

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-205/2021-II
Дана: 21. априла 2022. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-205/2021-II од 21. априла 2022. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милош Вучевић

Милош Вучевић

На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на 134. седници одржаној 21. априла 2022. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе одлуку у предложеном тексту и закључи:

" 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, пре излагања на јавни увид са 141. седнице од 12.08.2021. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину са 163. (јавне) седнице Комисије за планове од 12.01.2022. 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 :

- Милован Амиџић, 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 : 35-205/2021-II
Дана : 21. априла 2022. године
Н О В И С А Д

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милош Вучевић
Милош Вучевић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2021-493
28. септембар 2021. године
НОВИ САД

Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: 1150
Датум: 21. 09. 2021
Нови Сад

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

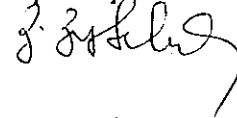
ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину.

Градска управа нема примедбе на припремљени текст нацрта плана детаљне регулације.

ВД НАЧЕЛНИЦЕ

Зора Ђорђевић



ПРЕДЛОГ

На основу члана 35. став 7. Закона 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на _____ седници _____ године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ЈУЖНО ОД ГРАДСКЕ ГЛАВНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ НА АЛИБЕГОВЦУ, А ЗАПАДНО ОД БУКОВАЧКОГ ПУТА У ПЕТРОВАРАДИНУ

УВОД

Планом детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину (у даљем тексту: План) обухваћено је 94,87 ха у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Сремска Каменица и КО Петроварадин. Планом је обухваћен јужни део подручја Алибеговца, западно од Буковачког пута и Буковачког потока. Северну границу простора чини планирана главна градска саобраћајница на Алибеговцу. Западна граница прати атарски пут који дели подручје Алибеговца на источни и западни део. Источна граница Плана поклапа се са границом грађевинског подручја града Новог Сада.

Планом вишег реда утврђена је претежна намена за простор у обухвату Плана. Скоро цео простор намењује се туристичко-спортско-рекреативним површинама. Мањи део простора у крајњем северозападном делу намењује се породичним становању. У крајњем јужном делу планира се површина за хидротехнички захват.

Простор у обухвату Плана до сада није био предмет разраде урбанистичким планом. Доношењем овог плана стичу се услови да се на обухваћеном простору уређују површине и граде објекти и инфраструктура у складу са планираном наменом, уз заштиту природних и створених вредности.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I. ОПШТИ ДЕО

1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину коју је донела Скупштина Града Новог Сада на IV седници, 15. октобра 2020. године („Службени лист Града Новог Сада”, број 46/20).

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина („Службени лист Града Новог Сада“, број 8/19) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим су утврђене претежне намене за обухваћени простор. Према Плану генералне регулације, обухваћени простор претежно се намењује туристичко-спортско-рекреативним површинама, породичном становању и површинама за хидротехнички захват.

2. Извод из Плана генералне регулације

Планом генералне регулације дефинисан је концепт уређења за простор у обухвату овог плана.

„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, бициклистичке 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.“

„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.“

„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.“

Поред туристичко-спортско-рекреативне намене, која је преовладавајућа, мањи део простора у обухвату Плана, уз северозападну границу, намењује се породичном становању.

„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 растреситости и малим висинама допринеће специфичном изгледу града на десној обали Дунава.“

У складу са поделом простора у обухвату Плана генералне регулације, простор у обухвату Плана припада просторној целини број 2.

„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.“

План генералне регулације дефинише правила по наменама.

СТАНОВАЊЕ

„**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.“

„Објекти могу бити слободностојећи, у низу или двојни. (...) Минимална ширина уличног фронта је 12 m, уз дозвољену толеранцију до 10 %.“

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

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 доградити¹, 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+П+Пк.

¹ 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.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу, (...) обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

Породично становање у затвореним стамбеним комплексима се може планирати на парцелама чија је минимална површина 1200 m^2 , где је могуће остварити квалитетније становање. За организацију оваквог типа становања потребна су најмање 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.“

„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.“

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

За породичне стамбене објекте:

- минимална величина парцеле за слободностojeће објекте је 500 m^2 , а за двојне и објекте у низу 300 m^2 ;
- максимална величина парцеле се не ограничава;
- индекс заузетости је максимално 30%;
- максималан број стамбених или пословних јединица по објекту је 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 m² за постојеће парцеле, односно 1.500 m² 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 m² 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 m² планом детаљне регулације се може условити израда урбанистичког пројекта.

Комплексе 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.

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

„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“. “

„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 (...).

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 $1,0\text{--}2,0 \text{ kp/cm}^2$ и на којима је могућа изградња лаких 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 лаких 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 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 (...) обавезно је извршити гео-механичка истраживања.“

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА УНУТАР ИНФРАСТРУКТУРНИХ КОРИДОРА, ЗАШТИТНИХ ПОЈАСА ПОТОКА И ЗОНА СА ПОСЕБНИМ РЕЖИМОМ У ОКРУЖЕЊУ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

„Заштитни коридор далековода

У коридору постојећих и планираних далековода 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.“

ПРАВИЛА ОБЛИКОВАЊА

„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

(становање, 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 оgrade 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, докати, балкони) изузев елемената архитектонске пластике (максимум 60 cm, 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."

3. Опис границе обухвата Плана

Грађевинско подручје које је обухваћено Планом налази се у КО Петроварадин и КО Буковац, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на крајњем северу Плана, на тромеђи парцела бр. 4235/4, 4235/2 и 6644 (атарски пут). Даље, граница наставља у правцу југа, прати источну границу парцеле број 4235/2 и западну планирану регулациону линију саобраћајнице, скреће ка западу и прати северну планирану регулациону линију саобраћајнице, пресеца парцелу број 6647 претходно описаним правцем, долази до западне планиране регулационе линије саобраћајнице, скреће ка југу, прати исту, скреће ка западу и прати северну границу парцеле број 6558. Затим граница скреће ка југу и прати западну границу парцела бр. 6558, 6557, 6555, 6554, 6552, 6551, 6550, 6549, 6548, 6547, 6546, 6544, 6543, скреће ка југоистоку и прати југозападну границу парцела бр. 6543 и 6542/1, наставља истим правцем и прати југозападну планирану регулациону линију саобраћајнице и долази до јужне планиране регулационе линије саобраћајнице. Даље граница наставља ка североистоку и прати југоисточну планирану регулациону линију саобраћајнице, северну границу парцеле број 6591, југоисточну планирану регулациону линију саобраћајнице до пресека са јужном границом парцеле број 6593/1. Од ове тачке, граница скреће ка истоку и прати јужну границу парцеле број 6593/1 до тромеђе парцела бр. 6593/1, 6593/3 и 6598. Даље, граница скреће ка северу и прати границу грађевинског подручја града Новог Сада до парцеле број 6612/3 (канал), скреће ка северу и прати западну границу поменуте парцеле до пресека са северном планираном регулационом линијом саобраћајнице, скреће ка северозападу, прати североисточну планирану регулациону линију саобраћајнице до пресека са источном планираном регулационом линијом саобраћајнице, скреће ка северу до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 6162, скреће ка западу пратећи описан правац и долази до западне планиране регулационе линије саобраћајнице. Даље, граница наставља у правцу севера, прати западну планирану регулациону линију саобраћајнице и долази до јужне планиране регулационе линије саобраћајнице (градска главна саобраћајница на Алибеговцу – продужетак главне Мишелучке саобраћајнице), скреће ка западу, прати јужну планирану регулациону линију поменуте саобраћајнице до пресека са западном границом парцеле број 4626, скреће ка северу, прати западну границу парцела бр. 4626 и 4625 и источну планирану регулациону линију саобраћајнице до тромеђе парцела бр. 4624/4, 4624/2 и 4624/5. Од ове тачке, граница скреће ка западу, прати јужну границу парцеле број 4624/5 и северну планирану регулациону линију саобраћајнице и долази до западне планиране регулационе линије саобраћајнице. Даље, граница скреће ка југу, прати западну планирану регулациону линију саобраћајнице и долази до јужне границе парцеле број 4617/9, која чини и јужну планирану регулациону линију саобраћајнице. Од ове тачке, граница скреће ка северозападу, прати југозападну планирану регулациону линију саобраћајнице и долази до северне границе парцеле број 4232/1 и прати исту до тромеђе парцела бр. 4232/1, 4231/1 и 6644. Даље граница скреће ка северу и прати источну планирану регулациону линију саобраћајнице, западну границу

парцеле број 4230/3 до пресека са северном планираном регулационом линијом саобраћајнице. Од ове тачке, граница скреће ка северозападу, пресеца парцелу број 6644 (атарски пут) и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 94,87 ha.

4. Опис постојећег стања

Простор у обухвату Плана карактерише нагнут и брежуљкаст терен, у паду ка Буковачком потоку, који се налази непосредно уз источну границу Плана, али ван ње.

Северни део простора обухвата парцеле под воћњацима, виноградима, ливадама и ораницама. На јужном делу простора налазе се виноград, раније у власништву предузећа Навип АД Београд Земун које је у стечају. Виногради су данас у имовини Републике Србије и у закупу су.

Парцеле ораница, воћњака и винограда у северном делу простора су веће површине и издужене, са ретким виноградарским и викенд кућама. Нешто више објеката изграђено је уз западну границу простора.

На централном потезу Алибеговца, због специфичне конфигурације терена, ограничена је могућност изградње саобраћајница, а тиме и коришћење земљишта за изградњу стамбених и других објеката. Северни део простора опслужују два главна атарска пута.

Са аспекта носивости терена и погодности за изградњу, скоро цео простор у обухвату Плана налази се на терену погодном за градњу. Уз источну границу простора, према Буковачком потоку, налази се појас терена где се градња условљава претходним геомеханичким истраживањима.

Крајњи источни и јужни део подручја пресецају енергетски коридори.

Обухваћени простор није опремљен инфраструктуром и до сада није разрађиван урбанистичком документацијом. Сам терен је у нагибу, у деловима прилично стрм, неповољан за опремање. Ипак природни услови су веома повољни за планирану намену. Специфичност овог простора је што скоро половину покривају виноград постављени на релативно равном терену, заузимајући велике површине, без пољских путева. Ове површине могле би погодовати специфичним наменама из области спорта, туризма и сл. које захтевају веће површине, уз изузетне природне услове.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Подела простора на просторне целине

У складу са природним карактеристикама простора, као и планираном наменом, простор у обухвату Плана дели се на три просторне целине:

1. Зона становања,
2. Зона туризма, спорта и рекреације и
3. Зона винског туризма.

1.2. Намена земљишта

Планом генералне регулације највећи део простора намењен је туристичко-спортско-рекреативним површинама. У складу са карактеристикама терена, потенцијалима и ограничењима простора, у овире ове генералне намене, Планом се издвајају две специфичне намене.

Северни део простора у обухвату Плана (просторна целина 2), који обухвата терен у благом нагибу, под њивама и виноградима, намењује се туристичко-спортско-рекреативним површинама. На парцелама одговарајуће површине могу се градити објекти спратности до П+2, као и отворени спортски, рекреативни и угоститељски садржаји. Ова намена подразумева и мали удео становања (једна стамбена јединица до 150 m² бруто површине, по парцели).

Јужни део простора, који заузима издигнути заравњени простор некадашњих Навипових винограда (просторна целина 3), намењује се винском и здравственом туризму. У оквиру ове намене планирају се првенствено винарије, садржајима из области винског туризма (угоститељски објекти и смештајни капацитети у функцији винарије, ергела коња и сл.), као и здравственог туризма (комплекси за побољшање и одржавање здравља и физичке кондиције („spa&wellness“ центри) са спортским, рекреативним и туристичко-угоститељским садржајима). Максимална спратност објеката је П+2.

У крајњем јужном делу јужне просторне целине 3 обухваћена је парцела у корисништву Војске Србије, која се такође намењује туристичко-спортско-рекреативним површинама, с тим да је уређење и иградња условљена претходном сагласношћу Министарства одбране. Простор је погодан за реализацију садржаја у складу са одређеном наменом, уз обавезу формирања јединственог комплекса.

На мањој површини у јужном делу просторне целине 3 планира се формирање комплекса хидротехничког захвата – резервоар воде „Алибеговац“.

Потез уз западну границу простора у обухвату Плана (просторна целина I), намењује се породичном становању, спратности до П+Пк.

1.3. Нумерички показатељи

Биланс површина

Површина грађевинског подручја у обухвату Плана:

- бруто 94,87 ha,
- нето 86,02 ha.

Табела број 1: Површине јавне намене

Намена	Површина (ha)	% у односу на површину грађевинског подручја
Саобраћајне површине	8,76	9,2
Хидротехнички захват	0,76	0,8
Укупно површине јавних намена	9,52	10

Табела број 2: Површине осталих намена

Намена	Површина (ha)	% у односу на површину грађевинског подручја бруто
Породично становање	8,11	8,5
Туристичко-спортско-рекреативне површине	43,5	45,9
Вински и здравствени туризам	33,75	35,6
Укупно површине осталих намена	85,36	90
Укупна површина у обухвату Плана	94,87	100

Планирани капацитети простора према претпостављеним оптималним параметрима, по планираним наменама

1) Породично становање:

- површина земљишта под наменом = 6,51 ha,
- могући број парцела (са површином парцеле $\sim 1000 \text{ m}^2$): ~ 65 ,
- максимална површина објеката у основи: $\sim 19.500 \text{ m}^2$,
- максимална развијена површина објеката – бруто: 48.750 m^2 ,

- оквирни број станова: ~ 130,
- оквирни број становника: ~ 340.

2) Туристичко-спортско-рекреативне површине:

- површина земљишта под наменом = 45,1 ha,
- могући број парцела (са површином парцеле ~ 2000 m²): ~ 230,
- максимална површина објекта у основи: ~ 138.000 m²,
- максимална развијена површина објекта – бруто: 414.000 m².

3) Вински и здравствени туризам:

- површина земљишта под наменом = 33,75 ha,
- могући број парцела (са површином парцеле ~ 25000 m²): ~ 14,
- максимална површина објекта у основи: ~ 34.000 m²,
- максимална развијена површина објекта (са просечно две етаже) – бруто: 48.000 m².

4) Хидротехнички захват:

- површина комплекса: 0,76 ha,
- површина објекта у основи: ~ 3.000 m²,
- развијена површина свих објекта – бруто: 6.000 m².

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 4595/5, 4596/3, 4596/4, 4610/2, 4612, 5997, 6161, 6189, 6542/2, 6586, 6651 у КО Петроварадин и делови парцела бр. 4230/4, 4231/1, 4234/1, 4235/1, 4235/2, 4235/3, 4413, 4415/1, 4416/1, 4547, 4548/1, 4548/2, 4549, 4550, 4552/2, 4553, 4554/1, 4554/2, 4554/3, 4554/4, 4558/1, 4558/2, 4567, 4568, 4569, 4582/5, 4582/6, 4583, 4586, 4587, 4588, 4589, 4590, 4591, 4592, 4593, 4594/4, 4596/1, 4597/2, 4597/3, 4598, 4599, 4600, 4601, 4602/1, 4602/3, 4605/1, 4605/2, 4606, 4607, 4608/1, 4608/3, 4609/1, 4609/2, 4610/1, 4611/1, 4611/2, 4611/3, 4611/4, 4611/5, 4611/6, 4611/7, 4611/8, 4611/9, 4611/10, 4613, 4614, 4615, 4616/1, 4616/6, 4617/2, 4617/4, 4617/5, 4617/9,

4617/10, 4626, 4627, 4628, 4629, 4630/2, 4630/3, 4631/1, 4631/2, 4631/4, 5996, 6156, 6158, 6159, 6160, 6162, 6164/1, 6164/2, 6165/1, 6165/2, 6167, 6170, 6171, 6173, 6174, 6175, 6177, 6179, 6181, 6182, 6184/1, 6184/2, 6184/3, 6184/4, 6186, 6188/1, 6188/3, 6190, 6192/1, 6192/2, 6193, 6194/1, 6196, 6197/1, 6197/2, 6201/1, 6201/2, 6203, 6204, 6205/1, 6205/2, 6205/3, 6206, 6208/1, 6210/1, 6210/2, 6211, 6212/1, 6216, 6218, 6219/1, 6219/2, 6219/3, 6220, 6221, 6222, 6223, 6224, 6228/1, 6228/2, 6231, 6232, 6233, 6234, 6236, 6237, 6240, 6242, 6244, 6245, 6246, 6247, 6249, 6252, 6253, 6255, 6256, 6257/1, 6257/2, 6258, 6260, 6261, 6264, 6265, 6268, 6272/2, 6272/3, 6326, 6327, 6329, 6330, 6337, 6338, 6339, 6340, 6342, 6343, 6344, 6345, 6346, 6347, 6348/2, 6348/3, 6348/4, 6349/1, 6349/2, 6351, 6352, 6353/1, 6353/2, 6354, 6355, 6356, 6365, 6366, 6367, 6368/1, 6370, 6542/1, 6543, 6544, 6546, 6547, 6549, 6550, 6551, 6553, 6556, 6557, 6558, 6559, 6560, 6561, 6562, 6563, 6564, 6565, 6566, 6576, 6577, 6578, 6579, 6580, 6581/1, 6581/2, 6582, 6583, 6584, 6587/2, 6588, 6590, 6592, 6593/1, 6644, 6647, 6649, 6652 у КО Петроварадин; цела парцела број 1115 и делови парцела бр. 1112, 1113, 1114, 1116, 1117, 3320 у КО Буковац;

- хидротехнички захват: цела парцела број 6587/1 и део парцеле број 6584 у КО Петроварадин;

- трансформаторске станице: делови парцела бр. 4233/1, 4557, 4591, 4592, 4597/2, 6201/1, 6340, 6343, 6580 у КО Петроварадин.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на границе парцела и у односу на постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 116 m до 200,5 m. Најнижи део терена је у источном делу, а највиши средишњем делу. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима до 13 %. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су и извесна одступања, али која не нарушавају основну концепцију Плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполована кота,
- нагиб нивелете.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Простор који је обухваћен Планом ослања се пре свега на постојећу мрежу атарских путева. Ти путеви су мале ширине па је мимоилажење или претицање веома отежано. Они су повезани на основну саобраћајну мрежу коју чине постојећи Државни пут IB реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница) (у даљем тексту: Државни пут IB-21) и локални пут Петроварадин–Буковац. Ова основна саобраћајна мрежа се налази ван обухвата Плана. Садашње саобраћајно оптерећење је мало, а саобраћајна инфраструктура је на најмањем могућем нивоу јер се она већином састоји од једнотрачних земљаних путева.

На обухваћеном простору се не одвија јавни градски превоз, нити постоје изграђене бициклистичке стазе и тротоари.

Планирано решење саобраћајне мреже заснива се пре свега на постојећој и планираној саобраћајној мрежи суседних подручја и планова вишег реда. Саобраћајнице у оквиру Плана су повезане на основну саобраћајну мрежу коју ће чинити планирана саобраћајница која повезује планирани булевар кроз Мишелук (Главна мишелучка саобраћајница) са Државним путем IIА реда ознаке 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд) (у даљем тексту: Државни пут IIА-100), а која ће се налазити на северном ободу овог простора (градска главна саобраћајница на Алибеговцу).

Планом су уклопљене планиране улице и путеви са постојећом улицама и атарским путевима. Саобраћајна мрежа прилагођена је планираним наменама простора, као и конфигурацији терена. У Плану је дат акценат на повећавању безбедности саобраћаја и на решавању првенствено пешачких и бициклистичких кретања.

Секундарна улична мрежа на овом простору је највише под утицајем бесправне изградње и планира се тако да се, у мери у којој је то могуће, користе трасе постојећих улица, атарских путева и приватних пролаза, уз дефинисање одговарајућих саобраћајно-техничких карактеристика. Такође су дефинисане и нове улице које омогућавају формирање нових грађевинских парцела, а у складу са правилима парцелације. Профили сабирних и стамбених улица су ширине од 8 до 15 m.

Јавни превоз

Поред могућности одвијања аутомобилског, у неким улицама створени су услови и за одвијање аутобуског (јавног) саобраћаја. Планира се одвијање приградског

аутобуског саобраћаја дуж улица у којима су планиране и бициклистичке стазе. Такође је могуће извести аутобуске нише тамо где то просторни и саобраћајни услови дозвољавају, иако оне нису учртане на графичком приказу 3 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:2500. Могуће је дефинисање трасе линије јавног градског превоза и унутар овог простора, у складу са плановима развоја Јавног градског саобраћајног предузећа „Нови Сад“ и потребама простора.

Бициклистички и пешачки саобраћај

У оквиру попречних профила улица планирају се тротоари обострано, или једнострано, у зависности од ширине улице. На појединим местима су планирани и пешачко-бициклистички пролази који треба да обезбеде повољније услове за ту врсту учесника у саобраћају.

Бициклистичка стаза је планирана дуж примарне саобраћајне мреже, односно дуж планираног пута који повезује локални пут Петроварадин–Буковац преко Буковачког потока и улице Буковачки До па све до планиране градске главне саобраћајнице на Алибеговцу. Бициклистичка стаза је једнострана али планирана за двосмерни саобраћаја с обзиром на ограничену ширину улица.

Афирмација бициклистичког саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза што више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклистичких стаза иако ове саобраћајне површине нису учртане на графичком приказу број 3, или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Паркирање

На обухваћеном простору стационарни саобраћај углавном је решаван на појединачним парцелама већ изграђених објеката, па се паркирање возила не планира у оквиру уличног профила.

Реализацију планираних стамбених и објеката у функцији туризма, спорта и рекреације мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг-простора. Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, а број паркинг-места зависи од намене објеката. Потребан број паркинг-места дефинисан је у подтачки 8.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина.

Нове саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то приказано на графичком приказу број 3.

На графичком приказу број 3 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Планирани водоводни систем Алибеговца, у односу на нивелационе карактеристике терена, подељен је у три висинске зоне, на следећи начин:

- I зона снабдевања водом до коте терена од око 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.

Планом се предвиђена 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. Позиција резервоара планирана је уз јужну границу Плана.

Планом се предвиђа израда урбанистичког пројекта за планирани резервоар и пратеће садржаје унутар будућег комплекса.

Уз јужну границу Плана изграђен је доводник воде за насеље Буковац, са прекидном комором. Доводник се задржава у потпуности уз могућност реконструкције и измештања у профилу улице.

Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm и Ø 150 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.

У источном делу простора обухваћеног Планом, налази се терен непогодан за изградњу са аспекта носивости. Приликом израде пројектно техничке документације за изградњу водоводне мреже потребно је посебну пажњу посветити условима изградње и касније експлоатације водоводне мреже, а у циљу превенције и елиминације погоршања карактеристика носивости терена.

За потребе заливања и одржавања зеленила, као и за све остале потребе за технолошком водом на подручју Плана, технолошка вода ће се обезбедити захватањем воде из подземних водоносних слојева, уз сагласност надлежног органа.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже приказан је на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

На обухваћеном простору нема изграђене канализационе мреже.

Планирана канализациона мрежа отпадних вода биће оријентисана ка канализационом систему насеља Петроварадин.

Изградња канализационе мрежа отпадних вода предвиђа се у свим постојећим и планираним улицама где то намена околног простора захтева. Планирана канализациона мрежа отпадних вода биће профила Ø 250 mm.

Планом се омогућава реализација црпних станица отпадних вода у регулацији улица. Црпне станице реализовати као објекте шахтног типа.

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода, исте ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника. Септичку јаму поставити минимум 3 m од границе парцеле. 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 нижим теренима и Роковом потоку, 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.

У источном делу простора обухваћеног Планом, налази се терен непогодан за изградњу са аспекта носивости. Приликом израде пројектно техничке документације за изградњу канализационе мреже потребно је посебну пажњу посветити условима изградње и касније експлоатације канализационе мреже, а у циљу превенције и елиминације погоршања карактеристика носивости терена.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже приказан је на графичком приказу број 5.

3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) 110/20 kV „Нови Сад 6“ која се налази северно од подручја Плана, уз Државни пут IB-21. Из ТС „Нови Сад 6“ ће полазити 20 kV мрежа до ТС 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.

На подручју обухвата Плана су изграђени следећи надземни 20 kV водови:

- извод „РТВ Нови Сад давач“ и извод „Буковац“ из ТС „Нови Сад 6“ (дупли далековод), који задржава своју трасу и
- вод који напаја стубну ТС „Задругар“; део надземног вода од дуплог далековода до СТС „Задругар“ се планира за каблирање, односно изградњу подземно у планираним уличним трасама.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Осим планираних ТС које су приказане на графичком приказу број 6 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“ у размери 1:2500, 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. Не планира се изградња нових ТС на угловима парцела које се налазе уз раскрснице саобраћајница, осим у изузетним случајевима (ако је парцела за ТС већ формирана или ако не постоје друге просторно-техничке могућности). ТС које су планиране у оквиру регулација површина јавне намене изградити као КБТС (компактне-полуукопане). Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. На подручју је могућа изградња надземне мреже и стубних ТС. Према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“ планира се изградња стубне ТС на парцели број 6208/1 КО Петроварадин. У свим улицама је потребно изградити и инсталацију јавног осветљења. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Постојећу надземну и подземну мрежу која је изграђена на осталом грађевинском земљишту потребно је изместити и изградити у оквиру постојећих и планираних регулација улица.

Преко подручја прелазе трасе 110 kV далековода који су у власништву Акционарског друштва „Електромрежа Србије“ Београд (у даљем тексту: ЕМС АД):

- 110 kV број 104/6 ТС „Инђија”– ТС „Нови Сад 6”,
- 110 kV број 104/7 ТС „Нови Сад 6”– ТС „Нови Сад 1” и
- 110 kV број 124/1 ТС „Нови Сад 1”–ТС „Рума-1”.

Према условима прибављеним од ЕМС АД, у обухвату Плана није планирана изградња нових далековада 110 kV, већ само адаптација далековада 110 kV ТС „Нови Сад 1”– ТС „Рума-1”.

Према Плану генералне регулације, планира се изградња далековада 110 kV који би повезао ТС 110/20 kV ТЕ–ТО Нови Сад и ТС 110/20 kV „Нови Сад 6”. Траса овог далековада ће се одредити кроз израду посебног плана детаљне регулације.

У случају градње испод или у близини далековада потребна је сагласност ЕМС АД, при чему важе следећи услови:

- сагласност се даје на елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација;
- 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.

Претходно наведени услови важе приликом израде:

- елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековада; заштитни појас далековада износи 25 m са обе стране далековада напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника;
- елабората утицаја далековада на потенцијално планиране објекте од електропроводног материјала; овај утицај на цевоводе, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 1000 m од осе далековада;
- елабората утицаја далековада на телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички каблови); овај утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековада у случају градње телекомуникационих водова.

У близини далековада, а ван заштитног појаса, потребно је размотрити могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на:

- потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала и
- потенцијалне планиране телекомуникационе водове (ово није неопходно ако се користе оптички каблови).

Предвидети мере попут сопствених и колективних средстава заштите, галванских уметака чији је изолациони ниво виши од граничних вредности утицаја, изоловање надземних делова пластичним омотачима и слично.

У случају да се из Елабората утврди колизија далековода и планираних објеката са пратећом инфраструктуром и уколико се утврди јавни (општи) интерес планираног објекта и достави налог мера за измештање (реконструкцију или адаптацију) од стране надлежних органа, потребно је да се:

- приступи склапању Уговора о пословно-техничкој сарадњи ради регулисања међусобних права и обавеза између ЕМС АД и свих релевантних правних субјеката у реализацији пројекта адаптације или реконструкције далековода;
- о трошку Инвеститора планираних објеката потребно је да се уради техничка документација за адаптацију или реконструкцију и достави ЕМС АД на сагласност;
- о трошку Инвеститора планираних објеката, евентуална адаптација или реконструкција далековода (односно отклањање свих колизија констатованих Елаборатом) изврши пре почетка било каквих радова на планираним објектима у непосредној близини далековода;
- пре почетка било каквих радова у близини далековода о томе обавесте представници ЕМС АД.

Постојећи 35 kV далековод ТС 35/10 kV „Нови Сад 1“ – ТС 35/10 kV „Сремски Карловци“ задржава своју трасу и након преласка на рад на 20 kV напонском нивоу, односно у заштитном појасу далековода није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити засађивање дрвећа и другог растиња, осим уз услове и сагласност „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. Сагласност се даје на елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди и који израђује овлашћена пројектна организација, а на основу важећих закона, правилника и техничких прописа.

Заштитни појас далековода износи 15 m са обе стране далековода напонског нивоа 35 kV од крајњег фазног проводника, односно 16 m од осе далековода.

Преко подручја прелазе и надземни 20 kV и 0,4 kV водови. Приликом изградње објеката у близини ових водова поштовати све услове прописане Законом о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 145/14, 95/18 – др. закон и 40/21) и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“, број 18/92).

У постојећим коридорима далековода се могу изводити санације, адаптације и реконструкције због потреба интервенција или ревитализације система.

Снабдевање топлотном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система и локалних топлотних извора.

Основни објекат за снабдевање из гасификационог система биће (главна) мерно-регулациона станица (ГМРС) „Мишелук“ која ће се након преласка гасовода високог притиска МГ-02 Госпођинци–Беоцин на средњепритисни ниво реконструисати и постати мерно-регулациона станица (МРС). Од реконструисане ГМРС „Мишелук“ ће се градити дистрибутивна мрежа, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница. Прикључење нових објеката је могуће и на дистрибутивну гасну мрежу Петроварадина која је изграђена североисточно од подручја. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије 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 локалних топлотних извора који не утичу на загађење животне средине.

Обновљиви извори енергије

На обухваћеном 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;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру дечјих игралишта и сл.), за осветљење рекламних паноа и билборда, за

- саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- објекти саобраћајне инфраструктуре – као пратећи садржај дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе осветљења, сигнализације и видео-надзора путева;
 - површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге у оквиру спортско-рекреативних и туристичких комплекса, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док остатак паркинг-простор треба да има природну заштиту високим зеленилом.

(Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања и/или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора, удаљене од међе или суседног објекта најмање 3 m. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа. Обавезно је извести упојне бунаре. Није дозвољено упуштање воде у канализациони систем или изливање на отворене површине.

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.

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

3.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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 кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;
- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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.

3.5. Електронске комуникације

Обухваћено 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 децентрализоване мреже. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника. 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. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m.

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.

Подручје покрива емисиона станица Црвени хот, са координатама: E19°42'40.02" N45°09'03.96".

На подручју постоји радио-релејни коридор „Телеком Србија“ а.д. На правцу радио-релејних коридора није дозвољена изградња високих 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 спортско-рекреативним садржајима 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 надлежне управе.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Постојеће зелене површине у оквиру подручја у обухвату Плана су карактеристичне за цело подручје Фрушке горе. Биљке које чине састојине на овом

подручју су претежно шумске врсте китњака, букве, липе, граба, степска и ливадска вегетација. Ове врсте су карактеристичне и по томе што учвршћују земљиште односно спречавају одроне и клизишта. Потребно је у што већој мери сачувати постојећи биљни фонд и унапредити га новим садницама. На подручју обухвата Плана забрањена је садња инвазивних врста биљака.

Концепција озелењавања на подручју у обухвату Плана базира се на планирању зеленила у оквиру туристичко-спортско-рекреативних садржаја и винског туризма, и у мањој мери озелењавања становања, као и површине за хидротехнички захват. У источном делу подручја налазе се терени непогодни за изградњу на којима је неопходно специфично озелењавање.

У оквиру саобраћајница нема услова за поставку дрвореда. Препоручује се озелењавање паркинг-места на парцели.

Предлаже се озелењавање у зонама породичног становања, у слободном или геометријском стилу. У оквиру ове намене предлаже се и садња воћарских, повртарских сорти као и подизање винограда.

Предлаже се уређење зелених површина у геометријском стилу у стамбеним комплексима, украсним формама дрвећа, жбуња као и повијуша. Однос лишћара и четинара треба да буде 70–30 %. Избор садног материјала треба да буде претежно од аутохтоних сорти, а у мањој мери од алохтоних сорти биљака. Предлаже се поставка дечијег игралишта за различите старосне категорије деце. Потребна је поставка урбаног мобилијара (канте, клупе, расвета...) као и поставка чесми. Минимални проценат под озелењеним површинама у намени породичног становања је 30 % површине парцеле.

Зелене површине у намени туристичко-спортско-рекреативних површина су у функцији пасивне и активне рекреације. Потребно је у што већој мери сачувати постојећи биљни фонд као и обновити зелени фонд новим садницама и редовним мерама неге одржавати. Предлаже се уређење мањих спортских терена, у складу са нагибом и приступачности терена. Пожељна је поставка пунктова у информационе и едукативне сврхе. Сугерише се и уређење карактеристичних тачака за видиковце. Уређење зелених површина треба да прати природне одлике зеленила на Фрушкој гори. Главне објекте, у складу са наменом, потребно је нагласити поставком украсног дрвећа и шибља као и садњом цветних површина. Садња биљака треба да буде претежно од аутохтоних сорти, а у мањој мери од алохтоних. Однос лишћара и четинара треба да буде 70–30 %. Потребно је уређење урбаним мобилијаром (канте, клупе, расвета...). Површина парцеле под зеленилом је минимално 40 %.

Избор биљака за уређење површина винског туризма треба да буде претежно од аутохтоних сорти а у мањој мери од алохтоних сорти биљака. Потребно је, у што већој мери, сачувати постојеће биљке. Избор нових биљака треба да буде у складу са биљним фондом Фрушке горе. Предлаже се подизање винограда, као и организовање информационих пунктова и пунктова у едукативне сврхе. Предлаже се уређење стаза за

трчање, бициклизам, као и уређење урбаним мобилијаром и поставка чесми. Површина парцеле под зеленилом је минимално 50 %.

Минимално учешће зелених површина на комплексу хидротехничког захвату је 30 %. Потребно је у што већој мери сачувати постојећи биљни фонд. Уређење зелених површина у оквиру хидротехничког захвата треба да се базира на поставци двоспратног подизања заштитног појаса.

За озелењавање простора користити првенствено дрвенасте и жбунасте врсте карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавор, свиб, дрењина, руј и др.).

Забрањена је садња високог и средњег растиња испод енергетског коридора. Дозвољава се садња нижих и полеглих биљака.

Предлаже се уређење кровног и вертикалног озелењавања, у складу са габаритом, наменом и функцијом објекта.

На терену непогодном за градњу, где су потребна геомеханичка испитивања, потребно је сачувати и обновити биљни фонд сортама које су карактеристичне за везивање и учвршћивање земљишта као што су: китњак, буква, степска и ливадска вегетација.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

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

Простор обухваћен Планом налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ који је заштићен Законом о националним парковима („Службени лист РС“, бр. 84/15 и 95/18 – др. закон) и наслања се на специјални резерват природе „Ковиљско – петроварадински рит“, проглашен на основу Уредбе о проглашењу специјалног резервата природе „Ковиљско – петроварадински рит“ („Службени гласник РС“, број 44/11) и стављен под заштиту као подручје I категорије, односно од изузетног значаја. Правила уређења и грађења за простор у обухвату Плана дефинисана су у складу са мерама заштите за заштитну зону Националног парка.

Мере заштите треба спроводити у складу са одредбом члана 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – др. закон и 7/21), којом је прописана обавеза извођача радова/налазача на простору у обухвату 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.

5.2. Мере очувања културних добара

Простор у обухвату Плана саставни је део целине сремске територије града са Петроварадином, Буковцем, Сремском Каменицом и Лединцима. Ова целина, са природном околином, у првом реду Дунавом и северним обронцима Фрушке горе, обликује јединствен културни предео који сведочи о уској повезаности деловања човека и природе, историјским околностима и разлозима првобитног настанка и трајања насеља и дефинише га кроз специфичну морфологију урбане и руралне структуре непосредно повезане са природним окружењем. Делимично очуване зелене падине под шумом, воћњацима, виноградима, ливадама и ораницама обликују вредне и препознатљиве визуре и водоте, као доминантне карактеристике обухваћеног простора.

У регистру заштићених културних добара и евиденцији добара која уживају претходну заштиту не налази се ни једно добро лоцирано унутар границе обухвата Плана.

На простору у обухвату Плана, у документацији надлежног завода за заштиту споменика културе, нема података о познатим локалитетима са археолошким садржајем.

Услови чувања, коришћења и утврђене мере заштите

Доминантне обриси и обронке падина максимално штитити од нове стамбене и друге изградње. Култивиране аграрне површине, као и површине под шумом очувати од изградње у највећој могућој мери, те усмеравати изградњу објеката интерполацијама унутар већ изграђених простора.

Архитектуру нових објеката базирати на наслеђеним формама и њиховој савременој интерпретацији, вреднујући поднебље и традиционалне начине градње, те примењене грађевинске материјале.

Инвеститори изградње нових објеката и инфраструктуре се обавезују да, уколико приликом извођења земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах без одлагања стану, оставе налазе у положају у којем су нађени и обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

Према инжењерско-геолошкој карти, на обухваћеном подручју заступљене су следеће категорије терена према погодности за градњу:

- терен погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи $2,5\text{--}2\text{ kg/cm}^2$; могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција);
- терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење $1,5\text{--}0,5\text{ kg/cm}^2$; могућа градња лаких објеката, неосетљивих на слегање) и
- терен врло непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи $0,5\text{ kg/cm}^2$; терен неупотребљив за градњу).

Литолошку класификацију чине непромењен лес и седименти лесних долина (преталожен лес, обогаћен органским материјама, стишљив).

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – карбонатни – посмеђени,
- еутрично смеђе земљиште (еутрични комбисол) и
- алувијално земљиште (флувисол) и делувијално земљиште (колувијум) – карбонатно и бескарбонатно.

Сеизмичке карактеристике

Сеизмичке карактеристике условљене су инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и другим факторима.

Према карти сеизмичке рејонизације Србије подручје Града Новог Сада налази се у зони осмог степена MCS скале.

Климатске карактеристике

Клима је умерено-континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе. Главне карактеристике овог типа климе су топла и сува лета са малом количином падавина, док су зиме хладне, са снежним падавинама. Пролећни и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина.

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули 72,8 mm/m² и децембар 58,5 mm/m², и два минимума: март 35,3 mm/m² и септембар 33,4 mm/m², при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m².

Релативна влажност ваздуха се креће у распону од 60 до 80 % током целе године.

Најчешћи ветар је из југоисточног и северозападног правца. Остали правци ветра нису посебно значајни. Јачина ветра се креће између 0,81 и 1,31 m/s.

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Мере заштите животне средине спроводиће се у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон) и другим прописима из ове области.

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

Делатности на планираним просторима које ће се одвијати на парцелама породичног становања, винског и здравственог туризма, треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, како би се спречио сваки вид загађивања ваздуха, вода и тла.

На простору у обухвату Плана, забрањена је изградња објеката који неповољно утичу на ваздух, воде, земљиште и шуме, изгледом, прекомерном буком или могућношћу да на други начин наруше вредности карактера предела, природне и остале вредности подручја, а посебно амбијенталне вредности насеља, геоморфолошких формација и станишта биљака и животиња (нпр. индустријски објекти, складишта/стоваришта и др. објекти).

За све пројекте који се планирају у границама Плана сагледаће се потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, 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).

Мере заштите ваздуха

На простору у обухвату Плана није успостављен мониторинг квалитета ваздуха, нити се региструју загађивачи ваздуха.

Одржавањем постојеће квалитетне вегетације и повећањем површина под шумама, планирањем зелених површина дуж постојећих и новопланираних саобраћајница, планирањем спортско-рекреативних површина задржаће се изузетно повољни микроклиматски услови обухваћеног простора. Планирањем бициклистичких

стаза смањиће се интензитет моторизованог саобраћаја, што ће допринети побољшању квалитета ваздуха.

Неопходно је успоставити одговарајући систем управљања отпадом, чиме ће се спречити настајање дивљих депонија и емисија метана у ваздух.

Праћење и контрола квалитета ваздуха у обухвату Плана, обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другим подзаконским актима.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Простор у обухвату Плана нема изграђену канализациону мрежу па се отпадне воде одводе у септичке јаме на парцелама корисника. Основне мере заштите вода биће остварене изградњом канализационе мреже, чиме ће се спречити досадашње интензивно загађење животне средине настало упуштањем комуналних отпадних вода у подземље.

Заштита вода оствариће се применом одговарајућих мера уз уважавање следеће законске регулативе:

- Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12),
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14).

Условно чисте атмосферске воде са надстрешница, кровних и чистих бетонских површина и технолошке воде (расхладне и сл.) које задовољавају квалитет II класе воде, могу се без пречишћавања одвести у отворени канал, путни јарак, зелене површине, ригол, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, према условима надлежног јавног комуналног предузећа. Као привремено решење до изградње канализационе мреже, предвидети изградњу водонепропусне септичке јаме, одговарајуће запремине, без упијајућег бунара, коју ће редовно празнити надлежно јавно комунално предузеће.

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

Мере заштите земљишта

На простору у обухвату Плана неопходно је обезбедити заштиту тла од ерозије и деградације применом одговарајућих биолошких и техничких мера.

Примена концепта органске пољопривреде, који искључује конвенционалне методе употребе хемијских средстава заштите и агротехничких мера у пољопривреди значајно ће допринети заштити земљишта од загађивања.

Проблем постојећег решавања отпадних вода које се упуштају у подземље решити изградњом канализације отпадних и атмосферских вода, уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника.

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.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагања отпада на места која нису намењена за ту намену планирањем адекватног простора за одлагање отпада, чиме ће се спречити настајање дивљих депонија.

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС”, број 23/94), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од буке

Афирмација бициклистичких и пешачких стаза имаће позитиван утицај на животну средину обухваћеног простора. Изградња нових саобраћајница незнатно ће повећати ниво буке.

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке, потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазио дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Мере управљања отпадом

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС”, бр. 92/10 и 77/21), Правилник о условима и начину

сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11 – исправка, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19 и 59/19) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада утврђују се Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14), којим је за режим уклањања отпада једном недељно за индивидуални тип становања, утврђен број потребних посуда у зависности од броја чланова домаћинства, на следећи начин: за једног до четири члана домаћинства – једна пластична канта запремине од 120 l, четири до седам чланова домаћинства – две пластичне канте запремине од 120 l и за више од седам чланова, три пластичне канте запремине од 120 l.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења у радним процесима и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Поред радиоактивних супстанци, за које се зна у којој мери могу бити штетне, треба водити рачуна и о другим нерадиоактивним материјалима који зраче и у извесној мери могу бити штетни, што се односи на готово све грађевинске материјале који се користе.

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: ТС, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- евидентирање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,

- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења и др.

7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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, и други природни објекти.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката 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.

Мере заштите од земљотреса

Подручје Града Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20).

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18) и другим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Правила парцелације

Породично становање

Минимална величина парцеле је 500 m².

Максимална величина парцеле се не ограничава.

Минимална ширина уличног фронта је 15 m.

Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину могу се припојити суседној парцели која има излаз, у случају потребе за формирањем грађевинске парцеле. Уколико парцела нема излаз на јавну саобраћајну површину, могуће је и обједињавање те парцеле са делом суседне, чиме ће се обезбедити приступ јавној

саобраћајној површини. У овом случају, да би парцела била грађевинска, минимална ширина фронта мора да буде 2,5 m.

Парцеле са изграђеним објектима, као и затечене парцеле у зонама породичног становања, а које ће се формирати одвајањем дела за регулацију улице, могу имати мању површину од 500 m², али не мању од 300 m².

Постојеће парцеле површине 1000 m² и веће, и ширине фронта најмање 20 m, које су оријентисане на једну саобраћајницу, могуће је поделити на две парцеле, минималне површине 500 m², тако да једна парцела може имати приступ саобраћајници преко пролаза ширине најмање 2,5 m, који је њен саставни део.

Толерисаће се одступања од правила у случајевима када постојеће парцеле које се налазе у средишту блока на крају уличног низа, односно пролаза, немају минимално утврђену ширину фронта парцеле. У овим случајевима је минимална ширина фронта 5 m.

Стамбени комплекс

Минимална површина парцеле 1200 m².

Минимална ширина уличног фронта је 20 m (осим када је другачије дефинисано).

Туристичко-спортско-рекреативне површине

Минимална величина парцеле је 800 m² за постојеће парцеле са већ изграђеним објектима и затечене парцеле које ће се формирати одвајањем дела за регулацију улице.

Минимална величина за нове парцеле је 1.500 m².

Ширина уличног фронта је минимално 20 m за нове грађевинске парцеле, а 15 m за постојеће.

Парцелу број 6198/2 КО Петроварадин могуће је поделити на две парцеле минималне површине 800 m².

Планирани инфраструктурни пролаз (ширине 3 m) не може се користити као саобраћајни приступ парцелама, односно не сматра се излазом парцеле на јавну површину.

Вински и здравствени туризам

За изградњу комплекса у овој намени потребно је формирати парцелу минималне површине 1 ha.

Минимална ширина фронта је 30 m.

Толеранција код Планом утврђених правила за формирање нових грађевинских парцела за све намене је 10 %.

8.2. Површине јавне намене

Хидротехнички захват

У јужном делу просторне целине 3 планира се површина за хидротехнички захват – резервоар III висинске зоне „Алибеговац“. Површина комплекса је 0,76 ha.

На комплексу ће се градити објекти и постројења према условима надлежног водопривредног предузећа, у складу са потребама корисника. Унутар комплекса је потребно обезбедити манипулативне саобраћајне површине и површине за паркирање за сопствене потребе корисника. Максимална површина под објектима је 40 %. Минимална површина под зеленилом је 30 % површине комплекса. Спратност објеката је до П+1, осим ако корисник не захтева другачије. Условљава се израда урбанистичког пројекта за комплекс.

8.3. Површине осталих намена

Општа правила

Грађевинска линија се утврђује на минимално 5 m од регулационе линије. Уколико услови терена, односно конкретне локације то захтевају, положај објекта може да одступи од правила. У складу са условима на терену, односно конфигурацијом земљишта, положај објекта може одступити од наведеног правила и прилагодити се положају реализованих објеката у окружењу или конфигурацији терена.

Објекти се граде на удаљености најмање 1,5 m од једне, и 2,5 m од друге границе парцеле и најмање 4 m од изведеног суседног објекта.

Најмање једна трећина површине парцеле мора бити под зеленилом, или како је дефинисано у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.

Ограђивање парцела планира се транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом или комбиновано (делом зидана, делом транспарентна), при чему је зидани део максимално 0,9 m. Укупна висина ограде је до 1,80 m. Изузетак су транспарентне ограде око спортских терена које могу бити веће висине.

Паркирање или гаражирање возила се мора обезбедити на парцели према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг-место. Уколико се реализују пословни садржаји, потребно је обезбедити једно паркинг-место на 70 m² корисног простора, односно у складу са конкретним садржајем на парцели, како је дефинисано у подтачки 8.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина.

На подручју Плана, нису дозвољене намене које угрожавају функцију становања. На грађевинској парцели, ако се планирају пословни објекти, делатност не сме да угрози становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, наруши услове паркирања и сл., односно не дозвољавају се капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

Нису дозвољени објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.

Не дозвољавају се садржаји као што су грађаре, складишта и веће радионице које производе буку (браварски, ковачки, заваривачки радови), аутоотпади, столарске радионице, ауто-сервиси, перионице, лакирнице, радионице за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, млевење грађевинских материјала, кречане, грађаре, шпедиција, делатности рециклаже и слично. Могући су слободностојећи објекти магацина (спратности П/ВП) као пратећи садржај пословања, трговине, угоститељства и сл.

Постојећи легално изграђени објекти и објекти који су озакоњени се задржавају, а могуће их је доградити у хоризонталном и вертикалном габариту до максималних параметара дефинисаних Планом за одговарајућу намену.

У заштитној зони енергетског коридора није дозвољена садња средње и високо растућег дрвећа. Изградња објеката је дозвољена само уз сагласност ЕМС АД. Правила за изградњу у заштитном појасу и у близини далековода 110 kV дефинисана су у подтачки 8.6.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.

Остала правила, која нису дефинисана овим планом и нису у супротности са њим, примењују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15), део Општа правила за изградњу за појединачне зоне, тачка 5. Општа правила за изградњу у зони ретких насеља и породичне градње.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, или се планирају радови на постојећем објекту, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу (чији је појас представљен на графичком приказу број 3), пре изградње објекта обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања, на основу којих ће се градити објекти.

8.3.1. Породично становање

Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели, спратности до П+Пк, или П+1 са равним кровом. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна изградња сутеренске етаже и у том случају је дозвољена спратност Су+П+Пк. Сутерен се може користити као стамбена етажа. Висина коте пода приземља у односу на највишу коту терена око објекта је 1 m. На терену са мањим нагибом могуће је формирати и подрумску етажу.

Максимални индекс заузетости парцеле је 30 %.

У оквиру објекта породичног становања, могуће је формирати максимално две засебне стамбене и/или пословне јединице.

На грађевинској парцели је дозвољена изградња и других објеката компатибилне намене према одређеним условима утврђеним Планом.

Други објекти на парцели који могу егзистирати као засебни поред главног објекта, у функцији су пословања, или су помоћни објекти у функцији главног објекта (гараже, оставе и слично), и искључиво су приземне спратности.

Објекти се планирају као слободностојећи.

Парцеле са изграђеним објектима, као и затечене парцеле у зонама породичног становања, а које ће се формирати одвајањем дела за регулацију улице, могу имати мању површину од 500 m², али не мању од 300 m². На њима су дозвољени сви радови изградње и доградње према параметрима утврђеним за породично становање. У овим случајевима је дозвољена и мања ширина фронта парцеле од минимално утврђене, али не мања од 10 m.

Због неповољне конфигурације терена могуће је одступити од појединих планских критеријума, и дозволити другачију организацију објеката на парцели (каскадни – терасасте објекти). Максимална спратност је у овом случају Су+П+Т и дозвољен је један објект на парцели. За ове објекте индекс заузетости је до 50 %.

Развијена корисна површина објекта/објеката на парцели је максимум 480 m² (нето), осим ако се на парцели планирају садржаји искључиво пословне намене, у том случају се поштује индекс заузетости.

У приземљу стамбених објеката или у другом објекту на парцели, може се обављати пословање у оквиру делатности из области трговине, услуга, угоститељства, сервиса и др. које својим радом не угрожавају функцију становања.

Унутар зоне породичног становања могуће је на парцелама планирати и чисто пословне објекте.

Услови уређења и грађења објеката су исти као за породично становање без условљавања максималне нето развијене површине објекта.

Унутар зоне породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјални (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови

пензионера) и образовни (предшколске установе, школе), здравствене установе, рекреативни и спортски комплекси и површине. За ове садржаје примењују се услови уређења, грађења и парцелације као за намену породично становање, уз примену норматива за одређену делатност и без условљавања максималне нето развијене површине објекта. За парцеле површине преко 2.000 m², обавезан је урбанистички пројекат, у складу са условима дефинисаним Планом.

Породично становање у стамбеним комплексима

Породично становање у стамбеним комплексима се може планирати на парцелама веће површине, где је могуће остварити квалитетније становање. За организацију оваквог типа становања потребна су најмање три објекта. Основни минимални модул (припадајућа површина комплекса по објекту) при организацији оваквог становања је 400 m². Спратност стамбених објеката у овим комплексима је максимално П+Пк. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30 %. Један објекат може садржати највише један стан.

Распоред објеката у комплексу може бити и слободан уз поштовање основног модула за димензионисање парцеле. У том случају је минимална ширина фронта парцеле/комплекса 15 m.

У оквиру сваког комплекса дефинисаће се положај објеката, као и слободни делови 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.

За реализацију ових комплекса утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта.

8.3.2. Туристичко-спортско-рекреативне површине

У оквиру ове намене планирају се садржаји првенствено 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.

Максимални индекс заузетости је 30 %.

Максимална спратност је П+1+Пк, односно до П+2 уколико се планира раван кров.

Сутерен или подрум су дозвољени.

На грађевинској парцели је дозвољена изградња и других објеката компатибилне намене према одређеним условима утврђеним Планом.

Други објекти на парцели, који могу егзистирати поред главног објекта, намене су исте или комплементарне намене главног објекта, или су стамбени. Спратност другог објекта на парцели је до П+Пк.

На парцели је дозвољена изградња и помоћних објеката у функцији главног објекта (гараже, оставе и слично), који су искључиво приземне спратности.

У оквиру парцеле, могуће је формирати једну стамбену јединицу максимум 150 m² бруто развијене грађевинске површине, која се може градити у оквиру пословног објекта или као слободностојећи објекат (други објекат на парцели спратности до П+Пк). Уколико се стамбена јединица гради у оквиру објекта туристичко-спортско-рекреативне намене, њена максимална нето површина може бити до 120 m².

Реализација стамбеног објекта не условава се изградњом пословног објекта.

За комплексе површине преко 5.000 m² условава се израда урбанистичког пројекта уз примену истих правила.

Планирани инфраструктурни пролаз (ширине 3 m) не може се користити као саобраћајни приступ парцелама, односно не сматра се излазом парцеле на јавну површину.

Комплекс са посебним условима за изградњу

У јужном делу просторне целине 3 налази се парцела површине око 2,4 ha, на којој право коришћења има Војске Србије. Парцела се намењује садржајима туристичко-спортско-рекреативне намене, с тим да се формира јединствен комплекс. Реализацији планских решења може се 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, 105/14, 104/16 – др. закон, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20).

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

Максимална заузетост парцеле /комплекса објектима је 10 %. Остали услови су као за намену туристичко-спортско-рекреативне површине.

За реализацију планиране намене обавезна је израда урбанистичког пројекта за парцелу/комплекс.

8.3.3. Вински и здравствени туризам

Највећи део просторне целине 3 намењује се садржјима винског и здравственог туризма. Вински туризам подразумева посету виноградима, винаријама, конзумацију вина (са храном) на винском подручју, као и упознавање са традицијом винарија и виских подручја, у којима посетилац учествује током краћег или дужег боравка. Садржаји здравственог туризма омогућавају одржавање, стабилизовање и враћање физичког и менталног добростања, коришћењем природних лековитих фактора, медицинских услуга, као и спортско-рекреативних и „wellness“ садржаја. Објекти које је могуће градити су винарије, хотели, мотели, одмаралишта, ресторани, као и објекти намењени култури (промовисање локалне културне баштине и сл.), као и објекти за пратеће садржаје (ергеле, базени, спортски објекти, амфитеатри и сл.).

На подручју у овој намени предлаже се задржавање подручја постојећих винограда и омогућава се изградња објеката у циљу пружања услуга винског и здравственог туризма. Објекти се граде на већим комплексима који могу заузети до 15 % површине. Могуће је градити један или више објеката спратности до П+1+Пк или П+2 са равним или кровом благог нагиба. Апсолутна висина објеката се ограничава на 12 m.

Остала правила су као за туристичко-спортско-рекреативну намену.

За реализацију комплекса у овој намени обавезна је израда урбанистичког пројета.

8.4. Носивост терена и погодност за изградњу

На основу сазнања о природним карактеристикама терена и постојећих истражних радова и инжењерско-геолошке карте ширег простора, Планом генералне регулације 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.

На највећем делу простора обухваћеног Планом 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.

Терен непогодан за изградњу, чија је носивост мања од 1 kp/cm^2 и на коме је могућа градња лаких објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање, обухвата део простора у источном делу обухвата Плана. Терен врло непогодан за градњу, са дозвољеним оптерећењем мањим од $0,5 \text{ kp/cm}^2$, обухвата крајњи источни део простора који се налази уз Буковачки поток. Ови терени означени су на графичком приказу број 3, као терен непогодан за изградњу.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката, као и за парцелу на којој је изграђен објекат, а која се налази у зони терена непогодног и врло непогодног за изградњу, обавезно је извршити гео-механичка истраживања.

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 на теренима непогодним за изградњу, 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.

Стабилност терена

Према инжењерско-геолошким истраживањима и сазнањима о природним карактеристикама терена, подручје обухваћено Планом није захваћено процесима клизања тла.

8.5. Правила обликовања

Породични стамбени објекти се могу пројектовати са косим или равним кровом, уз поштовање максималних урбанистичких параметара. Коси кровови се граде без надзитета, или са надзитком максималне висине 0,9 m од међуспратне конструкције. Простор у оквиру волумена крова може се користити као таван, или имати другу намену (становање, пословање). Препорука је да нагиб кровних равни буде од 30 степени на више. Мансардни кровови нису дозвољени. 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 или без надзитета, 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.

Објекти ванстамбене намене могу се пројектовати са косим или равним крововима или крововима нагиба до 15°, скривеним иза вертикалне атике. Коси кровови су без надзитета. Корисни простор у волумену крова се осветљава кровним

лежећом прозорима (вертикални кровни прозори 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.

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..).

Визуре треба отворити у правцу пада терена, нарочито према Фрушкој гори у зависности од положаја објекта.

При обликовању се примењују и правила дефинисана у пододељку 5.2. Мере очувања културних добара, део Услови чувања, коришћења и утврђене мере заштите.

8.6. Правила за опремање простора инфраструктуром

8.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина

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

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),
- 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, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон),
- Закона о заштити од пожара и другим прописима који регулишу ову област
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Правилника 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),
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са елементима из стандарда SRPS U.C1. 280-285, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то на графичком приказу број 3 није приказано.

На прелазу тротоара преко коловоза (минималне ширине 3 m) и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара 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.

Тротоаре 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.

Ширина коловоза у уличној мрежи износи од 3,5 до 6 m.

Тротоари за двосмерно кретање пешака морају бити минималне ширине 1,6 m, а за једносмерно кретање 0,8 m.

Саобраћајне површине је могуће реализовати фазно.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга. Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално један колски приступ по парцели.

Положај колског приступа парцели зависи од диспозиције објеката на парцели, али тако да је он могућ само у зони улазно-излазних кракова раскрснице уз поштовање услова да он није ближи од 10 m од почетка лепезе коловоза улазно-излазног крака раскрснице и правила безбедности саобраћаја дефинисане важећим прописима.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклистичка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл., у истом нивоу или благој денивелацији издвојити или означити колски прилаз.

Паркирање и гаражирање возила

Приликом нове изградње за паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

За паркирање возила за сопствене потребе у намени породичног становања обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање путничких аутомобила за сопствене потребе и за све остале намене обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Потребан број паркинг-места одређује се на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), у односу на нето површину објекта – корисног простора, на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта – једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објект – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета, односно у складу са категоријом хотела;
- позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала – једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Паркинзи треба да су изграђени од тзв. „перфорираним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“ или сличним елементима (типа бехатон – растер са травом) који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицање воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234:2020 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида 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.

8.6.2. Правила прикључења водне инфраструктуре

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 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 1 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 минимум 1 m од сваке стране.

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

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количине воде од 5 л/с са притиском од 0,5 бара, за потребе против пожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклер систем,).

За потребе санитарне воде у нормалним условима водоснабдевања Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује притисак на месту прикључења од 2,5 бара.

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 пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке 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, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилника 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, на парцели корисника, 0.5 m од регулационе линије.

Потребан пречник и положај прикључка треба бити дефинисан пројектом унутрашњих инсталација објекта који се прикључује.

Извођење прикључка водовода, као и његова реконструкција су у надлежности Јавног комуналног предузећа „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 фекалне канализације је Ø 200 mm.

Трасе канализације се постављају тако да се задовоље 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 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање канализације испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објекта износи 1 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 издане 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 до 200 DN, а максимум 50 m.

Канализација атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина пре упуштања у атмосферску канализацију или канализацију општег типа Града Новог Сада, мора проћи третман на сепаратору лаких нафтних деривата и песколову.

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 30 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода две године – усвојити 120 l/s/ha.

Све количине изнад наведених вредности морају се прихватити ретензијом и поступно упуштати у планирану атмосферску канализацију.

Ретензија за прихват атмосферских вода се мора пројектовати унутар парцеле корисника.

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

Отпадне воде морају задовољити услове дефинисане Одлуком 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). У колико исте не задовољавају наведене услове, морају имати одговарајући предтретман.

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличког прорачуна у складу са тим објектом, техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације.

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, а колективних стамбених зграда и већих пословних, минималним пречником DN 200 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 материје, 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 исцрпљене воде.

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

Код решавања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

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 лаких 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.

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

8.6.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Правила за изградњу у заштитном појасу и у близини далековода 110 kV

Приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносна удаљеност од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV.

Забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m проводницима далековода напонског нивоа 110 kV.

Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода; терен испод далековода и око стубова далековода се не сме насипати.

Испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV.

Забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода.

Нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.

Све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени; нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала.

Делови цевовода кроз који се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30 m од најистуренијих делова далековода под напоном.

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 ТС.

ОММ за објекте породичног становања постављати на регулационој линији, на спољашним уличним фасадама објеката или у зиданим оградама.

Објекте туристичко-спортско-рекреативног садржаја са максималним једновременим снагама до 200 kW прикључити изградњом нисконапонског вода из дистрибутивне ТС са уградњом слободностојећег ОММ за полуиндиректно мерење.

Објекте туристичко-спортско-рекреативног садржаја са максималним једновременим снагама преко 200 kW прикључити изградњом нове ТС „индустријског типа“ (у власништву инвеститора) са ОММ унутар ТС.

Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

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.

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 оператера.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

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

9. УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је примењивати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Применом стандарда о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања локацијских услова за изградњу.

10. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

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 термосенергетску мрежу. Изузетно, потребе за технолошком водом могу се задовољити захватањем воде из

подземних водоносних слојева, уз сагласност надлежног органа. 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).

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату Плана, утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта у следећим случајевима:

- у оквиру намене породичног становања у случају реализације пословних садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, спортски и рекреативни комплекси и површине и сл., за парцеле површине 2.000 m² и више;
- у оквиру намене породично становање у случају реализације нових стамбених комплекса;
- у оквиру туристичко-спортско-рекреативних површина за парцеле/комплексе површине преко 5.000 m²;
- за комплекс са посебним условима за изградњу туристичко-спортско-рекреативне намене и
- за комплексе у намени винског и здравственог туризма,
- за комплекс хидротехничког објекта.

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрење за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Закони и подзаконски акти наведени у Плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године.....	A4
2. Извод из Плана генералне регулације	A3
3. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације	1:2500
4. План регулације површина јавне намене.....	1:2500
5. План водне инфраструктуре.....	1:2500
6. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација	1:2500
7. Синхрон план инфраструктуре	1:2500.

План детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, 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 детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет страна www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације „Буковачки пут II“ у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 12/11), у делу за који се доноси овај план.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Новог Сада“.

Образложење

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Статутом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19) утврђено је да урбанистичке планове доноси Скупштина Града Новог Сада.

Овлашћења за доношење планова садржана су у члану 35. став 7. Закона о планирању и изградњи и у члану 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада.

Скупштина Града Новог Сада је на IV седници 15. октобра 2020. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину.

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, обављен је у периоду од 19. новембра 2020. године до 3. децембра 2020. године. У току трајања раног јавног увида достављене су две примедбе.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 123. седници одржаној 1. априла 2021. године и на 141. седници одржаној 12. августа 2021. године обавила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, пре његовог излагања на јавни увид, о чему је саставила Извештај број V-35-205/21 од 12. августа 2021. године.

Планом детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину обухваћен је простор површине 94,82 ha, који се налази у Катастарској општини Петроварадин и Катастарској општини Сремка Каменица.

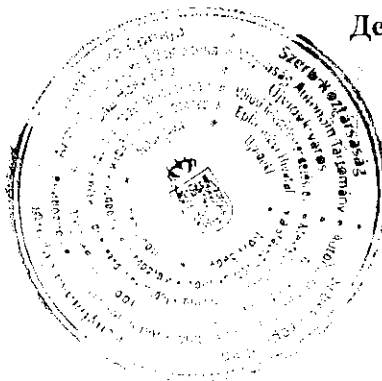
Планом генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина („Службени лист Града Новог Сада“, број 8/19), обухваћени простор претежно је намењен туристичко-спортско-рекреативним површинама, породичном становању, и површинама за хидротехнички захват.

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дата Планом генералне регулације.

Посебне услове за израду Плана доставили су: Јавно предузеће „Војводинашуме“ Петроварадин; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Јавно предузеће „Емисиона техника и везе“ Београд; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за

инфраструктуру; Предузеће за телекомуникације Телеком Србија акционарско друштво Београд; Јавно предузеће „Пошта Србије“ Београд; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад и Акционарско друштво „Електромрежа Србије“ Београд.

ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-205/21
Дана: 12.08.2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ЈУЖНО ОД ГРАДСКЕ
ГЛАВНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ НА АЛИБЕГОВЦУ, А ЗАПАДНО ОД БУКОВАЧКОГ
ПУТА У ПЕТРОВАРАДИНУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину пре излагања на јавни увид, обављена је на 123. седници одржаној 01. априла 2021. године, као и на 141. седници Комисије за планове одржаној 12. августа 2021. године, са почетком у 09,00 часова у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Бул. цара Лазара број 3, у великој сали на трећем спрату.

123. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, Милан Ковачевић, Иван Браковчевић, чланови Комисије за планове и Јасмина Лазић, секретар Комисије за планове.

141. седници присуствовали су: Радоња Дабетоћ, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић и Милан Ковачевић, чланови Комисије за планове.

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за заштиту животне средине, Градске управе за урбанизам и грађевинске послове и Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције.

Након уводног образложења одговорног урбанисте из ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, као обрађивача плана, Комисија је констатовала следеће:

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, усвојена на IV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 15. октобра 2020. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 46/20) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину био је на раном јавном увиду у периоду од 19.11.2020. године до 03.12.2020. године.

Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 123. седници Комисије за планове која је одржана 01. априла 2021. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину и том приликом је закључено да је Нацрт плана потребно кориговати.

Комисија за планове сматрала је да је потребно кориговати Нацрт плана на следећи начин:

- у текстуалном делу, на 2. страни навести број и датум седнице Скупштине Града Новог Сада на којој је донета Одлука о изради плана;
- у текстуалном делу, на 34. страни у тачки 2.1. "Правила парцелације" навести услове за затечене парцеле у зонама породичног становања;
- у текстуалном делу, на 37. страни, пети став је потребно допунити са условом за парцеле које су изграђене;
- у текстуалном делу, кориговати висину надзетка породичних стамбених објеката, у складу са условима из плана генералне регулације;
- у текстуалном делу, брисати услов да улице са ширином коловоза 3.5m буду једносмерне;
- у текстуалном делу, брисати услове за радијусе кривина саобраћајница;
- смањити проценат заузетости на парцели за намену вински и здравствени туризам;
- толеранцију код планом утврђених правила за формирање грађевинске парцеле од 10%, потребно је дефинисати само за формирање нових парцела;
- за намену туристичко-спортско-рекреативне површине, поред услова за стамбену јединицу максималне површине 150 m² бруто, потребно је дефинисати и максималну нето површину стамбене јединице од 120 m², у случају када се она налази у оквиру пословног објекта;
- за локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, допунити са условом да се обавеза израде урбанистичких пројеката утврђује код планирања нових комплекса;
- преиспитати могућност увођења пешачког пролаза у зони туристичко-спортско-рекреативних површина у просторној целини бр. 2;
- на графичким приказима, детаљно котирати ширине саобраћајница и коловоза;
- на графичком приказу бр. 3 кориговати спратност у зони туристичко-спортско-рекреативних површина у делу терена непогодног за изградњу – спратност је до П+1;
- приказати попречне профиле улица.

На 141. седници, Комисија за планове је поново разматрала Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, када је констатовано да су уграђене корекције у складу са Закључком Комисије са 123. седнице, као и да је Нацрт 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21). Комисија сматра да је потребно кориговати текст Образложења :

- уписати број и датум одржавања седнице Скупштине Града Новог Сада на којој је усвојена Одлука о изради предметног плана;
- уписати датум одржавања раног јавног увида и податак о броју примедби;
- уписати све бројеве Службеног гласника РС приликом навођења Закона о планирању и изградњи.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21).

Извештај доставити:

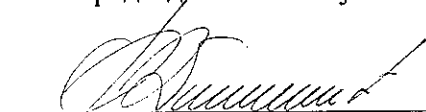
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за управу, прописе и урбанизам
5. Архиви

Секретар Комисије



Јасмина Лазих, маст.инж.арх.

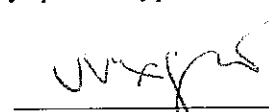
Председник Комисије



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

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-35-205/21
Дана: 12.01.2022. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ЈУЖНО ОД ГРАДСКЕ ГЛАВНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ НА АЛИБЕГОВЦУ, А
ЗАПАДНО ОД БУКОВАЧКОГ ПУТА У ПЕТРОВАРАДИНУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 163. (јавној) седници која је одржана дана 12.01.2022. године у згради ЈП „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад, Сутјеска број 2, у амфитеатру на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину.

163. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић и Милан Ковачевић, чланови Комисије.

Одлука о изради плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 46/20), усвојена је на IV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 15. 10. 2020. године.

Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину био је изложен на рани јавни увид у периоду од 19.11.2020. године до 03.12.2020.године.

Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 123. седници одржаној 01.04.2021. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, као и на 141. седници одржаној 12.08.2021.године и том приликом дала позитивно мишљење на исти, уз потребне корекције Нацрта наведене у Извештају о извршеној стручној контроли пре излагања на јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, изложен је на јавни увид (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 17. 11. 2021.године) у периоду од 17. 11.2021. до 16. 12.2021. године. У току јавног увида достављено је 8 (осам) примедби и 1 (једна) примедба која је достављена ван рока на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 163. (јавној) седници, одржаној 12.01. 2022. године (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за јавни увид) разматрала

Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 8 (осам) примедби и 1 (једна) примедба која је достављена ван рока на Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину.

Примедбе су доставили:

1. Милан Радовић, Нови Сад,
2. Марко Гојков, Нови Сад,
3. Ад „Електромрежа Србије“ Београд,
4. Милана Рикановић, Нови Сад,
5. Модич Јосип и други, Нови Сад,
6. Ивана Денић, Јелена Радовановић и Зоран Продановић, Нови Сад,
7. Владислава Јерков и други, Нови Сад и
8. Бојан Делић, Степановићево

Примедба број 1:

(Подноси: Милан Радовић, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 6198/1, која се налази у туристичко-спортско-рекреативној намени. Власник парцеле скреће пажњу да се на парцели налази стари бункер, на који се ослањају други објекти и елементи уређења парцеле. Планом се шири регулација улице тако да прелази преко дела бункера.

Тражи се да се регулациона линија улице планира по граници парцеле, чиме ће се избећи рушење бункера, те угрожавање осталих изграђених објеката на парцели.

Комисија за планове прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 2:

(Подноси: Марко Гојков, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4595/4 која се налази у намени породично становање.

Због потребе становања више особа (породица), тражи се да се планирана спратност стамбеног објекта повећа са две на три корисне етаже и да се повећа максимални број станова у објекту са 2 на 4.

Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 3:

(Подноси: Ад „Електромрежа Србије“ Београд)

Примедба се односи на текстуални део Нацрта плана, одељак 3.3 „Енергетска инфраструктура“. Потребно је назив ТС „Рума“ кориговати у ТС „Рума-1“.

Комисија за планове прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 4:

(Подноси: Милана Рикановић, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 6198/2, на којој се планира туристичко – спортско – рекреативна намена. Парцела, чија је укупна површина 2215 m², има два сувласника. Подносилац примедбе је власник објекта и дела парцеле чија површина износи 970 m².

Тражи се да се планом омогући подела предметне парцеле у складу са сувласничким деловима, односно да се предвиди могућност формирања парцеле минимално 1000 m² (+/- 10%).

Комисија за планове прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 5:

(Подносе: Модих Јосип, Нови Сад и други*,)

*уз примедбу достављено још 32 потписа грађана

Примедба се односи на парцеле бр. 4594/3, 4594/4, 4606 и 4607 које се планирају у намени туризам-спорт-рекреација. Тражи се да се планирана намена промени у породично становање имајући у виду да предметне парцеле испуњавају урбанистичке критеријуме за предметну намену и да је предлогом плана већ планирано инфраструктурно опремање овог дела простора.

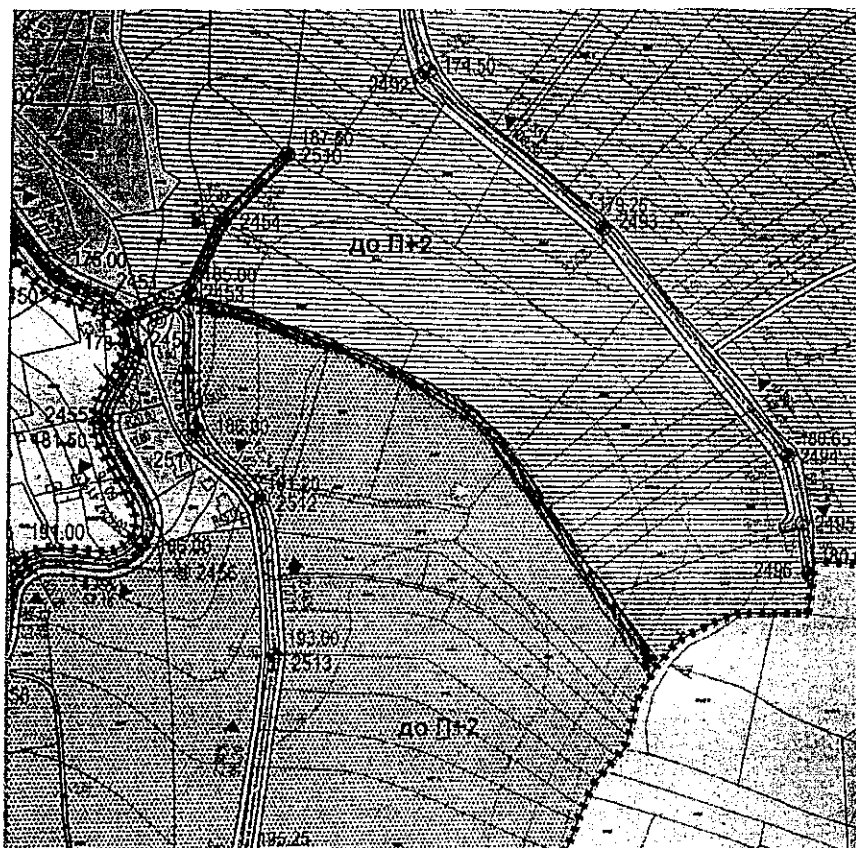
Комисија за планове прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 6:

(Подносе: Ивана Денић, Јелена Радовановић и Зоран Продановић из Новог Сада)

Примедбом се тражи да се планира саобраћајница на линији границе између намена туристичко-спортско-рекреативне површине и вински и здравствени туризам (како је приложено у скици), како би се обезбедило физичко раздвајање површина различитих намена и опремање простора инфраструктуром, чиме би се омогућио развој инвестиција са обе стране саобраћајнице.

Такође се тражи да се у овим наменама омогући формирање једне стамбене јединице до 250 m² бруто развијене грађевинске површине.



Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 7:

(Подноси: Владислава Јерков и други, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4567 која се намењује туристичко-спортско-рекреативним површинама. Тражи се да се на предметној парцели планира намена породично становање.

Примедбу подносе власници предметне парцеле, од којих двоје имају парцеле у делу породичног становања који се ослања на предметну парцелу. Подносиоци сматрају оправданим прихватање овог предлога због позиције парцеле, између две намене, као и постојећег саобраћајног приступа. Осим тога, власници суседних породичног парцела имају потребу проширења на своје делове предметне парцеле.

Комисија за планове прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 8:

(Подноси: Бојан Делић, Биће Кесића, Степановићево)

Примедба се односи на постојећи атарски пут на парцели број 6191. Тражи се да се прошири регулација пута „тако да се два аутомобила могу безбедно мимоићи“.

Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 9:

(Подноси: Покрајински завод за заштиту природе)

Примедба се односи на текстуални део Нацрта плана. Утврђено је да у тексту планског документа није интегрисана следећа мера:

„За озелењавање простора користити првенствено дрвенасте и жбунасте врсте карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавор, свиб, дрењина, руј и др.)“

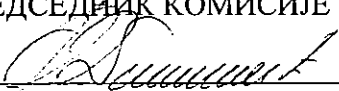
Ова мера је прописана због непосредне близине природних станишта НП Фрушка гора и СРП „Ковиљско-петроварадински рит“.

Комисија за планове прихвата примедбу, уз образложење дато у Допуни Извештаја обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање.

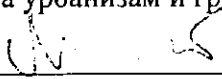
Овај извештај је саставни део Записника са 163. седнице Комисије за планове од 12.01.2022. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

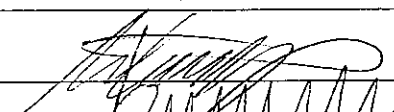

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх. 
2. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх. 
3. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх. 

ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном јавном увиду

у Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 9.11.2021. године, закључак број: 35-205/2021-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину, и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 17. новембра 2021. године до 16. децембра 2021. године, сваког радног дана, у холу 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", Петроварадин, Чајковског број 1а и Месне заједнице "Сремска Каменица", Сремска Каменица, Марка Орешковића број 1.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 8 примедби:

1. Милан Радовић, Нови Сад,
2. Марко Гојков, Нови Сад,
3. Ад „Електромрежа Србије“ Београд,
4. Милана Рикановић, Нови Сад,
5. Модих Јосип и други, Нови Сад,
6. Ивана Денић, Јелена Радовановић и зоран Продановић, Нови Сад,
7. Владислава Јерков и други, Нови Сад и
8. Бојан Делић, Степановићево.

Напомиње се да се све примедбе односе на парцеле у катастарској општини Петроварадин.

Примедба број 1:

(Подноси: Милан Радовић, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 6198/1, која се налази у туристичко-спортско-рекреативној намени. Власник парцеле скреће пажњу да се на парцели налази

стари бункер, на који се ослањају други објекти и елементи уређења парцеле. Планом се шири регулација улице тако да прелази преко дела бункера.

Тражи се да се регулациона линија улице планира по граници парцеле, чиме ће се избећи рушење бункера, те угрожавање осталих изграђених објеката на парцели.

Примедба се прихвата

Регулациона линија улице планираће се по постојећој граници предметне парцеле чиме се неће значајно нарушити њена функција.

Примедба број 2:

(Подноси: Марко Гојков, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4595/4 која се налази у намени породично становање.

Због потребе становања више особа (породица), тражи се да се планирана спиратног стамбеног објекта повећа са две на три корисне етаже и да се повећа максимални број станова у објекту са 2 на 4.

Примедба се не прихвата

Подручје које се намењује породичном становању у обухвату Плана обухвата рубни део Алибеговца који је нападнут бесправном изградњом, дакле сам обод бесправне изградње, на граници са неизграђеним простором под њивама и воћњацима. Постојећи објекти су у највећем броју грађени као викенд објекти и ни један нема спиратног већу од П+Пк, док одређени број објеката има сутеренску етажу. Већина парцела је већ заузета објектима.

Подручје намењено становању обухвата постојећу зону са изграђеним објектима и заправо представља потез од једног низа парцела уз постојећи приступни пут. Овај потез се граничи са другом, нестамбеном наменом (туристичко-спортеко-рекреативна намена) која се планира на скоро у потпуности неизграђеном простору под њивама и воћњацима на коме се плански задржава природни амбијент.

ПГР-ом се на овом подручју Алибеговца дефинишу посебно прилагођена правила грађења, баш због специфичности положаја и природног окружења, планирају се веће парцеле са мањим индексом заузетости: "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 растреситости и малим висинама допринеће специфичном изгледу града на десној обали Дунава."

У складу са свим наведеним сматрамо да спиратност породичних објеката на овом конкретном простору треба ограничити П+Пк, чиме се не нарушава амбијент овог вредног простора. Напомиње се да се скоро цео потез у овој намени налази на терену који је под нагибом те да објекти могу имати додатну етажу у облику сутерена.

Максимални број станова за ово подручје породичног становања утврђен је планом вишег реда - Планом генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина („Службени лист Града Новог Сада“, број 8/19) (у даљем тексту: План генералне регулације), те се овим планом не може повећати.

Примедба број 3:

(Подноси: Ад „Електромрежа Србије“ Београд)

Примедба се односи на текстуални део Нацрта плана, одељак 3.3 „Енергетска инфраструктура“. Потребно је назив ТС „Рума“ кориговати у ТС „Рума-1“.

Примедба се прихвата

Текст плана ће се кориговати како је тражено у примедби.

Примедба број 4:

(Подноси: Милана Рикановић, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 6198/2, на којој се планира туристичко – спортско – рекреативна намена. Парцела, чија је укупна површина 2215 m², има два сувласника. Подносилац примедбе је власник објекта и дела парцеле чија површина износи 970 m².

Тражи се да се планом омогући подела предметне парцеле у складу са сувласничким деловима, односно да се предвиди могућност формирања парцеле минимално 1000 m² (+/- 10%).

Примедба се прихвата

Интерна подела парцеле може се сматрати постојећим стањем, те се прихвата да се предметна парцела подели према власничком уделу сувласника, што је у складу са планом дефинисаним правилима за постојеће парцеле.

Примедба број 5:

(Подносе: Модих Јосип, Нови Сад и други*,)

*уз примедбу достављено још 32 потписа грађана

Примедба се односи на парцеле бр. 4594/3, 4594/4, 4606 и 4607 које се планирају у намени туризам-спорт-рекреација. Тражи се да се планирана намена промени у породично становање имајући у виду да предметне парцеле испуњавају урбанистичке

критеријуме за предметну намену и да је предлогом плана већ планирано инфраструктурно опремање овог дела простора.

Примедба се прихвата

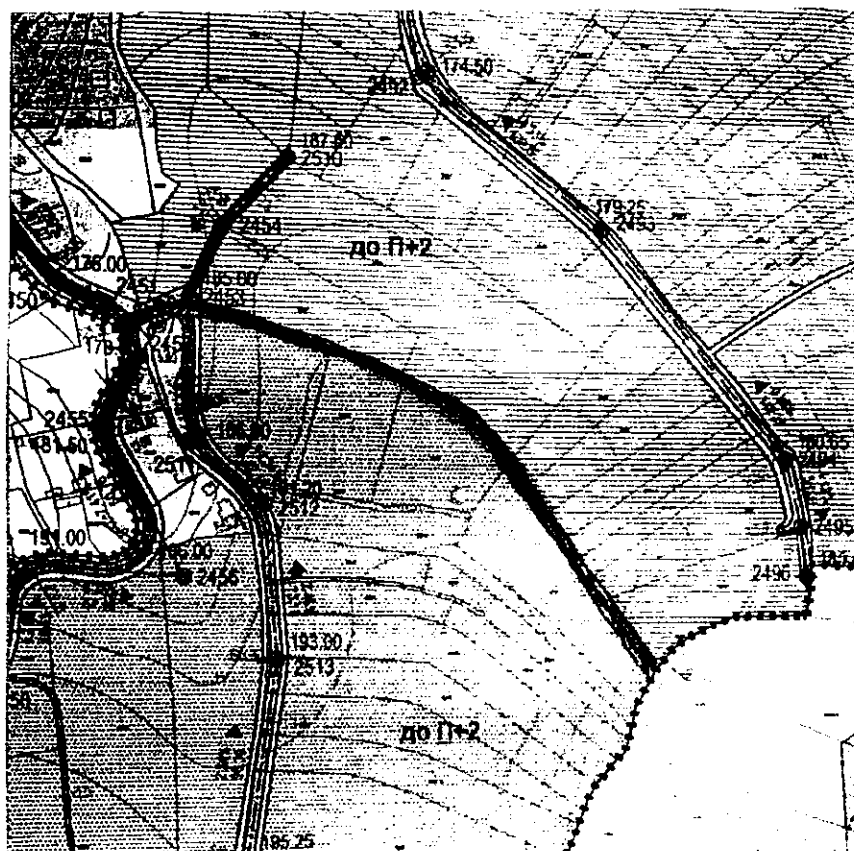
Прихвата се да се наведене парцеле намењене породичном становању из разлога наведених у примедби.

Примедба број 6:

(Подносе: Ивана Денић, Јелена Радовановић и зоран Продановић из Новог Сада)

Примедбом се тражи да се планира саобраћајница на линији границе између намена туристичко-спортско-рекреативне површине и винарски и здравствени туризам (како је приложено у скици), како би се обезбедило физичко раздвајање површина различитих намена и опремање простора инфраструктуром, чиме би се омогућило развој инвестиција са обе стране саобраћајнице.

Такође се тражи да се у овим наменама омогући формирање једне стамбене јединице до 250 m² бруто развијене грађевинске површине.



Примедба се не прихвата

Сматра се да на предложеној позицији није рационално планирати саобраћајну површину из разлога што се у оквиру конкретних намена планирају парцеле и комплекси већих површина, нарочито у намени вински и здравствени туризам.

Основни концепт планирања саобраћајне мреже на предметном простору се заснива пре свега на постојећој саобраћајној мрежи, конфигурацији терена као и планираној намени простора. Интервенције на саобраћајној мрежи вршене су најчешће под утицајем бесправне градње како би се омогућило формирање нових грађевинских парцела.

Имајући све горе наведено у виду, као и чињеницу да тражена саобраћајница нема своју постојећу парцелу, те да све околне парцеле у намени туризам-спорт-рекреација имају приступе на јавну саобраћајну површину, став обрађивача је да се примедба не прихвати.

Такође, не може се прихватити повећање површине стамбеног објекта у намени туризам-спорт-рекреација будући да План генералне регулације дефинише максимум 150 m² бруто развијене грађевинске површине, односно 120 нето површине у склопу објекта основне намене.

Примедба број 7:

(Подноси: Владислава Јерков и други, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 4567 која се намењује туристичко-спортско-рекреативним површинама. Тражи се да се на предметној парцели планира намена породично становање.

Примедбу подносе власници предметне парцеле, од којих двоје имају парцеле у делу породичног становања који се ослања на предметну парцелу. Подносиоци сматрају оправданим прихватање овог предлога због позиције парцеле, између две намене, као и постојећег саобраћајног приступа. Осим тога, власници суседних породичног парцела имају потребу проширења на своје делове предметне парцеле.

Примедба се прихвата

Прихвата се да се наведена парцела намени породичном становању из разлога наведених у примедби.

Примедба број 8:

(Подноси: Бојан Делић, Биће Кесића, Степановићево)

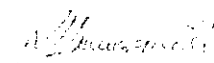
Примедба се односи на постојећи атареки пут на парцели број 6191. Тражи се да се прошири регулација пута тако да се два аутомобила могу безбедно минимирати.

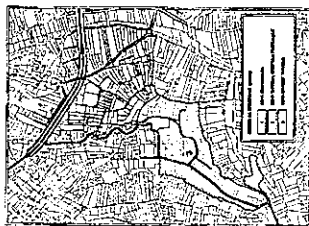
Примедба се не прихвата

Предметни пољски пут планом се задржава као пешачка површина, не као коловска саобраћајница. Све парцеле оријентисане на њу имају обезбеђен приступ са околних јавних саобраћајних површина, те стога нема потребе за њеним проширењем.

ДИРЕКТОР

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.

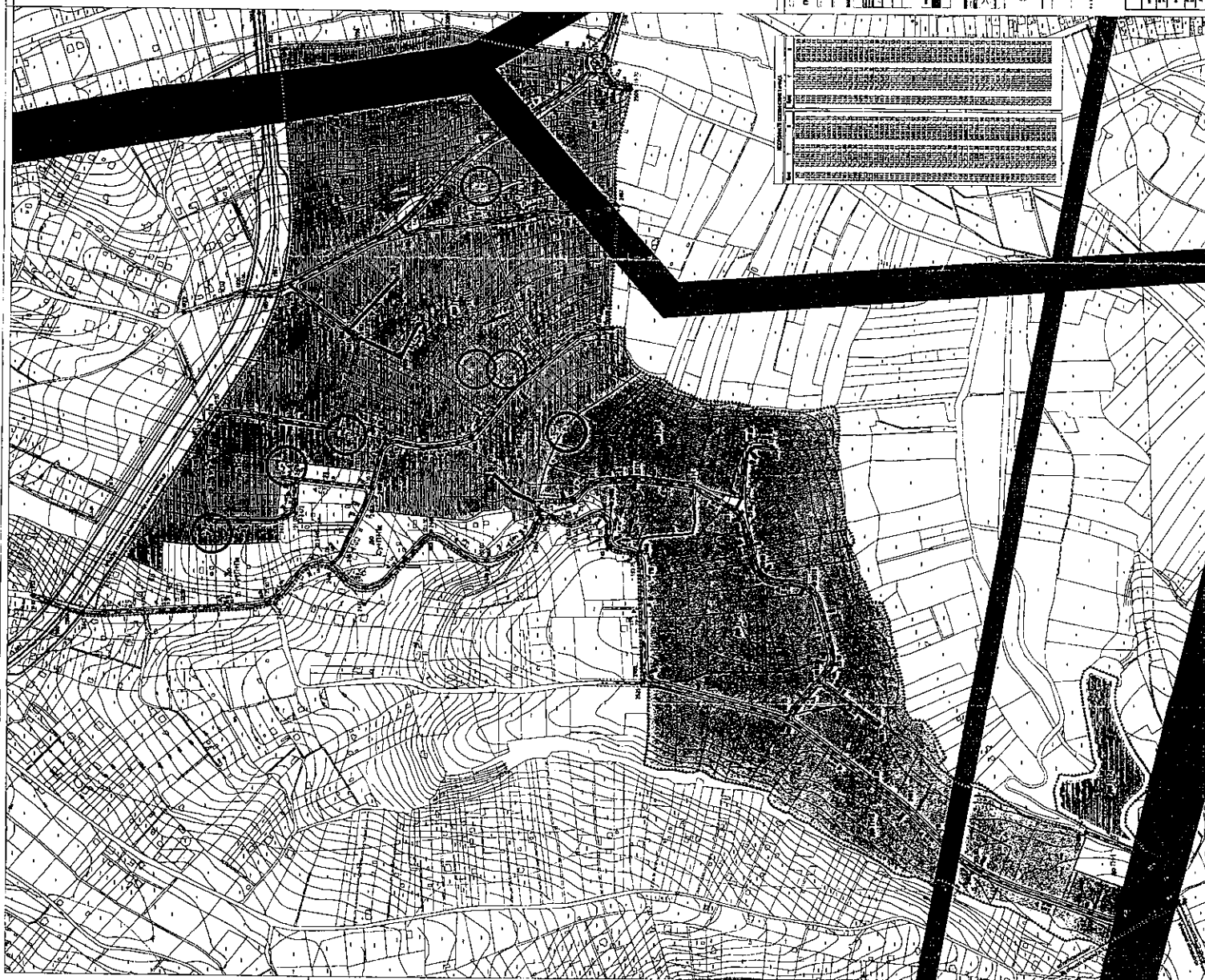




ПЛАН ДЕТАЛЬНЕ РЕШУВАННЯ
ПОДРУЧКА, СУВЯЗНОГО ІЗ ПРАКТИЧНИМ ВИКОРИСТАННЯМ НА АНТИСЕТОЦІ.
А ЗАДАНО ОД ВИКОНАННЯ ПІД ПЕТРОВІЧЕМ

[illegible][illegible]

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

[illegible]

ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА

о спроведеном јавном увиду

у Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на
Алибеговцу, а западно од Буковачког пута у Петроварадину

После рока за достављање примедби, предлога и сугестија, достављена је примедба
Покрајинског завода за заштиту природе, Нови Сад.

Примедба број 9:

(Подноси: Покрајински завод за заштиту природе)

Примедба се односи на текстуални део Нацрта плана. Утврђено је да у тексту
планског документа није интегрисана следећа мера:

„За озелењавање простора користити првенствено дрвенасте и жбунасте врсте
карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст китњак, цер, медунац, бела липа,
граб, јавор, свиб, дрењина, руј и др.)“

Ова мера је прописана због непосредне близине природних станишта НП Фрушка
гора и СРП „Ковиљско-петроварадински рит“.

Примедба се прихвата

Наведена мера ће се интегрисати у текст плана, у правила за озелењавање простора
у обухвату Плана.



Директор

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.

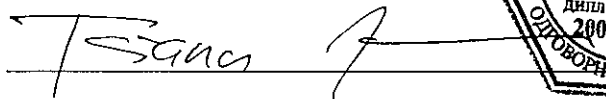
На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ЈУЖНО ОД ГРАДСКЕ ГЛАВНЕ САОБРАЋАЛНИЦЕ НА АЛИБЕГОВЦУ, А ЗАПАДНО ОД БУКОВАЧКОГ ПУТА У ПЕТРОВАРАДИНУ:

- ПРИПРЕМЉЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА, КАО И ДА ЈЕ

- ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА





У Новом Саду, 02.02.2022. године