са посебним условима за изградњу, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

Породично становање у затвореним стамбеним комплексима се може планирати на парцелама чија је минимална површина 1200 m², где је могуће остварити квалитетније становање. За организацију оваквог типа становања потребна су најмање

⁵ Под доградњом се подразумева извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта тако да са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину.

четири објекта за двострану оријентацију, односно три за једнострану оријентацију. Основни минимални модул (припадајућа површина комплекса по објекту) при организацији оваквог становања је 400 m^2 . Спратност стамбених објеката у овим комплексима је максимално П+1+Пк. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30%.

Завршна етажа објеката може бити обликована као поткровље са косим кровом коме је нагиб кровних равни око 30° , али су могући и кровови са блажим нагибима или равни.

У оквиру сваког комплекса дефинисаће се парцеле под објектима и заједничко коришћење слободних делова комплекса, са интерним, приступним саобраћајницама, и уређеним озелењеним просторима. За комплекс се планира уређење слободних површина и њихово озелењавање, при чему се препоручује да половина слободног простора буде озелењена.

Паркирање или гаражирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити у оквиру комплекса, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг место.

За реализацију ових комплекса планом детаљне регулације ће се утврдити обавеза израде урбанистичког пројекта.

У северном делу подручја планирана је комбинација породичног и вишепородичног становања ниже спратности (**стамбени комплекс са посебним правилима**).

У оквиру овог комплекса дефинисаће се парцеле под објектима и заједничко коришћење неизграђених делова комплекса, са интерним приступним саобраћајницама и уређеним озелењеним просторима.

Спратност породичних стамбених објеката у комплексу је максимално П+1+Пк. Вишепородични објекти комплекса могу имати спратност до П+2+Пк и до 10 стамбених јединица. Могуће је извођење сутерена испод сваког појединачног објекта, чиме би се обезбедио простор за паркирање, техничке просторије и слично.

Паркирање или гаражирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити у оквиру комплекса, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг место.

За реализацију овог комплекса планом детаљне регулације ће се условити израда урбанистичког пројекта.

У оквиру намене становање с пословањем планирана је изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката с тим да је заступљеност пословних садржаја минимално 20%. Препоручује се да учешће пословања буде око 50%. Могуће је утврдити и другачији однос приликом разраде плановима детаљне регулације.

Пословни садржаји су превасходно они који су комплементарни становању као што су садржаји пословно-трговачког и угоститељског карактера (област трговине, занатских услуга, сервиса, угоститељства). Дозвољени су и садржаји из области здравства, културе, социјалне заштите и сл.

Од могућих делатности изузимају се производне или привредне делатности, услужно-занатске делатности које околину могу да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и сл. (пилане, металостругарске радионице, радионице за производњу хемијских производа, економски објекти намењени пољопривредној производњи, трговина расутих, експлозивним или запаљивим материјалима, као и трговина секундарним сировинама).

Планирана спратност је П до П+1+Пк.

Индекс заузетости је до 50%.

Минимална величина парцеле је 500 m². За парцеле преко 1.000 m² индекс заузетости је максимум 30%.

Објекти се постављају на грађевинску линију која је удаљена минимално 5 m од регулационе линије, али су могућа одступања уколико то услови на терену захтевају.

Гаражирање и паркирање возила је искључиво у оквиру парцеле.

Смернице за уређење и грађење за просторе јужно од градске главне саобраћајнице преко Алибеговца

Породични стамбени објекти

За породичне стамбене објекте:

- минимална величина парцеле за слободностојеће објекте је 500 m², а за двојне и објекте у низу 300 m²;
- максимална величина парцеле се не ограничава;
- индекс заузетости је максимално 30%;
- максималан број стамбених или пословних јединица по објекту је 2.

Зоне становања са већим комфором

На графичком приказу број 3 "План претежне намене земљишта са поделом на просторне целине и зоне" у Р 1:5000 предложене су зоне које се у поступку израде планова детаљне регулације требају преиспитати и проверити као могуће стамбене зоне са нестандартним обликом становања, односно, као зоне становања са већим комфором за које се утврђују следећа правила:

- не ограничава се максимална величина парцеле;
- индекс заузетости је до 20%;
- максимална развијена корисна површина објекта се не условљава;
- дозвољене су максималано две стамбене јединице;
- максимална спратност објекта је П+1;
- на парцели је могућа изградња других објекта као засебних или као анекс главном објекту, у функцији гаражирања, затворених спортско-рекреативних садржаја, оставе и слично, а искључиво су приземне спратности.

Знаменито место "Везирац"

На локалитету Везирац, на простору где се налази споменик, културно добро од изузетног значаја, могуће је формирање комплекса површине око 2.500 m² или већег у границама заштићене околине, у оквиру кога би се планирали и други објекти у функцији основне намене (објекат Музеја града и сл.). Садржаји планираних објеката се утврђују у складу са потребама Града и условима надлежних институција (Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Музеј града Новог Сада итд.).

Препоручује се да се посебним правилима уређења и грађења у блоковима породичног становања и туристичко-рекреативних садржаја у непосредној околини споменика, утврде зоне заштите просторних коридора на правцима визура према споменику.

7.1.2. Општеградски и линијски центри

За планиране центре стамбених зона у обухвату плана дефинисани су основни урбанистички параметри:

- максимални индекс заузетости парцеле је 50% а индекс изграђености 1,5;
- максимална спратност објеката је П+2;
- минимална површина парцеле је 500 m²;
- за веће комплексе (преко 2.000 m²) обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Делатности које се могу планирати у зонама градских центара, у склопу већих комплекса или у самосталним објектима су из области:

- трговине (трговине, продавнице, тржни центри, робне куће и др.),
- услужног занатства (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске и друге занатске радње),
- услужних делатности (књижаре, копирнице, видеотеке, хемијске чистионице и др.),
- угоститељства и туризма свих врста и обима (хотели, ресторани, кафеи и др.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу и др.),
- здравства (лекарске ординације, стоматолошке ординације и др.)
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве,
- пословно - административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и др.),
- објекти услужних сервиса (заједничке или централне гараже и др.),
- верски објекти,
- саобраћајни објекти и терминали,

- и други објекти, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

Становање може бити садржај општеградских центара.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима или блоковима се креће у распону од 0 до 100%, односно објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени.

Линијски центри се планирају уз значајније саобраћајне правце.

Линијски центри обухватају мање или веће садржаје локалног снабдевања и услуга, које су сконцентрисане уз главне саобраћајне правце и подразумевају свакодневно и повремено снабдевање и задовољавање других потреба становника (пошта, банка, услужно занатство, личне услуге и сл.). Поред комерцијалних, могу се планирати и други садржаји (предшколске установе, услуге социјалне и здравствене заштите, садржаји културе, верски објекти и др.). Величина ових центара се утврђује на основу расположиве површине простора и планираног броја становника који им гравитира.

Спратност објеката је максимално три етажe, односно, П+1+Пк или П+1+(2) (повучена завршна етажа).

Индекс заузетости на парцели је до 50%, а индекс изграђености је до 1,5.

Паркинг простор се обезбеђује на свакој парцели.

7.1.3. Јавне службе

У оквиру подручја обухваћеног планом предвиђен је низ објеката намењених јавним службама из области образовања (предшколско васпитање и образовање, основно школско васпитање и образовање), културе, здравства....За поједине намене из области јавних служби дефинисани су појединачни локалитети, док се део садржаја из ове области планира у оквиру општеградских или линијских центара или других намена и детаљније ће се разрадити плановима детаљне регулације.

При разради простора плановима детаљне регулације, правила уређења и грађења у оквиру комплекса јавних служби, утврђују се у складу са условима и смерницама Генералног плана и важећим стандардима и нормативима за поједине области.

Осим садржаја који су планирани мрежом јавних служби, могућа је и реализација у приватном сектору.

Образовање

Предшколске установе

Број и капацитете предшколских установа треба планирати тако да се обезбеди смештај за укупан број деце који износи 5% од укупног броја становника обухваћеног подручја. Према демографским показатељима и процењеном броју становника, на овом простору је неопходно обезбедити капацитете за смештај 1.300 деце.

Потребни капацитети ће се обезбедити у укупно пет планираних објеката.

Табела: нормиране вредности за предшколске установе

Обухват деце (%)		Радијус (m)		Површина објекта по детету (m ²)		Површина комплекса по детету (m ²)	
1-3 год.	4-6 год.	1-3 год.	4-6 год.	1-3 год.	4-6 год.	1-3 год.	4-6 год.
50	100	200-300	300-500	6,5-8,0	8,0	25-40	40-50

Максимална дозвољена спратност објеката износи П+1 или П+Пк, а у изузетним случајевима П+1+Пк, при чему се у поткровљу организују административни и канцеларијски простор.

Минимални индекс заузетости је 30%.

Паркинг простор се обезбеђује у оквиру комплекса.

Основне школе

Основне школе се планирају за децу старосне групе од 7 до 14 година, у обухвату од 100%. Према демографским показатељима, удео деце основношколског узраста у укупном броју становника не прелази 8%, па је за очекивани број становника потребно обезбедити капацитете за 2.080 деце.

У северном делу простора обухваћеног планом, приликом планске разраде плановима детаљне регулације, утврдиће се потребан број школа према нормативима за ову област:

Табела: нормиране вредности за основне школе

Радијус до школе (m ²)	Површина учионице по ученику (m ²)	Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)
макс. 650	2	8-10	15-30*

Максимална дозвољена спратност планираних објеката основних школа износи П+2, док је максимални индекс заузетости комплекса 30% са толеранцијом до 10% у изузетним случајевима када то захтевају просторни услови комплекса.

За слободне површине унутар комплекса школа планира се одговарајуће уређење: озелењавање, изградња спортских терена и одговарајући мобилијар.

Капацитети основних школа се планирају за рад у једној смени. Оптимални капацитет основне школе је 700 – 800 ученика.

Подручна основна школа се организује на 2 – 3,5 хиљаде становника, централна основна школа на 3 – 10.000 становника.

Паркинг простор се обезбеђује у оквиру комплекса.

Средње школе

Средње школе нису планиране мрежом јавних служби али у случају потребе, основни критеријуми и нормативи за њихово планирање и изградњу су следећи:

- обухваћеност добне групе старости од 15 до 18 година је 100%;
- рад установа је у две смене;
- укупна величина потребног земљишта треба да износи најмање 25 m² по ученику у једној смени. Само изузетно, у густо изграђеним насељима, површина земљишта може бити и мања од прописане, али под условом да у близини школе постоје терени које школа може да користи;
- спратност објеката је приземље и највише два спрата, а индекс заузетости комплекса 30% и
- паркинг простор се обезбеђује у оквиру комплекса.

Табела: нормиране вредности за средње школе

Површина учионице по ученику (m ²)	Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)
2	10-12	25

Објекти културе

Табела: нормативи за димензионисање објеката и комплекса за организације из области културе

	Бруто површина на 1.000 становника (m ²)		Површина комплекса на 1.000 становника (m ²)	
	мин.	макс.	мин.	макс.
библиотеке	28,0	42,0	43,0	87,0
архив	24,5	43,5	-	-
биоскопи	16,0	50,0	64,0	96,0
изложбене галерије	3,0	7,0	-	-
концертне дворане	10,0	20,0	-	-
позориште	12,5	32,5	-	-
простор за омладину (укључујући КУД)	78,0	95,0	-	-
простор за децу	30,0	60,0	-	-
Укупно за културу:	225,5	406,0	-	-

Културни центар могуће је планирати за простор целог Алибеговца.. Поред стандардних садржаја културе локалног нивоа (сале за приредбе, изложбени простори, библиотека и сл.), потребно је планирати и одговарајући простор за младе: клубови, културно-уметничка друштва и сл. Такође је могуће планирати и мањи биоскоп или позориште. Максимални индекс заузетости је 50%. Планирана спратност објекта је до П+2 .

Могуће је реализовати ове садржаје и у зонама становања, у деловима објеката или целим објектима.

Паркинг простор се обезбеђује у оквиру комплекса.

У складу са потребама Града оставља се могућност да се на одређеним локалитетима формирају комплекси са спомен обележјима.

Здравствене установе

Здравствене установе нису планиране мрежом јавних служби али у случају потребе, могуће је њихово планирање и изградња уз примену следећих норматива:

Табела: нормативи за ванболничку здравствену заштиту

Број становника на лекара опште праксе	Број становника на стоматолога	Број становника на фармацеута	Површина објекта у m ² на 1.000 становника	Површина апотека у m ² на 1.000 становника
1.500-1.800	2.500	6.000	120	20

На 10.000 становника потребно је планирати једну апотеку и један дом здравља.

Приватна лекарска пракса и приватне апотеке се могу реализовати у оквиру других намена на целом подручју плана, према потребама становништва.

Максимални индекс заузетости је 50%, а планирана спратност максимум П+2.

Паркинг простор се обезбеђује у оквиру комплекса.

Установе социјалне заштите

У области социјалне заштите дефинисани су следећи нормативи везани за просторне услове:

- површина објекта дома за старе и пензионере 20 – 25 m² по кориснику;
- површина комплекса дома за старе и пензионере 20 – 40 m² по кориснику;
- спратност објекта је П+1+Пк или П+1+(2) (повучена завршна етажа),
- 1 паркинг место на 2 запослена;
- у свакој месној заједници треба да постоји један клуб за пензионере и стара лица.

Дом за пензионере и стара лица својим корисницима обезбеђује становање, исхрану, негу, здравствену заштиту, културно – забавне, рекреативне и друге активности, услуге социјалног рада и друге услуге зависно од потреба, способности и интересовања корисника. Алибеговац је погодан за лоцирање ових садржаја због специфичности терена као и микроклиматских услова који погодују лицима ове старосне групе.

Специфичне амбијенталне одлике, природне и микроклиматске услове фрушкогорских обронака, као и могућност остваривања ближег контакта са природом, треба искористити за лоцирање специјализованих центара из области социјалне и здравствене заштите (установе за смештај старих лица, рехабилитациони центри). У зонама породичног становања могу се планирати мање установе за смештај старих лица, капацитета око 200 корисника, уз поштовање свих норматива за одговарајућу делатност.

Табела: нормативи за установе и домове за социјалну заштиту деце и омладине

Површина објекта по кориснику (m ²)	Површина комплекса по кориснику (m ²)	Слободна површина по кориснику (m ²)
15-17	40	20

7.1.4. Остале намене

7.1.4.1. Пословање

Пословање са становањем

У оквиру ове намене планирана је изградња пословних и пословно-стамбених објеката уз услов да је пословање заступљено са минимално 50%. Могућ је и другачији однос пословања и становања уколико се утврди приликом разраде плановима детаљне регулације.

Пословна намена обухвата делатности које су компатибилне са становањем, односно чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл.

Заступљеност стамбених садржаја је до 50%. Могућа је изградња једног стана у оквиру објекта.

Планирана спратност објеката је П до П+2.

Могућа је изградња подрумске, или сутеренске етаже уколико то конфигурација терена дозвољава. Максимална спратност је у том случају Су+П+2.

Индекс заузетости је до 50%.

Грађевинска линија је удаљена минимално 5 m од регулационе линије.

Паркирање и гаражирање за сопствене потребе обавезно је обезбедити на парцели.

7.1.4.2. Туристичко – спортско – рекреативне површине

У оквиру ове намене планирају се садржаји везани за спорт и рекреацију у смислу отворених спортских терена и мањих објеката на комплексима прожетим зеленим површинама.

Туристички објекти које је могуће реализовати на овом простору су: хотели, смештајни капацитети, угоститељски објекти, етно-центри, конгресни центри, објекти везани за вински туризам и сл.

Препоручује се да минимална величина парцеле буде 800 m^2 за постојеће парцеле, односно 1.500 m^2 за нове парцеле уз толеранцију 10%.

Максимални индекс заузетости је 30%.

Максимална спратност је до П+2.

У оквиру планираних садржаја могуће је формирати једну стамбену јединицу максимум 150 m^2 бруто развијене грађевинске површине која се може градити у оквиру пословног објекта или као слободностојећи објекат (други објекат на парцели).

Начин реализација стамбеног објекта утврдиће се плановима детаљне регулације, односно, не условава се изградњом пословног објекта.

Грађевинска линија је удаљена минимално 5 m од регулационе линије, али су могућа и другачија решења у овисности од потреба и специфичности садржаја и конкретних услова на терену.

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели.

За комплексе површине преко 5.000 m^2 планом детаљне регулације се може условити израда урбанистичког пројекта.

Комплекс који се реализује под посебним условима

Постојећи комплекс специјалне намене у јужном делу грађевинског подручја у складу са условима Министарства одбране Републике Србије намењује се садржајима туристичко-спортско-рекреативне намене уз услов да се реализацији ових планских решења може приступити тек након претходне сагласности и мишљења Министарства одбране и регулисања својинских односа у складу са одредбама Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 15/14, 104/16 - др. закон и 108/16).

У складу са потребама Града могући су и други садржаји: из области општеградских центара, социјалне заштите, здравства и сл.

7.1.4.3. Спортски парк

У оквиру намене **спортски парк** стандардне елементе уређења парковске површине допуњују знатно већи простори за активну рекреацију и игру деце и одраслих. Саставни део овако уређеног простора су и мањи простори за одмор. Преовлађујуће су парковски уређене и озелењене слободне површине, а површине под објектима не могу да пређу 10% укупне површине спортског парка.

У оквиру простора који је намењен за рекреацију грађана планирају се терени за рекреацију, као и објекти који прате активност рекреације.

У оквиру спортског парка дозвољена је и изградња објеката за смештај управе, за изнајмљивање реквизита за одређене спортове, са санитарним чворовима и свлачионицама, угоститељским садржајима и сл. Спратност је II, са могућом повећаном спратном висином. Објекте треба обликовно уклопити у парковски амбијент.

Паркирање и гаражирање возила обезбедити на комплексу.

7.1.4.4. Станице за снабдевање горивом

На подручју Алибеговца, планира се задржавање постојећих и изградња нових станица за снабдевање горивом, чија реализација је условљена израдом плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта уколико је планом детаљне регулације тако предвиђено.

Станице за снабдевањем горивом могу бити са ужим и ширим садржајем, што је дефинисано у Условима грађења саобраћајне инфраструктуре.

Планиране садржаје могуће је реализовати уз следеће услове: максимално дозвољени индекс заузетости је 35%, а спратност II (ВП) до II+2. Подрумску или сутеренску етажу или етаже је могуће планирати у зависности од услова на терену.

Манипулативне и паркинг површине обезбедити унутар комплекса.

Препоручује се да заступљеност зелених површина на комплексима није мања од 25%.

Приликом уређења и изградње комплекса намењеног станици за снабдевање горивом потребно је предвидети и извести све мере заштите које таква врста објеката треба да испуни (загађења приликом редовне експлоатације, могућа загађења као последица акцидентних ситуација, мере смањења аерозагађења, буке, заштиту од пожара, хигијенско-техничке мере и сл.).

7.1.4.5. Верски објекти

На подручју обухваћеном планом, дефинисана је локација за верски објект на локалитету Буковачки плато.

Положај и услови изградње богомоља и храмова утврдиће се, у случају потребе, планом детаљне регулације.

Простор калварије - верског обележја лоциран је у северном делу простора обухваћеног планом.

Овај споменик са заштићеном околином је у поступку утврђивања за непокретно културно добро и уређиваће се у складу са условима за спровођење мера техничке заштите које утврђује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

7.1.4.6. Комуналне површине

Гробље

За потребе дела града на десној обали Дунава, Генералним планом се планира изградња новог гробља на Алибеговцу површине 30,91 ha.

Програмски елементи за планирање овог комплекса утврдиће се на основу демографских пројекција о броју и старосној структури становништва, основним елементима за димензионисање простора за сахрањивање али и других елемената као што су морталитет, период за који се гробље планира итд. као и урбанистичких стандарда и норматива које је потребно поштовати при планирању гробља, важећих закона и одлука на нивоу Града којима се уређује проблематика сахрањивања и одржавања гробља.

Предлаже се да се концепција гробља заснива на геометријском начину обликовања, односно ортогоналној основној структури гробних поља која може бити ублажена неким потезима заштитног зеленила и која ће имати карактер пејзажно – шумског гробља.

Концепт просторне организације мора бити тако утврђен да се јасно сагледавају зоне, односно грађевинске целине које је неопходно да комплекс садржи: површине за сахрањивање (гробна поља за сахрањивање путем укопа, гробна поља специјалне намене, гробнице, костурнице), гробни центар, економске објекте, зону декоративне хортикултурне поставке, заштитно зеленило (пејзажно-шумско гробље) и шумски зелени појас.

Просторна организација гробља мора да омогући етапну реализацију. У оквиру главног гробног центра планирати: мртвачнице са довољним бројем одељења и хладњача, капеле, односно опроштајне дворане, канцеларије за управу и пружање услуга странкама, продавнице цвећа, свећа, тоалет, сталну поставку експоната – узорака споменика и церемонијални трг (сакрални трг).

Висинска регулација планираних објеката се креће од II до II+1 а индекс заузетости у односу на укупну површину гробља је максимално 5%.

Препорука је да однос површина за укуп и површина за пратеће функције износи 30 – 40% према 70 – 60%.

У односу на планирани број становника на подручју плана, 324 умрлих годишње и бруто површину гробног места од 4,00 m², добија се период коришћења гробља од 88 година.

Период коришћења гробља у односу на прогнозе демографског развоја за 2009. годину (33.000 становника) на десној обали Града је 70 година.

У оквиру гробних поља за класично сахрањивање планирати око 20.000 гробних места. Број гробних места у оквиру гробних поља специјалне намене планирати око 6.400, а у оквиру заједничких костурница (озаријума) око 1.500.

Основ за реализацију гробља је план детаљне регулације.

Гробље за кућне љубимце

Поред планираног локалитета за гробље планира се и комплекс гробља за кућне љубимце површине 1,45 ha.

Уређење и изградња овог специфичног комплекса ће се спроводити у складу са нормативима и стандардима који важе за ову намену.

Основ за реализацију гробља је план детаљне регулације.

Површине за хидротехничке захвате

Планом се предвиђа изградња резервоара воде "Алибеговац" на коти 206 m н.м. и његове везе са резервоаром "Институт" и са резервоаром треће висинске зоне "Чардак".

7.1.4.7. Зелене површине

Парковске површине

За парковске површине на подручју плана се препоручују елементи пејзажног парка.

Поред планирања обавезних елемената парка (одговарајући концепт озелењавања и шетних стаза, партерно уређење и опремање урбаним мобилијаром) у оквиру парковских површина је могућа изградња пратећих садржаја (угоститељски објекти итд.). Индекс заузетости износи максимално 10% у односу на укупну површину парка.

У оквиру парковских површина могу се планирати децја игралишта, водене површине итд.

Јавне зелене површине

У зелене површине спадају површине јавне намене у оквиру раскршћа, скверова, проширења улица итд. за које се планира одговарајући концепт озелењавања и уређења у зависности од положаја у простору.

Парк шума

Основна улога парка шуме на подручју плана је у пружању могућности за бављење рекреацијом у било ком облику (активном и пасивном).

Парк шума се уређује и решава у пејзажном, слободном стилу уз максимално коришћење постојећег потенцијала природних карактеристика територије. Садржаји који се планирају у оквиру парк шуме су пешачке комуникације, трим стазе, бициклистичке стазе, велики травни партери, парковски мобилијар итд. Парковски елементи (клупе, надстрешнице, одморишта...) морају бити прилагођени амбијенту, обавезна је употреба природних материјала (дрво, камен, опека...).

Дозвољена је изградња објеката за пратеће садржаје искључиво у функцији основне намене (угоститељски објекти, тоалети, изнајмљивање спортских реквизита...).

Максимални индекс заузетости комплекса је 5%, планирана спратност објекта П.

Заштитно зеленило

На читавом подручју обухваћеном планом налазе се простори намењени заштитном зеленилу. Ови простори не представљају површине јавне намене, односно корисници/власници ових парцела и даље могу да их користе као ливаде, воћњаке, баште, винограде... У оквиру ових површина забрањена је изградња објеката.

У зависности од положаја у простору зеленило ће осим заштитне улоге имати и естетску, рекреативну (уз потоке), односно служиће као место за одмор и рекреацију.

Дозвољава се промена границе парцела на основу пројекта парцелације и препарцелације. Уситњавање у циљу решавања имовинско-правних односа (развргнуће сувласничке заједнице) је могуће, али да тако формиране парцеле не буду мање од 5.000 m², а у случају укрупњавања површина парцеле се не ограничава.

7.2. Услови уређења и грађења за просторе који се реализују на основу плана детаљне регулације и плана генералне регулације

На подручју плана дефинисане су урбанистичке целине у којима се примењују правила уређења и грађења утврђена важећим плановима, а која се мењају/допуњују овим планом:

Правила уређења у области водне инфраструктуре

Ширина заштитног појаса уз све потоке на подручју плана смањује се са 7,00 на 5,00 m.

Правила уређења и грађења за урбанистичку целину Карагаче

У оквиру зона породичног становања, могуће је формирање посебних комплекса и планирање садржаја комплементарних становању и то: из области здравства (приватне клинике), социјалне заштите (домови за старе), спорта и рекреације (спортски центри), туризма (пансиони за издавање, мотели, ресторани), комерцијалних делатности и сл.

Минимална површина парцеле износи 1.000 m² за постојеће парцеле, односно 2.000 m² за нове.

За комплексе преко 2.000 m² обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Правила за израду урбанистичког пројекта:

- минимални улични фронт парцеле је 20 m;
- максимално дозвољен индекс заузетости је 30%;
- максимална спратност објекта је Су+П+Пк или П+1+Пк.

За постојеће парцеле површине мање од 2.000 m², примењују се правила уређења и грађења која важе за зоне породичног становања уз примену норматива за одређену делатност.

За породично становање у стамбеним комплексима, индекс заузетости се ограничава на 30%.

За подручје Карагаче, у зонама које су означене на графичком приказу бр. 3 Плана детаљне регулације Карагаче ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09) као "терен са посебним условима за изградњу", планира се да се уместо свеобухватних обаве геомеханичка истраживања тла за сваку појединачну парцелу пре реализације планираних садржаја.

Уз надвожњак на траси државног пута I Б – 21 на северу подручја, забрањена је изградња објеката у појасу ширине 25 m од осовине саобраћајнице.

Правила уређења и грађења за урбанистичку целину породичног становања уз Буковачки пут

У зонама породичног становања, на парцелама које се целе или делимично налазе у зони терена врло непогодног за изградњу, представљеног на графичком приказу број 2.2. "Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора" у Р 1:5000, за сваку појединачну парцелу обавезно је извршити инжењерско-геолошка испитивања.

Правила уређења и грађења за урбанистичке целине породичног становања и туризма, спорта и рекреације на локалитету Ширине II

У блоковима уз државни пут II А – 100 намењеним породичном становању и туризму, спорту и рекреацији, на парцелама које се целе или делимично налазе у зони нестабилне падине и умиреног клизишта, за сваку појединачну парцелу обавезно је извршити инжењерско – геолошка испитивања.

У зони туризма, спорта и рекреације где је евидентирано активно клизиште, грађевинску линију планираних објеката постављати минимум 30,00 m од регулације режијске саобраћајнице.

Нестабилне падине и клизишта су представљени на графичком приказу број 2.2. "Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора" у Р 1:5000.

У оквиру парцела породичног становања, за садржаје комплементарне становању, у оквиру услова за израду урбанистичких пројеката додаје се правило да

развијена корисна површина може бити и већа од 480 m², а максимално дозвољени индекс заузетости се утврђује на 40 %.

Правила уређења и грађења на подручју важећих планова детаљне регулације

1. Правило којим се утврђује могућност одступања од регулација улица дефинисаних у важећим плановима детаљне регулације, а у циљу задржавања изграђених објеката на терену

Када је објекат изграђен тако да залази делом у регулацију улице, регулација се утврђује по габариту објекта максимум до 2,0 m од планиране регулације улице и под условом да нису угрожене јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре и објекти јавне намене).

2. Правило да се на просторима важећих планова детаљне регулације заштитни енергетски коридори спроводе на основу плана генералне регулације.

3. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења датог у графичким приказима и карактеристичним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу предметну област.

Не условава се формирање потпуне грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализације појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

Услови уређења и грађења за локалитете 1 до 6

На подручју обухваћеном планом утврђују се правила уређења, грађења и парцелације⁶ на 7 локалитета представљених на графичким приказима 7.1. до 7.6. са границама, припадајућим парцелама и планским решењима, а то су:

Локалитет 1, где се формира нова регулација блока у коме се грађевинске парцеле намењују породичном становању. (Улица означена у важећој планској документацији као Нова 28, укида се);

Локалитет 2, где се на катастарској парцели број 4221 КО Петроварадин утврђује намена "зелена површина". На овој катастарској парцели која представља

⁶ Правила уређења, грађења и парцелације у важећој планској документацији која нису у супротности са правилима уређења, грађења и парцелације утврђеним овим планом и даље се примењују.

површину јавне намене, примењују се услови уређења усмеравајућег карактера утврђена овим планом за зелене површине.

Реализацији планског решења може се приступити тек након претходне сагласности и мишљења Министарства одбране и регулисања својинских односа;

Локалитет 3, где се утврђује грађевинска парцела број 4168/6 за мерно-регулациону станицу. Дозвољава се реконструкција постојеће мерно-регулационе станице и сви радови у оквиру комплекса у складу са програмима надлежног предузећа.

Локалитет 4, где се у делу профила планиране градске главне саобраћајнице преко Алибеговца формира режијска саобраћајница која повезује Буковачки пут са блоковима породичног становања урбанистичких целина Ширине I и Ширине II.

Локалитет 5, где се у делу улице утврђује нова регулација у складу са постојећим стањем на терену и нове осовинске тачке;

Локалитет 6, где се утврђују нови положај и регулација улице и нове осовинске тачке.

Приликом израде нових планова детаљне регулације, могућа су одступања регулација улица у односу на графичке приказе локалитета, а у циљу усаглашавања са стањем на терену.

7.3. Услови уређења и грађења за просторе за које је основ за реализацију план генералне регулације

Урбанистичка целина 1 - блокови намењени пословању са становањем, породичном становању, становању са пословањем и заштитном зеленилу на локалитету Карагача и делу Буковачког платоа. Простиру се између регулације Крајишке улице, постојеће и планиране трасе државног пута I Б – 21 и трасе железничке пруге Петроварадин – Беочин (Графички прикази бр. 6.1.1. и 6.1.2. у Р 1:1000);

Породично становање

Услови уређења и грађења дефинисани су у одељку 7. "Правила уређења и грађења" поделака 7.1. "Услови уређења и грађења усмеравајућег карактера", подтачка 7.1.1. "Становање" - "Породично становање".

Парцеле са постојећим објектима у зонама породичног становања површине мање од 300 m² се задржавају. Могућа је реконструкција и изградња нових објеката са истим урбанистичким параметрима, односно у складу са планираним, уколико су повољнији.

Становање са пословањем

У оквиру намене становање с пословањем планирана је изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката с тим да је заступљеност пословних садржаја минимално 20%. Препоручује се да учешће пословања буде око 50%.

Пословна намена обухвата делатности које су компатибилне са становањем, односно чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл.

На истој парцели могућа је изградња помоћног објекта приземне спратности који је у функцији главног објекта (гараже, оставе и сл) или другог објекта на парцели намењеног пословању.

Планирана спратност је П до П+1+Пк.

Максимални индекс заузетости је до 50%.

Минимална величина парцеле је 500 m². Дозвољена су одступања за мање постојеће парцеле до 10%. За парцеле преко 1.000 m² индекс заузетости је 30%.

Максималан број стамбених или пословних јединица је 2.

Објекти се постављају на грађевинску линију која је удаљена минимално 5 m од регулационе линије, али су могућа одступања уколико то услови на терену захтевају.

Свака парцела мора имати приступ на пут или на другу јавну површину намењену за саобраћај.

Гаражирање и паркирање возила је искључиво у оквиру парцеле.

Пословање са становањем

У оквиру ове намене планирана је изградња пословних и пословно-стамбених објеката уз услов да је пословање заступљено са минимално 50%.

Пословни садржаји су превасходно они који су комплементарни становању као што су садржаји пословно-трговачког и угоститељског карактера (област трговине, занатских услуга, сервиса, угоститељства). Могући су и остали садржаји општеградског центра.

Заступљеност стамбених садржаја је до 50%. Могућа је изградња једног стана у оквиру објекта.

Минимална површина парцеле је 500 m², а минимална ширина уличног фронта је 15 m. Дозвољена су одступања за мање постојеће парцеле до 10%.

Планирана спратност објеката је П до П+2.

Максимални индекс заузетости је до 50%.

Грађевинска линија је удаљена минимално 5 m од регулационе линије, уз дозвољена одступања због специфичности локације.

Паркирање и гаражирање за сопствене потребе обавезно је обезбедити на парцели.

Комплекс пословања са становањем уз Буковачки пут у оквиру просторне целине Карагаче задржава се у оквиру постојеће границе, односно граница комплекса је

дефинисана планираним регулацијама саобраћајница које га окружују, укупне површине 3 ha.

Могућа је промена намене делатности у оквиру постојећих објеката, реконструкција и адаптација у постојећем габариту објеката.

У случају значајније промене технологије и изградње нових пословних објеката, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Правила за израду урбанистичког пројекта:

- планирана спратност објеката или објекта је П до П+2;
- максимални индекс заузетости је 50%;
- грађевинска линија планираних објеката мора бити минимално 5,00 m удаљена од регулационе линије улице уз могућа одступања уколико то захтевају посебни услови или специфични захтеви технолошког процеса;
- паркирање и гаражирање возила је искључиво у оквиру парцеле;
- минимум 25% укупне површине комплекса је под зеленилом;
- у оквиру пословних објеката је дозвољена изградња једног стана до 100 m² развијене корисне површине (нето);
- могућа је препарцелација постојећег комплекса тако да будуће парцеле, у оквиру којих ће се формирати различите делатности, буду оријентисане ка Буковачком путу или планираној улици Нова 9, под условима дефинисаним за зоне пословања са становањем.

Заштитно зеленило

Простор намењен заштитном зеленилу планиран је у релативно уском појасу источно од Роковог потока. Уређивање се применом правила уређења дефинисаних у одељку 7. "Правила уређења и грађења" пододељак 7.1. "Услови уређења и грађења усмеравајућег карактера".

Урбанистичка целина 2 - блок намењен пословном комплексу, становању са пословањем, заштитном зеленилу и станици за снабдевање горивом. Простире се између регулације државног пута II А – 100 и регулације железничке пруге (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia) (Графички прикази бр. 6.2.1. и 6.2.2. у Р 1:1000);

У случају услова који захтевају промену регулације планираних јавних површина, обавезна је израда плана детаљне регулације.

Пословни комплекс

У блоку намењеном пословном комплексу планирају се комерцијално-услугне делатности, делатности из терцијарног сектора као и одређене делатности из

производног занатства, пре свега оне које се заснивају на примени нових технологија, односно, које не угрожавају становање.

Задржава се постојећи пословни комплекс у коме је могућа реконструкција и адаптација постојећих објеката, као и њихова доградња⁷.

У случају доградње примењују се следећи показатељи:

Максимални индекс заузетости је 50%.

Максимална планирана спратност објеката је до П+2.

Искључује се могућност изградње стамбених објеката.

Паркирање и гаражирање је искључиво у оквиру парцеле.

Грађевинска линија објеката је удаљена 5 m од регулационе линије уз могућа одступања уколико то захтевају посебни услови или специфични захтеви технолошког процеса.

Минимално 25% укупне површине комплекса је под зеленилом и мирујућим саобраћајем.

У случају значајније промене технологије и изградње нових пословних објеката, обавезна је израда урбанистичког пројекта који ће бити израђен у складу са програмом корисника и правилима утврђеним за комплексе ове намене.

У случају захтева за променом регулације површина јавне намене, основ за реализацију овог комплекса је план детаљне регулације.

Становање са пословањем

У оквиру намене становање с пословањем планирана је изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката с тим да је заступљеност пословних садржаја минимално 20%. Препоручује се да учешће пословања буде око 50%.

Пословни садржаји су превасходно они који су комплементарни становању као што су садржаји пословно-трговачког и угоститељског карактера (област трговине, занатских услуга, сервиса, угоститељства). Могући су и садржаји из области здравства, културе, социјалне заштите и сл.

На истој парцели могућа је изградња помоћног објекта који је у функцији главног објекта (гараже, оставе и сл) или другог објекта на парцели намењеног пословању.

Планирана спратност је П до П+1+Пк.

Максимални индекс заузетости је до 50%.

Минимална величина парцеле је 500 m². Дозвољена су одступања за мање постојеће парцеле до 10%. За парцеле преко 1.000 m² индекс заузетости је 30% уз поштовање услова да развијена корисна површина објеката на парцели не сме бити већа од 480 m² (нето), за намену становања.

⁷ Под доградњом се подразумева извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта тако да са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину.

Објекти се постављају на грађевинску линију која је удаљена минимално 5 m од регулационе линије уз дозвољена одступања због специфичности локације..

Свака парцела мора имати приступ на пут или на другу јавну површину намењену за саобраћај.

Гаражирање и паркирање возила је искључиво у оквиру парцеле.

Станица за снабдевање горивом

Уз државни пут II А – 100 планира се станица за снабдевање горивом, али се у оквиру овог комплекса могу планирати и садржаји који су компатибилни садржајима станице за снабдевање горивом (угоститељство, салон аутомобила, продаја и складиштење резервних делова за аутомобиле, сервис, перионица..). Станица може бити са ужим или ширим садржајем.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Правила за израду урбанистичког пројекта се дефинишу на основу правила уређења и грађења за реализацију станица за снабдевање горивом у делу текста **5.1. Саобраћајна инфраструктура**, као и на основу правила усмеравајућег карактера описаним у тексту **7.1.4.4. Станице за снабдевање горивом**.

У оквиру овог комплекса може бити формирано неколико самосталних функционалних целина, односно парцела, које могу имати различиту пословну намену.

Заштитно зеленило

Простор намењен заштитном зеленилу уређиваће се применом правила уређења дефинисаних у одељку 7. "Правила уређења и грађења" подела 7.1. "Услови уређења и грађења усмеравајућег карактера".

Урбанистичка целина 3 - просторни потес заштитног зеленила са парковском површином уз државни пут II А – 100, оријентационо од комплекса Римокатоличке цркве Марије Снежне на Текијама до Заношког потока (графички прикази бр. 6.3.1. и 6.3.2. у Р 1:1000);

Ову целину представљају Римокатоличка црква Марије Снежне са пејсажно уређеном калваријом, као и зеленим заштитним појасом –зоном урбаних баншти са видиковцима.

На делу просторног потеса планира се туристичко-спортско-рекреативна намена.

Ова целина је обухваћена Културним пределом Сремских Карловаца и чиниће јединствен простор који ће симболизовати западну улазну "капију" на подручје Културног предела.

У оквиру Културног предела неопходно је обезбедити интегралну заштиту културних и природних вредности, начин коришћења и одрживи развој подручја.

Поред комплекса верског објекта, бициклическог коридора и друмске саобраћајнице, у оквиру зона заштитног зеленила је могуће формирање "урбаних башти" (баштенске колоније), као слободне површине за гајење баштенских култура. На катастарским парцелама у зони урбаних башти није дозвољена изградња трајних објеката. Могуће је формирати "сенице или надстрешнице", као монтажне објекте потпуно сведених типских форми, које омогућавају комфорнији дневни боравак и простор за складиштење. Не дозвољава се укрупњавање парцела у сврху формирања урбаних башта. Могуће је укрупњавање парцела у сврху формирања јавне намене (јавна саобраћајна површина, заштитно зеленило, друге јавне површине).

У овој зони обезбедити основни инфраструктуру која се састоји од : пешачке и/или бициклическе стазе до сваке парцеле, прилаза за путничка возила са паркинг простором, система за снабдевање водом и електричном енергијом. У оквиру ове зоне подићи заштитни појас зеленила према категорисаној друмској саобраћајници и магистралној прузи, као и јавну површину (видиковац) која ће бити лоцирана уз јавни пут и бициклически коридор. Јавна површина може да садржи дечје игралиште, простор за седење и пикник, јавни тоалет и сл.

У случају услова који захтевају промену регулације планираних јавних површина, обавезна је израда плана детаљне регулације.

Заштитно зеленило

Простор намењен заштитном зеленилу уређиваће се применом правила уређења дефинисаних у одељку 7. "Правила уређења и грађења" пододељак 7.1. "Услови уређења и грађења усмеравајућег карактера".

Парковска површина

За планирану парковску површину се препоручује уређење типа пејзажног парка. Она представља шире окружење споменика културе Римокатоличке цркве Марије Снежне на Текијама.

Поред планирања обавезних елемената парка (одговарајући концепт озелењавања и шетних стаза, партерно уређење и опремање урбаним мобилијаром) у оквиру парковских површина је могућа изградња пратећих садржаја у функцији храма. Индекс заузетости износи максимално 10% у односу на укупну површину парка.

У северозападном делу парковског комплекса (северно од водне површине) могуће је формирати паркиралиште за потребе храма.

Постојећи објект на парцели бр. 5039, која је део јединственог парка, могуће је реконструисати у оквиру постојећег хоризонталног габарита и постојеће спратности и намене у функцији парковског комплекса (баштенска кућица).

За Римокатоличку цркву Марије Снежне и непосредну заштићену околину, као културно добро, Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада прописује конзерваторско-рестаураторске услове за предузимање мера техничке заштите.

Туристичко – спортско – рекреативне површине

На парцелама број 5044, 5045, и 5046 КО Петроварадин, планира се туристичко-спортско-рекреативна површина. У овој намени примењују се правила уређења и грађења у складу са усмеравајућим правилима у делу текста 7.1. **Правила уређења и грађења усмеравајућег карактера за целине и зоне за које је основ за реализацију план детаљне регулације, 7.1.4.2. Туристичко – спортско – рекреативне површине.** Услов за изградњу и легализацију објеката је геомеханичко испитивање парцеле.

Урбанистичка целина 4 – део трасе Буковачког пута на Алибеговцу;

На делу Буковачког пута дефинисани су сви саобраћајни елементи као и регулације пута у складу са графичким приказом бр. 6.4.1. и 6.4.2. у Р 1:1000;

Урбанистичка целина 5 и 6 – зона заштитног зеленила на крајњем југу и југозападу подручја обухваћеног планом.

Простор намењен заштитном зеленилу уређиваће се применом правила уређења дефинисаних у одељку 7. "Правила уређења и грађења" пододељак 7.1. "Услови уређења и грађења усмеравајућег карактера".

За правила уређења и грађења која нису дефинисана овим планом примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 22/15).

7.4. Посебни услови за изградњу

Посебни услови за изградњу представљају правила усмеравајућег карактера за целине и зоне за које су основ за реализацију планови детаљне регулације и правила за спровођење која се непосредно примењују у целинама и зонама за које је основ за реализацију план генералне регулације.

Носивост терена и погодност за изградњу

На основу сазнања о природним карактеристикама терена и постојећих истражних радова и инжењерско-геолошке карте ширег простора утврђени су елементи који утичу на услове изградње, реализацију планираних садржаја и заштиту простора.

С аспекта носивости терена и погодности за изградњу извршена је рејонизација простора као градација утврђених карактеристика тла које су од утицаја на начин изградње и стабилност објеката, а која је представљена на графичком приказу број 2.2. „Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора“ у Р 1:5000.

На простору плана регистровани су терени погодни за изградњу чија носивост износи 2 kp/cm^2 и више, на којем је могућа градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција и терени средње погодни за изградњу на којима је оријентационо дозвољено оптерећење $1,0 - 2,0 \text{ kp/cm}^2$ и на којима је могућа изградња лакших објеката, уобичајених конструкција, спратности до П+4. Терен погодан за изградњу обухвата централни и источни део простора у границама плана, односно, просторе источно и западно од шире зоне Буковачког потока.

Терен непогодан за изградњу, чија је носивост мања од 1 kp/cm^2 и на коме је могућа градња лакших објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање и терен врло непогодан за градњу са дозвољеним оптерећењем мањим од $0,5 \text{ kp/cm}^2$, обухвата један део простора који је означен на графичком приказу број 2.2. "Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора" у Р 1:5000 и који по правилу обухвата простор долина Роковог и Буковачког потока.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, као и за парцелу на којој је изграђен објекат, а која се налази у зони терена непогодног за изградњу који је означен на графичком приказу број 2.2. "Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора" у Р 1:5000, обавезно је извршити гео-механичка истраживања.

Стабилност терена

Према инжењерско-геолошким истраживањима и сазнањима о природним карактеристикама терена на простору обухваћеном планом утврђени су елементи који утичу на услове изградње и реализацију планираних садржаја.

Простор који се налази на североистоку и југоистоку у обухвату плана захваћен је процесима клизања тла.

На делу наноса **активног клизишта**, где се стенска маса налази у сталном покрету те је извођење било каквих радова отежано и ризично, простор је намењен заштитном зеленилу и искључена је било каква изградња.

С обзиром да се микрорејон активног клизишта у малом и врло ограниченом сегменту простире на делу терена у оквиру стамбене намене и туристичко-спортско-рекреативних површина дефинисаних уз државни пут II реда – 102 на потезу Ширине II, забрањује се изградња објеката у зони клизишта, односно, изградња објеката на парцелама које припадају овом рејону се дозвољава у зони умиреног клизишта под условима који су дефинисани за рејон умиреног клизишта и нестабилних падина.

Микрорејон умиреног клизишта и нестабилних падина обухвата простор уз државни пут II реда – 102 и уз југоисточну границу плана и захвата просторе намењене заштитном зеленилу, породичном становању и туристичко-спортско-рекреативним садржајима.

Ови терени се налазе у условима граничне равнотеже стенских маса те извођење грађевинских радова не сме да доведе до нарушавања успостављене равнотеже. Свака неконтролисана грађевинска активност у терену може да буде узрок активирању умиреног процеса клизања.

Да би се спречило активирање процеса клизања, пре сваког извођења грађевинских радова неопходно је посебном пројектном документацијом разрадити услове изградње и експлоатације објеката. Зато се за сваку грађевинску парцелу, која се налази у овом микрорејону, условљава израда елабората геомеханичког испитивања тла, као и посебног дела документације потребне за изградњу објекта, којим ће се тачно дефинисати позиција објекта на парцели, начин фундирања и врста конструкције објекта, поступак обезбеђења тла и начин експлоатације објекта.

7.5. Правила уређења и грађења унутар инфраструктурних коридора, заштитних појаса потока и зона са посебним режимом у окружењу специјалне намене

Правила дефинисана у овом делу текста представљају правила усмеравајућег карактера за целине и зоне за које су основ за реализацију планови детаљне регулације и правила за спровођења која се непосредно примењују у целинама и зонама за које је основ за реализацију план генералне регулације.

Заштитни појас потока

За лоцирање објеката у зони потока услов је да се у појасу ширине 5,0 m од ивице обале потока не могу градити надземни објекти, постављати ограде, саобраћајнице и слично, а подземни објекти морају бити укопани мин. 1 m испод површине терена и подносити оптерећење тешке грађевинске механизације, у складу са Законом о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12 и 101/16).

У оквиру мера заштите природе, а у складу са Законом о заштити природе, ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка и 14/16) поплочавање и изградњу обала свести на најнеопходнији минимум (применити еколошка решења за заштиту обала), поплочане или изграђене деонице на сваких 200 – 300 m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила. Поплочани или бетонирани делови обале не могу бити стрмији од 45%, а структура њихове површине треба да омогући кретање животиња средњих и малих димензија.

Избегавати директно осветљење обале.

Заштитни појас потока у ширини од најмање 4 m (оптимално 8 m) треба да има травнату вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедом. На просторима где не постоје услови за формирање претходно описаног појаса заштитног зеленила (саобраћајнице и сл.), обалу водотока визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1 – 3 m.

Минимална удаљеност планираних објеката који захтевају поплочавање и/или осветљење је 20 m, оптимално 50 m од обале. Наведени услов се примењује на просторима који до сада нису били предмет разраде урбанистичким плановима, а на просторима на којима су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације, у делу који се односи на ширину приобалног појаса локалних еколошких коридора, могуће га је ускладити са заштитним појасом ширине 5,0 m од ивице потока, како је то прописано Законом о водама.

У простору еколошког коридора и зони непосредног утицаја ширине око 200 m, забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја, као и складиштење опасних материја (резервоари горива и сл.) и нерегуларно одлагање отпада.

Заштитни коридор гасовода

У појасу ширине 30 m на једну и другу страну од осе гасовода забрањено је градити објекте за становање или боравак људи без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас гасовода сврстан.

У појасу ширине од 5 m на једну и другу страну, рачунајући од осе гасовода, забрањено је садити биље чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m. У том појасу не сме бити препрека (ограде и сл.) и мора стално бити проходан за приступ тешких возила у случају интервенције на гасоводу.

Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте.

Заштитни појас железничке пруге

У заштитном пружном појасу, односно земљишном појасу са обе стране пруге, у ширини од 100 m, рачунајући од осе крајњих колосека, не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на удаљености мањој од 25 m рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја. На растојању мањем од 25 m могу се постављати и водити паралелно са железничком пругом каблови, електрични водови ниског напона за осветљавање, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, трамвајски и тролејбуски контактни водови и постројења, канализације, цевоводи и други водови и слични објекти и постројења, ван границе железничког земљишта, али не ближе од 8 m од осе крајњег колосека, а на основу издате сагласности управљача (ЈП "Железнице Србије").

У заштитном пружном појасу могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњег колосека. Објекти као што су рудници, циглане, кречане,

каменоломи, индустријске зграде, постројења и слични објекти не могу се градити у заштитном пружном појасу ближе од 50 m рачунајући од осе крајњег колосека.

На растојању мањем од 25 m могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора, али на растојању већем од 8 m, као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 m у односу на осу колосека железничке пруге.

При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу, као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови....) инвеститор, односно његов пројектант је дужан да се обрати ЈП "Железнице Србије" за давање услова за пројектовање као и због сагласности на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге.

Заштитни коридор далековада

У коридору постојећих и планираних далековада није дозвољена садња средње и високо растућег дрвећа и воћки, нити изградња објеката (објеката за рад или становање и сл.) без знања и одобрења ЈП "ЕМС", Погона "Нови Сад".

Ширине коридора износе 50 m за далеководе 110 kV и 30 m за далеководе 35 kV.

Заштитни појас надвожњака на траси државног пута I Б – 21

Уз планирану трасу државног пута I Б – 21, која на надвожњаку прелази преко простора са различитим наменама, забрањена је изградња објеката у појасу ширине 50 m (25 m обострано од осовине саобраћајнице).

Заштитни зелени појас могуће је планирати у оквиру грађевинских парцела у окружењу, уз поштовање забране изградње у зони 25 m обострано од осовине надвожњака.

Заштитни појас и појас контролисане градње

Заштитни појас и појас контролисане градње, у складу са чл. 28 – 30. Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13) треба предвидети тако да први садржаји објекта високоградње морају бити удаљени минимално 20.0 m од ивице земљишног појаса државног пута I реда, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на предметном државном путном правцу, осим ако је другачије одређено урбанистичким планом.

У заштитном појасу јавног пута, у складу са чланом 28. став 2. Закона о јавним путевима, може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникационе и електро водове, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно техничке услове.

Заштитни појас хидротехничких објеката

Уз водоводну мрежу која се налази на површинама осталих намена планирају се заштитни појасеви ширине 1 m обострано, мерено од осовине цевовода. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

Уз канализациону мрежу која се налази на површинама осталих намена планирају се заштитни појасеви ширине који су дати у графичком приказу "План водне инфраструктуре". У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

Зона забране изградње у окружењу простора са специјалном наменом

У југоисточном делу простора обухваћеног планом налази се зона забране изградње око комплекса специјалне намене, у ширини од 200 m.

7.6. Правила обликовања

Правила обликовања представљају правила усмеравајућег карактера за целине и зоне за које су основ за реализацију планови детаљне регулације и правила за спровођење која се непосредно примењују у целинама и зонама за које је основ за реализацију план генералне регулације.

Породични стамбени објекти могу се пројектовати са косим или равним кровом, уз поштовање максималних урбанистичких параметара. Коси кровови се граде без назитка или са назитком максималне висине 0,9 m од међуспратне конструкције, а простор у оквиру волумена крова може се користити као таван или имати другу намену (становане, пословање). Нагиб кровних равни је од 30 степени на више. Мансардни кровови се забрањују. Вертикални кровни прозори се не планирају, осветљење поткровља се обезбеђује лежећим кровним прозорима.

Поткровну етажу је могуће градити као класично поткровље под косим кровним равнима, са назитком или као повучену етажу пуне спратне висине, са равним кровом или косим кровом малог нагиба, скривеног иза атике.

Равни кровови се изводе као класични равни кровови са непроходном или проходном кровном терасом (могући су и зелени равни кровови са земљаним насипом и засадом ниске вегетације) или као коси кровови малог нагиба (до 15 степени) скривени иза вертикалне атике тако да одају утисак равног крова.

При материјализацији фасада, сугерише се употреба квалитетних - отпорних и дуготрајних материјала (фасадна опека, керамика, вештачки камен, малтерисана фасада...) у комбинацији са природним материјалима (дрво, камен..).

Ограђивање парцела планира се транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом. Пуни делови ограде не могу прећи висину од 1 m.

За објекте на регулацији улица (прекинути низ) дефинише се и следеће:

- минималан међусобни размак између објеката на месту прекинутог низа је 5 m;
- на фасадама према улици не планира се изградња препуста изнад приземне етаже (еркери, дократи, балкони) изузев елемената архитектонске пластике

(максимум 60 см, рачунајући растојање од грађевинске (регулационе) линије до хоризонталне пројекције препуштеног елемента). Максимална површина ових елемената, односно, њихова вертикална пројекција не сме бити већа од 50% површине фасаде, не рачунајући приземље.

Објекти ванстамбене намене могу се пројектовати са косим или равним крововима или крововима нагиба до 15°, скривеним иза вертикалне атике.. Коси кровови су без назитка. Корисни простор у волумену крова се осветљава кровним лежећом прозорима (вертикални кровни се не планирају као ни мансардни кровови).

Обликовање објекта ускладити са функцијом, користити чисте форме, без претераног декорисања, модерног израза или да асоцира на традиционалну градњу и форме из окружења.

Околина објекта мора бити уређена, са доста зеленила.

На парцелама на којима се планирају објекти намењени општеградском центру, планирана спратност је до П+2, са косим кровом без могућности формирања назитка или равним кровом. Осветљење поткровних етажа се обезбеђује уградњом лежећих кровних прозора. Уместо поткровља, објекти могу имати и пуну повучену етажу, с тим да се изнад формира раван, односно кров малог нагиба. Не планирају се мансардни кровови.

8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Начин спровођења плана представљен је на графичком приказу број 4 "Спровођење плана генералне регулације" у Р 1:10.000.

На подручју које је обухваћено планом, у највећем делу простора основ за реализацију је план детаљне регулације.

У оквиру важећих планова детаљне регулације, за поједине урбанистичке целине, зоне и локалитете планови престају да важе у делу, а услови уређења и грађења се утврђују овим планом.

На подручју где се примењују важећи планови детаљне регулације, поједина правила уређења и грађења ће се мењати и/или допунити правилима утврђеним овим планом, те ће основ за реализацију бити план детаљне регулације и план генералне регулације. То важи и за шест локалитета означених на графичком приказу број 4.

Планом се утврђује шест урбанистичких целина и зона у којима је основ за реализацију план генералне регулације као и три локалитета за које је под одговарајућим условима обавезна израда урбанистичког пројекта.

Подручје Алибеговца обухваћено је и границом Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица-државна граница (Келебија) који се у делу директно спроводи.

8.1. Урбанистичке целине и зоне за које је основ за реализацију план генералне регулације

На подручју плана утврђене су целине и зоне које се реализују на основу плана генералне регулације, а то су:

Урбанистичка целина 1 – блокови намењени пословању са становањем, становању са пословањем, породичном становању и заштитном зеленилу на локалитету Карагаче. Простиру се између регулације Крајишке улице, постојеће и планиране трасе државног пута I Б – 21 и трасе железничке пруге Петроварадин – Беоцин.

У делу у коме је основ за спровођење план генералне регулације, стављају се ван снаге План детаљне регулације "Буковачки плато" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 3/07) и План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09).

Урбанистичка целина 2 – блок намењен пословном комплексу, становању са пословањем, станици за снабдевање горивом и заштитном зеленилу. Простире се између регулације државног пута II А – 100 и регулације железничке пруге (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia).

У делу у коме је основ за реализацију план генералне регулације ставља се ван снаге План детаљне регулације "Буковачки плато" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 3/07).

Урбанистичка целина 3 – просторни потес заштитног зеленила са парковском површином уз државни пут II А – 100 (оријентационо од комплекса Римокатоличке цркве Марије Снежне на Текијама до Заношког потока);

Урбанистичка целина 4 – део трасе Буковачког пута на Алибеговцу;

Урбанистичке целине 5 и 6 – зоне заштитног зеленила на крајњем југу и југозападу подручја обухваћеног планом.

8.2. Урбанистичке целине и зоне за које су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације и план генералне регулације

На подручју плана дефинисане су урбанистичке целине у којима се примењују правила уређења и грађења утврђена важећим плановима. Ови планови остају даље на снази осим у деловима где се мењају и допуњују.

То су следећи простори:

1. на целокупном подручју плана – мења се правило у области водне инфраструктуре (ширина заштитног појаса уз потоке);

2. урбанистичка целина Карагаче – правила се допуњују могућношћу формирања посебних комплекса за садржаје комплементарне становању, мењају се у области геомеханике (обавезно инжењерско геолошка истраживања по парцели); мења

се индекс заузетости за стамбене комплексе и утврђује се зона забране изградње уз саобраћајни објекат (План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09));

3. урбанистичка целина уз Буковачки пут – правила уређења и грађења се допуњују обавезом инжењерско-геолошких истраживања по парцели (План детаљне регулације породичног становања на Буковачком путу у Петроварадину (Службени лист Града Новог Сада", број 20/20));

4. урбанистичка целина Ширине II – правила уређења и грађења се допуњују обавезом инжењерско-геолошких истраживања по парцели и повлачењем грађевинске линије од активних клизишта (План детаљне регулације "Ширине II" у Петроварадину, ("Службени лист Града Новог Сада", број 32/11));

5. подручја важећих планова детаљне регулације – допунско правило о утврђивању регулације у случајевима када постојећи објекти улазе у регулацију улице и правило о заштитним енергетским коридорима.

На подручју плана утврђено је још 6 локалитета за које се мењају решења утврђена важећим планским документима а на основу овог плана спроводе се правила уређења и грађења. Правила уређења, грађења и парцелације у важећој планској документацији, која нису у супротности са правилима уређења, грађења и парцелације утврђеним овим планом и даље се примењују.

Важећи урбанистички планови који престају да важе у делу који се односе на наведене локалитете су:

- План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09);
- План детаљне регулације "Буковачки пут II" ("Службени лист Града Новог Сада", број 12/11);
- План детаљне регулације "Ширине II" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 21/11);

8.3. Урбанистичке целине и зоне за које су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације

На подручју плана, за урбанистичке целине и зоне као што су простори уз Буковачки пут, Карагача, Ширине I, Ширине II, гробље на Алибеговцу као и инфраструктурне објекте, важећи урбанистички планови остају на снази и примењиваће се и даље у деловима који нису у супротности са овим планом, а то су:

- План детаљне регулације породичног становања на Буковачком путу у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 20/03);
- План детаљне регулације нове стамбене зоне "Ширине I" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 32/11);

- План детаљне регулације "Ширине II" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 21/01);
- План детаљне регулације "Буковачки пут II" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 12/11);
- План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09);
- План детаљне регулације станице за снабдевање горивом на државном путу I реда Рума – Нови Сад (М-21) у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 21/11);
- План детаљне регулације приступног пута гробљу на Алибеговцу ("Службени лист Града Новог Сада", број 14/07);
- План детаљне регулације гробља на Алибеговцу ("Службени лист Града Новог Сада", број 55/05);
- План детаљне регулације реконструкције, модернизације и изградње двоколосечне пруге Београд – Нови Сад – Суботица – граница Мађарске деоница: Стара Пазова – Нови Сад на подручју Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/12);
- План детаљне регулације "Буковачки плато" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 3/07).;
- План детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута IB – 21 на административном подручју града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 26/17).

8.4. Урбанистичке целине и зоне за које је основ за реализацију план детаљне регулације а које до сада нису биле предмет разраде урбанистичким планом

За највећи део подручја Алибеговца условљава се даља разрада простора плановима детаљне регулације и то за урбанистичке целине и зоне намењене породичном становању, туристичко – спортско – рекреативним површинама и осталим комплементарним наменама које се простиру јужно од градске главне саобраћајнице преко Алибеговца и државног пута I Б – 21.

Израда плана детаљне регулације условљава се и за линијске инфраструктурне објекте, као што су:

- траса градске главне саобраћајнице (веза државних путева I Б – 21 и II А – 100) и
- далековод 110 kV.

До доношења планова детаљне регулације забрањује се изградња на овим просторима.

8.5. Планови детаљне регулације који престају да важе у делу

На подручју обухваћеном планом, за поједине зоне и целине је потребно изменити важећа решења а овим планом се утврђују правила уређења, грађења и парцелације.

Планови детаљне регулације који престају да важе у делу су:

- План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09),
- План детаљне регулације "Буковачки плато" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 3/07).

8.6. Урбанистичке целине и зоне за које је основ за реализацију план генералне регулације а за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

На подручју плана утврђена су два комплекса за која се, под одговарајућим условима, условљава израда урбанистичког пројекта, а то су:

- пословни комплекс уз државни пут II А – 100 (урбанистичка целина 2);
- станица за снабдевање горивом (урбанистичка целина 2) и
- комплекс уз Буковачки пут (урбанистичка целина 1).

8.7. Подручје директне примене просторног плана подручја посебне намене

На делу подручја Алибеговца, на површинама јавне намене које се намењују изградњи железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија), примењује се директно Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија).

9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

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

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или планом предвиђену водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, комунално опремање се може решити на следећи начин, и то:

1. У зонама породичног становања (становање са пословањем и пословање са становањем) снабдевање водом може се, до изградње секундарне водоводне

мреже, решити преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Снабдевање топлотном енергијом, такође, се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину).

2. Прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

10. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторне целине за које је утврђена обавеза доношења плана детаљне регулације или израда урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада
до 2021. године A-4
2. Посебни услови за изградњу
 - 2.1. Инжењерско-геолошка карта P 1 : 50 000
 - 2.2. Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и
заштитом простора P 1 : 5 000
3. План претежне намене земљишта са поделом на
просторне целине и зоне P 1 : 5 000
4. Спровођење плана генералне регулације P 1 : 10 000
5. План површина јавне намене, саобраћаја и нивелације P 1 : 5 000
6. Урбанистичке целине и зоне за које је основ за реализацију
план генералне регулације
 - 6.1. Урбанистичка целина 1
 - 6.1.1. План намене земљишта, регулације, нивелације
и саобраћаја P 1 : 1 000
 - 6.1.2. План регулације површина јавне намене
са инфраструктуром P 1 : 1 000
 - 6.2. Урбанистичка целина 2
 - 6.2.1. План намене земљишта, регулације, нивелације

и саобраћаја	P 1 : 1 000
6.2.2. План регулације површина јавне намене са инфраструктуром	P 1 : 1 000
6.3. Урбанистичка целина 3	
6.3.1. План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја	P 1 : 2 500
6.3.2. План регулације површина јавне намене са инфраструктуром	P 1 : 2 500
6.4. Урбанистичка целина 4	
6.4.1. План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја	P 1 : 1 000
6.4.2. План регулације површина јавне намене са инфраструктуром	P 1 : 1 000
7. Локалитети 1 до 6	
7.1. Локалитет 1.....	P 1 : 1 000
7.2. Локалитет 2.....	P 1 : 1 000
7.3. Локалитет 3.....	P 1 : 1 000
7.4. Локалитет 4.....	P 1 : 2 500
7.5. Локалитет 5 и 6	P 1 : 2500
8. План водне инфраструктуре	P 1 : 5 000
9. План енергетске инфраструктуре.....	P 1 : 5 000
10. Попречни профили улица	P 1 : 100, 1 : 200 и 1 : 300
11. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза за несметано кретање лица са посебним потребама	

План генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

План генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2 и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

На делу подручја Алибеговца, на површинама јавне намене које се намењују изградњи железничке пруге (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Келебија), примењује се директно Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) ("Службени гласник РС", број 32/17).

Ступањем на снагу овог плана престају да важе планска решења Генералног плана града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/06) на простору који је обухваћен овим планом, а која су у супротности са овим планом.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе урбанистички планови и то: План детаљне регулације "Буковачки плато" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 3/07) и План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09) у делу за који је основ за реализацију овај план.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе урбанистички планови из одељка 8. пододељак 8.2. и пододељак 8.3. и то: План детаљне регулације гробља на Алибеговцу ("Службени лист Града Новог Сада", број 55/05), План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину Алибеговцу ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09), План детаљне регулације породичног становања на Буковачком путу у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 20/03), План детаљне регулације нове стамбене зоне "Ширине I" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 32/11), План детаљне регулације "Буковачки плато" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 3/07), План детаљне регулације "Ширине II" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 21/11), План детаљне регулације комплекса "Буковачки пут II" у Петроварадину Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 12/11), План детаљне регулације приступног пута гробљу на Алибеговцу ("Службени лист Града Новог Сада", број 14/07), План детаљне регулације станице за снабдевање горивом на државном путу I реда Рума – Нови Сад (М-21) у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 21/11), План детаљне регулације реконструкције, модернизације и изградње двоколосечне пруге Београд – Нови Сад – Суботица – граница Мађарске деоница: Стара Пазова – Нови Сад на подручју Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/12), у делу у којем су у супротности са овим планом.

За делове подручја који до сада нису разрађивани плановима детаљне регулације, донеће се планови детаљне регулације и то за: урбанистичке целине и зоне намењене породичном становању, туристичко – спортско – рекреативним површинама и осталим комплементарним наменама које су планиране јужно од главне градске саобраћајнице преко Алибеговца и државног пута I Б – 21 и трасу градске главне саобраћајнице (везе државног пута I Б – 21 и државног пута II А – 100).

До доношења планова детаљне регулације из претходног става, забрањује се изградња на овом подручју.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

Образложење

Законом о планирању и изградњи прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Статутом Града Новог Сада утврђено је да урбанистичке планове доноси Скупштина Града Новог Сада.

Овлашћења за доношење урбанистичких планова садржана су у члану 35. став 7. Закона 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 и 83/18), и члану 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08).

План је израђен на основу Одлуке о изради планова генералне регулације за грађевинско подручје града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 48/09), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XIX седници, 27. новембра 2009. године. Саставни део Одлуке о изради планова генералне регулације за грађевинско подручје града Новог Сада је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја планова генералне регулације за грађевинско подручје града Новог Сада на животну средину, број V-35-740/09 од 24.11.2009. године, које је донела Градска управа за урбанизам и стамбене послове.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 102. седници одржаној дана 13.04.2011. године извршила стручну контролу Концепта плана генералне регулације Алибеговца са подручјем становања на југоистоку Петроварадина.

Подручје које је обухваћено Планом генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина (у даљем тексту: план), површине око 936,30 ha, налази се на сремској страни града Новог Сада и то на крајњем јужном и југоисточном делу грађевинског подручја.

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/06) подручје које је обухваћено планом, намењено је за:

- породично становање,
- мешовиту намену,
- туристичко – спортско – рекреативне површине,
- комуналну површину – гробље,
- заштитно зеленило,
- површину за хидротехнички захват,
- специјалну намену,
- општеградски центар,
- парк и

- саобраћајне и инфраструктурне коридоре (магистрале, главне саобраћајнице и саобраћајнице, коридоре за инфраструктуру, путне објекте и железничку пругу).

Циљ израде и доношења овог плана је утврђивање претежне намене земљишта по зонама и целинама, затим грађевинских и регулационих линија, нивелације улица и површина јавне намене, коридора саобраћајне, енергетске, комуналне и друге инфраструктуре, мере заштите културно-историјских целина, зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације са прописаном забраном изградње до његовог доношења и правила уређења и грађења.

Посебне услове за израду плана доставили су ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; ЈКП "Градско зеленило" Нови Сад; Покрајински завод за заштиту природе Нови Сад; ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру; ЈП "Железнице Србије", Сектор за стратегију и развој Београд; "Телеком Србија" предузеће за телекомуникације а.д.; Јавно предузеће "Електромрежа Србије"; ЈКП "Чистоћа" Нови Сад; "Електровојводина" ДОО Нови Сад, "Електродистрибуција", Нови Сад; ЈП "Србијасгас" Нови Сад; ЈП "Национални парк Фрушка гора" Сремска Каменица и Републички хидрометеоролошки завод Београд.





ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
АЛИБЕГОВЦА СА ПОДРУЧЈЕМ ЗА ПОРОДИЧНО
СТАНОВАЊЕ НА ЈУГОИСТОКУ ПЕТРОВАРАДИНА

СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ
ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СУ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНОВИ
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- 1 КАРГАЧА
2 БУКОВАЧКИ ПУТ
3 ШИРИНЕ II
4 ШИРИНЕ I
5 БУКОВАЧКИ ПЛАТ

ЛОКАЛИТЕТИ 1-6 У КОЈИМА У ДЕЛУ ПРЕСТАЈЕ ДА ВАЖИ
ПЛАЊСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА И ЗА КОЈЕ СЕ ПЛАНОМ
ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УТВРЂУЈУ ДОПУНСКА ПРАВИЛА
УРЕЂЕЊА, ГРАЂЕЊА И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СУ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ
ПЛАНОВИ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОДРУЧJE ДИРЕКТНЕ ПРИМЕНЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА
ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ ИНФРАСТРУКТУРНОГ КОРИДОРА
ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУТЕ БЕОГРАД - СУБОТИЦА - ДРЖАВНА ГРАНИЦА
(СЕЛЕБИЦА)

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

ГРАДА НОВОГ САДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ПОСЛЕДНЕ ПРАВО МОЖЕЌ СЛАЖИ
ОСО ЈЕДНАКО

1:10000

		Јавно предузеće "УГРЕАДИСАН" Завод за уређивање Писма СД, Београд, улица Топлице 3/II	
ПИТАЊЕ АЛИМЕНТОЦИЈА СА ПОДРУЧЈЕМ ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ НА УЛОЖНОСТИ ПЕТРОВИЋАДИНА		СТАРОСТИТЕ ПИТАЊЕ ПЕРИОДНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	
НАМЕНА ЗАМЕНЕ		ГРАД/НОВИ САД	
СТАРОСТИТЕ ПИТАЊЕ ПЕРИОДНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ		БРОЈКА	
1. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 2. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 3. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 4. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 5. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 6. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 7. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 8. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 9. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 10. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 11. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 12. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 13. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 14. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 15. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 16. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 17. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 18. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 19. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 20. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 21. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 22. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 23. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 24. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 25. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 26. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 27. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 28. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 29. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 30. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 31. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 32. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 33. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 34. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 35. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 36. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 37. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 38. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 39. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 40. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 41. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 42. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 43. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 44. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 45. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 46. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 47. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 48. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 49. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 50. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 51. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 52. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 53. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 54. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 55. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 56. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 57. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 58. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 59. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 60. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 61. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 62. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 63. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 64. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 65. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 66. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 67. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 68. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 69. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 70. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 71. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 72. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 73. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 74. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 75. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 76. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 77. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 78. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 79. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 80. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 81. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 82. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 83. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 84. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 85. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 86. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 87. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 88. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 89. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 90. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 91. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 92. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 93. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 94. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 95. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 96. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 97. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 98. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 99. НАМЕНА ЗАМЕНЕ 100. НАМЕНА ЗАМЕНЕ		13.6.011 12.2018. 1:10000	

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-101/11
Дана: 26. 07. 2017. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ АЛИБЕГОВЦА СА ПОДРУЧЈЕМ
ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ НА ЈУГОИСТОКУ ПЕТРОВАРАДИНА
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, обављена је на 163. седници Комисије за планове одржаној 26.07.2017.године, са почетком у 09,00 часова, у згради Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на трећем спрату .

Седници су присуствовали Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Зоран Букадиновић, Радосав Шћепановић и Радоња Дабетић.

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад , Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, Градске управе за заштиту животне средине и Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Након уводног образложења одговорног урбанисте из ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, као обрађивача плана, Комисија је констатовала следеће :

1. Да је Одлука о изради планова генералне регулације за грађевинско подручје града Новог Сада, усвојена на XIX седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 27. новембра 2009. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 48/2009) са Решењем о изради стратешке процене утицаја планова генералне регулације за грађевинско подручје Града Новог Сада на животну средину и Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја планова генералне регулације за грађевинско подручје Града Новог Сада на животну средину .

2. Да је Концепт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, разматран на 117. седници Комисије за планове (претходни сазив Комисије), одржаној 13. 04. 2011. године, када је Комисија за планове дала позитивно мишљење на исти.

3. Првобитна верзија Нацрта плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина разматрана је на 172. седници Комисије за планове, одржаној 06.06.2012. године и на 5. седници, која је одржана 31.01.2013. године. Након седница су сачињени Извештаји о стручној контроли Нацрта плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на

југоистоку Петроварадина, где су наведени ставови Комисије за планове о потребном преиспитивању предложеног планског решења.

4. Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, од фебруара 2017. године, разматран је потом на 153. седници Комисије за планове, одржаној 26.04.2017. године када је закључено:

- да је потребно извршити корекције Нацрта плана у делу спровођења плана, тако да се коригује део који је у обухвату Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – Државна граница (Келебија) („Службени гласник РС“ број 32/2017) за који је основ за реализацију наведени Просторни план подручја посебне намене,
- да је потребно допунити услове уређења и грађења усмеравајућег карактера за целине и зоне које до сада нису биле предмет разраде урбанистичким планом,
- да је потребно допунити текст плана условом да је неопходно извршити свеобухватно геомеханичко испитивање тла пре израде планова детаљније разраде.

Будући да је у међувремену дошло до нових чињеница и околности које су изискивале корекције Нацрта плана (започет поступак доношења одлуке о изради плана детаљне регулације Мишелук I у Новом Саду, као и поступак доношења Просторног плана подручја посебне намене културног предела Сремски Карловци, усвајање Плана детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута IB-21 на административном подручју града Новог Сада), на предлог обрађивача плана, Комисија је поново разматрала Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, на 163. седници одржаној 26.07.2017. године и констатовала да је припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).

6. Комисија за планове констатује да је потребно извршити следеће корекције у тексту

- на стр. 15 исправити број локалитета (уместо досадашњих седам уписати шест локалитета)

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи.

Овај извештај је саставни део записника са 163. седнице Комисије за планове.

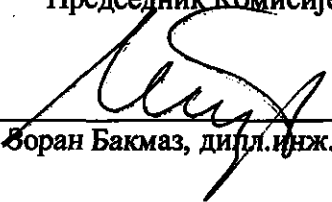
Извештај доставити:

1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

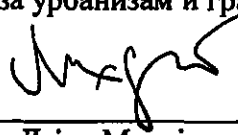
Секретар Комисије


Нада Милић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије


Боран Бакмаз, дипл.инж.геод.

В.Д. Начелника
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-101/11
Дана: 06. 08. 2018. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ АЛИБЕГОВЦА СА ПОДРУЧЈЕМ ЗА ПОРОДИЧНО
СТАНОВАЊЕ НА ЈУГОИСТОКУ ПЕТРОВАРАДИНА

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 5. (јавној) седници која је одржана дана 03.08.2018. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 09,00 часова, и на 6. седници одржаној 06.08.2018. године у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, са почетком у 08,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина као и допуну истог.

5. и 6. седници су присуствовали: Радоња Дабетић, председник Комисије, Нада Милић, секретар Комисије, Зорица Флорић Чанадановић, Радосав Шћепановић и Васо Кресовић, чланови Комисије.

Одлука о изради планова генералне регулације за грађевинско подручје града Новог Сада, усвојена на XIX седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 27. новембра 2009. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 48/2009) са Решењем о изради стратешке процене утицаја планова генералне регулације за грађевинско подручје Града Новог Сада на животну средину и Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја планова генералне регулације за грађевинско подручје Града Новог Сада на животну средину.

Концепт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, разматран је на 117. седници Комисије за планове (претходни сазив Комисије), одржаној 13. 04. 2011. године, када је Комисија за планове дала позитивно мишљење на исти.

Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Првобитна верзија Нацрта плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина разматрана је на 172. седници Комисије за планове,

одржаној 06.06.2012. године и на 5. седници, која је одржана 31.01.2013. године. Након седница су сачињени Извештаји о стручној контроли Нацрта плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, где су наведени ставови Комисије за планове о потребном преиспитивању предложеног планског решења.

Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, од фебруара 2017. године, разматран је потом на 153. седници Комисије за планове, одржаној 26.04.2017. године када је закључено да су потребне корекције и допуне истог.

Будући да је у међувремену дошло до нових чињеница и околности које су изискивале корекције Нацрта плана (започет поступак доношења одлуке о изради плана детаљне регулације Мишелук I у Новом Саду, као и поступак доношења Просторног плана подручја посебне намене културног предела Сремски Карловци, усвајање Плана детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута IB-21 на административном подручју града Новог Сада), на предлог обрађивача плана, Комисија је поново разматрала Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, на 163. седници одржаној 26.07.2017.године и констатовала да је припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) уз мање корекције.

Нацрт плана је изложен на јавни увид у периоду од 23.10. до 21.11.2017. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 22. октобра 2017. године). У току јавног увида достављено је 37 (тридесетседам) примедби а након рока још 3 (три), што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 5. (јавној) седници, одржаној 03.08. 2018. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 02.08. 2018. године), разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина.

Након изношења става обрађивача плана, у затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да су примедбе доставили:

1. Ненад Илић
2. Жељко Миловић
3. Винко Дорић
4. Столе Стојановић
5. Бранислав Стефановић
6. Слободан Плавшић
7. Филип Глишић
8. Селвер Буљубашић
9. Мирјана Вујасиновић и Александар Вујасиновић
10. Ристо Зекановић
11. Жељко Балаћ и Светлана Балаћ

12. Јована Влајков, Миљана Узелац, Видосава Релић и Павле Јоксимовић
13. Павле Јоксимовић
14. Милица Чизмић Лебар
15. Дамир Гужвањи
16. Небојша Јовин
17. Игор Цолев
18. Здравка Врцел
19. Жељко Пудар
20. Ивана Стевановић, "Стил венчања"
21. Данијела Црвенков
22. Ђурђица Новић
23. Мира Стјепановић и Дејан Стјепановић
24. Дарко Перковић
25. Љубица Савић и Мирјана Родић
26. Жељко Тишма
27. Љубинка Несторовић
28. МИР ПРОМЕТ, доо
29. Петар Шушњар
30. Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције
31. Јелена Дунђерски, Будинка Суботић, Милијана Тодосијевић
32. Јелена Пејчић
33. Јелена Мезеи
34. Милета Милошевић и Петар Милошевић
35. Милка Агбаба
36. Слободан Прошић
37. Бранко Јовановић

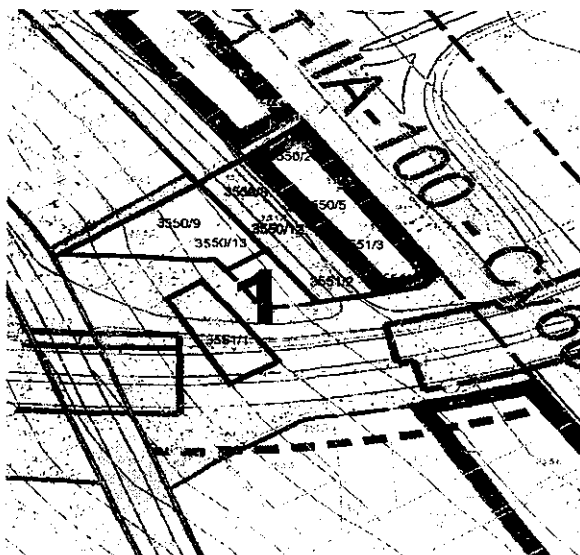
Примедбе после рока:

38. Жељко Тишма (допуна примедбе број 26) и
39. Радивоје Симовић
40. Велибор Катанић
41. Слободан Прошић и други(допуна примедбе број 36)
42. Сенка Кнежевић
43. Ведран Дујић
44. Мирослав Марић

Примедба број 1:

Примедбу је доставио Ненад Илић (Улица Руђера Бошковића 16, Нови Сад), а односи се на План детаљне регулације Буковачког платоа у Петроварадину.

Подносилац примедбе предлаже спајање делова парцела број 3550/13, 3550/9, 3550/1, 3550/12, 3550/8, 3550/6, 3550/5, 3550/2, 3551/2, 3551/3, 3551/4, 3551/5, 3551/7 КО Петроварадин у јединствен пословни комплекс. Предлаже укидање планиране улице која би делила пословни комплекс, будући да је усвајањем плана детаљне регулације државног пута IB – 21 површина планирана за изградњу на наведеним парцелама значајно умањена. Предлаже и, да се на делу парцеле број 3551/који је планиран за породично становање, планира јавна површина- сквер када је већ већи део парцеле намењен за јавну површину- саобраћајницу.



Комисија за планове делом не прихвата примедбу а део примедбе сматра неоснованим, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду. Комисија за планове сматра да је потребно кориговати Нацрт плана у овом сегменту у складу са планским решењем дефинисаним Нацртом плана детаљне регулације „Буковачког платоа“ у Петроварадину, који је био изложен на јавни увид.

Примедба број 2:

Примедбу је доставио Жељко Миловић (Улица Бачка, број 70, Врбас)

Примедба се односи на парцеле број 4591 и 4590 КО Петроварадин, на којима је планирана туристичко- спортско-рекреативна површина, а предлаже породично становање.

Предлаже могућност изградње стамбеног објекта, с обзиром да се парцеле граниче са породичним становањем и мишљења је да постоји могућност за проширењем намене породичног становања закључно са његовим парцелама.

Комисија за планове делом не прихвата примедбу а део примедбе сматра неоснованим, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду. Комисија за планове сматра да је потребно кориговати и допунити правила изградње на парцелама намењеним туристичко-спортско-рекреативној намени тако да се дозвољава изградња објеката породичног становања максималне бруто површине до 150 m² са једном стамбеном јединицом.

Примедба број 3:

Примедбу је доставио Винко Дорић (Улица Максима Горког, број 6/7/63, Нови Сад).

Примедба се односи на парцелу број 740/1 КО Сремска Каменица, на којој је планирано заштитно зеленило. Предлаже промену намене у породично становање или туристичко-спортско рекреативну површину, с обзиром да у непосредној близини има изграђених стамбених објеката, на терену постоји изграђена инфраструктура (пут, струја, гас и вода), а на графичком приказу 2.2 "Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора" у Р 1 : 5 000 види се да се део парцеле налази у зони означеној као терен погодан за изградњу.

Комисија за планове прихвата примедбу и констатује да је потребно кориговати намену спрам просторних могућности а не само на предметној парцели.

Примедба број 4:

Примедбу је доставио Столе Стојановић (Улица Балзакова, број 17, Нови Сад).

Подносилац примедбе је власник породичне стамбене зграде изграђене на парцели број 4602/1 КО Петроварадин. Површина парцеле је 1876 m². Објекат је изграђен без одобрења за изградњу и поднет је захтев за у законском року за накнадно издавање грађевинске и употребне дозволе.

Нацртом Плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, предметна парцела је планирана за туристичко-спортско-рекреативне површине. Минимална површина парцеле је 1000 m² за постојеће парцеле, односно 2000 m² за нове парцеле. Уколико се план усвоји, предметна парцела неће имати услове за деобу.

Из тог разлога подноси примедбу да намена парцеле број 4602/1 буде породично становање уместо туристичко- спортско- рекреативне. Намера му је да након деобе поклони новоформирану парцелу сину. Предметна парцела излази на површину

планирану за јавне намене и има фронт од око 55 m што задовољава критеријуме за формирање две или више парцела.

С обзиром на изграђене стамбене објекте у окружењу, цео простор означен на графичком приказу промени намену у породично становање.

Комисија за планове не прихвата примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 5:

Примедбу је доставио Бранислав Стефановић (Улица Доња Барања број 1, Буковац).

Предмет примедбе су парцеле број 4762 и 4756/8 КО Петроварадин.

Парцела број 4762 је намењена за општеградски центар, а како до 2009. године није приведена намени, предлаже промену намене у породично становање како би се решили породични егзистенцијални проблеми.

Парцела број 4756/8 се не види на плану, па подносилац примедбе сматра да је треба учртати на графичке приказе. Урађена је парцелација и препарцелација по важећем плану. Парцела број 4756/8 је намењена за пут.

Комисија за планове сматра да је примедба делом неоснована а део примедбе се прихвата. Комисија за планове прихвата да се предметна парцела намени породичном становању а за део примедбе који је неоснован образложење је дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 6:

Примедбу је доставио Слободан Плавшић (Улица Мичуринова, број 68, Нови Сад)
Примедба се односи на парцеле број 6500/4 и 6497/1 КО Петроварадин.

Примедба се односи на чињеницу да десна страна пута према Ширинама није планирана за породично становање, а много грађана има изграђене куће са "потпуно регулисаним комуналијама" (струја, вода, комплетна легализација, прикупљају се потписи за довођење гаса). Предлаже промену намене у породично становање.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду. Комисија сматра да је потребно кориговати намену спрам просторних могућности а не само на предметној парцели.

Примедба број 7:

Примедбу је доставио Филип Глишић (Булевар цара Лазара 37, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 5758/1 КО Петроварадин, као и на парцеле у непосредном окружењу 5758/2 и 5757/2 КО Петроварадин.

Подносилац примедбе је постао власник парцеле број 5758/1 КО Петроварадин и увидом у Катастар утврђено је да је парцела оптерећена уписом, извршеним 1972. године, којим је дато право приступа парцелама број 5758/2 и 5757/2 КО Петроварадин преко парцеле број 5758/1.

Увидом на терену, међутим, утврђено је да до парцела број 5758/2 и 5757/2 постоји прилазни пут који се користи дуги низ година и који је унет у катастарску подлогу. Непотребним уписом у Катастар, парцела број 5758/1 КО Петроварадин је оптерећена правом приступа власницима парцела број 5758/2 и 5757/2 КО Петроварадин, чиме су непотребно нарушена права својине и приватности.

Стога се предлаже да се потврди постојање приступа парцелама број 5758/2 и 5757/2 са постојећег пута, а не преко парцеле број 5758/1, чиме би се омогућило уклањање забележбе у Катастру о преласку преко парцеле број 5758/1. Указује се на чињеницу да парцеле број 5758/2 и 5757/2 КО Петроварадин, постоји обезбеђен приступ.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 8:

Примедбу је доставио Селвер Буљубашић (Улица Иве Андрића број 21, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 840/4 КО Сремска Каменица. Планом генералне регулације је утврђена намена заштитно зеленило. Предлаже промену намене у туристичко-спортско-рекреативну површину.

Парцела је у власништву подносиоца примедбе од 1982. године, и на парцели је изграђен објект површине око 40 m². И на суседним парцелама су изграђени објекти. Имају трофазну струју и градски водовод. Сопственим средствима је изграђен и пут. Предметна парцела, као и парцеле у окружењу су уређене у стилу викенд насеља.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 9:

Мирјана Вујасиновић и Александар Вујасиновић (Улица Бранка Манојловића, број 8, Сремска Каменица) су доставили две основне примедбе од којих прва има 6 примедби у начелу, 1 конкретну примедбу, а друга се односи на разрешење проблема довођења струје на подручју Мала Карагача, Општина Петроварадин.

Примедбе се односе на парцеле број 6181, 6182 и 6184/1, КО Петроварадин које су планиране за туристичко-спортско-рекреативне површине, а предлажу промену намене у породично становање. Приложили су детаљно образложење свог предлога, с обзиром да на том подручју постоје изграђени објекти, сматрају да су парцеле мале површине и да је конфигурација терена неповољна за намене туризам, спорт и рекреацију.

Предлажу да се цело грађевинско подручје Карагаче третира као урбанистичка целина са основном наменом породично становање.

" Начелне примедбе:

Насупрот прокламованим циљевима у нацрту Плана да се жели њиме "завести урбанистички ред повезивања урбанистичких целина и блокова, њихово међусобно повезивање и усклађивање у просторну целину која се интегрално сагледава и решава са свих аспеката" (став 1.1. циљеви израде плана) предложено је супротно јер је просторна целина Карагаче подељена необјашњиво на два неповезана подручја од којих је један део уређен или се планира уређење и за који су већ донети детаљни планови а други део Карагаче остаје плански неуређен за дужи временски период због неадекватне намене простора или других нејасних неаргументованих разлога.

Становници или повремени становници у викенд кућама или потенцијални становници који планирају да изграде куће на простору Карагаче који нацртом плана није предвиђен за породично становање су чекали на доношење овог плана од 2009-те године да би сада дошли у ситуацију да су им изгледи да на легалан начин као њихове комшије у другом делу Карагаче са наменом породичног становања свој простор користе у исте сврхе. Како је на овом делу Карагаче предвиђена превасходно изградња објеката за туристичко-спортски-рекреативне активности могућности да изграде стамбене објекте за породично становање примерене њиховим економским могућностима према предлозима у нацрту Плана су у урбанистичком и правном смислу неизвесне и магловите. То је простор, да подсетим, Карагаче познат под називом "Мала Карагача" део простора обележен зеленом бојом на графичком приказу.

Указујем на нелогичност и неизводљивост намене земљишта у делу Карагаче где су предвиђени објекти превасходно за туристичке и спортско-рекреативне активности за које никада на том простору за протеклих 30 година није показано интересовање нити ће бити упркос ГУП-у Фрушка гора 2022. године на који се предлагач нацрта Плана позива.

Као што у уводу нацрта ГУП-а бр. 1867 пише највећи део простора Алибеговца је под воћњацима, виноградима, ораницама, терен је брежуљкаст и нагнут, управо и на овом делу Карагаче и као такав неподобан за изградњу туристичких и спортских објеката.

Чињеница је да на овом простору, терену, постоје изграђени објекти и то претежно викенд објекти а неки од њих су у међувремену легализовани са грађевинским и употребним дозволама и да су власници тих објеката сопственим средствима обезбедили воду, изградили приступни пут док су чекали скоро 20 година да се донесу обећани детаљни урбанистички планови.

Уколико се остане при ставу да овај део Карагаче буде намењен претежно туристичким и спортско рекреативним садржајима овај простор ће остати "црна рупа" зарасла у шикару у непосредној близини града са потенцијалном опасношћу да се настави дивља стамбена изградња. Постављамо питање зашто је само тај део Карагаче са истим карактеристикама као и остали делови Алибеговца (конфигурација терена, дивља градња, виногради и воћњаци, путна мрежа, близина града, итд.) намењен просторно претежно туризму и спортско рекреативним активностима за чега не постоји интерес, а ни природни услови, а не породичном становању за које постоји интерес што је видљиво на терену.

Конкретна примедба:

Поглавље 3 нацрта Плана: Претежна намена земљишта

3.1. Концепција уређења

На основу начелних примедби на нацрт Плана тражимо да се Карагача у целини третира као простор за превасходно породично становање уколико је Град одбацио могућност проглашења овог простора за викенд зону што би било природније решење од предложеног туризма, спорта и рекреације и опет подсећамо да на простору "Мала Карагача" који је мали део укупне целине Алибеговца нема услова за развијање туризма, спорта и рекреације јер су то мале парцеле под воћњацима и виноградима.

Да би урбанистички простор био целовит, конзистентан и као такав функционална целина предлажемо да се цео простор Карагаче определи за намену породичног становања.

Конкретно, као подносилац ових примедби и као лично заинтересован власник викенд објекта на парцели 6181 и два плаца (парцеле 6182 и 6184/1) на подручју "Мала Карагача" наводим да сам довео воду о свом трошку, да поседујем грађевинску дозволу и да сам очекивао да ћу доношењем овог Плана моћи да унапредим услове становања тако да ћу моћи ту да станујем и да ћу имати исти третман као моје комшије на удаљености мањој од 800 m.

Из свих наведених разлога предлажем да се у нацрту ГУП-а бр. 1867 грађевински простор Карагача третира као урбанистичка целина са основном наменом породично становање"

Примедба која се односи на разрешење проблема довођења струје на подручју Мала Карагача:

Проблем увођења јавне и приватне расвете на подручју Мала Карагача траје већ 20 година. На удаљености од свега 5 km од Новог Сада, становници овог подручја Општине

Петроварадин, раније викендаши, а сада све више становници који живе у стамбеним објектима, живе у мраку без струје.

Одржан је и састанак 2015.године са градоначелником, ресорним министрима, представницима Електровојводине, ЈП Завода за изградњу града, ЈП Урбанизам са заинтересованим грађанима. Исказана је добра воља и спремност да Град исфинансира извођење потребних радова. У међувремену су прикупљене и потписане и оверене сагласности власника земљишта дужином трасе којом би ишао далековод. До данас није ништа урађено да се крене у реализацију.

У одговору на захтев грађана ЕПС-у ЕД Нови Сад, зашто се не поставља трафо станица, наведено је да је основна препрека за реализацију договореног, доношење планова детаљне регулације а без њих ЕД Нови Сад не може да почне радове.

Сматрају да је План генералне регулације који је на јавном увиду до 21.11.201. године може бити основ за покретање реализације објекта стубна трафо станица СТС "Мала Карагача" јер се стичу основни услови за то. Предлажу привремене одлуке ЈП Урбанизам, Завода за урбанизам до доношења плана детаљне регулације, односно привремена решења о УТУ-има како би Електровојводина могла да започне са радовима како је у сличним ситуацијама и урађено.

Ако се овај апел надлежнима не покаже као недовољан, биће принуђени да скрену пажњу јавности и на друге начине (окупљање, обраћање медијима и сл.)

Комисија за планове сматра да су примедбе делом неосноване а делом се не прихватају, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 10:

Примедбу је доставио Ристо Зекановић (Улица Каће Дејановић, број 21, Нови Сад).

Примедба се односи на парцеле број 6500/1 и 6500/2 КО Петроварадин (које се налазе на парцели број 6510). Парцеле су намењене за туристичко-спортско-рекреативне површине.

Предлаже промену намене у породично становање.

На парцели је изграђена породична кућа површине 97 m² која је уписана у Катастар, објекат је пријављен за легализацију 2003. године, а покренут је и поступак озакоњења.

Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 11:

Примедбу су доставили Жељко Балаћ и Светлана Балаћ (Гудуре 3, Петроварадин)

Примедба се односи на парцеле број 5044, 5045 и 5046 КО Петроварадин.

Парцеле су намењене зони заштитног зеленила а предлажу стамбено-рекреативну намену, за становање и пословну намену ниског интензитета, огледно сеоско имање где би се деци школског и предшколског узраста и туристима (ходочасницима) приказао живот из ранијег периода и данас.

Уз примедбу је доставио и образложење где је навео да са женом и децом живи на овом месту већ 15 година, да су купили стари (уцртан на подлогама) објекат који су адаптирали за живот. Уведена је струја, вода, а приложили су Управи пројекте и решења о плаћеним обавезама до сада.

Детаљно образлаже да је купљен објекат без струје, воде, нормалног прилаза, запуштен и зарастао у коров, да је купљен због здравственог стања деце, да су имали визију да обезбеде деци живот у природи. Све своје животне материјалне и моралне ресурсе су уложили да од овог места створе дом за живот и рад, и зато моле да се у томе подрже. Наводи да имају употребну дозволу, моле да се сви објекти легализују, озаконе и укњиже, јер су обавезе према Граду и држави испуњавали и плаћали. Поднели су и папире за озакоњење помоћних објеката.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Прихвата се промена намене из заштитног зеленила у туристичко-спортско-рекреативну намену. Услов за изградњу и легализацију објеката је геомеханичко испитивање парцеле.

Примедба број 12:

Примедбу су доставили Јована Влајков (Улица Лазе Лазаревића, Нови Сад), Миљана Узелац (Улица Пионирска број 6, Нови Сад), Видосава Релић (Улица Веселина Маслеше број 120, Нови Сад), Павле Јоксимовић (Ливаде 56, Сремска Каменица), које све заступа Ласло Дубајић из Новог Сада.

Примедба се односи на намену парцела утврђену у Плану генералне регулације туризам-спорт и рекреација, а траже уважавање стања на терену, односно да се узму у обзир постојећи и изграђени објекти.

Подносиоци примедбе указују на следеће :

Приликом израде овог Нацрта поступајући орган није водио рачуна о фактичком стању на терену. Анализом замишљеног (и предложеног) у тексту Нацрта, као и у картама и плановима, стиче се утисак да је планирање вршено "из канцеларије" – без увида на конкретну ситуацију на терену.

Поступајући орган очигледно није израдио ситуациони план. Није било провере изграђености сваке парцеле на терену, као ни упоређења постојећих копија планова са стварним стањем на терену, а такође ни са поднетим захтевима за озакоњење објеката.

1. The first part of the document is a list of the names of the members of the committee.

Дакле, поступајући орган није утврдио стварно стање на терену. Последица тога је одсуство анализе постојећег стања и стварних животних околности које терете предметне парцеле. Као крајња последица оваквог поступања је предлог из документа који представља промашај: неживотна решења која се директно косе са постојећим животним околностима и стањем на терену.

Напред изречене примедбе односе се нарочито на делове потеса "Алибеговац" који су овим Нацртом предвиђени за спортско-рекреативне намене.

У стварности, Алибеговац је веома изграђен, а структура намене исте изграђености је двојака: породичне куће за становање и викенд куће за одмор. Готово да нема парцеле на којој није изграђен објекат. Куће за одмор у највећем броју случајева постоје саграђене већ неколико деценија. Породичне куће за стално становање су у највећем броју новијег датума, старе неколико година.

Бројеви парцела на које се ово односи су: 671/2, 677, 679, 680, 681, 683/1, 683/2, 683/4, 683/5, 687, 688, 689, 691, 692, 693, 695, 696, 697/1, 697/2, 697/3, 703, 704, 707, 708.

Такође, од значаја је напоменути да су власници парцела финансирани о свом трошку све увођење и прикључење на електро мрежу свих објеката, укључујући и извођење радова, цену прикључака и све друго. Такође, власници парцела су финансирани извођење радова приступних путева, о њиховом трошку су избушени бунари за снабдевање водом, итд.

Ово су чињенице које не могу да се пренебрегну. Стога их свакако треба узети у обзир приликом одлучивања.

Сви власници ових објеката поднели су захтеве за озакоњење објеката као стамбених. Уколико би овакав План био усвојен пре него што би била донета решења о озакоњењу, сви ти објекти би били предвиђени за рушење, јер се не уклапају у План. То би нанело ненадокнадиву штету власницима истих објеката.

Подносиоци овог приговора сматрају то неприхватљивим. Сматрају да је задатак оваквог Плана не само да на савремен начин урбанизује град и рубна насеља, већ да урбанизација буде у складу са реалним потребама грађанства које живи и ради на односној територији.

Свако супротно решење довело би до правног нонсенс-а: постоји објекти који су изграђени годинама уназад, сасвим функционални, подобни и који при том не нарушавају ни изглед, ни природно окружење, нити су еколошки неприхватљиви. За све те објекте поднети су захтеви за озакоњење који чекају на позитивно решавање. Сада, након свега тога, овим Нацртом Плана добар део тих објеката одједном се не уклапа у замишљену урбанистичку структуру.

Стога је неопходно да се пре усвајања Плана исти исправи тако да уподоби поједине делове детаљних планова са стањем на терену. У конкретизацији, то значи да План узме у обзир постојеће и изграђене објекте, провери са Градском управом за урбанизам, грађевину и стамбене послове поднете захтеве за озакоњење објеката, те власницима изграђених објеката омогући уживање постојећег стања.

Комисија за планове делом не прихвата примедбу а део примедбе сматра неоснованим, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 13:

Примедбу је доставио Павле Јоксимовић (Улица Ливаде, број 56, Сремска Каменица), који је поднео примедбу и са групом грађана које заступа Ласло Дубајић (примедба број 12).

Примедба се односи на парцеле број 671/1 и 671/2, КО Сремска Каменица

Парцела број 671/1 је проглашена нестабилним , клизавим тереном, иако није утврђена процена статике на терену. Парцела број 671/2 је намењена за туристичко-спортско-рекреативну површину.

На наведеним парцелама чији је власник, живи од 2010. године са супругом, ту је и пријављен. Објекат је уцртан 1997. године као "викенд кућа" а захтев за легализацију је подношен 2003. године, 2010. и 2015. Године.

Због свега наведеног обраћа се Приговором, ради промене намене у породично становање.

Сва потребна документација је достављена при захтевима за легализацију.

Комисија за планове сматра да је део примедбе неоснован а део примедбе се не прихвата, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 14:

Примедбу је доставила Милица Чизмић Лебар (1300 каплара, број 8, Нови Сад).

Примедба се односи на трасу пута којим се обезбеђује приступ парцелама које се налазе са северне или северозападне стране планираног градског гробља на Алибеговцу. Реч је о подручју на коме је изграђено скоро седамнаест кућа- викендица, које су добиле грађевинску и употребну дозволу, где је водоводна и електро мрежа у потпуности изграђена, и које имају право службености пролаза уз обод винограда. С тим у вези, Планом детаљне регулације гробља на Алибеговцу ("Службени лист града Новог Сада", број 55/2005), предвиђена је саобраћајница по ободу комплекса гробља, тј. пут дуж парцеле број 853, те даље према западу преко парцела број 858, 860, 861 и 862.

Овим нацртом плана се укида део приступног пута, тачније његов део који води на запад. Уједно ће бити онемогућен приступ парцелама које су намењене за туристичко-спортско-рекреативне садржаје.

Значи, тражи се да се врати правац приступног пута који је био усвојен претходним Планом детаљне регулације гробља на Алибеговцу.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедбе број 15А И 15Б:

Примедбе је доставио Дамир Гужвањи (Улица Чернишевског број 4, Нови Сад).

Примедба 15А се односи на парцеле број 4603, 4604, 4605/1 КО Петроварадин.

Парцеле су намењене за туристичко-спортско-рекреативне површине, а предлог је да се намење за породично становање.

Парцеле које су његово власништво се граниче са парцелама намењеним за породично становање, и зато сматра да се намена породично становање планира и на његовим парцелама.

Примедба 15Б се односи на парцелу број 6201/2.

Парцела је намењена за туристичко-спортско-рекреативну површину, а предлог је да се намени за породично становање.

Комисија за планове не прихвата примедбе, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 16:

Примедбу је доставио Небојша Јовин (Булевар ослобођења број 1, Нови Сад)

Примедбу подноси као заинтересовани стручњак и грађанин.

Примедба се односи на непостојање заштитног зеленог појаса око државног пута IB-21 као заштите од загађења буком.

Нацрт плана како у тексту тако и на графичким приказима не третира постојање заштитног појаса који би требао да се формира око државног пута IB-21, посебно на правцу којим државни пут пролази поред Карагаче и иде ка Петроварадину.

Предлог је формирати зелени заштитни појас око државног пута IB-21 као заштиту целог подручја породичног становања од загађења буком.

Даље у тексту примедбе образлаже детаљно да услови на терену (државни пут на висинској коти изнад подручја Алибеговац и Карагаче који се налазе у удолини односно на нижој висинској коти) стварају ситуацију да је загађење буком целог подручја веома велико. Сматра да су урађена мерења буке на овом подручју, да би резултати показали да је степен буке изнад дозвољеног за овај део града. Интерес града је да се овде формира стамбено насеље, а разлог зашто се то до сада није десило је превелика бука од државног пута, а не због непостојања инфраструктуре на предметном подручју.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 17:

Примедбу је доставио Игор Цолев, дипл.инж.грађ. (Радничка 16, Нови Сад).

Примедба се односи на правила уређења и грађења утврђена у делу текста 7. Правила уређења и грађења, 7.1. Правила уређења и грађења усмеравајућег карактера за целине и зоне за које је основ за реализацију план детаљне регулације, 7.1.4. Остале намене, 7.1.4.1. Пословање, Пословање са становањем, где се у тексту наводи да је планирана спратност објекта П до П+2.

Предлаже да се дода реченица следеће садржине:

" Уколико конфигурација терена дозвољава, могућа је изградња сутеренских (подрумских) етажа, које би се користиле као техничке просторије. Максимална дозвољена спратност у том случају је Су+ П+2."

Образложено је чињеницом да је у оквиру важећег Плана детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист града Новог Сада", број 44/2009), у оквиру намене породично становање, утврђено правило да је максимална дозвољена спратност објекта три корисне етаже, односно П+1+Пк, уз могућност коришћења сутеренске (подрумске) етаже". Како објекти имају намену пословање са становањем, и често захтевају сложенија техничка решења, додатна сутеренска (подрумска етажа би била адекватна за техничке просторије и складиштење опреме.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 18:

Примедбу је доставила Здравка Врцељ (Ширине III/3, Петроварадин)

Примедба се односи на парцеле број 840/1 и 840/2 КО Сремска Каменица.

Парцеле су намењене заштитном зеленилу, а предлог је да буде стамбена зона у оквиру које је могуће изградити објект породичног становања.

Образлаже да је изградња могућа јер је улица комунално опремљена струјом и водом, односно омогућени су основни услови за живот.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 19:

Примедбу је доставио Жељко Пудар (Улица Војводе Шупљикца број 22, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 5164 КО Петроварадин на којој се планирају, како је навео, стамбено-пословни објекти.

Примедба се односи на правило утврђено у овом Плану детаљне регулације "Ширине II" у Петроварадину, да се заузетост у зонама породичног становања ограничава на 30% за парцеле површине веће од 1000 m², уз ограничење од макс.480 m² развијене корисне површине.

Предлаже да се за пословне објекте дозволи заузетост парцеле до 40% без ограничења од 480 m² развијене корисне површине.

Сматра да су правила за изградњу ограничавајући фактор за изградњу пословних објеката, нарочито за парцеле преко 1000 m², с обзиром да се на овом подручју планира изградња садржаја туризма, спорта, рекреације, угоститељства, занатства, трговине...

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду изузев развијене корисне површине на парцели. Комисија за планове сматра да је могуће да развијена корисна површина на парцели породичног становања буде и већа од 480 m² али само када се простор разрађује урбанистичким пројектом за садржаје комплементарне становању.

Примедба број 20:

Примедбу је доставила Ивана Стевановић, "Стил венчања"(Петра Драпшина 12, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 5164 КО Петроварадин, као и примедба број 19.

На парцели која је намењена за породично становање, предлажу заузетост до 40%, без ограничења од 480 m² развијене корисне површине на парцели.

Планирају да на купљеној парцели изграде центар за различите манифестације, прославе, конференције, манифестације из домена културе и сл.

Планирају запошљавање 15-20 радника а планирани објекат би испунио све законске стандарде. Приложено је идејно решење објекта.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду изузев развијене корисне површине на парцели. Комисија за планове сматра да је могуће да развијена корисна површина на парцели породичног становања буде и већа од 480 m² али само када се простор разрађује урбанистичким пројектом за садржаје комплементарне становању.

Примедба број 21:

Примедбу је доставила Данијела Црвенков (Рељковићева, број 43, Петроварадин)

Примедба се односи на парцеле број 4443, 4444/1 и 4445/1 КО Петроварадин

На парцелама имају изграђене објекте за становање и помоћне објекте који су у процесу легализације.

На остатку парцела би правили куће за становање, деци и унуцима, када се буду знала правила за парцелисање.

Комисија за планове делом не прихвата примедбу а део примедбе сматра неоснованим, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 22:

Примедбу је доставила Ђурђица Новић, (Улица Сечањска, број 16, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле број 5744 и 5742 КО Петроварадин.

Подносилац примедбе је власница ових парцела. Нацртом планског решења, део парцела је планиран за породично становање, а део парцела за туристичко-спортско-рекреативне површине. Делови парцела који се планирају за породично становање, имају приступ планираној саобраћајници.

Предлаже да се целе парцеле планирају за породично становање, те да се приликом израде планова детаљне регулације планира и приступна саобраћајница, како би се овај простор могао активирати (планирати саобраћајницу као површину јавне намене или као приватни колски пролаз до будућих грађевинских парцела). На овај начин би се простор могао рационално уредити као породично становање у затвореним стамбеним комплексима, што је једна од добрих могућности која предвиђа овај план.

Уз примедбу прилаже графичке приказе шире ситуације, предлог решења, а предлаже и могућност укључења шире зоне, непосредног окружења у намену породично становање. Предлажу проширење ове зоне тако да прати нагиб терена.

Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 23:

Примедбу су доставили Мира Стјепановић и Дејан Стјепановић (Улица Лоле Рибара 26, Сремска Каменица) које заступа Тања Арсић.

Примедба се односи на парцеле 775, 697/5 и 697/6 КО Сремска Каменица, које су у власништву подносиоца примедби.

Планирана намена у Плану генералне регулације је заштитно зеленило.

Подносиоци приговора нису желели да нелегално граде, а сада им је то онемогућено овим нацртом односно предлогом плана и то на свим парцелама на којима имају право својине.

На предложеном планском решењу, види се да су зоне са другим наменама веома близу предметних парцела. Парцела број 775 се граничи са зоном чија је намена породично становање, предлажу да се прошири зона становања на парцелу број 775, или

да промени намену у туристичко-спортско-рекреативне површине. Парцела би, с обзиром на површину, задовољила услов у односу на минимум површине који парцела мора да има како би ушла у ту зону.

Предлажу и да се парцеле број 697/5 и 697/6, које се готово граниче са туристичко-спортско-рекреативном површином, планирају за ову намену, јер обе испуњавају у погледу површине услов да буду у туристичко-спортско-рекреативној зони, односно намени површина.

Предлажу да се уваже разлози, да се у складу са приговором промени намена, у супротном би цела породица Стјепановић била ускраћена за могућност планирања своје будућности, а битно би ограничило и њихово право својине. С друге стране, држава награђује све оне који су нелегално градили и имају могућност да по одредбама Закона о озакоњењу упишу право својине на својим објектима.

Уједно захтевају да им поступајући орган упути позив или обавштење о одржавању јавне расправе поводом приговора.

Комисија за планове прихвата примедбу. Комисија сматра да је потребно кориговати намену спрема просторних могућности а не само на предметној парцели.

Примедба број 24:

Примедбу је доставио Дарко Перковић (Сунчани кеј 39, Нови Сад)

Примедба, тачније три примедбе, доставио је као власник парцеле број 6414/22 КО Петроварадин, која је Планом генералне регулације намењена за туристичко-спортско-рекреативну површину.

Прво, сматра да је намена подручја туристичко-спортско-рекреативна неодговарајућа на подручју, чије су парцеле под нагибом, и никакве спортске терене није могуће направити. Ако се планирају овакве намене, то једино је реално изводљиво на подручјима која су у равници, а део подручја који је брдовит предлаже да буде намењен искључиво породичном становању, са могућношћу узгоја винограда, воћњака итд.

Друго, условљавање добијања дозволе за изградњу стамбеног објекта и присуством туристичко-спортско-рекреативних садржаја, онемогућиче власнике парцела, који нису подигли нелегални објекат, фаворизујући нелегалну изградњу. Истовремено ће власницима већ изграђених објеката отежати легализацију, а држави ускратити плаћање пореза. Предлаже да се дозвола за изградњу стамбеног објекта добије независно од постојања туристичко-спортско-рекреативних садржаја, који могу остати као опциони у зависности од могућности власника.

Треће, одређивање да парцеле на којима се може нешто градити морају бити веће од 1000 m², хендикепира више од 80% власника парцела које су доминантно мање од

1000 m². Такође ће онемогућити легализацију већ постојећих објеката. Предлаже да граница буде померена на 800 m², чиме би се обухватио велики део парцела, готово све.

И на крају, сматра да је начин обавештавања заинтересованих грађана потпуно неадекватан. Овај вид обавештавања оставља већину грађана потпуно необавештеним, без могућности да се уложи жалба или приговор. Нада се да ће адекватно бити обавештени о оджавању јавне седнице, како би своје примедбе образложили.

Комисија за планове сматра да су примедбе делом неосноване, део примедби се не прихвата а део примедби се прихвата, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 25:

Примедбу су доставиле Љубица Савић (Сремска Каменица) и Мирјана Родић (Улица Славка Родића, број 1, Бачка Паланка)

Примедба се односи на парцеле број 4489 и 4490 КО Петроварадин које су Планом генералне регулације планиране утврђене за заштитно зеленило.

С обзиром да на парцелама имају изграђен грађевински објекат изграђен пред 30 година. Објекат је уписан у Катастар. До сада су парцеле вођене као грађевинске. На околним парцелама су такође изграђени објекти.

Моле да ове површине буду третиране као грађевинске.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 26:

Примедбу је доставио Жељко Тишма (Улица Пуцкарош број 63, Петроварадин), као и допуну примедбе (геодетски снимак)

Примедба се односи на парцелу број 5174 КО Петроварадин на којој се планира породично становање и саобраћајнице.

Предлог је да се коригује планирана регулациона линија саобраћајнице уз југозападну границу његове парцеле број 5174, тако да планирана регулациона линија иде по габариту изграђеног објекта.

Изграђен објекат датира из 1996. године и увучен је у односу на постојећу регулацију више од 2,0 m.

Објекат је грађен од чврстог материјала, користи се у сврху помоћног простора и за гаражирање возила.

Моли да се прихвати предлог корекције регулације, да би могао да се заврши поступак озакоњења. Приложио је графичке приказе.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 27:

Примедбу је доставила Љубинка Несторовић (Улица Дожа Ђерђа, број 48, Будисава)

Примедба се односи на парцеле број 4269, 4261/1 и 4261/2 КО Петроварадин

Парцела број 4269 је планирана за породично становање, док су парцеле број 4261/1 и 4261/2 у зеленом заштитном појасу.

Све три парцеле су груписане једна до друге, па није логично да једна парцела буде у породичном становању, а друге две које се граниче са њом не буду, заштитни појас не испуњава своју сврху, нелогично је да усред грађевинског рејона буде воћњак и виноград.

Предлог је да се на парцелама 4261/1 и 4261/2 промени намена у породично становање и да се поред породичне стамбене изградње дозволи изградња пословног објекта за потребе мале привреде, што величина парцеле дозвољава. Уколико не буде усвојен овакав приговор, предлажу да парцеле треба да промене намену у парковску или сличну површину, јер је оваквом нелогичном наменом обезвређено земљиште у потпуности.

Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 28:

Примедбу је доставио МИР ПРОМЕТ, доо, Сремски Карловци (Улица Максима Горког број 1)

Предмет примедбе су парцеле број 3495/1 и 2, 3498/1 и 2, и 3499/2 КО Петроварадин које су у власништву подносиоца примедбе и на којима је нацртом Плана генералне регулације планирано "становање са пословањем".

Предлажу да се на њиховим парцелама планира реализација станице за снабдевање горивом.

Разлог зареализацију станице за снабдевање горивом сматрају оправданим, јер на државном путу ПА-100 Нови Сад-Београд, у смеру од Београда ка Новом Саду, од Инђије до центра Новог Сада не постоји станица за снабдевање горивом возила.

Сама локација има довољну површину (6.612 m²) на којој се могу реализовати садржаји који су компатибилни са садржајима станице за снабдевање горивом (угоститељство, салон аутомобила, продаја и складиштење резервних делова за аутомобиле, сервис, перионица итд) што одговара и категорији пута.

Предлажу да се за реализацију станице за снабдевање горивом предвиди и изрдада Урбанистичког пројекта којим се дефинисали садржаји комплекса.

Иницијативу су покренули и 2007. Године, какасу добили и сагласност Градоначелника (у прилогу), али због нерешених имовинскоправних односа тада нису успели да реализују до краја.

Моле да се узму у обзир разлоге за примедбу, како би могли да реализују овај објекат.

Комисија за планове прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду. Комисија сматра да је потребно дефинисати нове јавне површине на деловима предметних парцела у складу са достављеним графичким приказом на самој 5. (јавној) седници.

Примедба број 29:

Примедбу је доставио Петар Шушњар (Улица Димитрије Аврамовића број 58, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 1109/8 КО Сремска Каменица.

Парцела број 1109/8 је планирана за заштитно зеленило (подносилац примедбе је грешком написао породично становање), а предлаже туристичко-спортско-рекреативну површину.

Сматра да је у Новом Саду сувише простора за становање. Постоји простор од Петроварадина, почев од зграде РТВ па све Дунава. Посебно истиче да је терен сличан ономе на коме је изграђен и због чега је баш на том месту Институт за плућен болести.

Сматра да намена коју предлаже више одговара. Власници су сами сопственим напорима решили питање електроснабдевања, воде, телефона..

Комисија за планове прихвата примедбу. Комисија за планове сматра да је потребно кориговати намену спрам просторних могућности а не само за предметну парцелу.

Примедба број 30:

Примедбу је доставила Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције

Поводом предложеног решења Нацрта плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, имају сугестију на предложено планско решење:

У оквиру текстуалног дела плана, у оквиру тачке 7.2. Услови уређења и грађења за просторе који се реализују на основу плана детаљне регулације и плана генералне регулације, а у оквиру наслова "Правила уређења и грађења на подручју важећих планова детаљне регулације" додати следећи текст:

" 3. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења датог у графичким приказима и карактеристичним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објект који се Планом задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу предметну област.

Не условава се формирање потпуне грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализације појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација."

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 31:

Примедбу су доставиле Јелена Дунђерски, Будинка Суботић и Милијана Тодосијевић

Примедба се односи на парцеле број 4399/1, 4399/2, 4399/3 и 4399/4 КО Петроварадин, на којима се планира породично становање.

Њихов предлог је да се парцела број 4399/4 дефинише као јавно грађевинско земљиште, како би се омогућио излаз на јавну површину парцелама број 4399/1, 4399/2 и 4399/3, како би оне биле потпун грађевинске парцеле.

На парцелама 4399/2 и 4399/1 већ неколико деценија постоје изграђени породични објекти који користе парцелу број 4399/4 као пут за прилаз породичним објектима, као и парцели број 4399/1 на којој је планом предвиђено породично становање.

Парцеле су комунално опремљене.

Иако је у карти спровођења назначено да ће се простор на коме се налазе предметне парцеле разрадити планом детаљне регулације, сматрају да се овим планом генералне регулације може, и треба дефинисати да парцела број 4399/4 буде површина јавне намене. Тако би се избегло одуговлачење поступка озакоњења изграђених породичних објеката на напред наведеним парцелама. Треба имати у виду да је слична јавна површина – саобраћајница дефинисана овим планом са друге стране потока. Вољни су да као власници парцела, парцелу каоја се и сада користи као приступни пут уступе Граду.

Напомињу да су објекти на парцелама 4399/2 и 4399/1 упоступку озакоњења.

Предлажу Комисији за планове да размисли о могућности да се у тексту плана наведе да план може бити основ за озакоњење објеката који се налазе у намени породично становање иако доношење плана детаљне регулације тек предстоји након усвајања Плана генералне регулације.

У прилогу достављају орто-фото снимак и копију плана.

Комисија за планове сматра да примедба делом није основана а део примедбе се не прихвата, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 32:

Примедбу је доставила Јелена Пејчић (Улица Пере Попадића број 5/2, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4455 КО Петроварадин која се планира за заштитно зеленило а предлаже да се намени за здравство, туризам, спорт и рекреацију.

Планира изградњу центра природног здравља где би се примењивала традиционална медицина и остале светске методе алтернативне медицине, укључујући атласотерапију. Пројекат се ради у сарадњи са Развојним клубом ЦЕНЕПИК и ФК Црвена Звезда. С обзиром да на суседним парцелама постоји тениски центар, то би употпунило садржину Алибеговца.

Комисија за планове прихвата примедбу. Комисија за планове сматра да је потребно кориговати намену спрам просторних могућности а не само за предметну парцелу.

Примедба број 33:

Примедбу је доставила Јелена Мезеи (Улица Јована Ђорђевића број 7/2, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4715 КО Петроварадин, на којој се предвиђа проширење пута (Улица Нова 5)

Моле да се размотри могућност да се планирани пут (Улица Нова 5) која пролази дуж њихове парцеле број 4715 КО Петроварадин дужином од скоро 90m, на неки начин мало измести, или сузи. Предлажу да се сужавањем улице одузме мање или измештањем мање од њихове парцеле а више од парцела преко пута (парцеле број 4737,4738,4739 и 4740).

Важећим планом је предвиђено да се одузме за пут преко 40% парцеле, што и овако уску парцелу сужава. Мотив за молбу измештања пута на парцеле преко пута, темеље на чињеници да су све у власништву Републике Србије (бивше Навипове парцеле), а и знатно су веће од њихових парцела.

Комисија за планове делом не прихвата примедбу а део примедбе сматра неоснованим, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 34:

Примедбу су доставили Милета Милошевић и Петар Милошевић (Карагача број 5, Петроварадин)

Примедба се односи на парцелу број 4789 КО Петроварадин, на којој се планира породично становање и ширина улице 15,00m.

Предлажу да се сузи планирана регулација ради коначне легализације куће за становање и помоћног објекта (летње кухиње са гаражом), тако што ће се учртати

заобилазница око помоћног објекта и капије, или пак помери граница пута на доњу страну.

У претходном периоду изграђен је објекат (кућа за становање спратности Су+П+Пк) и помоћни објекат, који се делом налази на површини планираној за улицу.

Уз захтев су приложили геодетски снимак, ситуациони план, Копије плана из 2002.године и 2010.године, деобни нацрт од 1990.године, Пројекат парцелације из 2010године, Пројекат легализације из 2010.године, Мишљење о условима за издавање накнадног одобрења за градњу (из 2007. године, стамбени објекат је добио мишљење да се може издати привремено одобрење за изградњу).

Комисија за планове делом не прихвата примедбу а део примедбе сматра неоснованим, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 35:

Примедбу је доставила Милка Агбаба (Улица Бате Бркића, број 32, Нови Сад)

Примедбу подноси као власник парцеле број 6414/23 КО Петроварадин.

Сматра да су власници парцела који немају изграђене објекте, у делу пословања са становањем, оштећени овим планом. Условиљавањем добијања дозволе за изградњу стамено пословног објекта туристичко-спортско-рекреационог садржаја, онемогућиће се мали број власника парцела који нису саградили нелегалне објекте да добију у догледно време дозволу за подизање стамбеног објекта, фаворизујући нелегалну градњу на осталим парцелама. Власницима већ изграђених објеката ће се отежати легализација, а држави ускратити наплата јавних прихода.

Предлаже да се дозвола за изградњу стамбеног објекта добија независно од изградње пословног објекта, који може остати у опцији као слободностојећи објекат (други објекат на парцели у зависности од могућности власника парцела.

Такође предлаже као власник парцеле површине 879 m², да граница парцеле за изградњу буде померена на 800 m² из разлога што је већи део парцела са изгрђеним и неизграђеним објектима испод 1000 m². У противном ће се онемогућити власницима изграђених објеката да легализију постојеће објекте, а власницима парцела без изграђених објеката да добију дозволу за градњу.

Сматра да намена туристичко-спортско-рекреативне површине не одговара овом терену, јер су парцеле под нагибом, а већи де парцела има уизграђене објекте за становање.

У овом делу Алибеговца нема услова за подизање хотела, конгресних центара, етно центара и др. .

На крају констатује да је овај вид обавештавања ускратио већини власника парцела да буду обавештени о планираној намени овог простора. Нада се да ће бити власници обавештени приликом усвајања плана како би знали да ли су разматране примедбе, које су одлучујуће у овом плану, и не на штету власника парцела у овом делу Алибеговца.

Комисија за планове делом не прихвата примедбу, део примедбе сматра неоснованим а део примедбе прихвата, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 36:

Примедбу је доставио Слободан Прошић (Хаџи Рувимова 41, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4276/1 КО Петроварадин.

Примедба се односи на намену парцеле која је представљена на графици (породично становање), а предлаже пословање, с обзиром на атрактивност локације и чињеницу да се поменута парцела налази на улазу у град, тик уз државни пут IB-21.

Сматра да намена треба да буде пословна, а све у циљу изградње пословног објекта.

Комисија за планове сматра да је део примедбе неоснован а део примедбе прихвата, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 37:

Примедбу је доставио Бранко Јовановић (Булевар ослобођења број 155, Нови Сад)

Примедбу подноси као власник парцеле број 4273 КО Петроварадин и већински власник парцеле број 4272 КО Петроварадин

Предлогом плана генералне регулације на предметним парцелама планира се породично становање. На парцели број 4273 подносилац приговора је изградио четири земљана тениска терена, а на парцели број 4272, подносилац приговора је изградио халу спортске намене и стамбени објекат. Према граници са парцелом број 4271/3 Ненадић Жељко има изграђен објекат поред кога су до спортске хале изграђени још једни темељи.

Подносиоцу захтева припада земљиште на парцели број 4272 које се простира иза хале још један метар, па све до закључно са парцелом број 4273.

Имајући у виду да је подносилац захтева поднео захтев за легализацију која је у току, предлаже да се, имајући у виду чињенично стање, већи део парцеле број 4272 и цела парцела број 4273 у плану генералне регулације измени тако да тај део представља комплекс тенског клуба "Интернационал", који већ дуги низ година функционише као такав.

Приложена је скица ситуације.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду осим дела који се односи на промену намене. Комисија за планове сматра да је потребно кориговати и допунити правила уређења и грађења за породично становање (део текста Нацрта плана „7.1.1. „Становање“) тако да се омогућава реализација садржаја спорта и рекреације по нормативима за ту намену.

Примедба број 38 - Допуна примедбе број 26

Доставио је Жељко Тишма допуну своје примедбе (геодетски снимак)
Допуна примедбе је приложена уз Примедбу број 26.

Примедба број 39:

Примедбу је доставио Радивоје Симовић као власник парцеле број 4389 (КО Петроварадин)

Предлаже да се обавеза геомеханичких истраживања ограничи по парцели, а не за неко шире подручје, с обзиром на то да је реализација таквог елабората пуно комплекснија и изискује већа финансијска средства свих власника на подручју Алибеговца.

Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 40:

Примедбу је доставио Велибор Катанић (Алибеговац бб, Петроварадин)

Примедба се односи на парцеле број 4453 и 4454 КО Петроварадин. Предметне парцеле су намењене за заштитно зеленило, а предлаже промену намене у туристичко-спортско-рекреативну површину, као што је у окружењу.

Образлаже примедбу чињеницом да је на парцелама, чији је власник, изграђен легализован објекат П+1, спортско-пословне намене.

Комисија за планове прихвата примедбу. Комисија за планове сматра да је потребно кориговати намену спрам просторних могућности а не само за предметну парцелу.

Примедба број 41 - Допуна примедбе број 36:

Допуну примедбе је доставио Слободан Прошић уз изјаву још осам сувласника парцеле број 4276/1 КО Петроварадин да су сагласни да се промени намена у пословање. Поред Слободана Прошића, сувласници су још Беквалац Мирјана, Крњетин (Сава) Драган, Крњетин (Сава) Милош, Крњетин (Сава) Слободан, Трбојевић (Драгомир) Јовица, Трбојевић (Петар) Богданка, Живковић Мира, Јеркић Жељко.

Примедба број 42:

Примедбу је доставила Сенка Кнежевић (Иве Андрића 17, Нови Сад).

Примедба се односи на парцеле број 1067/1 и 1067/2 КО Сремка Каменица за које моли да се преведу из спортско-туристичко-рекреативне намене у породично становање, будући да су исте позициониране уз постојећу саобраћајницу и да у окружењу има већ изведених породичних стамбених објеката који су легализовани.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду. Комисија за планове сматра да је потребно кориговати намену спрам просторних могућности а не само за предметну парцелу.

Примедба број 43:

Примедбу је доставио Ведран Дујић (Буковачки до, 546, Петроварадин)

Примедба се односи на парцеле број 4756/8 и 4756/1.

Предлажу две варијанте померања границе између ове две парцеле (представљене на ситуационом плану приложеном уз примедбу), у циљу омогућавања приступа гаражи (да се не сече бетонска рампа улаза).

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 44:

Примедбу је доставио Милосав Марић, Булевар ослобођења 36, Нови Сад (примедба број 44).

Примедба се односи на парцелу број 4569 КО Петроварадин која је нацртом планског документа намењена за туристичко-спортско-рекреативну површину. Како је на наведеној парцели изградио викенд кућу моли да се омогући да се легализује /озакони објекат тако што би се променила намена наведене парцеле.

Констатује да према важећем Генералном плану града Новог Сада до 2021. године не може да озакони објекат јер се исти налази у намени туристичко-спортско-рекреативној површини.

Комисија за планове делом не прихвата примедбу а део примедбе сматра неоснованом, уз образложење дато у Допуни Извештаја обрађивача о спроведеном јавном увиду.

100
100
100
100
100

100
100
100
100
100

100
100
100
100
100

Комисија за планове прихвата потребне корекције Нацрта плана наведене у делу „НАПОМЕНА“ у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду изузев дела под бројем 5) јер ће се уместо наведене реченице додати следеће:

"Приликом израде нових планова детаљне регулације, могућа су одступања регулација улица као и укидања стамбених и приступних саобраћајница, у односу на графичке приказе локалитета, а у циљу усаглашавања са стањем на терену."

Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање. Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ



Нада Милић, дипл.инж.арх.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



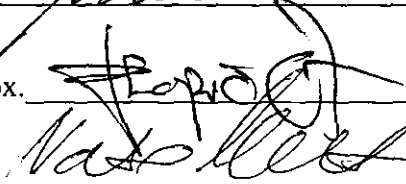
Јован Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.



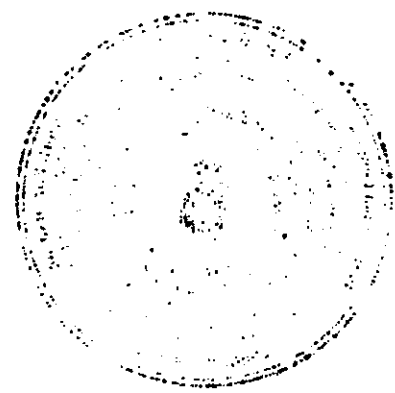
2. Зорица Флорић Чанадановић, дипл.инж.арх.



3. Васо Кресовић, дипл. инж. арх.



100





ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/III

Телефон: +381 21 48-02-199, факс: +381 21 455-395

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном јавном увиду за Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 19. 10. 2017. године, закључак број 35-101/2011-II, да се утврђује Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 23. 10. 2017. године до 21. 11. 2017. године, сваког радног дана, у приземљу пословне зграде ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама Месне заједнице "Петроварадин" у Петроварадину, Улица Чајковског 1а, Месне заједнице "Сремска Каменица", Марка Орешковића 1а у Сремској Каменици, и Месне заједнице "Буковац", Карађорђева 76 у Буковцу.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 37 примедби, као и три после рока које су доставили:

1. Ненад Илић
2. Жељко Миловић
3. Винко Дорић
4. Столе Стојановић
5. Бранислав Стефановић
6. Слободан Плавшић
7. Филип Глишић
8. Селвер Буљубашић
9. Мирјана Вујасиновић и Александар Вујасиновић
10. Ристо Зекановић
11. Жељко Балаћ и Светлана Балаћ
12. Јована Влајков, Миљана Узелац, Видосава Релић и Павле Јоксимовић
13. Павле Јоксимовић
14. Милица Чизмић Лебар
15. Дамир Гужвањи
16. Небојша Јовин
17. Игор Цолев
18. Здравка Врцел
19. Жељко Пудар
20. Ивана Стевановић, "Стил венчања"
21. Данијела Црвенков
22. Ђурђица Новић
23. Мира Стјепановић и Дејан Стјепановић
24. Дарко Перковић
25. Љубица Савић и Мирјана Родић

26. Жељко Тишма
27. Љубинка Несторовић
28. МИР ПРОМЕТ, доо
29. Петар Шушњар
30. Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције
31. Јелена Дунђерски, Будинка Суботић, Милијана Тодосијевић
32. Јелена Пејчић
33. Јелена Мезен
34. Милета Милошевић и Петар Милошевић
35. Милка Агбаба
36. Слободан Прошић
37. Бранко Јовановић

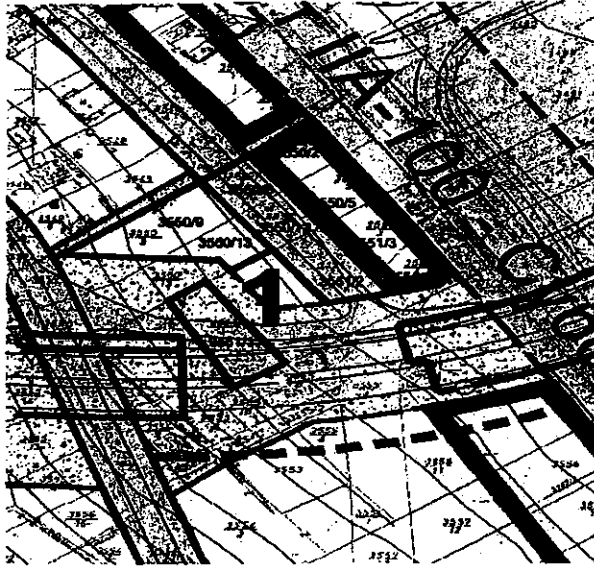
Примедбе после рока:

38. Жељко Тишма (допуна примедбе број 26) и
39. Радивоје Симовић
40. Велибор Катанић
41. Слободан Прошић и други (допуна примедбе број 36)
42. Сенка Кнежевић
43. Ведран Дујић

Примедба

Примедбу је доставио Ненад Илић (Улица Руђера Бошковића 16, Нови Сад), а односи се на План детаљне регулације Буковачког платоа у Петроварадину.

Подносилац примедбе предлаже спајање делова парцела број 3550/13, 3550/9, 3550/1, 3550/12, 3550/8, 3550/6, 3550/5, 3550/2, 3551/2, 3551/3, 3551/4, 3551/5, 3551/7 КО Петроварадин у јединствен пословни комплекс. Предлаже укидање планиране улице која би делила пословни комплекс, будући да је усвајањем плана детаљне регулације државног пута IB – 21 површина планирана за изградњу на наведеним парцелама значајно умањена. Предлаже и, да се на делу парцеле број 3551/који је планиран за породично становање, планира јавна површина- сквер када је већ већи део парцеле намењен за јавну површину- саобраћајницу.



Примедба се делимично не прихвата и делимично је неоснована.

Образложење:

Улица планирана на подручју Буковачког платоа, која је утврђена Планом детаљне регулације "Буковачки плато" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 3/07), чија је траса у највећој мери и задржана Планом генералне регулације, има значајну функцију у саобраћајном систему овог дела грађевинског подручја. Саобраћајно решење подразумева одвијање саобраћаја у континуитету паралелно Карловачком друму, и прикључак на коловозну траку у оквиру планиране регулације државног пута IB -21. Саобраћајно решење планираног државног пута је предмет Плана детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута IB-21 на административном подручју града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 26/2017) који се усвојен у мају 2017. године.

Евентуално измештање и померање трасе у правцу запада није могуће због великог пада терена (19%), као и преласка преко суседних парцела намењених породичном становању на којима су већ изграђени објекти, те се у овом делу примедба не прихвата.

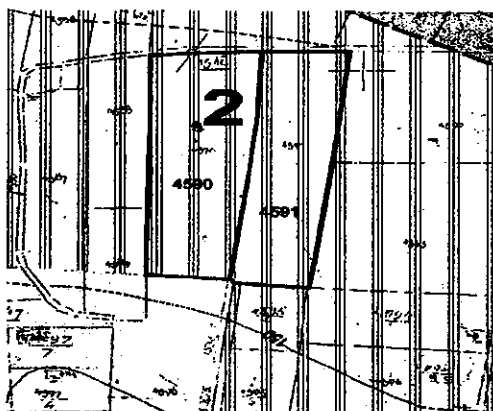
Конкретна намена на делу парцела, где су утврђене Планом генералне регулације преовлађујуће намене породично становање и становање са пословањем, утврдиће се новим планом детаљне регулације за подручје Буковачког платоа чија је израда у току, те је у овом делу неоснована примедба. Упућујемо странку да се јави у току јавног увида када овај плански документ буде био изложен у складу са законом утврђеном процедуром.

Примедба број 2:

Примедбу је доставио Жељко Миловић (Улица Бачка, број 70, Врбас)

Примедба се односи на парцеле број 4591 и 4590 КО Петроварадин, на којима је планирана туристичко-спортско-рекреативна површина, а предлаже породично становање.

Предлаже могућност изградње стамбеног објекта, с обзиром да се парцеле граниче са породичним становањем и мишљења је да постоји могућност за проширењем намене породичног становања закључно са његовим парцелама.



Примедба се делимично не прихвата а делимично је неоснована.

Образложење:

Промена намене у породично становање се не прихвата, а у оквиру туристичко-спортско- рекреативних површина могућа је изградња једне стамбене јединице максимум 150 m² бруто развијене грађевинске површине, која се може градити у оквиру пословног објекта, или као слободностојећи објекат (други објекат на парцели), те је у овом делу примедба неоснована.

Утврђивање намене породично становање на подручју Алибеговца било је предмет дугогодишњег анализирања и усклађивања решења са ставовима Управе за грађевинско земљиште и инвестиције.

Коначно је прихваћен став, који је верификовала Комисија за планове Града Новог Сада 2013. Године и то два пута, да планирање стамбене изградње има последице на рационалност коришћења простора и инфраструктурних система. Даља стамбена изградња на подручју Алибеговца не би имала економску оправданост, с обзиром да би изградња са малим густинама на непогодном терену захтевала натпросечне трошкове изградње инфраструктуре, и високе трошкове функционисања стамбеног насеља.

Један од критеријума ЈП "Урбанизам", Завода за урбанизам Нови Сад за утврђивање намене породично становање, био је и број изграђених објеката на неком конкретном локалитету у претходном периоду.

Намена туристичко- спортско- рекреативних површина је преовлађујућа у Плану генералне регулације, а конкретно, на подручју предметних парцела планира се даља разрада планских решења плановима детаљне регулације којима ће се утврдити и тачна намена сваке парцеле и регулација планираних улица.

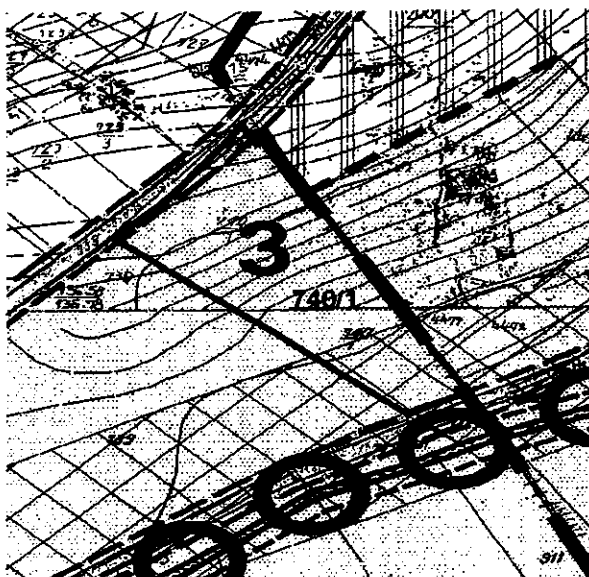
Подсећамо да је као усмеравајуће правило у Плану генералне регулације наведено, да при разради основног урбанистичког решења (саобраћајна мрежа и намена простора), може доћи до одступања у циљу прилагођавања стању на терену.

Упућујемо странку да прати јавни увид ових планских докумената када буду били изложени у складу са законом утврђеном процедуром.

Примедба број 3:

Примедбу је доставио Винко Дорић (Улица Максима Горког, број 6/7/63, Нови Сад).

Примедба се односи на парцелу број 740/1 КО Сремска Каменица, на којој је планирано заштитно зеленило. Предлаже промену намене у породично становање или туристичко-спортско рекреативну површину, с обзиром да у непосредној близини има изграђених стамбених објеката, на терену постоји изграђена инфраструктура (пут, струја, гас и вода), а на графичком приказу 2.2 "Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора" у Р 1 : 5 000 види се да се део парцеле налази у зони означеној као терен погодан за изградњу.



Примедба се прихвата.

Образложење:

Не прихвата се промена намене у породично становање, али се прихвата промена намене у туристичко-спортско-рекреативну површину из следећих разлога: парцела се наслања на зону планирану за туристичко-спортско-рекреативне површине, површине је око 3.600 m^2 , док део, који се налази у зони терена погодног за изградњу, има површину око 1.000 m^2 .

Конкретна намена и регулација планираних улица, утврдиће се плановима детаљне регулације након геомеханичких истраживања.

Примедба број 4:

Примедбу је доставио Столе Стојановић (Улица Балзакова, број 17, Нови Сад).

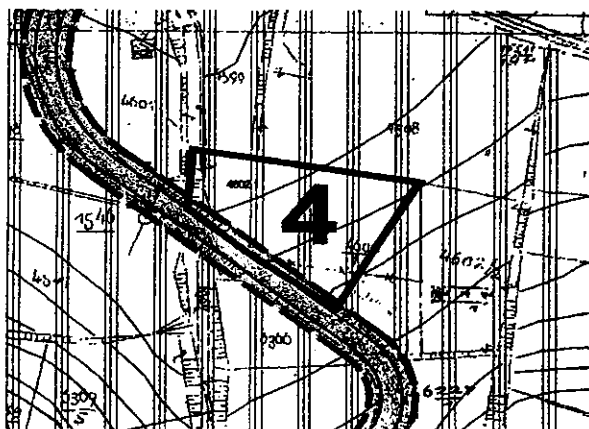
Подносилац примедбе је власник породичне стамбене зграде изграђене на парцели број 4602/1 КО Петроварадин. Површина парцеле је 1876 m^2 . Објекат је изграђен без одобрења за изградњу и поднет је захтев за у законском року за накнадно издавање грађевинске и употребне дозволе.

Нацртом Плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, предметна парцела је планирана за туристичко-спортско-рекреативне површине. Минимална површина парцеле је 1000 m^2 за постојеће

парцеле, односно 2000 m² за нове парцеле. Уколико се план усвоји, предметна парцела неће имати услове за деобу.

Из тог разлога подноси примедбу да намена парцеле број 4602/1 буде породично становање уместо туристичко- спортско- рекреативне. Намера му је да након деобе поклони новоформирану парцелу сину. Предметна парцела излази на површину планирану за јавне намене и има фронт од око 55 m што задовољава критеријуме за формирање две или више парцела.

С обзиром на изграђене стамбене објекте у окружењу, цео простор означен на графичком приказу промени намену у породично становање.



Примедба се не прихвата.

Образложење:

Предлог промене намене у породично становање се не прихвата из већ образложених разлога у примедби број 2.

Што се тиче правила парцелације, с обзиром на неколико примедби које се односе на усмеравајуће правило о минималним површинама парцела на подручјима намењеним туристичко-спортско-рекреативним површинама, као минимална површина за постојеће парцеле ће се препоручити 800 m², а за нове 1500 m², уз толеранцију 10%, а да ће се планом детаљне регулације утврдити конкретно спрам постојеће парцелације.

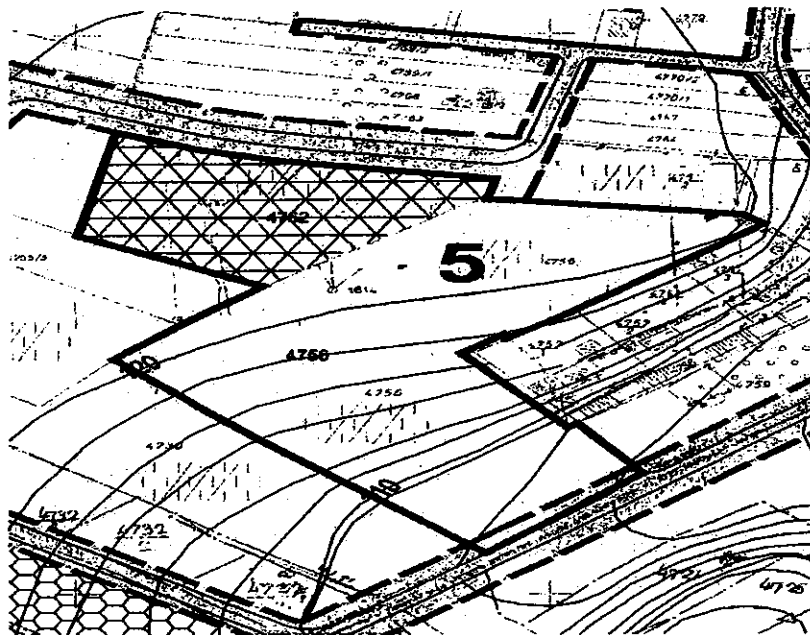
Примедба број 5:

Примедбу је доставио Бранислав Стефановић (Улица Доња Барања број 1, Буковац).

Предмет примедбе су парцеле број 4762 и 4756/8 КО Петроварадин.

Парцела број 4762 је намењена за општеградски центар, а како до 2009. године није приведена намени, предлаже промену намене у породично становање како би се решили породични егзистенцијални проблеми.

Парцела број 4756/8 се не види на плану, па подносилац примедбе сматра да је треба уцртати на графичке приказе. Урађена је парцелација и препарцелација по важећем плану. Парцела број 4756/8 је намењена за пут.



Примедба је делимично неоснована, а делимично се не прихвата.

Образложење:

Намена парцеле број 4762 општеградски центар, која је утврђена у Плану генералне регулације, усмеравајућег је карактера, те је примедба у овом делу неоснована. На подручју где се налази предметна парцела на снази је План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09), и ова намена је утврђена овим планским документом. Када се буде приступило изради новог плана детаљне регулације који је у програму за ову годину, анализираће се могућност промене намене у породично становање.

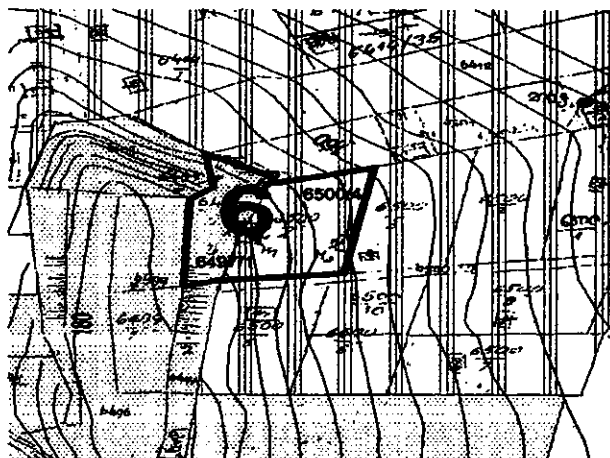
Што се тиче парцеле број 4756/8, не прихвата се део примедбе да се уцрта на графичким приказима. План генералне регулације је урађен на геодетским подлогама ажурираним у Републичком геодетском заводу 2011. године, те из тих разлога се не виде парцеле настале у поступку парцелације после овог периода. Ова чињеница не утиче ни на који начин на планско решење, јер су регулације утврђене у Плану детаљне регулације Карагаче у Петроварадину уграђене и у План генералне регулације.

Подносиоца примедбе упућујемо да прати јавни увид новог плана детаљне регулације за подручје Карагаче.

Примедба број 6:

Примедбу је доставио Слободан Плавшић (Улица Мичуринова, број 68, Нови Сад)
Примедба се односи на парцеле број 6500/4 и 6497/1 КО Петроварадин.

Примедба се односи на чињеницу да десна страна пута према Ширинама није планирана за породично становање, а много грађана има изграђене куће са "потпуно регулисаним комуналијама" (струја, вода, комплетна легализација, прикупљају се потписи за довођење гаса). Предлаже промену намене у породично становање.



Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Парцела број 6500/4 је намењена за туристичко-спортско-рекреативну површину, а парцела број 6497/1 за заштитно зеленило.

Не прихвата се промена намене у породично становање, из разлога који су већ наведени у примедби број 2.

С обзиром да се на парцелама налазе већ изграђени објекти, утврдиће се намена туристичко-спортско-рекреативна на обе парцеле, односно промениће се намена на парцели број 6497/1 која је планирана за заштитно зеленило у туристичко-спортско-рекреативну намену. У оквиру ове намене, могуће је реализовати једну стамбену јединицу.

На подручју предметних парцела планира се даља разрада планских решења плановима детаљне регулације, којима ће се утврдити и тачна намена сваке парцеле и регулација планираних улица.

Упућујемо странку да прати јавни увид ових планских докумената када буду били изложени у складу са законом утврђеном процедуром.

Примедба број 7:

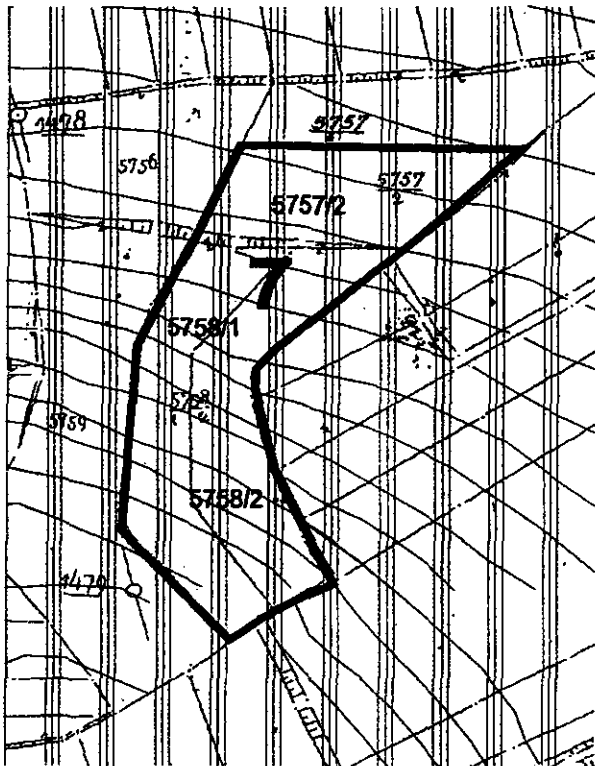
Примедбу је доставио Филип Глишић (Булевар цара Лазара 37, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 5758/1 КО Петроварадин, као и на парцеле у непосредном окружењу 5758/2 и 5757/2 КО Петроварадин.

Подносилац примедбе је постао, власник парцеле број 5758/1 КО Петроварадин и увидом у Катастар утврђено је да је парцела оптерећена уписом, извршеним 1972. године, којим је дато право приступа парцелама број 5758/2 и 5757/2 КО Петроварадин преко парцеле број 5758/1.

Увидом на терену, међутим, утврђено је да до парцела број 5758/2 и 5757/2 постоји прилазни пут који се користи дуги низ година и који је унет у катастарску подлогу. Непотребним уписом у Катастар, парцела број 5758/1 КО Петроварадин је оптерећена правом приступа власницима парцела број 5758/2 и 5757/2 КО Петроварадин, чиме су непотребно нарушена права својине и приватности.

Стога се предлаже да се потврди постојање приступа парцелама број 5758/2 и 5757/2 са постојећег пута, а не преко парцеле број 5758/1, чиме би се омогућило уклањање забележбе у Катастру о преласку преко парцеле број 5758/1. Указује се на чињеницу да парцеле број 5758/2 и 5757/2 КО Петроварадин, постоји обезбеђен приступ.



Примедба је неоснована.

Образложење:

Предметне парцеле се налазе на подручју где су утврђене преовлађујуће намене и генерално постављена саобраћајна мрежа. За ова подручја, планира се даља разрада урбанистичких решења плановима детаљне регулације, којима ће се утврдити и тачна намена сваке парцеле и регулација и трасе планираних улица.

При изради планске документације, на оваквим подручјима која до сада нису била предмет планова нижег реда, увек се планира тако, да се у највећој мери поштују трасе

постојећих атарских и некатегорисаних путева, као и да се обезбеди приступ планираним грађевинским парцелама.

У нареденом кораку разраде планске документације водиће се рачуна о приступу на све три грађевинске парцеле на начин који ће се показати као оптимално решење.

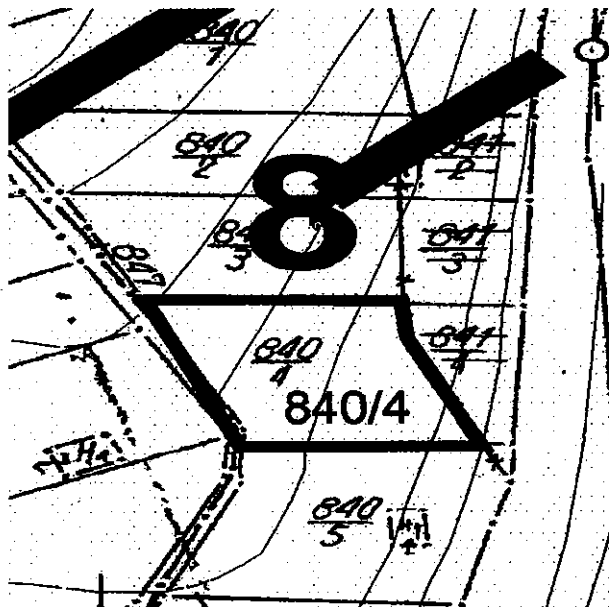
Упућујемо странку да прати јавни увид ових планских докумената када буду били изложени у складу са законом утврђеном процедуром.

Примедба број 8:

Примедбу је доставио Селвер Буљубашић (Улица Иве Андрића број 21, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 840/4 КО Сремска Каменица . Планом генералне регулације је утврђена намена заштитно зеленило. Предлаже промену намене у туристичко-спортско-рекреативну површину.

Парцела је у власништву подносиоца примедбе од 1982. године, и на парцели је изграђен објект површине око 40 m². И на суседним парцелама су изграђени објекти. Имају трофазну струју и градски водовод. Сопственим средствима је изграђен и пут. Предметна парцела, као и парцеле у окружењу су уређене у стилу викенд насеља.



Примедба се прихвата.

Образложење:

С обзиром на постојање изграђеног објекта на парцели број 840/4 КО Сремска Каменица, прихвата се промена намене заштитно зеленило у намену туристичко-спортско-рекреативне површине.

Ова намена представља преовлађујућу намену у Плану генералне регулације, и с обзиром на карактеристике терена, условљавају се геомеханичка истраживања, након којих ће се приступити изради планова детаљне регулације. У плановима детаљне регулације, утврдиће се конкретна намена сваке парцеле и регулација уличне мреже и осталих површина јавне намене.

Примедба број 9:

Мирјана Вујасиновић и Александар Вујасиновић (Улица Бранка Манојловића, број 8, Сремска Каменица) су доставили две основне примедбе од којих прва има 6 примедби у начелу, 1 конкретну примедбу, а друга се односи на разрешење проблема довођења струје на подручју Мала Карагача, Општина Петроварадин.

Примедбе се односе на парцеле број 6181, 6182 и 6184/1, КО Петроварадин које су планиране за туристичко-спортско-рекреативне површине, а предлажу промену намене у породично становање. Приложили су детаљно образложење свог предлога, с обзиром да на том подручју постоје изграђени објекти, сматрају да су парцеле мале површине и да је конфигурација терена неповољна за намене туризам, спорт и рекреацију.

Предлажу да се цело грађевинско подручје Карагаче третира као урбанистичка целина са основном наменом породично становање.

" Начелне примедбе:

Насупрот прокламованим циљевима у нацрту Плана да се жели њиме "завести урбанистички ред повезивања урбанистичких целина и блокова, њихово међусобно повезивање и усклађивање у просторну целину која се интегрално сагледава и решава са свих аспеката" (став 1.1. циљеви израде плана) предложено је супротно јер је просторна целина Карагаче подељена необјашњиво на два неповезана подручја од којих је један део уређен или се планира уређење и за који су већ донети детаљни планови а други део Карагаче остаје плански неуређен за дужи временски период због неадекватне намене простора или других нејасних неаргументованих разлога.

Становници или повремени становници у викенд кућама или потенцијални становници који планирају да изграде куће на простору Карагаче који нацртом плана није предвиђен за породично становање су чекали на доношење овог плана од 2009-те године да би сада дошли у ситуацију да су им изгледи да на легалан начин као њихове комшије у другом делу Карагаче са наменом породичног становања свој простор користе у исте сврхе. Како је на овом делу Карагаче предвиђена превасходно изградња објеката за туристичко-спортски-рекреативне активности могућности да изграде стамбене објекте за породично становање примерене њиховим економским могућностима према предлозима у нацрту Плана су у урбанистичком и правном смислу неизвесне и магловите. То је простор, да подсетим, Карагаче познат под називом "Мала Карагача" део простора обележен зеленом бојом на графичком приказу.

Указујем на нелогичност и неизводљивост намене земљишта у делу Карагаче где су предвиђени објекти превасходно за туристичке и спортско-рекреативне активности за које никада на том простору за протеклих 30 година није показано интересовање нити ће бити упркос ГУП-у Фрушка гора 2022. године на који се предлагач нацрта Плана позива.

Као што у уводу нацрта ГУП-а бр. 1867 пише највећи део простора Алибеговца је под воћњацима, виноградама, ораницама, терен је брежуљкаст и нагнут, управо и на овом делу Карагаче и као такав неподобан за изградњу туристичких и спортских објеката.

Чињеница је да на овом простору, терену, постоје изграђени објекти и то претежно викенд објекти а неки од њих су у међувремену легализовани са грађевинским и употребним дозволама и да су власници тих објеката сопственим средствима обезбедили воду, изградили

приступни пут док су чекали скоро 20 година да се донесу обећани детаљни урбанистички планови.

Уколико се остане при ставу да овај део Карагаче буде намењен претежно туристичким и спортско рекреативним садржајима овај простор ће остати "црна рупа" зарасла у шикару у непосредној близини града са потенцијалном опасношћу да се настави дивља стамбена изградња. Постављамо питање зашто је само тај део Карагаче са истим карактеристикама као и остали делови Алибеговца (конфигурација терена, дивља градња, виногради и воћњаци, путна мрежа, близина града, итд.) намењен просторно претежно туризму и спортско рекреативним активностима за чега не постоји интерес, а ни природни услови, а не породичном становању за које постоји интерес што је видљиво на терену.

Конкретна примедба:

Поглавље 3 нацрта Плана: Претежна намена земљишта

3.1. Концепција уређења

На основу начелних примедби на нацрт Плана тражимо да се Карагача у целини третира као простор за превасходно породично становање уколико је Град одбацио могућност проглашења овог простора за викенд зону што би било природније решење од предложеног туризма, спорта и рекреације и опет подсећамо да на простору "Мала Карагача" који је мали део укупне целине Алибеговца нема услова за развијање туризма, спорта и рекреације јер су то мале парцеле под воћњацима и виноградима.

Да би урбанистички простор био целовит, конзистентан и као такав функционална целина предлажемо да се цео простор Карагаче определи за намену породичног становања.

Конкретно, као подносилац ових примедби и као лично заинтересован власник викенд објекта на парцели 6181 и два плаца (парцеле 6182 и 6184/1) на подручју "Мала Карагача" наводим да сам довео воду о свом трошку, да поседујем грађевинску дозволу и да сам очекивао да ћу доношењем овог Плана моћи да унапредим услове становања тако да ћу моћи ту да станујем и да ћу имати исти третман као моје комшије на удаљености мањој од 800 m. Из свих наведених разлога предлажем да се у нацрту ГУП-а бр. 1867 грађевински простор Карагача третира као урбанистичка целина са основном наменом породично становање"

Примедба која се односи на разрешење проблема довођења струје на подручју Мала Карагача:

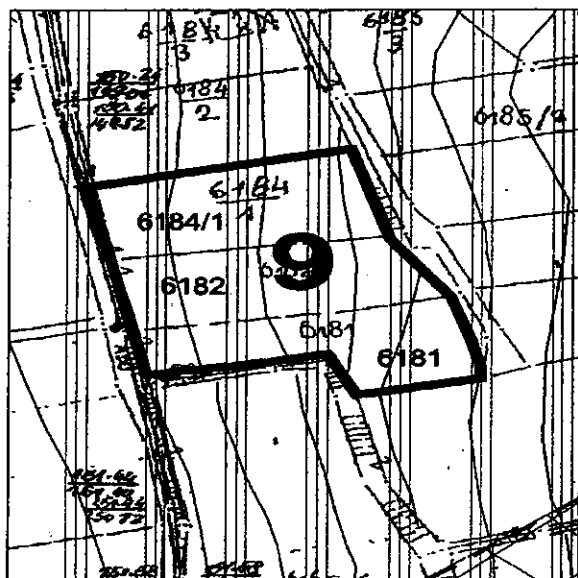
Проблем увођења јавне и приватне расвете на подручју Мала Карагача траје већ 20 година. На удаљености од свега 5 km од Новог Сада, становници овог подручја Општине Петроварадин, раније викендаши, а сада све више становници који живе у стамбеним објектима, живе у мраку без струје.

Одржан је и састанак 2015.године са градоначелником, ресорним министрима, представницима Електровојводине, ЈП Завода за изградњу града, ЈП Урбанизам са заинтересованим грађанима. Исказана је добра воља и спремност да Град исфинансира извођење потребних радова. У међувремену су прикупљене и потписане и оверене сагласности власника земљишта дужином трасе којом би ишао далековод. До данас није ништа урађено да се крене у реализацију.

У одговору на захтев грађана ЕПС-у ЕД Нови Сад, зашто се не поставља трафо станица, наведено је да је основна препрека за реализацију договореног, доношење планова детаљне регулације а без њих ЕД Нови Сад не може да почне радове.

Сматрају да је План генералне регулације који је на јавном увиду до 21.11.201. године може бити основ за покретање реализације објекта стубна трафо станица СТС "Мала Карагача" јер се стичу основни услови за то. Предлажу привремене одлуке ЈП Урбанизам, Завода за урбанизам до доношења плана детаљне регулације, односно привремена решења о УТУ-има како би Електројоводина могла да започне са радовима како је у сличним ситуацијама и урађено.

Ако се овај апел надлежнима не покаже као недовољан, биће принуђени да скрену пажњу јавности и на друге начине (окупљање, обраћање медијима и сл.)



Примедбе су делимично неосноване, а делимично се не прихватају.

Образложење:

Што се тиче констатације о необјашњивој подели подручја Карагаче на два неповезана подручја од којих је један уређен и планира се за становање и за који су донети планови, а други остаје плански неуређен и за дужи временски период због неадекватне намене простора и и других нејасних и неаргументованих разлога, а све супротно прокламованих циљева у Нацрту Плана генералне регулације, да се простор интегрално сагледава и решава са свих аспеката, примедба је неоснована.

Планирана градска главна саобраћајница која дели подручје Карагаче, па и целог Алибеговца утврђена је плановима вишег реда (Генерални план града Новог Сада до 2021. године и Просторни план Града Новог Сада). Она је део планиране примарне мреже саобраћајница на подручју Града. Без обзира на трасу ове саобраћајнице, простор се мора јединствено сагледавати и функционално решавати, што не подразумева по сваку цену планирање становања на целокупном грађевинском подручју.

AM

Ширење зона становања се не прихвата, из већ изнетих аргументованих разлога у примедби број 2.

Што се тиче нелогичности и неизводљивости планираних садржаја из области туризма, спорта и рекреација, и да није било интересовања за овакве садржаје у протеклих 30 година, констатација је неоснована и не стоји, јер већ на терену постоји неколико изграђених објеката из ових намена. Обронци Фрушке горе су изузетно атрактивни и погодни за овакве садржаје, што је потврђено и у неколико анализа и студија рађених за подручје Алибеговца. Друго, у оквиру ове намене, поред широко остављених могућности за различите садржаје, остављена је могућност изградње стамбене јединице или стамбеног објекта, што би омогућило и легализацију бесправно подигнутих објеката у претходном периоду.

У претходном планском периоду су донесени планови детаљне регулација на подручју углавном северно од ове саобраћајнице за подручја и локалитете Ширине I и II, Карагача, Буковачки плато и Буковачки пут. Основни разлог што се приступило изради ових планова детаљне регулације је и основна намена породично становање утврђена Генералним планом града Новог Сада из 2006. године који је на снази. Намена јужно од главне градске саобраћајнице је углавном туристичко –спортско -рекреативна, која је новим Планом генералне регулације преиспитана због великог броја изграђених објеката, и у делу промењена у намену породично становање.

Примедба која се односи на разрешење проблема довођења струје на подручју Мала Карагача је делимично неоснована, а делимично се не прихвата.

У складу са важећим Законом о планирању и изградњи, више не постоји могућност привремених решења.

С обзиром на карактеристике подручја, обавезна геомеханичка истраживања која треба да претходе изради планова детаљне регулације, као и имајући у виду чињеницу да се ова подручја први пут детаљно разрађују планском документацијом, није могуће утврдити План генералне регулације као плански основ за изградњу мреже и објеката инфраструктуре.

ПРИМЕДБА БРОЈ 10

Примедбу је доставио Ристо Зекановић (Улица Каће Дејановић, број 21, Нови Сад).

Примедба се односи на парцеле број 6500/1 и 6500/2 КО Петроварадин (које се наслањају на парцелу број 6510). Парцеле су намењене за туристичко-спортско-рекреативне површине.

Предлаже промену намене у породично становање.

На парцели је изграђена породична кућа површине 97 m² која је уписана у Катастар, објекат је пријављен за легализацију 2003. године, а покренут је и поступак озакоњења.

Образложење:

Туристичко-спортско-рекреативне површине представљају преовлађујућу намену у Плану генералне регулације, и с обзиром на карактеристике терена, условљавају се геомеханичка истраживања, након којих ће се приступити изради планова детаљне регулације. У плановима детаљне регулације, утврдиће се конкретна намена сваке парцеле и регулација уличне мреже и осталих површина јавне намене.

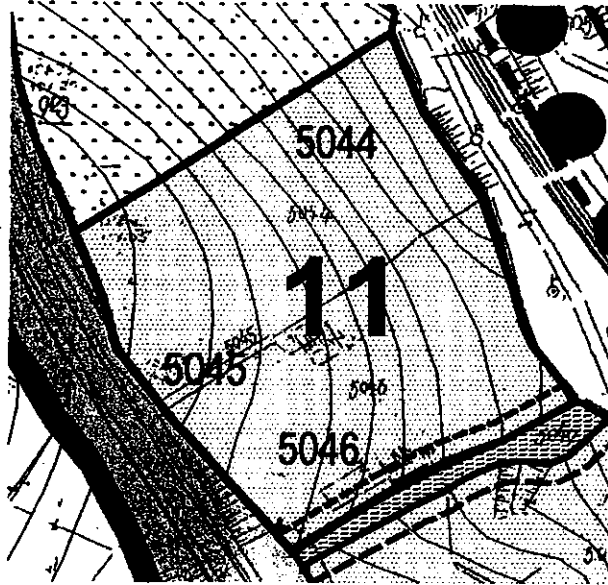
Примедба број 11:

Примедба се односи на парцеле број 5044, 5045 и 5046 КО Петроварадин.

Уз примедбу је доставио и образложење где је навео да са женом и децом живи на овом месту већ 15 година, да су купили стари (уцртан на подлогама) објекат који су адаптирали за живот. Уведена је струја, вода, а приложили су Управи пројекте и решења о плаћеним обавезама до сада.

Детаљно образлаже да је купљен објекат без струје, воде, нормалног прилаза, запуштен и зарастао у коров, да је купљен због здравственог стања деце, да су имали визију да обезбеде деци живот у природи. Све своје животне материјалне и моралне ресурсе су уложили да од овог места створе дом за живот и рад, и зато моле да се у томе подрже.

Наводи да имају употребну дозволу, моле да се сви објекти легализују, озакоње и укњиже, јер су обавезе према Граду и држави испуњавали и плаћали. Поднели су и папире за озакоњење помоћних објеката.



Примедба се не прихвата.

Образложење:

Предметне парцеле се налазе у зони заштитног зеленила већ дуго година (намена утврђена у више генерација генералних планова). Читав просторни потес између државног пута и железничке пруге се не планира за изградњу, јер се пре свега ради о зони нестабилних терена. Конкретно, преко предметних парцела прелази граница нестабилне падине, парцеле се налазе у зони активних и умирених клизишта, те из тих разлога се не прихвата промена намене у становање или пословање.

Међутим, у оквиру правила за намену заштитно зеленило, која су утврђена Планом генералне регулације, у оквиру заштитног зеленила стоји да :

"Ови простори не представљају површине јавне намене, односно корисници/власници ових парцела и даље могу да их користе као ливаде, воћњаке, баште, винограде... У оквиру ових површина забрањена је изградња објеката.

У зависности од положаја у простору зеленило ће осим заштитне улоге имати и естетску, рекреативну (уз потоке), односно служиће као место за одмор и рекреацију."

У Плану генералне регулације, остављена је могућност да се за овај просторни потес може радити и план детаљне регулације.

Уједно, Просторним планом подручја посебне намене културног предела Сремских Карловаца који је ступио на снагу 21.12.2017. године, овај просторни потес је обухваћен и представља Просторну подцелину "Западни прилазни пут са Текија". Просторним планом

подручја посебне намене утврђене су смернице за израду новог урбанистичког плана, те ће се ове смернице уградити и у План генералне регулације као усмеравајућа правила за израду плана детаљне регулације, јер је ближе разрађена намена заштитно зеленило.

У оквиру ове намене предлаже се да се у тексту **Урбанистичка целина 3** -просторни потес заштитног зеленила са парковском површином уз државни пут II А – 100, оријентационо од комплекса Римокатоличке цркве Марије Снежне на Текијама до Заношког потока (графички прикази бр. 6.3.1. и 6.3.2. у Р 1:1000) дода следећи текст:

"Поред комплекса верског објекта, бициклистичког коридора и друмске саобраћајнице, у оквиру зона заштитног зеленила је могуће формирање "урбаних башти" (баштенске колоније), као слободне површине за гајење баштенских култура. На катастарским парцелама у зони урбаних башти није дозвољена изградња трајних објеката. Могуће је формирати "сенице или надстрешнице", као монтажне објекте потпуно сведених типских форми, које омогућавају комфорнији дневни боравак и простор за складиштење. Не дозвољава се укрупњавање парцела у сврху формирања урбаних башта. Могуће је укрупњавање парцела у сврху формирања јавне намене (јавна саобраћајна површина, заштитно зеленило, друге јавне површине).

У овој зони обезбедити основни инфраструктуру која се састоји од : пешачке и/или бициклистичке стазе до сваке парцеле, прилаза за путничка возила са паркинг простором, система за снабдевање водом и електричном енергијом. У оквиру ове зоне подићи заштитни појас зеленила према категорисаној друмској саобраћајници и магистралној прузи, као и јавну површину (видиковац) која ће бити лоцирана уз јавни пут и бициклистички коридор. Јавна површина може да садржи децје игралиште, простор за седење и пикник, јавни тоалет и сл."

Што се издате документације, у ЈП Урбанизам је издато Мишљење о условима за издавање накнадног одобрења за градњу у мају 2005. Године. Закључак у оквиру Мишљења је да се на основу Одлуке о привременим правилима грађења не може издати накнадно одобрење за изградњу, и да се на основу Одлуке о привременим правилима грађења (Службени лист града Новог Сада, број 19/2003) може издати привремено одобрење за градњу. Констатовано је да се други помоћни објект не може легализовати јер се налази у регулацији планиране саобраћајнице.

ПРИМЕДБА БРОЈ 12

Примедбу су доставили Јована Влајков (Улица Лазе Лазаревића, Нови Сад), Миљана Узелац (Улица Пионирска број 6, Нови Сад), Видосава Релић (Улица Веселина Маслеше број 120, Нови Сад), Павле Јоксимовић (Ливаде 56, Сремска Каменица), које све заступа Ласло Дубајић из Новог Сада.

Примедба се односи на намену парцела утврђену у Плану генералне регулације туризам-спорт и рекреација, а траже уважавање стања на терену, односно да се узму у обзир постојећи и изграђени објекти.

Подносиоци примедбе указују на следеће :

Приликом израде овог Нацрта поступајући орган није водио рачуна о фактичком стању на терену. Анализом замишљеног (и предложеног) у тексту Нацрта, као и у картама и плановима, стиче се утисак да је планирање вршено "из канцеларије" – без увида на конкретну ситуацију на терену.



Поступајући орган очигледно није израдио ситуациони план. Није било провере изграђености сваке парцеле на терену, као ни упоређења постојећих копија планова са стварним стањем на терену, а такође ни са поднетим захтевима за озакоњење објеката.

Дакле, поступајући орган није утврдио стварно стање на терену. Последица тога је одсуство анализе постојећег стања и стварних животних околности које терете предметне парцеле. Као крајња последица оваквог поступања је предлог из документа који представља промашај: неживотна решења која се директно косе са постојећим животним околностима и стањем на терену.

Напред изречене примедбе односе се нарочито на делове потеса "Алибеговац" који су овим Нацртом предвиђени за спортско-рекреативне намене.

У стварности, Алибеговац је веома изграђен, а структура намене исте изграђености је двојака: породичне куће за становање и викенд куће за одмор. Готово да нема парцеле на којој није изграђен објекат. Куће за одмор у највећем броју случајева постоје саграђене већ неколико деценија. Породичне куће за стално становање су у највећем броју новијег датума, старе неколико година.

Бројеви парцела на које се ово односи су: 671/2, 677, 679, 680, 681, 683/1, 683/2, 683/4, 683/5, 687, 688, 689, 691, 692, 693, 695, 696, 697/1, 697/2, 697/3, 703, 704, 707, 708.

Такође, од значаја је напоменути да су власници парцела финансирали о свом трошку све увођење и прикључење на електро мрежу свих објеката, укључујући и извођење радова, цену прикључака и све друго. Такође, власници парцела су финансирали извођење радова приступних путева, о њиховом трошку су избушени бунари за снабдевање водом, итд.

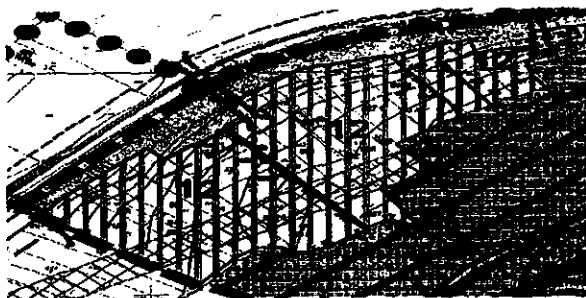
Ово су чињенице које не могу да се пренебрегну. Стога их свакако треба узети у обзир приликом одлучивања.

Сви власници ових објеката поднели су захтеве за озакоњење објеката као стамбених. Уколико би овакав План био усвојен пре него што би била донета решења о озакоњењу, сви ти објекти би били предвиђени за рушење, јер се не уклапају у План. То би нанело ненадокнадиву штету власницима истих објеката.

Подносиоци овог приговора сматрају то неприхватљивим. Сматрају да је задатак оваквог Плана не само да на савремен начин урбанизује град и рубна насеља, већ да урбанизација буде у складу са реалним потребама грађанства које живи и ради на односној територији.

Свако супротно решење довело би до правног нонсенс-а: постоји објекти који су изграђени годинама уназад, сасвим функционални, подобни и који при том не нарушавају ни изглед, ни природно окружење, нити су еколошки неприхватљиви. За све те објекте поднети су захтеви за озакоњење који чекају на позитивно решавање. Сада, након свега тога, овим Нацртом Плана добар део тих објеката одједном се не уклапа у замишљену урбанистичку структуру.

Стога је неопходно да се пре усвајања Плана исти исправи тако да уподоби поједине делове детаљних планова са стањем на терену. У конкретизацији, то значи да План узме у обзир постојеће и изграђене објекте, провери са Градском управом за урбанизам, грађевину и стамбене послове поднете захтеве за озакоњење објеката, те власницима изграђених објеката омогући уживање постојећег стања.



Примедба се делом не прихвата а делом је неоснована.

Образложење:

На просторном потесу уз државни пут I Б – 21, који је планиран за туристичко-спортско-рекреативне површине, на ажурираним катастарским подлогама није био већи број објеката регистрован у време када се приступило изради планског документа. Углавном се радило о објектима као што су воћарско – виноградарске кућице. Чињеница је да су последњих година грађени бесправно стамбени објекти, али ЈП Урбанизам има обавезу израде планске документације на подлогама ажурираним у Републичком геодетском заводу. Што се тиче увида у постојеће стање, свака израда планског документа подразумева детаљну анализу постојећег стања, између осталог и стања на терену. За подручје Алибеговца је рађено више урбанистичких анализа.

Што се тиче намене породично становање, у складу са ставом који је већ напред образлаган, део површина које су биле планиране за породично становање у првим верзијама нацрта планског документа, између осталих и предметни простор, пренамењене су у другу намену.

Конкретно, део примедбе који се односи на немогућност легализације објеката породичног становања у зонама туризма, спорта и рекреације је неоснован, јер ће, с обзиром да ће се у оквиру ових зона дозволити и изградња једне стамбене јединице, односно једног стамбеног објекта, бити омогућена њихова легализација.

Иначе, намена туристичко-спортско-рекреативна је преовлађујућа, на подручју предметних парцела планира се даља разрада планских решења плановима детаљне регулације, којима ће се утврдити и тачна намена сваке парцеле и регулација планираних улица.

Упућујемо странке да прате јавни увид ових планских докумената када буду били изложени у складу са законом утврђеном процедуром.

Примедба број 13:

Примедбу је доставио Павле Јоксимовић (Улица Ливаде, број 56, Сремска Каменица), који је поднео примедбу и са групом грађана које заступа Ласло Дубајић (примедба број 12).

Примедба се односи на парцеле број 671/1 и 671/2, КО Сремска Каменица

Парцела број 671/1 је проглашена нестабилним, клизавим тереном, иако није утврђена процена статике на терену. Парцела број 671/2 је намењена за туристичко-спортско-рекреативну површину.

На наведеним парцелама чији је власник, живи од 2010. године са супругом, ту је и пријављен. Објекат је уцртан 1997. године као "викенд кућа" а захтев за легализацију је подношен 2003. године, 2010. и 2015. Године.

Због свега наведеног обраћа се Приговором, ради промене намене у породично становање.

Сва потребна документација је достављена при захтевима за легализацију.



Примедба је делимично неоснована а делимично се не прихвата.

Образложење:

Примедба је неоснована у делу који се односи на парцелу број 671/1 КО Сремска Каменица с обзиром да је ван обухвата Плана генералне регулације. Парцела је обухваћена Планом генералне регулације Сремске Каменице са окружењем који је ступио на снагу 2013. године, а конкретно на предметној парцели је основ за реализацију план детаљне регулације чија је израда у току.

Примедба се не прихвата у делу који се односи на парцелу број 671/2 на којој је утврђена намена туристичко-спортско-рекреативна површина.

У складу са напред већ изнетим ставом, не прихвата се проширење зона намењених породичном становању. У оквиру зона намењених туризму, спорту и рекреацији, дозволиће се и изградња једне стамбене јединице, односно једног стамбеног објекта, чиме ће бити омогућена легализација бесправно подигнутих објеката.

Намена туристичко-спортско-рекреативна је преовлађујућа, на подручју предметних парцела планира се даља разрада планских решења плановима детаљне регулације, којима ће се утврдити и тачна намена сваке парцеле и регулација планираних улица.

Упућујемо странке да прате јавни увид ових планских докумената када буду били изложени у складу са законом утврђеном процедуром.

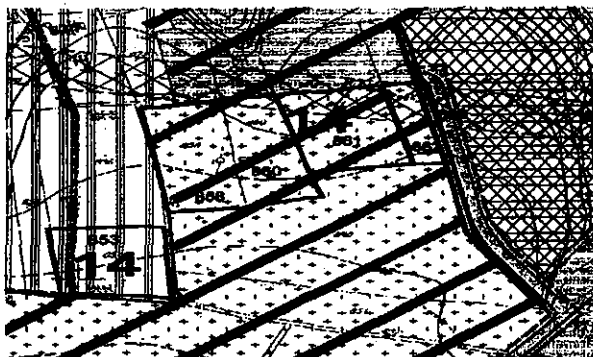
Примедба број 14:

Примедбу је доставила Милица Чизмић Лебар (1300 каплара, број 8, Нови Сад).

Примедба се односи на трасу пута којим се обезбеђује приступ парцелама које се налазе са северне или северозападне стране планираног градског гробља на Алибеговцу. Реч је о подручју на коме је изграђено скоро седамнаест кућа-викендица, које су добиле грађевинску и употребну дозволу, где је водоводна и електро мрежа у потпуности изграђена, и које имају право службености пролаза уз обод винограда. С тим у вези, Планом детаљне регулације гробља на Алибеговцу ("Службени лист града Новог Сада", број 55/2005), предвиђена је саобраћајница по ободу комплекса гробља, тј. пут дуж парцеле број 853, те даље према западу преко парцела број 858, 860, 861 и 862.

Овим нацртом плана се укида део приступног пута, тачније његов део који води на запад. Уједно ће бити онемогућен приступ парцелама које су намењене за туристичко-спортско-рекреативне садржаје.

Значи, тражи се да се врати правац приступног пута који је био усвојен претходним Планом детаљне регулације гробља на Алибеговцу.



Примедба је неоснована.

Образложење:

Планом генералне регулације су утврђени, осим на подручјима која се директно спроводе на основу Плана генералне регулације, преовлађујућа намена простора и генерална саобраћајна и инфраструктурна решења. То подразумева и основну саобраћајну мрежу, где нису на графичким приказима дефинисани сви правци и трасе секундарне уличне мреже.

На простору који је предмет примедбе, основ за реализацију је план детаљне регулације, а на снази је и даље План детаљне регулације гробља на Алибеговцу. Значи, не ради о стављању ван снаге дела решења овог плана детаљне регулације, и о укидању пута, него део трасе није приказан због нивоа детаљности планског документа.

Значи, пут се и даље планира преко парцела број 853, као и 858, 860, 861, 862.

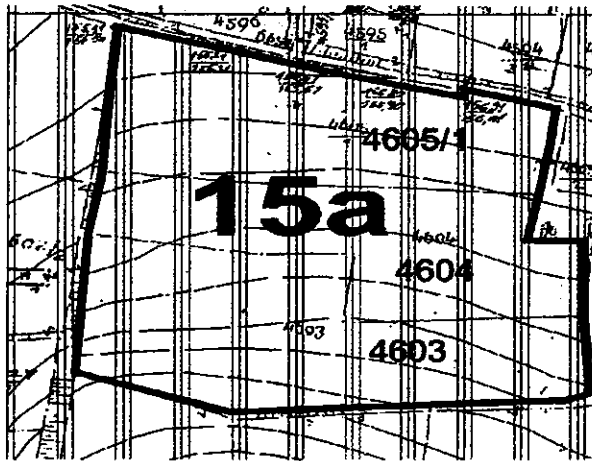
Примедбе број 15А и 15Б:

Примедбе је доставио Дамир Гужвањи (Улица Чернишевског број 4, Нови Сад).

Примедба 15А се односи на парцеле број 4603, 4604, 4605/1 КО Петроварадин.

Парцеле су намењене за туристичко-спортско-рекреативне површине, а предлог је да се намене за породично становање.

Парцеле које су његово власништво се граниче са парцелама намењеним за породично становање, и зато сматра да се намена породично становање планира и на његовим парцелама.



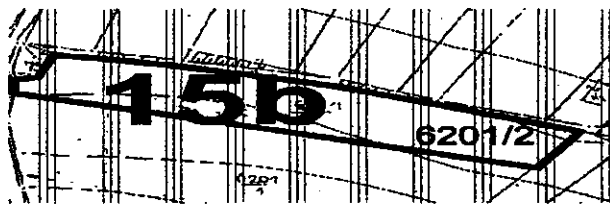
Примедба се не прихвата.

Образложење:

Не прихвата се промена намене у породично становање из већ наведених разлога у примедби број 2.

Примедба 15Б се односи на парцелу број 6201/2.

Парцела је намењена за туристичко-спортско-рекреативну површину, а предлог је да се намени за породично становање.



Примедба се не прихвата.

Образложење:

Не прихвата се промена намене у породично становање из већ наведених разлога у примедби број 2.

Намена туристичко-спортско-рекреативна је преовлађујућа, на подручју предметних парцела планира се даља разрада планских решења плановима детаљне регулације, којима ће се утврдити и тачна намена сваке парцеле и регулација планираних улица.

Упућујемо странке да прате јавни увид ових планских докумената када буду били изложени у складу са законом утврђеном процедуром.

Примедба број 16:

Примедбу је доставио Небојша Јовин (Булевар ослобођења број 1, Нови Сад)

Примедбу подноси као заинтересовани стручњак и грађанин.

Примедба се односи на непостојање заштитног зеленог појаса око државног пута IB-21 као заштите од загађења буком.

Нацрт плана како у тексту тако и на графичким приказима не третира постојање заштитног појаса који би требао да се формира око државног пута IB-21, посебно на правцу којим државни пут пролази поред Карагаче и иде ка Петроварадину.

Предлог је формирати зелени заштитни појас око државног пута IB-21 као заштиту целог подручја породичног становања од загађења буком.

Даље у тексту примедбе образлаже детаљно да услови на терену (државни пут на висинској коти изнад подручја Алибеговац и Карагаче који се налазе у удолини односно на нижој висинској коти) стварају ситуацију да је загађење буком целог подручја веома велико. Сматра да су урађена мерења буке на овом подручју, да би резултати показали да је степен буке изнад дозвољеног за овај део града. Интерес града је да се овде формира стамбено насеље, а разлог зашто се то до сада није десило је превелика бука од државног пута, а не због непостојања инфраструктуре на предметном подручју.



Примедба је неоснована.

Образложење:

На подручју Алибеговца простире се траса државног пута IB-21 за који је урађен, и који је ступио на снагу ове године, План детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута IB – 21 на административном подручју града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 26/17). Делови овог подручја су обухваћени и Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад

– Рума – Шабац и државног пута I реда бр. 19. Шабац – Лозница ("Службени гласник РС", број 40/11).

У оба ова планска документа су уграђене мере заштите животне средине, а урађена је и Стратешка процена утицаја Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда број 21 Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута I реда број 19 Шабац – Лозница на животну средину за целу трасу државног пута I реда број 21, па самим тим и за део територије Града Новог Сада, која је у обухвату плана.

У Плану детаљне регулације државног пута наведено је:

"3.5. Услови и мере заштите животне средине

Мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину, обухватају мере предвиђене Законом и другим прописима, нормативима и стандардима, мере које ће се предузети за случај удеса, планове и техничка решења заштите животне средине и примену услова добијених од надлежних органа и организација.

Донета је одлука да се не ради стратешка процена утицаја плана на животну средину јер је рађена. Стратешка процена утицаја Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда број 21 Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута I реда број 19 Шабац – Лозница на животну средину за целу трасу државног пута I реда број 21 па самим тим и за део територије Града Новог Сада, која је у обухвату плана.

Решење инфраструктуре подручја Плана усагласити са свим важећим прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха.

Мере заштите од буке друмског саобраћаја

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазно дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник Републике Србије", бр. 36/09 и 88/10) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Циљеви у заштити од саобраћајне буке остварују се кроз израду и спровођење програма смањења буке који обухвата превентивне и санационе мере. Дозвољени ниво буке износи дању и ноћу (напољу) 55 dB(A), дању и ноћу (унутра) 30 dB(A). Макс. вредности (напољу) је 70 dB(A).

Бука пореклом од саобраћаја у природи и рекреативним подручјима не сме да прелази ниво од 40 dB(A). Нове и постојеће стамбене зоне не треба да имају у непосредној околини односно суседним зонама буку већу од 40 dB(A).

У оквиру просторно - планског уређења зоне заштите у појасу од 500 m, по свакој страни саобраћајног коридора на просторима где нема планске документације, треба планирати намене односно садржаје који нису зависни од нивоа буке, присуства полутаната из моторних возила и других штетности.

Грађевинско – техничким мерама код изградње ДП 21 треба предвидети подизање посебних заштитних зидова или бедема, односно њихове комбинације и/или заштитног зеленила. Овим мерама заштите може се постићи смањење утицаја буке и за 15 dB(A).

Заштитни објекти и конструкције су делотворнији што су виши и дужи и што су ближи путу. Уколико не постоји могућност да се заштита постави поред пута, потребно их је поставити што ближе објекту који се штити. Активне мере заштите је потребно изградити тако да су што неприметније и да су уклопљене у околину. Зидови за заштиту од буке могу бити, према својим својствима: одбијајући, апсорбујући и високоапсорбујући.

За равничарски предео подручја плана не препоручује се заштита помоћу грађевинских баријера."

У тексту Плана детаљне регулације су дефинисана и правила обликовања:

"4.3. Правила обликовања путних објеката и других путних елемената

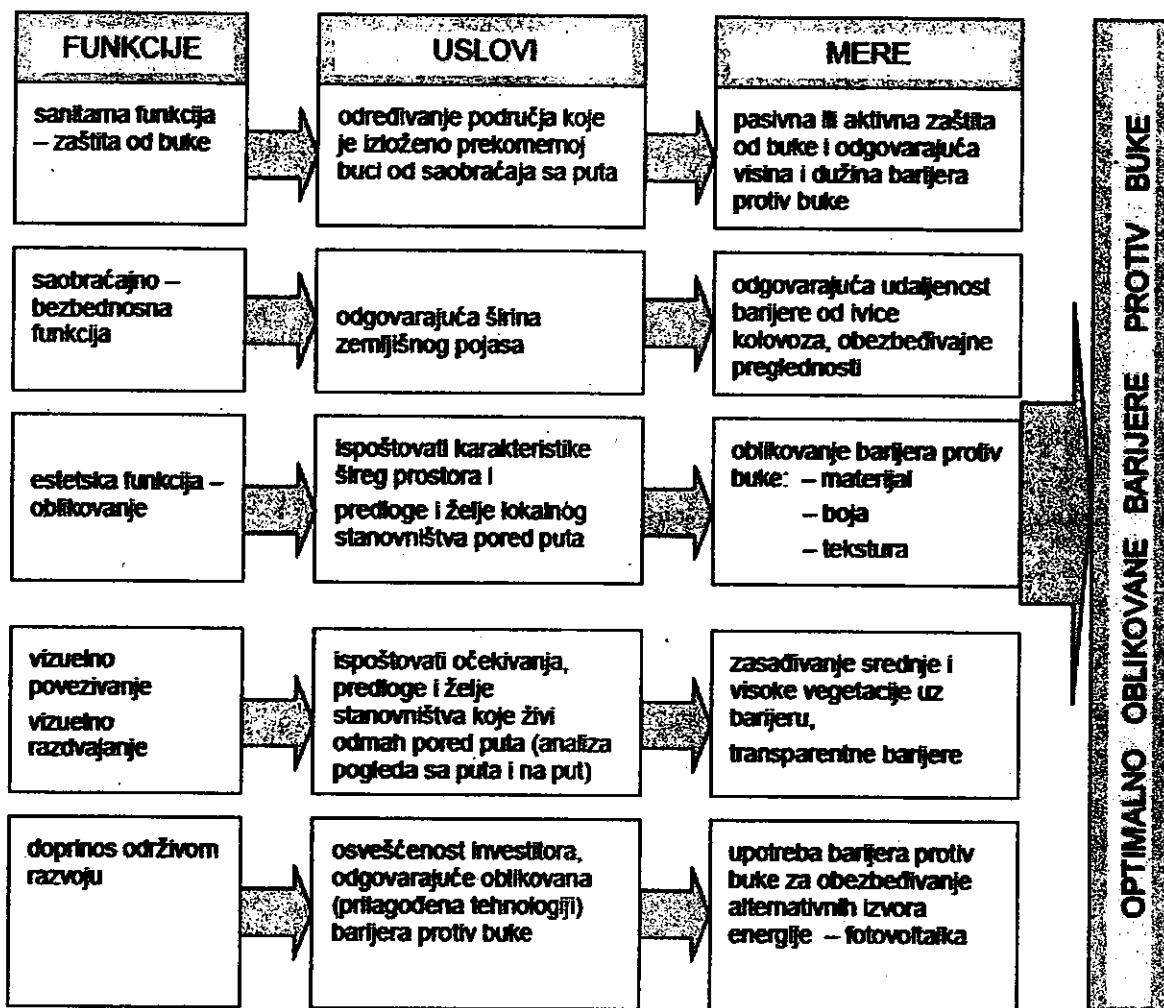
Смернице за обликовање других путних елемената

У складу са условима заштите природне средине, потребно је дефинисати смернице обликовања путних елемената који учествују у смањењу утицаја трасе пута на околни простор. То пре свега важи за утицаје на постојећи водни режим и за прекомерну саобраћајну буку.

Звучно - визуелне баријере

Елементе који спречавају ширење прекомерне буке треба пројектовати обликовно усаглашено са пејсажним изгледом околине, нарочито на неизграђеним и отвореним просторима.

Приступ обликовању звукачних баријера:



(Извор: „Приручник за пројектовање путева у Републици Србији“, ЈП „Путеви Србије“, 2012.)

Употреба дрвених ограда и дрвених панела на каменитом подножју, као и озелењених земљаних баријера препоручује се уз шумска и пољопривредна подручја трасе пута, у зависности од ширине регулације трасе и рељефних карактеристика. Препоручују се боје дрвета карактеристичне за околни крајолик и озелењавање аутохтоним биљним сортама;

На деловима путног правца адекватне оријентације и инсолације, пожељно је постављање соларних панела у функцији звучне баријере, како би преузели функцију напајања сигнализације на траси пута;

На траси пута кроз урбана подручја препоручује се употреба бетонских баријера, баријера од вештачких материјала примерених текстура, као и дрвених панела. Употреба челичних панела се не препоручује, осим у индустријским зонама. Сваки тип панела, осим соларних, може се вертикално озеленити;

Текстуре површина би требало да буде грубе или матиране, тако да редукују рефлексију светлости, а истовремено омогућавају лакше вертикално озелењавање панела;

Спектар боја треба да произилази из боја које се на посматраном подручју јављају у природи и то првенствено као боја стена, тла и вегетације, а у урбанизованим деоницама треба да су приближне структури и боји материјала који се користе у градњи објеката.

Примедба број 17:

Примедбу је доставио Игор Цолев, дипл.инж.грађ. (Радничка 16, Нови Сад).

Примедба се односи на правила уређења и грађења утврђена у делу текста 7. Правила уређења и грађења, 7.1. Правила уређења и грађења усмеравајућег карактера за целине и зоне за које је основ за реализацију план детаљне регулације, 7.1.4. Остале намене, 7.1.4.1. Пословање, Пословање са становањем, где се у тексту наводи да је планирана спратност објеката П до П+2.

Предлаже да се дода реченица следеће садржине:

" Уколико конфигурација терена дозвољава, могућа је изградња сутеренских (подрумских) етажа, које би се користиле као техничке просторије. Максимална дозвољена спратност у том случају је Су+ П+2."

Образложено је чињеницом да је у оквиру важећег Плана детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист града Новог Сада", број 44/2009), у оквиру намене породично становање, утврђено правило да је максимална дозвољена спратност објеката три корисне етаже, односно П+1+Пк, уз могућност коришћења сутеренске (подрумске) етаже". Како објекти имају намену пословање са становањем, и често захтевају сложенија техничка решења, додатна сутеренска (подрумска етажа би била адекватна за техничке просторије и складиштење опреме.

Примедба се прихвата.

Образложење:

У делу текста 7.1. Правила уређења и грађења усмеравајућег карактера за целине и зоне за које је основ за реализацију план детаљне регулације, 7.1.4. Остале намене, 7.1.4.1. Пословање, Пословање са становањем додаће се текст који гласи:

"Могућа је изградња подрумске, или сутеренске етаже уколико то конфигурација терена дозвољава. Максимална спратност је у том случају Су+П+2".

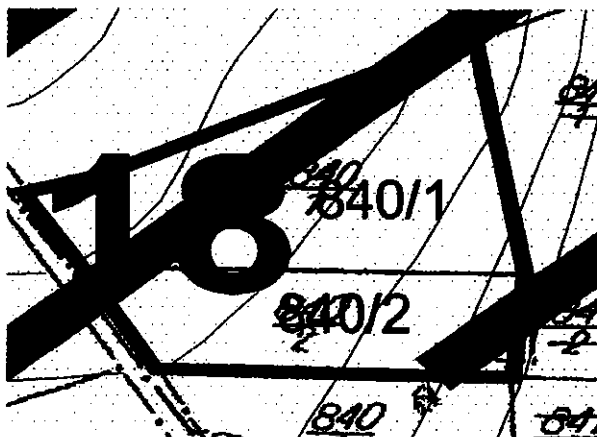
Примедба број 18:

Примедбу је доставила Здравка Врцел (Ширине III/3, Петроварадин)

Примедба се односи на парцеле број 840/1 и 840/2 КО Сремска Каменица.

Парцеле су намењене заштитном зеленилу, а предлог је да буде стамбена зона у оквиру које је могуће изградити објекат породичног становања.

Образлаже да је изградња могућа јер је улица комунално опремљена струјом и водом, односно омогућени су основни услови за живот.



Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Не прихвата се предлог промене намене у породично становање, али се предлага промена намене у туристичко-спортско-рекреативну површину у оквиру које је могуће градити једну стамбену јединицу, односно један стамбени објекат, чиме ће бити омогућена легализација већ изграђених објеката.

Ова намена представља преовлађујућу намену у Плану генералне регулације, и с обзиром на карактеристике терена, условљавају се геомеханичка истраживања, након којих ће се приступити изради планова детаљне регулације.

У плановима детаљне регулације, утврдиће се конкретна намена сваке парцеле и регулација уличне мреже и осталих површина јавне намене.

Примедба број 19:

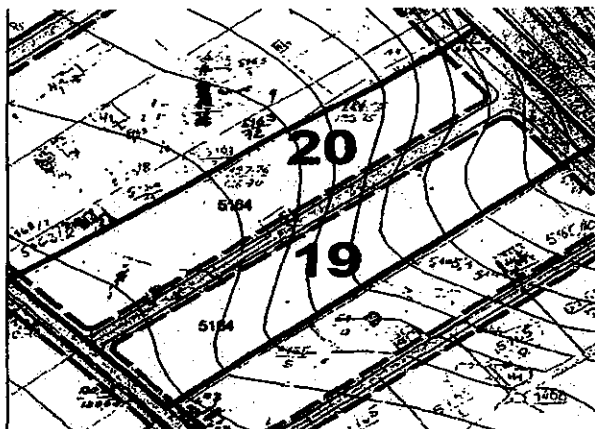
Примедбу је доставио Жељко Пудар (Улица Војводе Шупљикца број 22, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 5164 КО Петроварадин на којој се планирају, како је навео, стамбено-пословни објекти.

Примедба се односи на правило утврђено у овом Плану детаљне регулације "Ширине II" у Петроварадину, да се заузетост у зонама породичног становања ограничава на 30% за парцеле површине веће од 1000 m², уз ограничење од макс.480 m² развијене корисне површине.

Предлаже да се за пословне објекте дозволи заузетост парцеле до 40% без ограничења од 480 m² развијене корисне површине.

Сматра да су правила за изградњу ограничавајући фактор за изградњу пословних објеката, нарочито за парцеле преко 1000 m², с обзиром да се на овом подручју планира изградња садржаја туризма, спорта, рекреације, угоститељства, занатства, трговине...



Примедба се делмично прихвата.

Образложење:

Парцела је у Плану генералне регулације намењена за породично становање. Парцела је обухваћена Планом детаљне регулације "Ширине II" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 21/01), који остаје на снази доношењем Плана генералне регулације.

Планом детаљне регулације је утврђено правило да је максимално дозвољени индекс заузетости 30 – 40%, у зависности од величине парцеле и уз поштовање ограничења да развијена корисна површина на парцели не сме бити већа од 480 m². За парцеле површине до 600 m², максимално дозвољени индекс заузетости је 40%, а ако је површина парцеле већа од 600 m², пропорционално се смањује са порастом површине. За парцеле од 600 до 1000 m², дозвољава се индекс заузетости до 35%, а за парцеле преко 1000 m² максимални индекс заузетости је до 30%.

Не прихвата се предлог промене правила за зоне породичног становања, у оквиру којих је дозвољено учешће пословног у укупном изграђеном простору на парцели је и до 100%.

Међутим, у важећем плану детаљне регулације је остављена могућност, да у оквиру зоне породичног становања, могуће је поједине просторне потцелине, блокове или делове блокова, уколико постоји интерес, разрадити урбанистичким пројектима и за садржаје комплементарне становању: из области здравства (приватне клинике), социјалне заштите (домови за старе), спорта и рекреације (спортски центри), туризма (пансиони за издавање, мотели и ресторани...) итд.

" Услови за израду урбанистичког пројекта:

- минимална површина парцеле износи 1200 m²;
- минимални улични фронт парцеле је 20 m;
- максимално дозвољени индекс заузетости је 30%;
- максимално дозвољена спратност објекта је Су+П+Пк или П+1+Пк.

Остали услови ће се дефинисати урбанистичким пројектом."

Прихвата се да се у овим случајевима максимални индекс заузетости уместо 30%, буде 40%. У оквиру ових правила нема ограничења од 480 m².

Ово правило ће се убацити у део текста 7.2. Услови уређења и грађења за просторе који се реализују на основу плана детаљне регулације и плана генералне регулације, Правила уређења и грађења за урбанистичке целине породичног становања и туризма, спорта и рекреације на локалитету Ширине II.

Примедба број 20:

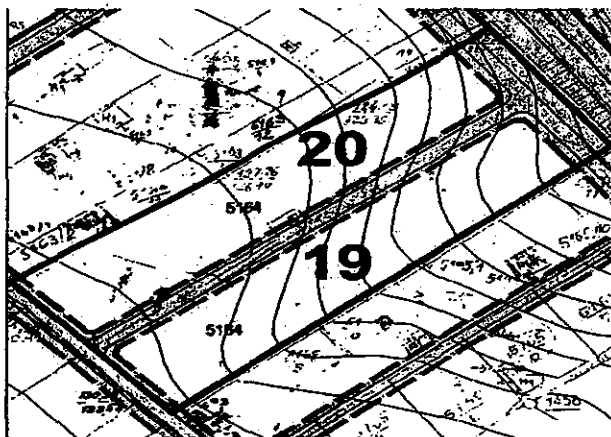
Примедбу је доставила Ивана Стевановић, "Стил венчања" (Петра Драпшина 12, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 5164 КО Петроварадин, као и примедба број 19.

На парцели која је намењена за породично становање, предлажу заузетост до 40%, без ограничења од 480 m² развијене корисне површине на парцели.

Планирају да на купљеној парцели изграде центар за различите манифестације, прославе, конференције, манифестације из домена културе и сл.

Планирају запошљавање 15-20 радника а планирани објект би испунио све законске стандарде. Приложено је идејно решење објекта.



Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Образложење је исто као за примедбу број 19.

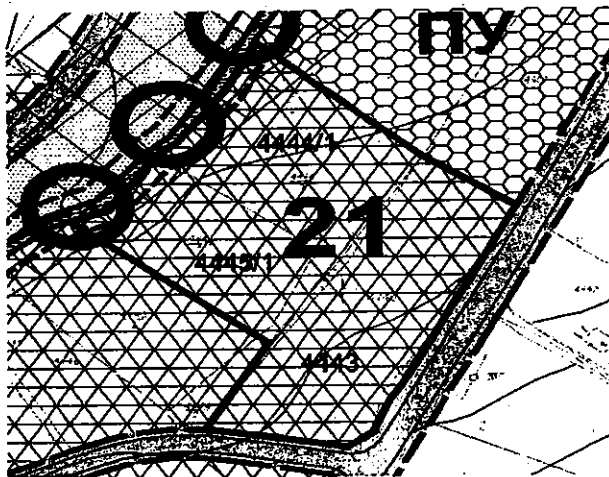
Примедба број 21:

Примедбу је доставила Данијела Црвенков (Рељковићева, број 43, Петроварадин)

Примедба се односи на парцеле број 4443, 4444/1 и 4445/1 КО Петроварадин

На парцелама имају изграђене објекте за становање и помоћне објекте који су у процесу легализације.

На остатку парцела би правили куће за становање, деци и унуцима, када се буду знала правила за парцелисање.



Примедба се у делу не прихвата, а у делу је неоснована.

Не прихвата се предлог промене намене у породично становање. Парцеле су Планом генералне регулације намењене за општеградски центар што представља преовлађујућу намену. У усмеравајућим правилима за општеградске центре, остављена је могућност становања.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима или блоковима се креће у распону од 0 до 100%, односно објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени.

С обзиром да се предметне парцеле налазе на подручју за које се тек планира даља разрада простора плановима детаљне регулације, у плановима детаљне регулације утврдиће се конкретна намена сваке парцеле, регулација уличне мреже, као и осталих површина јавне намене, те је због тога примедба у делу неоснована.

Странке упућујемо да прате јавни увид ових планских докумената када буду изложени у поступку доношења.

Примедба број 22:

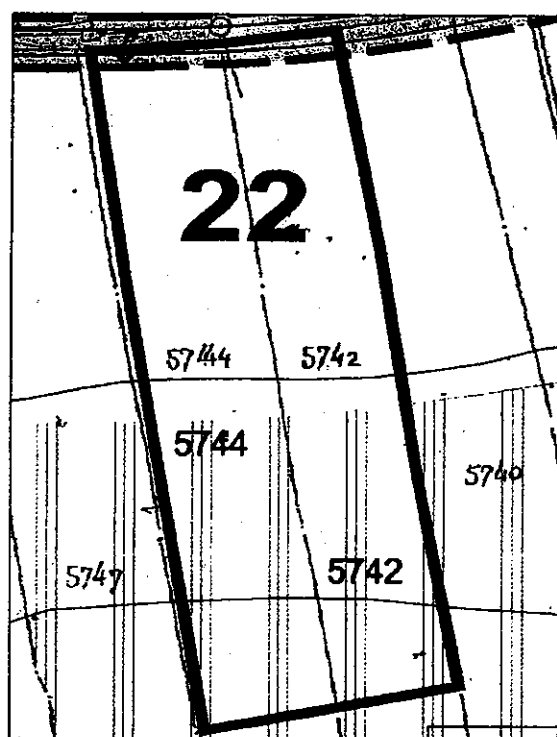
Примедбу је доставила Ђурђица Новић, (Улица Сечањска, број 16, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле број 5744 и 5742 КО Петроварадин.

Подносилац промедбе је власница ових парцела. Нацртом планског решења, део парцела је планиран за породично становање, а део парцела за туристичко-спортско-рекреативне површине. Делови парцела који се планирају за породично становање, имају приступ планираној саобраћајници.

Предлаже да се целе парцеле планирају за породично становање, те да се приликом израде планова детаљне регулације планира и приступна саобраћајница, како би се овај простор могао активирати (планирати саобраћајницу као површину јавне намене или као приватни колски пролаз до будућих грађевинских парцела). На овај начин би се простор могао рационално уредити као породично становање у затвореним стамбеним комплексима, што је једна од добрих могућности која предвиђа овај план.

Уз примедбу прилаже графичке приказе шире ситуације, предлог решења, а предлаже и могућност укључења шире зоне, непосредног окружења у намену породично становање. Предлажу проширење ове зоне тако да прати нагиб терена.



Примедба се не прихвата.

Образложење:

Не прихвата се промена намене дела парцела, као и непосредног окружења у породично становање из разлога већ наведених у примедби број 2.

Међутим, с обзиром да је намена преовлађујућа, на подручју предметних парцела планира се даља разрада планских решења плановима детаљне регулације. Овим планским документима ће се утврдити и тачна намена сваке парцеле и регулација планираних улица, те ће се преиспитати и предметно подручје.

У текстуалном делу Плана генералне регулације се наводи, да при разради основног урбанистичког решења (саобраћајна мрежа и намена простора) може доћи до одступања у циљу прилагођавања стању на терену.

Упућујемо странку да прати процедуру доношења, односно јавни увид ових планских докумената када буду били изложени у складу са законом утврђеном процедуром.

Примедба број 23:

Примедбу су доставили Мира Стјепановић и Дејан Стјепановић (Улица Лоле Рибара 26, Сремска Каменица) које заступа Тања Арсић.

Примедба се односи на парцеле 775, 697/5 и 697/6 КО Сремска Каменица, које су у власништву подносиоца примедби.

Планирана намена у Плану генералне регулације је заштитно зеленило.

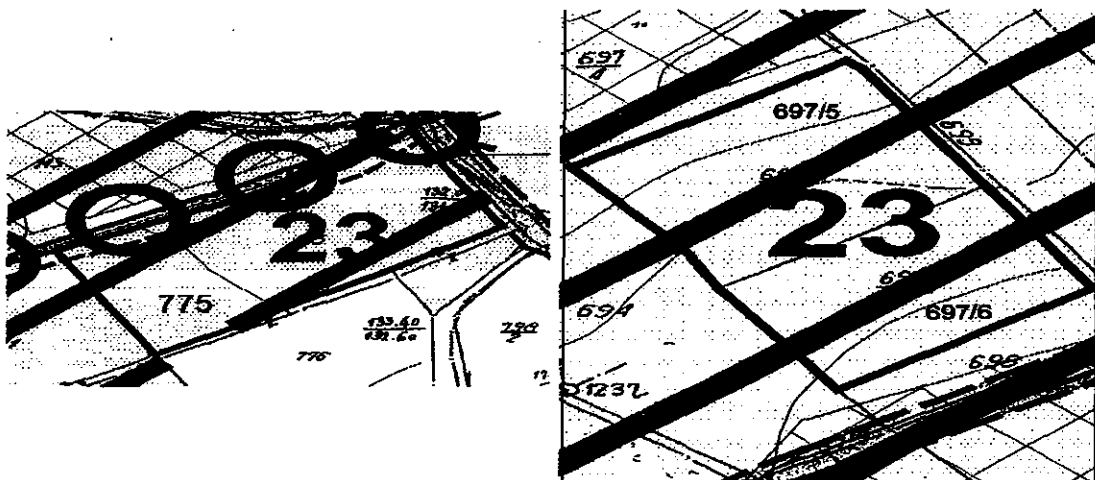
Подносиоци приговора нису желели да нелегално граде, а сада им је то онемогућено овим нацртом односно предлогом плана и то на свим парцелама на којима имају право својине.

На предложеном планском решењу, види се да су зоне са другим наменама веома близу предметних парцела. Парцела број 775 се граничи са зоном чија је намена породично становање, предлажу да се прошири зона становања на парцелу број 775, или да промени намену у туристичко-спортско-рекреативне површине. Парцела би, с обзиром на површину, задовољила услов у односу на минимум површине који парцела мора да има како би ушла у ту зону.

Предлажу и да се парцеле број 697/5 и 697/6, које се готово граниче са туристичко-спортско-рекреативном површином, планирају за ову намену, јер обе испуњавају у погледу површине услов да буду у туристичко-спортско-рекреативној зони, односно намени површина.

Предлажу да се уваже разлози, да се у складу са приговором промени намена, у супротном би цела породица Стјепановић била ускраћена за могућност планирања своје будућности, а битно би ограничило и њихово право својине. С друге стране, држава награђује све оне који су нелегално градили и имају могућност да по одредбама Закона о озакоњењу упишу право својине на својим објектима.

Уједно захтевају да им поступајући орган упуту позив или обавештење о одржавању јавне расправе поводом приговора.



Примедба се прихвата.

DM

Образложење:

Не прихвата се промена намене у породично становање, из напред у тексту наведених разлога, али се прихвата предлог промене намене на све три предметне парцеле у туристичко-спортско-рекреативне површине.

Ова намена представља преовлађујућу намену у Плану генералне регулације, и с обзиром на карактеристике терена, условљавају се геомеханичка истраживања, након којих ће се приступити изради планова детаљне регулације.

У плановима детаљне регулације, утврдиће се конкретна намена сваке парцеле и регулација уличне мреже и осталих површина јавне намене.

ПРИМЕДБА

Примедбу је доставио Дарко Перковић (Сунчани кеј 39, Нови Сад)

Примедба, тачније три примедбе, доставио је као власник парцеле број 6414/22 КО Петроварадин, која је Планом генералне регулације намењена за туристичко-спортско-рекреативну површину.

Прво, сматра да је намена подручја туристичко-спортско-рекреативна неодговарајућа на подручју, чије су парцеле под нагибом, и никакве спортске терене није могуће направити. Ако се планирају овакве намене, то једино је реално изводљиво на подручјима која су у равници, а део подручја који је брдовит предлаже да буде намењен искључиво породичном становању, са могућношћу узгоја винограда, воћњака итд.

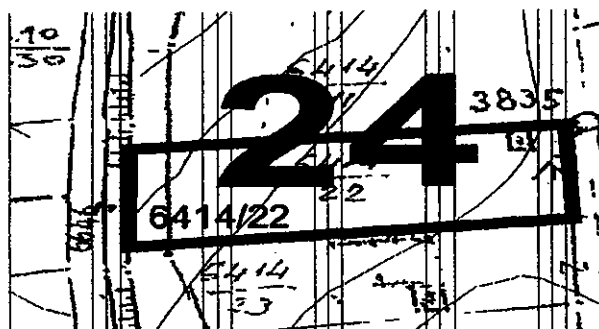
Друго, условљавање добијања дозволе за изградњу стамбеног објекта и присуством туристичко-спортско-рекреативних садржаја, онемогућиче власнике парцела, који нису подигли нелегални објекат, фаворизујући нелегалну изградњу. Истовремено ће власницима већ изграђених објеката отежати легализацију, а држави ускратити плаћање пореза. Предлаже да се дозвола за изградњу стамбеног објекта добије независно од постојања туристичко-спортско-рекреативних садржаја, који могу остати као опциони у зависности од могућности власника.

Треће, одређивање да парцеле на којима се може нешто градити морају бити веће од 1000 m², хендикепира више од 80% власника парцела које су доминантно мање од

1000 m². Такође ће онемогућити легализацију већ постојећих објеката. Предлаже да граница буде померена на 800 m², чиме би се обухватио велики део парцела, готово све.

И на крају, сматра да је начин обавештавања заинтересованих грађана потпуно неадекватан. Овај вид обавештавања оставља већину грађана потпуно необавештеним, без могућности да се уложи жалба или приговор. Нада се да ће адекватно бити обавештени о оджавању јавне седнице, како би своје примедбе образложили.





Примедбе су су делимично неосноване, делимично се не прихватају, и делимично се прихватају.

Неосноване су примедбе које се односе на планирање намене туризма, спорта и рекреације.

Већи део подручја обухваћен границом Плана генералне регулације је намењен за туристичко-спортско-рекреативне површине (скоро 233,00ha). Ова намена оставља широк спектар могућности, од планирања спорта и рекреације, до планирања туристичких објеката које је могуће реализовати на овом простору су: хотели, смештајни капацитети, угоститељски објекти, етно-центри, конгресни центри, објекти везани за вински туризам и сл. што одговара карактеристикама подручја. Остављена је могућност и становања (једна стамбена јединица у склопу пословних објеката, или као посебан објекат). Проширење зона намењених породичном становању се не прихватају из већ образложених разлога у примедби број 2.

Што се тиче легализације, власницима се неће отежати легализација, напротив, ступањем на снагу Плана генералне регулације она ће се омогућити, с обзиром да је у оквиру туристичко-спортско-рекреативних површина могуће становање. Начин реализације објеката породичног становања, утврдиће се плановима детаљне регулације, с обзиром да су Планом генералне регулације дефинисана правила усмеравајућег карактера, као и преовлађујућа намена. (додаће се у текст Плана детаљне регулације)

Као усмеравајуће правило наведено је у Плану генералне регулације, и правило о условима које парцела мора да задовољи да би била грађевинска (минимална површина 1000 m² за постојеће, а 2000 m² за нове парцеле). Иако не стоји коментар да већина постојећих катастарских парцела има површину мању од 1000 m² (правило је утврђено спрам постојећег стања на ажурираним геодетским подлогама), прихвата се предлог да се препоручи као минимална површина постојеће парцеле 800 m², а планиране парцеле 1500 m². Иначе, могућност озакоњења објеката није условљено површином грађевинских парцела, те тако је и та констатација неоснована.

Начин обавештавања заинтересованих грађана је уређено Законом о планирању и изградњи, као и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (чланови од 54 до 67).

Излагање планског документа на јавни увид врши се после извршене стручне контроле. Излагање планског документа на јавни увид оглашава се у дневном и локалном листу и траје 30 дана од дана оглашавања. О излагању планског документа на јавни увид стара се министарство надлежно за послове просторног планирања, односно орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове просторног и урбанистичког планирања.

Примедба број 25:

Примедбу су доставиле Љубица Савић (Сремска Каменица) и Мирјана Родић (Улица Славка Родића, број 1, Бачка Паланка)

Примедба се односи на парцеле број 4489 и 4490 КО Петроварадин које су Планом генералне регулације планиране утврђене за заштитно зеленило.

С обзиром да на парцелама имају изграђен грађевински објекат изграђен пред 30 година. Објекат је уписан у Катастар. До сада су парцеле вођене као грађевинске. На околним парцелама су такође изграђени објекти.

Моле да ове површине буду третиране као грађевинске.



Примедба се прихвата.

Образложење:

Предметне парцеле намењене су заштитном зеленилу, јер се у највећем делу налазе у зони терена врло непогодног за изградњу, као у мањем делу у зони енергетског коридора. На ажурираним подлогама од стране Републичког геодетског завода, нема објеката на парцелама, као што и нема података у документацији ЈП Урбанизам да су тражени услови или мишљење за ове објекте.

Међутим, с обзиром да се за ова подручја условава израда планова детаљне регулације, којима треба да претходе и детаљна геомеханичка истраживања, прихвата се промена намене у туристичко-спортско-рекреативну површину. У овој намени ће бити могућа и легализација објеката.

У плановима детаљне регулације, утврдиће се конкретна намена сваке парцеле и регулација уличне мреже и осталих површина јавне намене.

Примедба број 26:

Примедбу је доставио Жељко Тишма (Улица Пуцкарош број 63, Петроварадин), као и допуну примедбе (геодетски снимак)

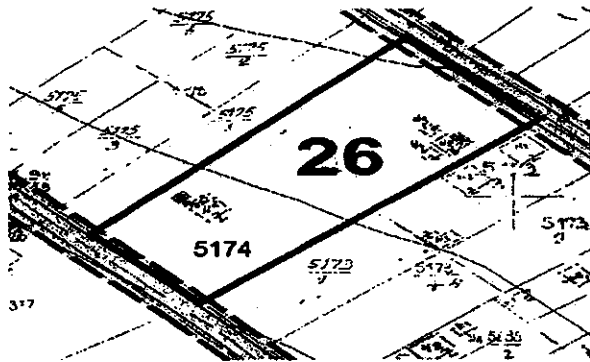
Примедба се односи на парцелу број 5174 КО Петроварадин на којој се планира породично становање и саобраћајнице.

Предлог је да се коригује планирана регулациона линија саобраћајнице уз југозападну границу његове парцеле број 5174, тако да планирана регулациона линија иде по габариту изграђеног објекта.

Изграђен објекат датира из 1996. године и увучен је у односу на постојећу регулацију више од 2,0 m.

Објекат је грађен од чврстог материјала, користи се у сврху помоћног простора и за гаражирање возила.

Моли да се прихвати предлог корекције регулације, да би могао да се заврши поступак озакоњења. Приложио је графичке приказе.



Примедба је неоснована.

Образложење:

Не прихвата се предлог померања регулационе линије, јер се тачна регулација утврђује плановима детаљне регулације. Конкретна регулациона линија је утврђена Планом детаљне регулације "Ширине II" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 21/01), који остаје на снази доношењем Плана генералне регулације, те с обзиром да је план детаљне регулације плански основ, примедба је неоснована.

Међутим, У нацрту Плана генералне регулације утврђено је **Правило уређења и грађења на подручју важећих планова детаљне регулације**, којим се утврђује могућност одступања од регулација улица дефинисаних у важећим плановима детаљне регулације, а у циљу задржавања изграђених објеката на терену

"Када је објекат изграђен тако да залази делом у регулацију улице, регулација се утврђује по габариту објекта максимум до 2,0 m од планиране регулације улице и под

условом да нису угрожене јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре и објекти јавне намене)."

С обзиром да изграђени објекат не би требало да залази више од 2,0 m у регулацију улице, ступањем на снагу Плана генералне регулације, стећи ће се услови за његову легализацију под условом да није угрожена изградња инфраструктуре.

Примедба број 27:

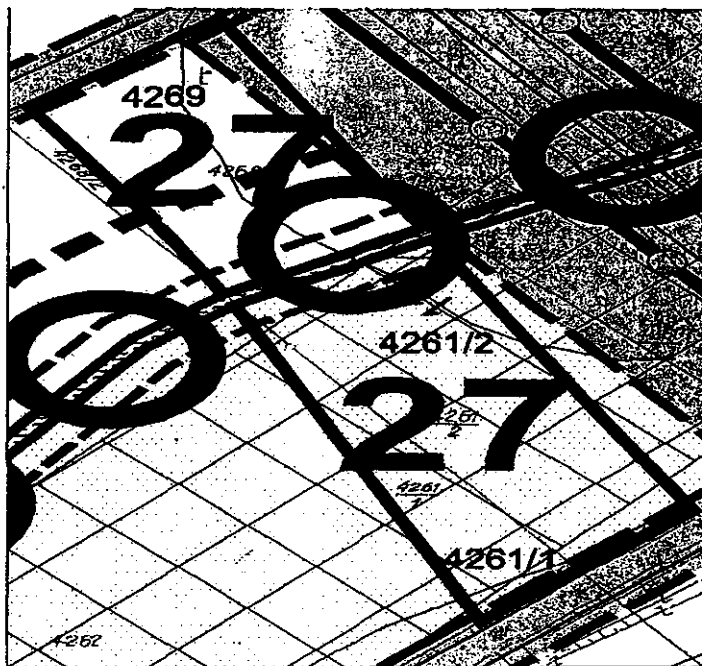
Примедбу је доставила Љубинка Несторовић (Улица Дожа Ђерђа, број 48, Будисава)

Примедба се односи на парцеле број 4269, 4261/1 и 4261/2 КО Петроварадин

Парцела број 4269 је планирана за породично становање, док су парцеле број 4261/1 и 4261/2 у зеленом заштитном појасу.

Све три парцеле су груписане једна до друге, па није логично да једна парцела буде у породичном становању, а друге две које се граниче са њом не буду, заштитни појас не испуњава своју сврху, нелогично је да усред грађевинског рејона буде воћњак и виноград.

Предлог је да се на парцелама 4261/1 и 4261/2 промени намена у породично становање и да се поред породичне стамбене изградње дозволи изградња пословног објекта за потребе мале привреде, што величина парцеле дозвољава. Уколико не буде усвојен овакав приговор, предлажу да парцеле треба да промене намену у парковску или сличну површину, јер је оваквом нелогичном наменом обезвређено земљиште у потпуности.



Примедба се не прихвата.

Образложење:

Парцеле број 4261/1 и 4261/2 утврђене су као део површина намењених заштитном зеленилу, с обзиром да се целе налазе у енергетском коридору, те на њима није дозвољена изградња.

Међутим, с обзиром да се на овом подручју условава изrada планова детаљне регулације, којима треба да претходе и детаљна геомеханичка истраживања, даљим

поступком разраде планских решења, утврдиће се конкретна намена сваке парцеле и регулација уличне мреже и осталих површина јавне намене.

Упућујемо странку да прати процедуру доношења, односно јавни увид ових планских докумената када буду били изложени у складу са законом утврђеном процедуром.

Примедба број 28:

Примедбу је доставио МИР ПРОМЕТ, доо, Сремски Карловци (Улица Максима Горког број 1)

Предмет примедбе су парцеле број 3495/1 и 2, 3498/1 и 2, и 3499/2 КО Петроварадин које су у власништву подносиоца примедбе и на којима је нацртом Плана генералне регулације планирано "становање са пословањем".

Предлажу да се на њиховим парцелама планира реализација станице за снабдевање горивом.

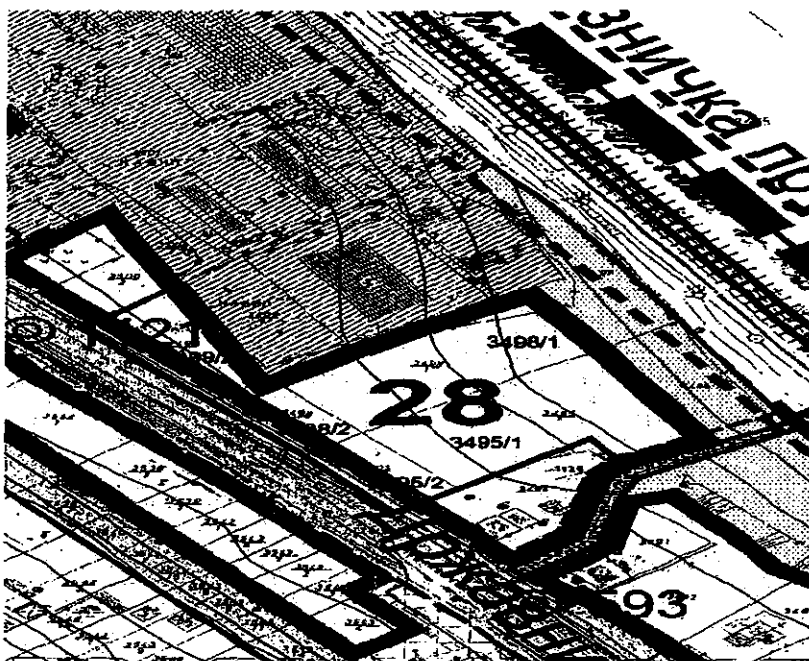
Разлог зареализацију станице за снабдевање горивом сматрају оправданим, јер на државном путу ПА-100 Нови Сад-Београд, у смеру од Београда ка Новом Саду, од Инђије до центра Новог Сада не постоји станица за снабдевање горивом возила.

Сама локација има довољну површину (6.612 m²) на којој се могу реализовати садржаји који су компатибилни са садржајима станице за снабдевање горивом (угоститељство, салон аутомобила, продаја и складиштење резервних делова за аутомобиле, сервис, перионица итд) што одговара и категорији пута.

Предлажу да се за реализацију станице за снабдевање горивом предвиди и израда Урбанистичког пројекта којим се дефинисали садржаји комплекса.

Иницијативу су покренули и 2007. Године, какасу добили и сагласнот Градоначелника (у прилогу), али због нерешених имовинскоправних односа тада нису успели да реализују до краја.

Моле да се узму у обзир разлоге за примедбу, како би могли да реализују овај објект.



Handwritten signature or mark.

Примедба се прихвата.

Образложење:

Прихвата се предлог за промену намене из "становања са пословањем" у намену станица за снабдевање горивом.

Основ за реализацију ће бити план генералне регулације уз обавезу израде урбанистичког пројекта.

Правила за израду урбанистичког пројекта ће се утврдити у складу са усмеравајућим правилима описаним у тексту 7.1.4.4. Станице за снабдевање горивом, уз напомену да је у Нацрту планског документа утврђено да је приликом изградње саобраћајних прикључака, приступа или било каквих интервенција на катастарској парцели државног пута ПА-100, неопходно је затражити саобраћајно техничке услове и сагласности од стране ЈП "Путеви Србије". Овај услов неће бити на снази након изградње нове трасе дела државног пута IB-21 која представља обилазницу око Петроварадина, чиме ће се наведена деоница прекатегорисати и неће чинити део државног пута.

Примедба број 29:

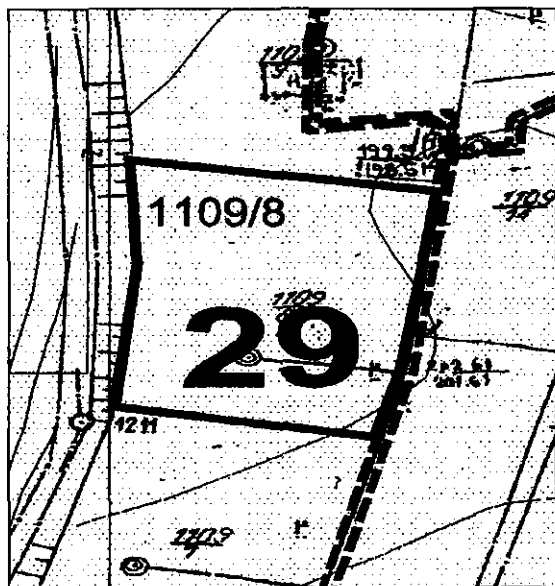
Примедбу је доставио Петар Шушњар (Улица Димитрије Аврамовића број 58, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 1109/8 КО Сремска Каменица.

Парцела број 1109/8 је планирана за заштитно зеленило (подносилац примедбе је грешком написао породично становање), а предлаже туристичко-спортско-рекреативну површину.

Сматра да је у Новом Саду сувише простора за становање. Постоји простор од Петроварадина, почев од зграде РТВ па све Дунава. Посебно истиче да је терен сличан ономе на коме је изграђен и због чега је баш на том месту Институт за плућен болести.

Сматра да намена коју предлаже више одговара. Власници су сами сопственим напорима решили питање електроснабдевања, воде, телефона..



DM

Примедба се прихвата.

Образложење:

Намена парцеле ће се променити из заштитног зеленила у намену туристичко-спортско-рекреативну површину.

Ова намена представља преовлађујућу намену у Плану генералне регулације, и с обзиром на карактеристике терена, условљавају се геомеханичка истраживања, након којих ће се приступити изради планова детаљне регулације. У плановима детаљне регулације, утврдиће се конкретна намена сваке парцеле и регулација уличне мреже и осталих површина јавне намене.

Примедба број 10

Примедбу је доставила Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције

Поводом предложеног решења Нацрта плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, имају сугестију на предложено планско решење:

У оквиру текстуалног дела плана, у оквиру тачке 7.2. Услови уређења и грађења за просторе који се реализују на основу плана детаљне регулације и плана генералне регулације, а у оквиру наслова "Правила уређења и грађења на подручју важећих планова детаљне регулације" додати следећи текст:

" 3. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћање површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења датог у графичким приказима и карактеристичним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објект који се Планом задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу предметну област.

Не условава се формирање потпуне грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализације појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација."

Примедба се прихвата.

Образложење:

Одговарајући део текста ће се допунити предложеним правилом.

Примедба број 11

Примедбу су доставиле Јелена Дунђерски, Будинка Суботић и Милијана Тодосијевић

Примедба се односи на парцеле број 4399/1, 4399/2, 4399/3 и 4399/4 КО Петроварадин, на којима се планира породично становање.

Њихов предлог је да се парцела број 4399/4 дефинише као јавно грађевинско земљиште, како би се омогућио излаз на јавну површину парцелама број 4399/1, 4399/2 и 4399/3, како би оне биле потпун грађевинске парцеле.

На парцелама 4399/2 и 4399/1 већ неколико деценија постоје изграђени породични објекти који користе парцелу број 4399/4 као пут за прилаз породичним објектима, као и парцели број 4399/1 на којој је планом предвиђено породично становање.

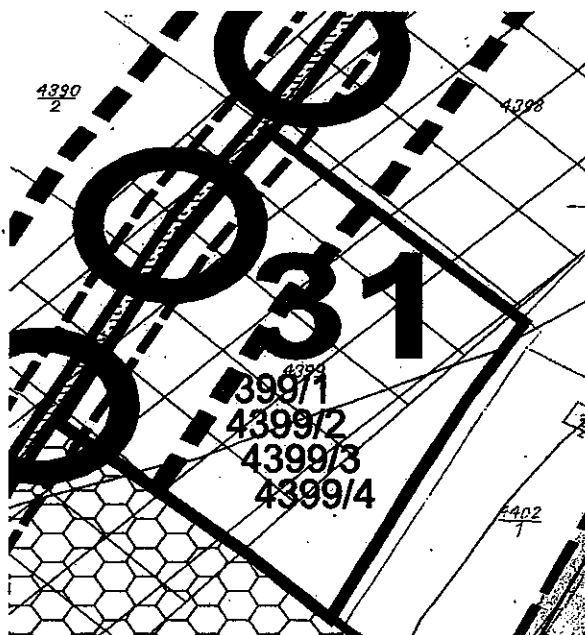
Парцеле су комунално опремљене.

Иако је у карти спровођења назначено да ће се простор на коме се налазе предметне парцеле разрадити планом детаљне регулације, сматрају да се овим планом генералне регулације може, и треба дефинисати да парцела број 4399/4 буде површина јавне намене. Тако би се избегло одуговлачење поступка озакоњења изграђених породичних објеката на напред наведеним парцелама. Треба имати у виду да је слична јавна површина – саобраћајница дефинисана овим планом, са друге стране потока. Вољни су да као власници парцела, парцелу каоја се и сада користи као приступни пут уступе Граду.

Напомињу да су објекти на парцелама 4399/2 и 4399/1 упоступку озакоњења.

Предлажу Комисији за планове да размисли о могућности да се у тексту плана наведе да план може бити основ за озакоњење објеката који се налазе у намени породично становање иако доношење плана детаљне регулације тек предстоји након усвајања Плана генералне регулације.

У прилогу достављају орто-фото снимак и копију плана.



Примедба је делимично неоснована и делимично се не прихвата.

Образложење:

План генералне регулације је урађен на ажурним геодетским подлогама овереним у Републичком геодетском заводу. На овереним катастарским подлогама не виде се изграђени објекти и нема интерне парцелације на ове четири парцеле.

DM

С обзиром да се, како су и сами подносиоци примедбе констатовали, на овом подручју условава даља разрада плановима детаљне регулације, приступ парцелама са изграђеним објектима ће се утврдити у поступку израде плана детаљне регулације. На графичким приказима су представљена генерална саобраћајна решења којима тек предстоји разрада. У плановима детаљне регулације, утврдиће се конкретна намена сваке парцеле и регулација уличне мреже и осталих површина јавне намене.

Странке упућујемо да прате јавни увид ових планских докумената када буду изложени у поступку доношења.

Што се тиче поступка озакоњења, за поступак озакоњења објеката није од утицаја планирана парцелација и дефинисање приступа предметним парцелама. У складу са Законом о озакоњењу објеката ("Службено гласник РС", број 96/2015 од 26.11.2015) предмет озакоњења може бити објекат који се може ускладити са важећим планским документом у погледу намене и спратности објекта. Предмет озакоњења може бити објекат за који се, поред намене утврђене планским документом, утврди да је намене која је у оквиру планом дефинисаних компатибилности.

Не прихвата се предлог да се у текст плана наводе одредбе да план може бити основ за озакоњење објеката који се налази у зони породичног становања, јер начин озакоњења, односно легализације не треба да буде тема планског документа и уређен је законом.

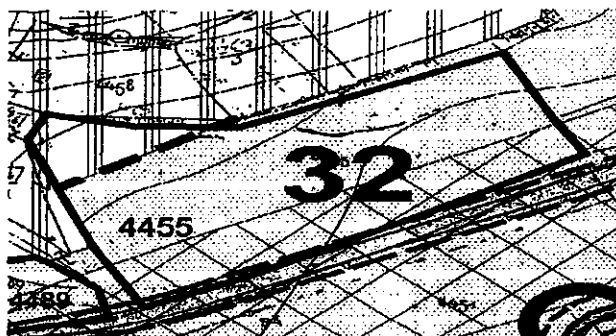
За подносиоце примедби је од значаја да знају да ће се процес озакоњења омогућити и за подручја породичног становања за која тек треба да се раде планови детаљне регулације, као и за подручја намењена туристичко-спортско-рекреативним површинама.

Примедба број 32:

Примедбу је доставила Јелена Пејчић (Улица Пере Попадића број 5/2, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4455 КО Петроварадин која се планира за заштитно зеленило а предлаже да се намени за здравство, туризам, спорт и рекреацију.

Планира изградњу центра природног здравља где би се примењивала традиционална медицина и остале светске методе алтернативне медицине, укључујући атласотерапију. Пројекат се ради у сарадњи са Развојним клубом ЦЕНЕПИК и ФК Црвена Звезда. С обзиром да на суседним парцелама постоји тениски центар, то би употпунило садржину Алибеговца.



Примедба се прихвата.

Образложење:

Парцела број 4455 КО Петроварадин, која је планирана мањим делом , за туристичко-спортско-рекреативну површину а већим делом за заштитно зеленило, намениће се цела за туристичко-спортско-рекреативну површину.

Одговор је идентичан као за примедбу број 25:

Парцела се у највећем делу налази у зони терена врло непогодног за изградњу, као у мањем делу у зони енергетског коридора.

Међутим, за ова подручја условавања израда планова детаљне регулације, којима треба да претходе и детаљна геомеханичка истраживања.

У плановима детаљне регулације, утврдиће се конкретна намена сваке парцеле и регулација уличне мреже и осталих површина јавне намене.

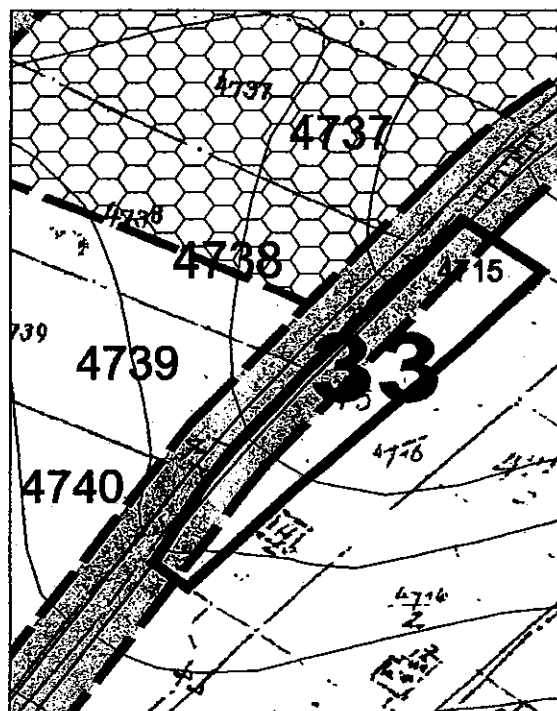
Примедба број 33:

Примедбу је доставила Јелена Мезен (Улица Јована Ђорђевића број 7/2, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4715 КО Петроварадин, на којој се предвиђа проширење пута (Улица Нова 5)

Моле да се размотри могућност да се планирани пут (Улица Нова 5) која пролази дуж њихове парцеле број 4715 КО Петроварадин дужином од скоро 90m, на неки начин мало измести, или сузи. Предлажу да се сужавањем улице одузме мање или измештањем мање од њихове парцеле а више од парцела преко пута (парцеле број 4737,4738,4739 и 4740).

Важећим планом је предвиђено да се одузме за пут преко 40% парцеле, што и овако уску парцелу сужава. Мотив за молбу измештања пута на парцеле преко пута, темеље на чињеници да су све у власништву Републике Србије (бивше Навипове парцеле), а и знатно су веће од њихових парцела.



Примедба се делимично не прихвата и делимично је неоснована.

Образложење:

На подручју на коме се налази предметна парцела, условава се израда плана детаљне регулације, и на снази је План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09) којим је и утврђена регулација Улице Нова 5.

Не прихвата се предлог да се на графичким приказима сузи регулација улице, а делимично је и неоснована примедба, с обзиром да је основ за реализацију план детаљне регулације.

Упућујемо странку да прати поступак израде новог плана детаљне регулације за подручје Карагаче, који је у програму за ову годину. У поступку израде новог планског документа преиспитаће се могућност сужавања или померања регулације предметне улице.

ПРИМЕДБА

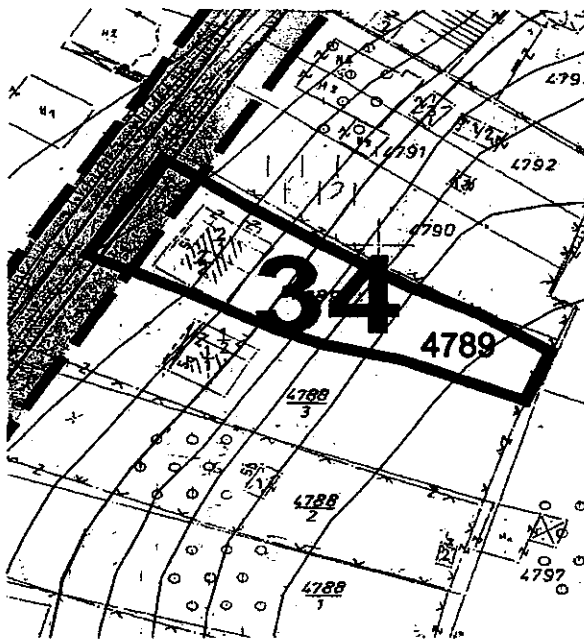
Примедбу су доставили Милета Милошевић и Петар Милошевић (Карагача број 5, Петроварадин)

Примедба се односи на парцелу број 4789 КО Петроварадин, на којој се планира породично становање и ширина улице 15,00m.

Предлажу да се сузи планирана регулација ради коначне легализације куће за становање и помоћног објекта (летње кухиње са гаражом), тако што ће се уцртати заобилазница око помоћног објекта и капије, или пак помери граница пута на доњу страну.

У претходном периоду изграђен је објекат (кућа за становање спратности Су+П+Пк) и помоћни објекат, који се делом налази на површини планираној за улицу.

Уз захтев су приложили геодетски снимак, ситуациони план, Копије плана из 2002.године и 2010.године, деобни нацрт од 1990.године, Пројекат парцелације из 2010године, Пројекат легализације из 2010.године, Мишљење о условима за издавање накнадног одобрења за градњу (из 2007. године, стамбени објекат је добио мишљење да се може издати привремено одобрење за изградњу).



Примедба се делимично се не прихвата, а делимично неоснована.

Образложење:

Предмет примедбе је померање регулације да би се омогућила легализација помоћног објекта.

У случају да је помоћни објекат прешао на површину јавне намене до 2,0 m, могло бе се директно применити правило којим се утврђује могућност одступања од регулација улица дефинисаних у важећим плановима детаљне регулације, а у циљу задржавања изграђених објеката на терену:

"Када је објекат изграђен тако да залази делом у регулацију улице, регулација се утврђује по габариту објекта максимум до 2,0 m од планиране регулације улице и под условом да нису угрожене јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре и објекти јавне намене)."

Међутим, како је објекат прешао, на основу анализе документације, од 4,76 m до 4,93 m, ово правило се не може директно применити.

С тим у вези, предлог о утврђивању регулације по габариту објекта се не прихвата, међутим утврђивање нове регулације или померање регулације улице на Карагачи је надлежност плана детаљне регулације. На овом подручју је на снази План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09) којим је и утврђена регулација улице.

Овај део примедбе је неоснован, те упућујемо странку да прати поступак израде новог плана детаљне регулације за подручје Карагаче, који је у програму за ову годину. У поступку израде новог планског документа преиспитаће се и положај регулација улице у односу на изграђене објекте.

Примедба број 35:

Примедбу је доставила Милка Агбаба (Улица Бате Бркића, број 32, Нови Сад)

Примедбу подноси као власник парцеле број 6414/23 КО Петроварадин.

Сматра да су власници парцела који немају изграђене објекте, у делу пословања са становањем, оштећени овим планом. Условињавањем добијања дозволе за изградњу стамено пословног објекта туристичко-спортско-рекреационог садржаја, онемогућиће се мали број власника парцела који нису саградили нелегалне објекте да добију у догледно време дозволу за подизање стамбеног објекта, фаворизујући нелегалну градњу на осталим парцелама. Власницима већ изграђених објеката ће се отежати легализација, а држави ускратити наплата јавних прихода.

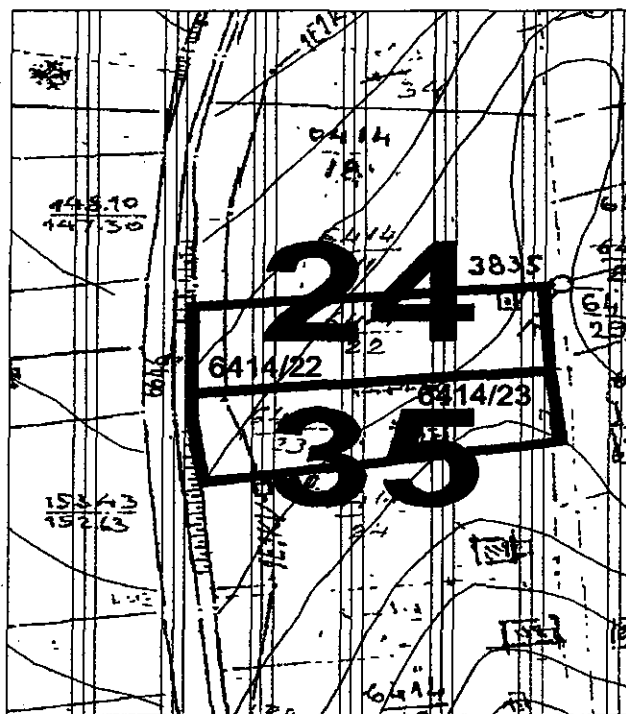
Предлаже да се дозвола за изградњу стамбеног објекта добија независно од изградње пословног објекта, који може остати у опцији као слободностојећи објекат (други објекат на парцели у зависности од могућности власника парцела.

Такође предлаже као власник парцеле површине 879 m^2 , да граница парцеле за изградњу буде померена на 800 m^2 из разлога што је већи део парцела са изграђеним и неизграђеним објектима испод 1000 m^2 . У противном ће се онемогућити власницима изграђених објеката да легализују постојеће објекте, а власницима парцела без изграђених објеката да добију дозволу за градњу.

Сматра да намена туристичко-спортско-рекреативне површине не одговара овом терену, јер су парцеле под нагибом, а већи део парцела има изграђене објекте за становање.

У овом делу Алибеговца нема услова за подизање хотела, конгресних центара, етно центара и др. .

На крају констатује да је овај вид обавештавања ускратио већини власника парцела да буду обавештени о планираној намени овог простора. Нада се да ће бити власници обавештени приликом усвајања плана како би знали да ли су разматране примедбе, које су одлучујуће у овом плану, и не на штету власника парцела у овом делу Алибеговца.



Премедба се делимично не прихвата, делимично је неоснована и делимично се прихвата.

Образложење:

Не прихвата се предлог промене намене у породично становање из разлога који су наведени у претходним одговорима.

Неоснована је констатација да ће се легализација објекта отежати у намени туризам-спорт и рекреација, као да ће се онемогућити легализација објекта на парцелама испод 1000 m².

На поступак озакоњења објекта није од утицаја планирана парцелација, односно минимална површина парцеле.

У складу са Законом о озакоњењу објекта ("Службени гласник РС", број 96/2015 од 26.11.2015), предмет озакоњења може бити објекат који се може ускладити са важећим планским документом у погледу намене и спратности објекта. Предмет озакоњења може бити објекат за који се, поред намене утврђене планским документом, утврди да је намене која је у оквиру планом дефинисаних компатибилности.

За подносиоце примедби је од значаја да знају да ће се процес озакоњења омогућити не само за подручја породичног становања, за која тек треба да се раде планови детаљне регулације, него и за подручја намењена туристичко-спортско-рекреативним површинама.

Начин реализације објекта породичног становања, утврдиће се плановима детаљне регулације, с обзиром да су Планом генералне регулације дефинисана правила усмеравајућег карактера, као и преовлађујућа намена (додаће се у текст Плана генералне регулације).

Иако се у време израде Плана генералне регулације водило рачуна о елементима постојећег стања, као и о величини постојећих парцела, прихвата се предлог да се у усмеравајућим правилима за израду планова детаљне регулације, смањи минимална површина за постојеће парцеле са 1000 m² на 800 m². Уједно ће се кориговати услов о минималној површини планираних парцела са 2000 m² на 1500 m² (одговор као у примедби број 24).

Неоснована је констатација да подручје није погодно за намену као што су хотели, конгресни центри, етно центри и др. јер управо на подручјима као што су обронци Фрушке горе, постоји велико интересовање за овакве намене. Положај централног просторног потеса, између осталог, пружа изванредне природне услове не само за становање, него и спортску рекреацију, као и друге ванстамбене садржаје.

Што се тиче констатације о начину обавештавања власника објекта и парцела о планираним наменама итд., начин обавештавања заинтересованих грађана је уређено Законом о планирању и изградњи, као и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (чланови од 54 до 67). (одговор као у примедби број 24).

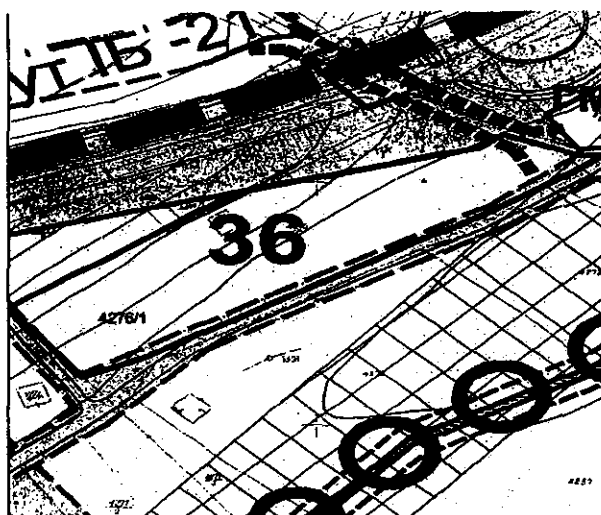
ПРИМЕДБА БРОЈ 24

Примедбу је доставио Слободан Прошић (Хаџи Рувимова 41, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4276/1 КО Петроварадин.

Примедба се односи на намену парцеле која је представљена на графици (породично становање), а предлаже пословање, с обзиром на атрактивност локације и чињеницу да се поменута парцела налази на улазу у град, тик уз државни пут ИБ-21.

Сматра да намена треба да буде пословна, а све у циљу изградње пословног објекта.



Примедба је делимично неоснована, а делимично се прихвата.

Примедба је у делу неоснована, јер је основ за реализацију предметне парцеле план детаљне регулације, а на овом подручју је на снази План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09). Овим планским документом је уврђена намена породично становање.

Примедба се у делу, где се тражи промена намене прихвата, али тако да се у целом блоку, где се налазе делови још три парцеле промени намена у пословање као провлађујућу намену. Подносилац примедбе је допунио примедбу и изјавом још осам сувласника парцеле број 4276/1 КО Петроварадин да су сагласни да се промени намена у пословање.

Упућујемо странку да прати поступак израде новог плана детаљне регулације за подручје Карагаче, који је у програму за ову годину.

Примедба број 37:

Примедбу је доставио Бранко Јовановић (Булевар ослобођења број 155, Нови Сад)

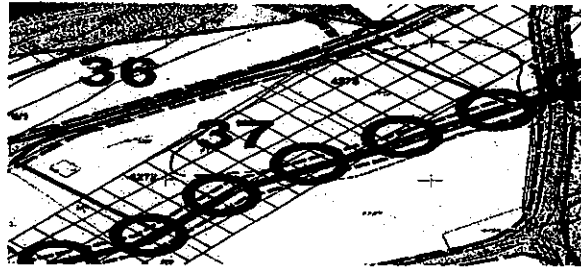
Примедбу подноси као власник парцеле број 4273 КО Петроварадин и већински власник парцеле број 4272 КО Петроварадин

Предлогом плана генералне регулације на предметним парцелама планира се породично становање. На парцели број 4273 подносилац приговора је изградио четири земљана тениска терена, а на парцели број 4272, подносилац приговора је изградио халу спортске намене и стамбени објекат. Према граници са парцелом број 4271/3 Ненадић Жељко има изграђен објекат поред кога су до спортске хале изграђени још једни темељи.

Подносиоцу захтева припада земљиште на парцели број 4272 које се простире иза хале још један метар, па све до закључно са парцелом број 4273.

Имајући у виду да је подносилац захтева поднео захтев за легализацију која је у току, предлаже да се, имајући у виду чињенично стање, већи део парцеле број 4272 и цела парцела број 4273 у плану генералне регулације измени тако да тај део представља комплекс тенског клуба "Интернационал", који већ дуги низ година функционише као такав.

Приложена је скица ситуације.



Примедба је делимично неоснована, а делимично се прихвата.

Образложење:

Примедба је у делу неоснована, јер је основ за реализацију предметне парцеле план детаљне регулације, а на овом подручју је на снази План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број. 44/09). Овим планским документом је уврђена намена породично становање, које је уједно и преовлађујућа намена у Плану генералне регулације.

Међутим, прихвата се предлог промене намене на делу парцеле број 4272, и на целој парцели број 4273 у туристичко-спортско-рекреативну површину, с обзиром да је на парцели број 4272 изграђен стамбени објекат. Туристичко-спортско-рекреативна површина је у Плану генералне регулације преовлађујућа намена, у плану детаљне регулације који је плански основ за ово подручје, утврдиће се конкретна намена сваке парцеле, правила уређења, грађења и парцелације, као и регулација уличне мреже и осталих површина јавне намене.

Упућујемо странку да прати поступак израде новог плана детаљне регулације за подручје Карагаче, који је у програму за ову годину.

Примедбе достављене након рока предвиђеног за јавни увид :

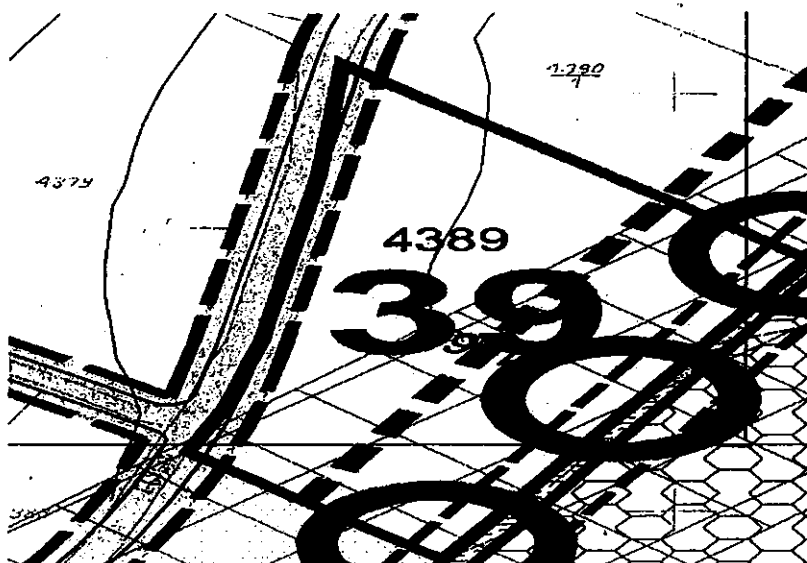
1. Примедба број 38 - Допуна примедбе број 26

Доставио је Жељко Типша допуну своје примедбе (геодетски снимак)
Допуна примедбе је приложена уз Примедбу број 26

Примедба број 39:

Примедбу је доставио Радивоје Симовић као власник парцеле број 4389 (КО Петроварадин)

Предлаже да се обавеза геомеханичких истраживања ограничи по парцели, а не за неко шире подручје, с обзиром на то да је реализација таквог елабората пуно комплекснија и изискује већа финансијска средства свих власника на подручју Алибеговца.



Примедба се не прихвата.

Образложење:

Иако је у претходним верзијама нацрта Плана генералне регулације постојала опција предлагања геомеханичких истраживања и по парцели, за подручја за која тек треба да се раде планови детаљне регулације, на основу закључка у Извештају о извршеној стручној контроли Комисије за планове Града Новог Сада, потребно је радити свеобухватна геомеханичка испитивања тла.

С обзиром да се ради о подручјима за која се први пут ради планска документација, неопходно је урадити геомеханичка истраживања по просторним целинама, а која треба да претходе изради планова детаљне регулације.

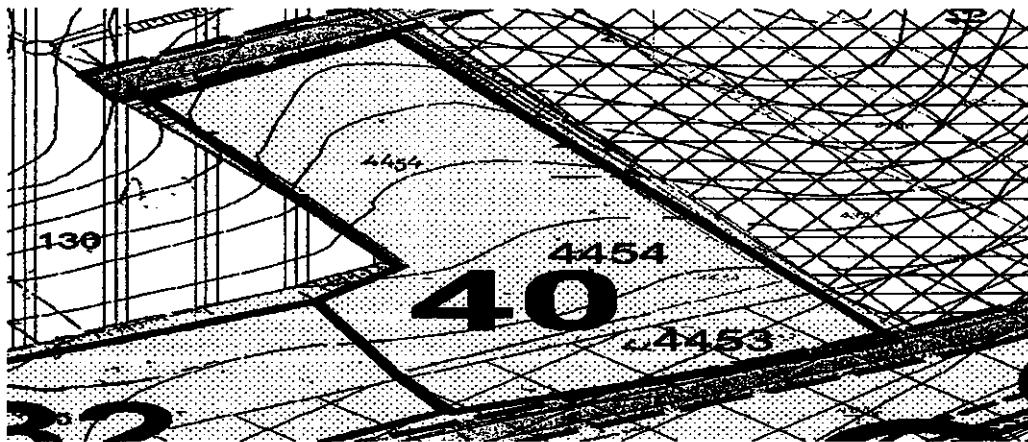
На основу инжењерско-геолошких истраживања и сазнања о природним карактеристикама терена на простору обухваћеном планом, утврдиће се и конкретна намена простора, односно елементи који утичу на услове изградње и реализацију планираних садржаја.

Примедба број 40:

Примедбу је доставио Велибор Катанић (Алибеговац 66, Петроварадин)

Примедба се односи на парцеле број 4453 и 4454 КО Петроварадин. Предметне парцеле су намењене за заштитно зеленило, а предлаже промену намене у туристичко-спортско-рекреативну површину, као што је у окружењу.

Образлаже примедбу чињеницом да је на парцелама, чији је власник, изграђен легализован објект П+1, спортско-пословне намене.



Примедба се прихвата.

Образложење:

Прихвата се промена намене у туристичко-спортско-рекреативну површину, као у претходним примедбама за парцеле у непосредном окружењу (примедбе број 25 и 32). Парцеле се у делу налазе у зони терена врло непогодног за изградњу, као у мањем делу у зони енергетског коридора.

Међутим, за ова подручја условавања израда планова детаљне регулације, којима треба да претходе и детаљна геомеханичка истраживања.

У плановима детаљне регулације, утврдиће се конкретна намена сваке парцеле и регулација уличне мреже и осталих површина јавне намене.

Примедба број 41 - Допуна примедбе број 36:

Допуну примедбе је доставио Слободан Прошић уз изјаву још осам сувласника парцеле број 4276/1 КО Петроварадин да су сагласни да се промени намена у пословање. Поред Слободана Прошића, сувласници су још Беквалац Мирјана, Крњетин (Сава) Драган, Крњетин (Сава) Милош, Крњетин (Сава) Слободан, Трбојевић (Драгомир) Јовица, Трбојевић (Петар) Богданка, Живковић Мира, Јеркић Жељко.

Примедба број 42:

Примедбу је доставила Сенка Кнежевић (Иве Андрића 17, Нови Сад).

Примедба се односи на парцеле број 1067/1 и 1067/2 КО Сремка Каменица за које моли да се преведу из спортско-туристичко-рекреативне намене у породично становање, будући да су исте позициониране уз постојећу саобраћајницу и да у окружењу има већ изведених породичних стамбених објеката који су легализовани.



Примедба се делимично прихвата.

Образложење

Предметне парцеле су Планом генералне регулације намењене за заштитно зеленило, а не туристичко-спортско-рекреативну површину.

Не прихвата се промена намене заштитног зеленила у породично становање.

Међутим, прихвата се да се промени намена заштитно зеленило у туристичко-спортско-рекреативну намену у оквиру које ће бити могуће реализовати и становање.

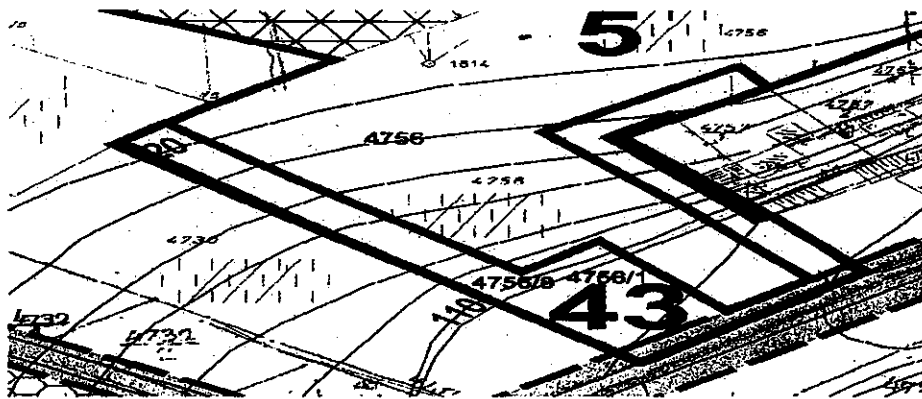
Туристичко-спортско-рекреативна површина је у Плану генералне регулације преовлађујућа намена, у плану детаљне регулације који је плански основ за ово подручје, утврдиће се конкретна намена сваке парцеле, правила уређења, грађења и парцелације, као и регулација уличне мреже и осталих површина јавне намене.

Примедба број 43:

Примедбу је доставио Ведран Дујић (Буковачки до, 546, Петроварадин)

Примедба се односи на парцеле број 4756/8 и 4756/1.

Предлажу две варијанте померања границе између ове две парцеле (представљене на ситуационом плану приложеном уз примедбу), у циљу омогућавања приступа гаражи (да се не сече бетонска рампа улаза).



Примедба је неоснована.

Образложење

Примедба је неоснована, јер је основ за реализацију предметног простора план детаљне регаулације, а на овом подручју је на снази План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09).

Упућујемо странку да прати поступак израде новог плана детаљне регулације за подручје Карагаче, који је у програму за ову годину.

НАПОМЕНА

У току јавног увида, указала се потреба да се коригује планско решење и у следећим случајевима: када треба да се уграде мишљења надлежних органа, организација и јавних предузећа, који су овлашћени да утврђују услове за заштиту и уређење простора и изградњу објеката, Нацрт Плана генералне регулације усклади са мишљењем Министарства одбране, да се у текстуалном делу ПРИМЕНА ПЛАНА коригује текст, изврши корекција на графичком приказу 5. "План површина јавне намене, саобраћаја и нивелације" Р 1 : 5 000, као и наведе планска документација која је у међувремену ступила на снагу.

КОРЕКЦИЈЕ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

1) Уградиће се примедбе Акционарског друштва за управљање јавном железничком инфраструктуром "Инфраструктура железнице Србије" а.д.:

1. На више места написан нетачан назив железничке пруге која се на истоку и североистоку граничи са планским подручјем, тачан назив пруге је (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia),
2. на страни I у другом пасусу навести да се са северне стране планско подручје граничи са локалном једноколосечном неелектрифицираном железничком пругом Петроварадин – Беочин,

3. на страни 18 у поднаслову Услови грађења саобраћајне инфраструктуре, додати и Закон о безбедности и интероперабилности железнице ("Службени гласник РС" број 92/15),
4. на страни 20 у наслову Железнички саобраћај, дефиниција пружног појаса је нетачна, треба да пише: Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 100 m, рачунајући од осе крајњих колосека,
 - 4.1. У истом наслову задњи пасус треба да гласи: "За било какве интервенције на железничкој саобраћајној инфраструктури, услове и сагласност затражити од "Инфраструктура железнице Србије" а. д.,
 - 4.2. такође на страни 75 исправити дефиницију заштитног пружног појаса.

2) Уградиће се примедбе Акционарског друштва "Електромрежа Србије" :

У поглављу 5.3. Енергетска инфраструктура у делу Снабдевање електричном енергијом, у последњем пасусу потребно је навести тачне називе далековода "Електромрежа Србије" А. Д. који се једним својим делом укрштају са обухватом предметног Нацрта плана, тако да треба да стоји следећи текст:

"Трасе далековода:

- 110 kV бр. 104/6 ТС Инђија – ТС Нови Сад 6,
- 110 kV бр. 104/7 ТС Нови Сад 6 – ТС Нови Сад 1,
- 110 kV бр. 124/1 ТС Нови Сад 1 – ТС Рума 1,

који су у власништву "Електромрежа Србије" А. Д. се једним својим делом укрштају са обухватом Плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина. Према Плану развоја преносног система за период од 2017. године до 2026. године изграђеном од стране "Електромрежа Србије" А. Д. планирана је изградња новог когенерацијског гасно-парног блока велике снаге и енергетске ефикасности. Прикључење овог производног капацитета сагледава се на 110 kV напонском нивоу на локацији постојеће ТЕ-ТО Нови Сад уз изградњу два нова далековода 110 kV према ТС Нови Сад 3, као и нови двоструки 110 kV ТЕ-ТО Нови Сад – ТС Нови Сад 6 (дужина око 10 km)."

3) Текст који се налази на 48. страни Услови и захтеви за прилагођавање плана потребама одбране земље, ускладиће се са мишљењем Министарства одбране.

Текст који се налази на 48. страни Услови и захтеви за прилагођавање плана потребама одбране земље, замениће се текстом:

"У складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље („Службени лист РС“, број 85/15), за потребе израде плана прибављени су услови Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру.

Сви елементи који имају карактер поверљивих података обрађени су у посебном Анексу који је саставни део плана.

У Анексу су утврђени услови за прилагођавање плана потребама одбране земље.

Анекс не може бити доступан јавности.



У обухвату плана налазе се два комплекса, а непосредно на подручје плана наслања се трећи комплекс, који су Закључком Владе Републике Србије обухваћени Списком непокретности које нису неопходне за функционисање Војске Србије. У плану је за ове комплексе дефинисана друга намена (Комплекс које се реализује под посебним условима и зелена површина (Локалитет 2), уз напомену да се реализацији планских решења може приступити тек након претходне сагласности и мишљења Министарства одбране, и регулисања својинских односа у складу са одредбама Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 15/14, 104/16 - др. закон и 108/16).

Утврђује се заштитна зона око војног комплекса који се не налази на подручју Плана. Положај и величина заштитне зоне око војног комплекса приказани су на "Плану претежне намене земљишта са поделом на просторне целине и зоне" у
Р 1: 5000.

Утврђена зона просторне заштите величине је 200 m око границе комплекса специјалне намене.

Зона заштите третира се као простор од посебног значаја за одбрану, са посебним режимом коришћења, уређења и изградње. Дефинисан је као зона забране изградње која подразумева потпуну забрану било какве изградње осим објеката у функцији пруге."

4) Потребно је искотирати регулацију главне градске саобраћајнице преко Алибеговца на графичком приказу 5. "План површина јавне намене, саобраћаја и нивелације" у
Р 1 : 5 000.

5) У тексту на страни 67. 7.2. Услови уређења и грађења за просторе који се реализују на основу плана детаљне регулације и плана генералне регулације, Услови уређења и грађења за локалитете 1 до 6, додаје се текст на крају:

"Приликом израде нових планова детаљне регулације, могућа су одступања регулација улица у односу на графичке приказе локалитета, а у циљу усаглашавања са стањем на терену."

6) У делу текста 1. УВОД, 1.1. Циљ израде плана треба навести да су на подручју обухваћеном границом плана од утицаја пет уместо четири планска документа, и навести Просторни план подручја посебне намене културног предела

Сремских Карловаца ("Службени лист АП Војводине", број 57/2017)

7) Поводом доношења Просторног плана подручја посебне намене културног предела Сремских Карловаца, у делу текста 3. **ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА, 3.1. Концепција уређења** додаће се пасус који гласи :

" Римокатоличка црква Марије Снежне са пејсажно уређеном калваријом, као и зеленим појасом –зоном урбаних башти са видиковцима, представљаће примарно обележје урбанистичке целине која је обухваћена Културним пределом Сремских Карловаца. Ова целина ће чинити јединствен амбијентално- функционални простор који ће симболизовати западну улазну "капију" на подручје Културног предела."

У делу текста **Урбанистичка целина 3** -просторни потес заштитног зеленила са парковском површином уз државни пут II А – 100, оријентационо од комплекса

Римокатоличке цркве Марије Снежне на Текијама до Заношког потока (графички прикази бр. 6.3.1. и 6.3.2. у Р 1:1000) додаће се следећи текст:

"Ову целину представљају Римокатоличка црква Марије Снежне са пејсажно уређеном калваријом, као и зеленим заштитним појасом –зоном урбаних башти са видиковцима. Ова целина је обухваћена Културним пределом Сремских Карловаца и чиниће јединствен простор који ће симболизовати западну улазну "капију" на подручје Културног предела.

У оквиру Културног предела неопходно је обезбедити интегралну заштиту културних и природних вредности, начин коришћења и одрживи развој подручја."

"Поред комплекса верског објекта, бициклистичког коридора и друмске саобраћајнице, у оквиру зона заштитног зеленила је могуће формирање "урбаних башти" (баштенске колоније), као слободне површине за гајење баштенских култура. На катастарским парцелама у зони урбаних башти није дозвољена изградња трајних објеката. Могуће је формирати "сенице или надстрешнице", као монтажне објекте потпуно сведених типских форми, које омогућавају комфорнији дневни боравак и простор за складиштење. Не дозвољава се укрупњавање парцела у сврху формирања урбаних башта. Могуће је укрупњавање парцела у сврху формирања јавне намене (јавна саобраћајна површина, заштитно зеленило, друге јавне површине).

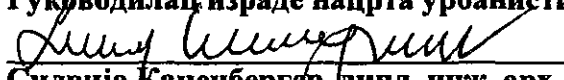
У овој зони обезбедити основни инфраструктуру која се састоји од : пешачке и/или бициклистичке стазе до сваке парцеле, прилаза за путничка возила са паркинг простором, система за снабдевање водом и електричном енергијом. У оквиру ове зоне подићи заштитни појас зеленила према категорисаној друмској саобраћајници и магистралној прузи, као и јавну површину (видиковац) која ће бити лоцирана уз јавни пут и бициклистички коридор. Јавна површина може да садржи деčје игралиште, простор за седење и пикник, јавни тоалет и сл."

8) Неопходно је у одељку "8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА" у пододељку "8.1. Урбанистичке целине и зоне за које је основ за реализацију план генералне регулације" у ставу 2. и 3. навести да План детаљне регулације "Буковачки плато" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 3/07) и План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09) престају да важе у делу у којем је основ за спровођење План генералне регулације.

Такође неопходно је наведено текстуално појашњење уградити и у одељак "10. ПРИМЕНА ПЛАНА".

Извештај припремила:

Руководилац израде нацрта урбанистичког плана:


Силвија Каценбергер, дипл. инж. арх.



ДИРЕКТОР


Др. МИРОСЛАВ ДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.

Дана: 26.06.2018.

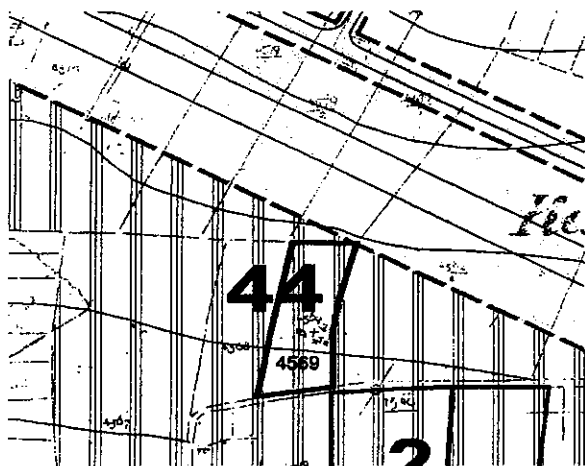
ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА

о спроведеном јавном увиду за Нацрт плана генералне регулације
Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина

Дана 20.06.2018. године, а након истека рока за достављање примедби, предлога и сугестија, стигла је примедба коју је доставио Милосав Марић, Булевар ослобођења 36, Нови Сад (примедба број 44).

Примедба се односи на парцелу број 4569 КО Петроварадин која је нацртом планског документа намењена за туристичко-спортско-рекреативну површину. Како је на наведеној парцели изградио викенд кућу моли да се омогући да се легализује /озакони објект тако што би се променила намена наведене парцеле.

Констатује да према важећем Генералном плану града Новог Сада до 2021. године не може да озакони објект јер се исти налази у намени туристичко-спортско-рекреативној површини.



Примедба се делимично не прихвата и делимично је неоснована.

Образложење:

Промена намене у породично становање се не прихвата, а у оквиру туристичко-спортско- рекреативних површина могућа је изградња једне стамбене јединице

максимум 150 m² бруто развијене грађевинске површине, која се може градити у оквиру пословног објекта, или као слободностојећи објекат (други објекат на парцели), те је у овом делу примедба неоснована.

Утврђивање намене породично становање на подручју Алибеговца било је предмет дугогодишњег анализирања и усклађивања решења са ставовима Управе за грађевинско земљиште и инвестиције.

Коначно је прихваћен став, који је верификовала Комисија за планове Града Новог Сада 2013. Године и то два пута, да планирање стамбене изградње има последице на рационалност коришћења простора и инфраструктурних система. Даља стамбена изградња на подручју Алибеговца не би имала економску оправданост, с обзиром да би изградња са малим густинама на непогодном терену захтевала натпросечне трошкове изградње инфраструктуре, и високе трошкове функционисања стамбеног насеља.

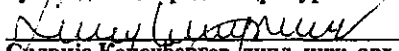
Конкретно, део примедбе који се односи на немогућност легализације објекта породичног становања у зонама туризма, спорта и рекреације је неоснован, јер ће, с обзиром да ће се у оквиру ових зона дозволити и изградња једне стамбене јединице, односно једног стамбеног објекта, бити омогућена њихова легализација.

Намена туристичко-спортско-рекреативних површина је преовлађујућа у Плану генералне регулације, а конкретно, на подручју предметних парцела планира се даља разрада планских решења плановима детаљне регулације којима ће се утврдити и тачна намена сваке парцеле и регулација планираних улица.

Подсећамо да је као усмеравајуће правило у Плану генералне регулације наведено, да при разради основног урбанистичког решења (саобраћајна мрежа и намена простора), може доћи до одступања у циљу прилагођавања стању на терену.

Извештај припремила:

Руководилац израде нацрта урбанистичког плана:


Силвија Каденбергер, дипл. инж. арх.



ДИРЕКТОР


Младен МЛАДЕНОВИЋ, дипл. инж. арх.

Број: 2065/18
Дана: 17.08.2018. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Одељење за урбанистичко и просторно планирање
Радничка 2
21000 Нови Сад

КОМИСИЈИ ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА НОВОГ САДА

Предмет: Преиспитивање ставова у Извештају о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина

Поводом вашег дописа од 13.08.2018. године и достављеног Извештаја Комисије за планове Града Новог Сада са 5. седнице одржане 03.08.2018. године и 6. седнице одржане 6.08.2018. године, а поводом обављеног јавног увида у Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, обавештавамо вас следеће:

Након разматрања Закључака Комисије за планове Града Новог Сада на примедбе пристигле у току јавног увида а у поступку поступања по Извештају, појавиле су се одређене недоумице које је потребно ближе разјаснити у циљу тачне корекције планског решења.

Примедба број 1

У закључку на примедбу број 1, Комисија је закључила да је потребно кориговати Нацрт плана у складу са решењем дефинисаним Нацртом плана детаљне регулације "Буковачког платоа" у Петроварадину.

Сугеришемо Комисији за планове да размотри свој Закључак с обзиром на чињеницу да се ради о сегменту планског документа у којем је основ за реализацију план детаљне регулације и који представља детаљ у односу на генерална планска решења.

Друго, подсећамо да је Нацрт плана детаљне регулације "Буковачког платоа" у Петроварадину још увек у процедури доношења и да тек треба да се одржи јавна седница на којој ће бити разматрано ово планско решење.

Предлажемо да се ова измена у детаљу не уграђује у Нацрт плана генералне регулације.





ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/III

Телефон: +381 21 48-02-199, факс: +381 21 455-395

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

Примедба број 11

У закључку на примедбу број 11 Комисија је на парцелама број 5044, 5045 и 5046 КО Петроварадин наложила да се прихвати промена намене из заштитног зеленила у туристичко-спортско рекреативне намене.

Напомињемо да је овај просторни потес обухваћен границом Просторним планом подручја посебне намене културног предела Сремских Карловаца који је ступио на снагу 21.12.2017. године и да представља Просторну подцелину "Западни прилазни пут са Текија".

Овим Просторним планом су утврђене смернице за израду новог урбанистичког плана које су уграђене у Нацрт плана генералне регулације.

У оквиру смерница је дефинисано да је у овој зони могуће формирати "сенице или надстрешнице", монтажне објекте типских форми и да није дозвољена изградња трајних објеката, што би у намени туризам-спорт и рекреација било свакако дозвољено.

Напомињемо да се цео просторни потес налази у оквиру нестабилне падине и умирених и активних клизишта.

Примедба број 39

Поводом примедбе број 39 и предлагања власника парцеле број 4389 КО Петроварадин да се омогуће геомеханичка истраживања по парцели, молимо Комисију да размотри своје Закључке у Извештају о извршеној стручној контроли о обавезним свеобухватним геомеханичким истраживањима, и да се поред свеобухватних остави могућност и истраживања по парцели при изради планова детаљне регулације.

Напомињемо, да на основу расположиве документације о носивости терена и погодностима за изградњу, као и стабилности терена, на основу којих је и урађен графички приказ 2.2 "Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора", на подручјима на којима се условљава даља разрада плановима детаљне регулације нема регистрованих активних и умирених клизишта.



ДИРЕКТОР

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.

Достављено:

1. Наслову
2. Архиви
- 3) С. Каценбергер
- 4) Г. Ђилас
- 5) Љ. Клашња

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-101/11
Дана: 22. 08. 2018. године
НОВИ САД

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ АЛИБЕГОВЦА СА ПОДРУЧЈЕМ ЗА ПОРОДИЧНО
СТАНОВАЊЕ НА ЈУГОИСТОКУ ПЕТРОВАРАДИНА**

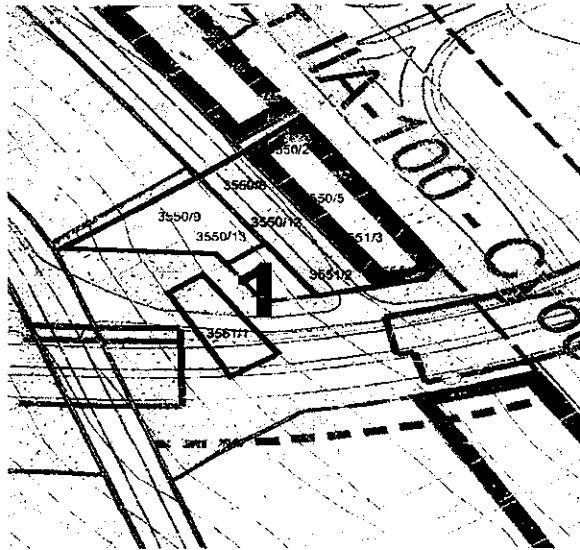
Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 9. (јавној) седници одржаној 22.08.2018. године, у затвореном делу седнице, разматрала је захтев обрађивача ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, да се преиспитају ставови Комисије наведени у Извештају о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина број V-35-101/11 од 06.08.2018. године, са 6. седнице одржане 06.08.2018. године.

9. седници су присуствовали: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Нада Милић, секретар Комисије, Радосав Шћепановић, Васо Кресовић и Антонио сандики, чланови Комисије.

Након изношења става представника ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, као обрађивача плана, у затвореном делу 9. седнице одржане 22.08.2018. године, Комисија је констатовала следеће:

Примедба број 1:

Примедбу је доставио Ненад Илић (Улица Руђера Бошковића 16, Нови Сад), а односи се на План детаљне регулације Буковачког платоа у Петроварадину. Подносилац примедбе предлаже спајање делова парцела број 3550/13, 3550/9, 3550/1, 3550/12, 3550/8, 3550/6, 3550/5, 3550/2, 3551/2, 3551/3, 3551/4, 3551/5, 3551/7 КО Петроварадин у јединствен пословни комплекс. Предлаже укидање планиране улице која би делила пословни комплекс, будући да је усвајањем плана детаљне регулације државног пута IB – 21 површина планирана за изградњу на наведеним парцелама значајно умањена. Предлаже и, да се на делу парцеле број 3551/који је планиран за породично становање, планира јавна површина- сквер када је већ већи део парцеле намењен за јавну површину- саобраћајницу.



Комисија за планове делом не прихвата примедбу а део примедбе сматра неоснованим, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 39:

Примедбу је доставио Радивоје Симовић као власник парцеле број 4389 (КО Петроварадин)

Предлаже да се обавеза геомеханичких истраживања ограничи по парцели, а не за неко шире подручје, с обзиром на то да је реализација таквог елабората пуно комплекснија и изискује већа финансијска средства свих власника на подручју Алибеговца.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Комисија сматра да је могуће геомеханичко истраживање по парцели у делу обухвата Нацрта плана за који постоје донети плански документи детаљније разраде. За део Нацрта плана који до сада није разрађиван планском документацијом, биће дефинисано одлуком о изради планског документа начин и обим геомеханичких истраживања.

* * * * *

Имајући у виду да је Комисија за планове кориговала став за примедбе број 1 и 39, овим Извештајем престаје да важи део Извештаја о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина број V-35-101/11 од 06.08.2018. године.

Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање. Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ



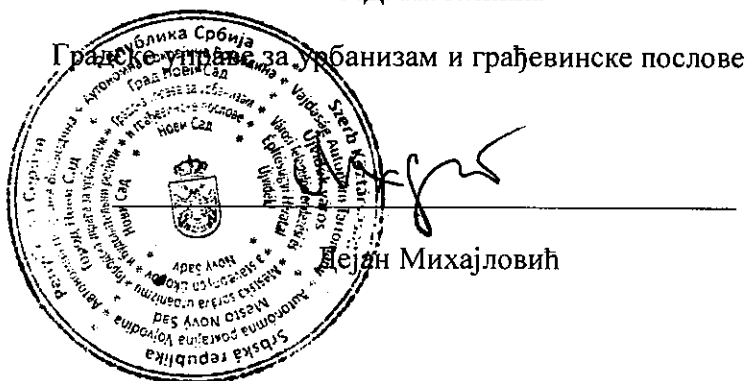
Нада Милић, дипл.инж.арх.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

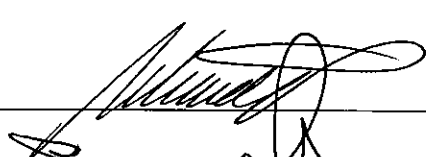
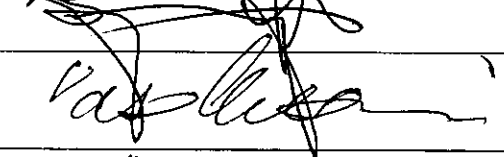


Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника



ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх. 
2. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобр. 
3. Васо Кресовић, дипл. инж. арх. 
4. Антонио Сандики, дипл.инж.маш. 