

На основу члана 39. тачка 84. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину, Скупштина Града Новог Сада на XXVI седници од 29. априла 2022. године, доноси

## ЗАКЉУЧАК

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 источно од Буковачког пута у Петроварадину, пре излагања на јавни увид са 139. седнице од 29.07.2021. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину са 167. седнице Комисије за планове од 03.02.2022. године.

2. Закључак са Планом и извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-199/2021-I  
29. април 2022. године  
НОВИ САД

  
MSc Јелена Маринковић Радомировић

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 XXVI седници од 29. априла 2022. године, доноси

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

### **УВОД**

Планом детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину (у даљем тексту: План), обухваћен је простор југоисточног дела Алибеговца, површине око 56,96 ха.

Са западне стране, обухваћени простор је наслоњен на породично становање уз Буковачки пут. Северна граница обухваћеног простора наслања се на трасу примарне градске саобраћајнице која је планирана у продужетку главне мишелучке саобраћајнице и која ће наставити у правцу југоистока, до државног пута. Источна граница просторног обухвата пресеца простор резервисан за развој туристичко-спортско-рекреативних површина, од којих је значајан део у границама овог плана. Јужна граница Плана поклапа се са границом грађевинског подручја града Новог Сада.

Простор у обухвату Плана до сада није био предмет детаљне разраде урбанистичким плановима. Доношењем Плана утврдиће се правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора и обезбедити услови да се, у пределу који је последњих деценија нападнут бесправном градњом, омогући развој руковођен планским параметрима.

### **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**

## **I. ОПШТИ ДЕО**

### **1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину, коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на IV седници од 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 намењује се туристичко-спортско-рекреативним површинама, породичном становању у оквиру кога су предложене зоне за развој становања са већим комфором и саобраћајним површинама. На брду Везирац у источном делу простора налази се споменик који је непокретно културно добро од изузетног значаја.

## 2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### 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 m<sup>2</sup> (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 доградити<sup>1</sup>, дозвољава се њихова промена намене, као и изградња помоћних објеката, уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености парцеле.“

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

### Породични стамбени објекти

За породичне стамбене објекте:

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

„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

<sup>1</sup> 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.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, са минималним уличним фронтом од 20 m, обавезан урбанистички пројекат.

#### **Правила за израду урбанистичког пројекта:**

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

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

**Породично становање у затвореним стамбеним комплексима** се може планирати на парцелама чија је минимална површина 1200 m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>. Спратност стамбених објеката у овим комплексима је максимално П+1+Пк. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30 %.

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

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

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

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

#### **„Зоне становања са већим комфором**

На графичком приказу (...) предложене су зоне које се у поступку израде планова детаљне регулације требају преиспитати и проверити као могуће стамбене зоне

са нестандартним обликом становања, односно, као зоне становања са већим комфором за које се утврђују следећа правила:

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

### **„Туристичко-спортско-рекреативне површине**

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

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

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

Максимални индекс заузетости је 30 %.

Максимална спратност је до П+2.

У оквиру планираних садржаја могуће је формирати једну стамбену јединицу максимум 150 m<sup>2</sup> 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 условљава се изградњом пословног објекта.

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

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели.

За комплексе површине преко 5.000 m<sup>2</sup> планом детаљне регулације се може условити израда урбанистичког пројекта.“

### **„Правила обликовања**

Породични стамбени објекти могу се пројектовати са косим или равним кровом, уз поштовање максималних урбанистичких параметара. Коси кровови се граде без наитка или са наитком 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 ограде не могу прећи висину од 1 m.“

„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.“

### **„Знаменито место „Везирац“**

На локалитету Везирац, на простору где се налази споменик, културно добро од изузетног значаја, могуће је формирање комплекса површине око 2.500 m<sup>2</sup> или већег у границама заштићене околине, у оквиру кога би се планирали и други објекти у функцији основне намене (објекат Музеја града и сл.). Садржаји планираних објеката се утврђују у складу са потребама Града и условима надлежних институција (Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Музеј града Новог Сада итд.).

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

### **„Инжењерско-геолошки услови**

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

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

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

Подручје обухваћено планом спада у површине са средњим, повољним сеизмогеолошким условима у којима не треба очекивати појачане, секундарне штетне ефекте код земљотреса. Према карти сеизмичке рејонизације овај простор налази се у зони осмог степена MCS скале. Због утврђеног степена сеизмичности не препоручује се фундарање објеката у више нивоа, а повољно је градити објекте мале спратности и са еластичним конструктивним системима.“

### 3. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Петроварадин унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку јужне регулационе линије планиране саобраћајнице (продужетак главне Мишелучке саобраћајнице) и северне границе парцеле број 5278. Даље, граница у правцу запада прати северну границу парцеле број 5278 и долази до југоисточне планиране регулационе линије саобраћајнице, прати исту у правцу југозапада до пресека са јужном границом парцеле број 5287/3. Затим, граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 5287/3, скреће ка југу и прати западну границу парцела бр. 5287/3, 5948/1, 5948/2, 5949/1, 5949/2, 5950/1 и 5950/2. Даље, граница скреће ка истоку прати јужну и југозападну границу парцеле број 5950/2, пресеца парцелу број 5956 претходно описаним правцем, скреће ка југозападу и прати западне границе парцела бр. 5958/2, 5960/1, 5960/2, 5960/4, 5959/2, 5960/3 и 5961. Затим граница скреће ка западу прати северну границу парцеле број 5962/1, долази до њене западне границе, скреће ка југу, прати западну границу парцела бр. 5962/1 и 5962/2, долази до северне границе парцеле број 5963/4, скреће ка западу и прати северну границу парцеле број 5963/4. Даље, граница скреће ка југу и прати западну границу парцела бр. 5963/4, 5963/1, 5963/3, 5937, 5933/2, 5933/1 и 5931/2 и долази до северне границе парцеле број 5929. Затим граница скреће ка истоку и прати јужну границу парцеле број 5931/2, долази до тремеђе парцела бр. 5931/2, 5929 и 5930/2, скреће ка југу и прати западну границу парцела бр. 5930/2 и 5930/1, скреће ка истоку, прати северну границу парцеле број 5923 и долази до западне границе парцеле број 5922. Од ове тачке, граница наставља ка југу и прати западну границу парцела бр. 5922 и 5921/3, долази до северне границе парцеле број 5920/3, скреће ка западу и прати северне границе парцела бр. 5920/3, 5912/4 и 5912/1. Долази до тремеђе парцела бр. 5924/2, 5911 и 5912/1. Од ове тачке граница скреће ка југозападу, прати северозападну границу парцеле број 5912/1, пресеца парцелу број 5909 (атарски пут) и долази до тремеђе парцела бр. 5884, 5909 и 5898, наставља да прати северозападну границу парцеле број 5898, пресеца парцелу број 5882/2 претходно описаним правцем и долази до североисточне планиране регулационе линије саобраћајнице. Даље, граница скреће ка југоистоку и прати североисточну планирану регулациону линију саобраћајнице, пресеца парцелу број 5888 (атарски пут), наставља да прати претходно описани правац и долази до југозападне границе парцеле број 5816/3. Затим граница прати границу грађевинског подручја града Новог Сада до правца повученог управно из тремеђе парцела бр. 6632, 6658 и 5677. Од те тачке граница пресеца парцелу број 6632 (атарски пут) претходно описаним правцем и долази до тремеђе парцела бр. 6632, 6658 и 5677. Даље граница скреће ка северу, једним делом прати источну границу парцеле број 6658, а затим прати источну планирану регулациону линију саобраћајнице и долази до јужне границе парцеле број 5681, прати

исту, скреће ка северу и прати источну границу парцела бр. 5681, 5693 и 5700 и долази до четворомеђе парцела бр. 5700, 5701/2, 5702/1 и 6658. Даље, граница прати источну границу парцеле број 6658 до пресека са јужном границом парцеле број 5715, скреће ка истоку, прати југоисточну границу парцела бр. 5715 и 5716 и долази до тромеђе парцела бр. 5716, 5713 и 6657. Од ове тачке, граница пресеца парцелу број 6657 (атарски пут) и долази до тромеђе парцела бр. 6657, 5648/2 и 5648/3, скреће ка истоку и прати јужну границу парцеле број 5648/3 до пресека са источном планираном регулационом линијом саобраћајнице. Затим, граница скреће ка северу, прати источну планирану регулациону линију саобраћајнице и долази до источне границе парцеле број 6657, прати исту, скреће ка североистоку, прати југоисточну планирану регулациону линију саобраћајнице и долази до северне планиране регулационе линије саобраћајнице. Даље граница скреће ка западу, прати северну планирану регулациону линију саобраћајнице, скреће ка југозападу, прати северозападну планирану регулациону линију саобраћајнице и долази до јужне планиране регулационе линије саобраћајнице, затим граница скреће ка северозападу и прати јужну планирану регулациону линију саобраћајнице и долази до источне планиране регулационе линије саобраћајнице. Даље, граница скреће ка северу и прати источну планирану регулациону линију саобраћајнице, долази до северне планиране регулационе линије саобраћајнице, затим граница скреће ка западу, прати северну планирану регулациону линију саобраћајнице, скреће ка југу, прати западну планирану регулациону линију саобраћајнице и долази до јужне планиране регулационе линије саобраћајнице. Од ове тачке граница скреће ка западу, прати јужну планирану регулациону линију саобраћајнице и долази до почетне тачке описа границе Плана.

Планом је обухваћено 56,96 ha.

#### 4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Планом обухваћени простор карактерише благо брежуљкаста морфологија терена у чијем средишту се, на највишим котама у правцу север-југ, простире брдо Везирац. Ка западним деловима обухвата Плана, терен се неравномерно спушта, некад у виду врло стрмих одсека, према кориту Буковачког потока. Комплетан простор одликује неправилна структура блокова, мала изграђеност и велики проценат пољопривредних површина, под воћњацима, виноградима и повртларским засадама.

Постојеће становање је породично, развијено махом у западним деловима простора који гравитирају ка Буковачком путу, преовладавајуће спратности П-П+Пк.

Примарна саобраћајница на обухваћеном простору је продужетак Улице Ширине 4, трасирана у правцу север-југ, која се у крајњем југоисточном делу простора надовезује на Улицу Ширине 6. Ову саобраћајницу са мрежом путева источно и западно повезују некатегорисани атарски путеви. На целом обухваћеном подручју саобраћајна инфраструктура је неразвијена, карактеришу је путеви ширине од 2,5 до 8 m који су само на појединим деловима застрти чврстом коловозном конструкцијом.

Снабдевање водом није решено преко градског водоводног система већ путем бушених бунара, на парцелама корисника.

Одвођење отпадних вода решено је одвођењем у септичке јаме на парцелама корисника, док се атмосферске воде гравитационо сливају према Буковачком потоку.



На простору у обухвату Плана постоје само делимично изграђене инсталације и објекти електроенергетске, гасне и инфраструктуре електронских комуникација, те је потребно sukcesивно ширење постојећих и изградња нових енергетских инсталација.

Преко југозападног дела подручја прелази далековод 110 kV из ТС „Нови Сад 6“ и гасовод средњег притиска за Буковац и Сремске Карловце. Око далековода и гасовода дефинисани су заштитни појасеви у којима је изградња објеката ограничена условима власника инсталација.

У средишту обухвата Плана, на уздигнутом платоу, налази се знаменито место „Везирац“ са спомен обележјем – културним добром од изузетног значаја. Споменик је подигнут 1902. године у знак сећања на Битку код Петроварадина која се одиграла августа 1716. године. Претпоставља се да је на овом месту био постављен војни штаб османске војске, као и шатор османског везира, који је са овог уздигнутог брега пратио ток битке под бедемима Петроварадинске тврђаве. Из тог разлога, непосредно окружење споменика је заштићено а детаљна археолошка испитивања терена тек следе.

С аспекта носивости тла и погодности за градњу, простор обухваћен Планом највећим делом налази се на терену који је погодан за изградњу. У средишњем и југозападном делу обухвата Плана, на терену који је непогодан за изградњу, било каква градња условљена је претходним геомеханичким испитивањима тла.

## **II. ПЛАНСКИ ДЕО**

### **1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

#### **1.1. Подела простора на просторне целине**

Природне одлике терена, распоред постојећих садржаја као и дистрибуција планираних намена на обухваћеном простору, детерминисали су оквире две просторне целине – просторна целина 1 и просторна целина 2.

#### **Просторна целина 1**

Обухвата северне делове простора (према траси планиране главне градске саобраћајнице на Алибеговцу) и западне делове (оријентисане ка долини Буковачког потока), на нижим висинским котама и са преовлађујућом наменом породичног становања.

#### **Просторна целина 2**

Налази се у јужном и источном делу простора, и у највећој мери намењена је за зоне туризма, спорта и рекреације. У геоморфолошком смислу карактерише је уздигнути гребен који се пружа у правцу север-југ и на чијем је заравњеном врху знаменито место „Везирац“.

## 1.2. Намена земљишта

С обзиром на то да се у средишту обухваћеног простора налази локалитет Везирац, концепцију развоја определило је настојање да се природно доминантан положај локалитета не угрози градњом у окружењу и да се реализацијом Меморијалног комплекса Битке код Петроварадина омогући обликовање новог просторног репера Фрушке Горе. Концепција просторног развоја утврђена је на основу правила усмеравајућег карактера дефинисаних Планом генералне регулације, у складу са конфигурацијом терена, постојећом парцелацијом и саобраћајном мрежом као и на основу анализе карактеристичних просторних потенцијала и ограничења.

Планом се стимулише развој растресите физичке структуре као и изградња објеката мање спратности, чиме се тежи очувању природних квалитета простора.

Максимална дозвољена спратност у намени породичног становања је Су+П+Пк док се максимална величина парцеле не ограничава. На парцелама веће површине (минимално 1500 m<sup>2</sup>) могућа је реализација породичног становања у затвореним стамбеним комплексима, уз обавезну разраду урбанистичким пројектом.

У зонама са наменом породичног становања могуће је увођење различитих ванстамбених садржаја, уз услов да исти не ремете основну стамбену намену простора. Дозвољен је развој пословних делатности као и реализација социјалних, образовних, здравствених или рекреативно-спортских садржаја, све према условима уређења и грађења за породичне стамбене објекте. У овим случајевима, за парцеле чија површина прелази 2000 m<sup>2</sup> обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Јужни и источни делови обухвата Плана намењују се туристичко-спортско-рекреативним површинама (углавном у оквирима просторне целине 2). У овим зонама могућ је развој смештајно-угоститељских делатности различитог нивоа услуга, развој садржаја културе и забаве, градња објеката за спортске намене као и отворених спортских терена. С обзиром на карактеристике рељефа, простор је погодан и за развој различитих, још увек недовољно афирмисаних садржаја рекреације и спорта.

У оквирима ове намене дозвољен је и мали удео становања.

Спратност објеката у туристичко-спортско-рекреативној намени планира се у распону од Су+П+ПК до П+1+Пк, на максимално три етаже.

Правила уређења и грађења у зонама нестабилних терена утврђују се посебним условима.

За комплексе веће површине у туристичко-спортско-рекреативној намени, на парцелама површине преко 4000 m<sup>2</sup>, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

У југоисточним деловима простора, у зонама заштите енергетских коридора, изградња није дозвољена.

### 1.3. Планирани капацитети простора

Под претпоставком да ће просечна величина парцеле у намени породичног становања имати површину 800 m<sup>2</sup>, могуће је формирање око 328 парцела. Уколико се претпостави да ће се по парцели реализовати просечно 1,5 стамбена јединица, оквиран број становника који могу населити простор у намени породично становање је 1280.

У намени туристичко-спортско-рекреативних површина, под претпоставком да површина парцеле износи просечно 2000 m<sup>2</sup>, могуће је формирање око 114 парцела са истоветним бројем стамбених јединица, које насељава оквирно 296 становника.

С обзиром на то да се подручје планира за око 1600 становника, густина становања на обухваћеном простору износи око 26 ст/ха.

### 1.4. Нумерички показатељи

Бруто површина грађевинског подручја у обухвату Плана: 56,96 ха,

Нето површина грађевинског подручја у обухвату Плана: 50,98 ха.

Табела: Биланс површина

НАМЕНА		површина (ха)	процент (%)
Површине осталих намена	Породично становање	26,21	46,02
	Туристичко-спортско-рекреативне површине	22,82	40,06
Површине осталих намена у односу на бруто површину грађевинског подручја: 86,08 %			
Површине јавне намене	Меморијални комплекс Битке код Петроварадина	1,95	3,42
	Саобраћајне површине	5,98	10,50
Површине јавне намене у односу на бруто површину грађевинског подручја: 13,92 %			
<b>УКУПНА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</b>		56,96	100

## 2. 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 1:25000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 5729, 5807, 5809/3, 5888, 5914, 5922, 5938, 5939, 5940, 5944, 5951, 6658 и делови парцела бр. 5277/1, 5277/5, 5277/6, 5277/7, 5278, 5287/1, 5287/4, 5287/5, 5287/6, 5288, 5290, 5291, 5292, 5293, 5294/1, 5294/2, 5294/3, 5295, 5296, 5297, 5298, 5299, 5300, 5301, 5302, 5303, 5329, 5641, 5642, 5643, 5644, 5645, 5646, 5647/2, 5647/3, 5647/4, 5648/3, 5677, 5678, 5679, 5680, 5681, 5693, 5700, 5716, 5717, 5718, 5719, 5720/1, 5720/2, 5720/3, 5720/4, 5721, 5722, 5723, 5724, 5725/1, 5725/2, 5725/3, 5726/1, 5726/2, 5727, 5728, 5730/1, 5730/3, 5730/6, 5730/7, 5730/8, 5730/12, 5730/13, 5730/14, 5731/1, 5731/3, 5732, 5733, 5734, 5735, 5736, 5737, 5738, 5739, 5740, 5741, 5742, 5743, 5744, 5745, 5746, 5747, 5748, 5749/1, 5749/2, 5750, 5751, 5752, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757/1, 5758/1, 5758/2, 5759, 5760/1, 5760/2, 5761, 5762, 5763, 5764/1, 5764/2, 5765, 5766/1, 5766/2, 5768, 5769, 5770, 5771, 5772, 5773, 5778, 5779, 5780, 5781, 5782/2, 5783, 5784, 5785, 5786, 5788, 5789, 5790, 5791, 5792, 5793, 5794/1, 5794/2, 5795/1, 5795/2, 5795/3, 5795/4, 5796/1, 5796/2, 5796/3, 5796/4, 5796/5, 5796/6, 5797, 5798, 5799, 5800, 5801, 5802, 5803/1, 5803/2, 5803/3, 5803/4, 5804, 5806, 5807, 5808, 5809/1, 5809/2, 5809/4, 5809/5, 5809/6, 5809/8, 5810/2, 5813/1, 5882/2, 5885/1, 5885/2, 5885/3, 5885/4, 5885/5, 5886, 5889, 5890, 5891/1, 5891/2, 5891/3, 5892, 5893/1, 5893/2, 5893/3, 5894, 5895/1, 5895/2, 5895/3, 5896, 5898, 5899, 5900, 5901, 5902, 5903, 5904, 5905, 5906, 5907, 5908, 5909, 5912/1, 5912/2, 5912/3, 5912/4, 5913, 5915, 5916, 5917, 5918/1, 5918/2, 5919, 5920/2, 5921/1, 5921/2, 5921/3, 5930/1, 5930/2, 5931/1, 5931/2, 5932/1, 5932/2, 5933/1, 5933/2, 5937, 5941, 5942/1, 5942/2, 5942/3, 5943, 5945, 5946, 5947, 5948/1, 5948/2, 5949/1, 5949/2, 5950/1, 5950/2, 5957/1, 5958/1, 5958/2, 5959/1, 5959/2, 5959/3, 5960/1, 5960/2, 5960/3, 5961, 5962/1, 5962/2, 5963/1, 5963/2, 5963/3, 5963/4, 6632, 6657;

- меморијални комплекс: целе парцеле бр. 5774, 5775, 5776, 5782/1 и делови парцела бр. 5768, 5769, 5770, 5771, 5772, 5773, 5780, 5782/2.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“, 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.

### 2.1. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 128,40 m до 193,50 m. Најнижи део терена је у западном делу Плана, нагнутом према Буковачком путу, а највиши је у средишњем делу, код споменика на брду Везирац. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима до 16,75 %. 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

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

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

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

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

#### 3.1. Саобраћајна инфраструктура

Примарну сабирну саобраћајницу на обухваћеном простору чини пут који из правца севера (у продужетку Улице Павла Ристића) пресеца средишњи простор. Даље, ова саобраћајница прати јужну и источну границу Плана, а на крајном источном делу повезана је са Улицом Ширине 6. Незваничан назив овог пута је пут за Везирац.

У правцу истока, наведена саобраћајница повезана је 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). У правцу запада, некатегорисаним саобраћајницама, обухваћен простор повезан је са општинским путем Нови Сад – Буковац (Улица Буковачки пут).

На целом подручју саобраћајна инфраструктура је неразвијена, а карактеришу их некатегорисани путеви ширине 2,5 до 8 m који су у појединим деловима са чврстом коловозном конструкцијом.

На обухваћеном простору не постоје изграђене бицикличке стазе и тротоари. Возила јавног градског превоза путника саобраћају Буковачким путем (линија број 64) и Улицом Томе Маретића (линија број ЗБ – ОШ „Јован Дучић“ – Пуцкареш). Најближе стајалиште на Буковачком путу („Буковачки виогради“) налази се на приближно 250 m од источне границе обухваћеног простора, а у Улици Томе Маретића, на приближно 500 m од северне границе Плана.

На планирано саобраћајно решење утицала је конфигурација терена, положај постојећих атарских путева, планирана саобраћајна мрежа из суседних планских докумената, положај парцела и планирана намена.

У оквиру саобраћајног решења, уз североисточну границу обухваћеног простора, преузета је траса пута главне мишелучке саобраћајнице која је планирана плановима вишег реда (ова саобраћајница повезује планирани булевар кроз Мишелук са Државним путем ПА-100). На ову саобраћајницу планирана су два прикључка на међусобном растојању од 670 m.

У складу са конфигурацијом терена и положајем парцела, планиране су трасе нових улица (јавних саобраћајних површина), које се претежно ослањају на постојеће атарске и приступне некатегорисане путеве.

Планирана ширина појаса регулације примарне саобраћајнице на овом простору (тзв. пут за Везирац) је 12 m, а у оквиру попречног профила налази се двосмерни коловоз обострани тротоари, заштитно зеленило и подземна и надземна комунална инфраструктура.

Планирану секундарну уличну мрежу чине стамбене и приступне улице, попречних профила ширине од 8 m и јавни колски пролази (ширине од 5 m).

У свим стамбеним и приступним улицама, планира се изградња коловоза минималне ширине 3,5 m. У оквиру колског пролаза, планира се колско-пешачка саобраћајна површина минималне ширине 3 m.

Изузетно је могућа изградња нових приватних пролаза мимо планиране уличне мреже, а све у циљу обезбеђења приступа постојећим објектима или парцелама, који немају директан контакт са планираном уличном мрежом. Минимална ширина ових пролаза је 2,5 m и обавезно је њихово припајање парцели на коју се приступа.

### **Јавни превоз**

Након изградње двосмерног коловоза у улици – тзв. путу за Везирац омогућиће се одвијање аутобуског (јавног) саобраћаја. Могуће је извести аутобуске нише на местима где то просторни и саобраћајни услови дозвољавају иако оне нису уцртане на графичким приказима.

### **Бициклистички и пешачки саобраћај**

У оквиру попречних профила улица планирају се тротоари обострано, или једнострано, у зависности од ширине улице и конфигурације терена.

У оквиру попречног профила Буковачког пута, планираног продужетка главне мишелучке саобраћајнице и дуж Државног пута ПА-100 планиране су бициклистичке стазе, које ће корисницима овог вида превоза пружити квалитетну и безбедну саобраћајну везу са Петроварадином, Новим Садом, Сремском Каменицом и Сремским Карловцима.

Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклистичких стаза иако ове саобраћајне површине нису уцртане на графичким приказима или на 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

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели. Паркирање возила се не планира у оквиру попречних профила улица.

Нове саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то приказано на графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:2500). На овом графичком приказу 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.

Непосредно уз северну границу Плана постоји доводник воде за насеље Сремски Карловци профила Ø 250 mm.

Планирани водоводни систем подељен је на 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.

Прецизна подела зона водоснабдевања у оквиру простора обухваћеног Планом, дефинисаће се кроз израду пројектно техничке документације.

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

У југозападном 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, омогућава се изградња заливних система са захватањем воде из подземних водоносних слојева.

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.

Отпадне воде биће оријентисане ка канализационом систему насеља Петроварадин.

Канализациона мрежа отпадних вода биће профила  $\varnothing$  250 mm и изградиће се у свим постојећим и планираним улицама где то намена околног простора захтева.

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.

Канализациони систем је тако постављен да омогућава гравитационо одвођење отпадних вода са целокупног простора. Планом се оставља могућност реализације црпних станица отпадних вода у колико се ипак укаже потреба за тим. Црпну станицу реализовати у регулацији улице као подземни објекат, шахтног типа.

Атмосферске воде ће се преко отворене или зацељене уличне канализационе мреже одводити делом према Буковачком потоку, а делом према Дунаву, а све у складу са хидрауличким и просторним могућностима и ограничењима.

У југозападном 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 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:2500.

### 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 североисточно од подручја Плана. Из ТС „Нови Сад 6“ ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Осим планираних ТС које су приказане на графичком приказу број 6 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“ у размери 1:2500, нове ТС ће се градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, према потребама и у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим ТС



потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. 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). На просторима планиране изградње потребно је 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. Нисконапонску надземну мрежу је потребно изградити подземно где технички услови то дозвољавају, а где то није технички изводљиво може се задржати и реконструисати постојећа, односно градити нова надземна мрежа.

Преко подручја прелази траса 110 kV далековода који је у власништву Акционарског друштва „Електромрежа Србије“ Београд (у даљем тексту: ЕМС АД); 110 kV број 104/6 ТС „Инђија”– ТС „Нови Сад 6“

Према условима прибављеним од ЕМС АД, у обухвату Плана, као и у непосредној близини обухвата Плана није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву ЕМС АД.

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

У близини далековода, 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 градње линијских објеката од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи, бакарни ТК каблови, енергетски каблови са металним плаштом и др.) у обухвату предметног Плана, због индуктивног утицаја високонапонских далековада који се налазе ван оквира граница обухвата Плана, потребно је обратити се за услове "Електро mreжама Србије" АД.

Уколико постоје метални цевоводи, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати индуктивни утицај на максималној удаљености од 1000 m од осе далековада. Индуктивни утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености од 3000 m од осе далековада, у случају градње телекомуникационих водова.

У случају да се из Елабората утврди колизија далековада 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 далековада;

- 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 далековада (односно отклањање свих колизија констатованих Елаборатом) изврши пре почетка било каквих радова на планираним објектима у непосредној близини далековада;

- пре почетка било каквих радова у близини далековада о томе обавесте представници ЕМС АД.

У постојећим коридорима далековада 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 реконструисати и постати мерно-регулациона станица (МРС). Преко подручја прелази и огранак гасовода МГ-02

Госпођинци–Беоцин за Буковац и Сремске Карловце који је прешао на нижи радни притисак (до 16 bar). У заштитном појасу овог гасовода није дозвољена изградња објеката.

Од реконструисане МРС „Мишелук“ ће се градити дистрибутивна мрежа, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница. Снабдевање је могуће и из другог правца, из постојеће гасне мреже Петроварадина. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије (код туристичко-спортско-рекреативних и пословних садржаја) могућа је изградња гасовода притиска до 16 bar 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 овом подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије.

#### Соларна енергија

##### **Пасивни соларни системи**

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

##### **Активни соларни системи**

Соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну употребу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају;
- 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 спортских терена), 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 пословних и стамбених комплекса, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док остатак паркинг-простора 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 децентрализације 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 проласка телекомуникационих водова и где постоје просторне и техничке могућности.

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 чет, са координатама: E19°42'40.02" N45°09'03.96".

На подручју постоји радио-релејни коридор Телеком Србија а.д. Београд. На правцу радио-релејних коридора није дозвољена изградња објеката, односно потребно је обезбедити оптичку видљивост између две радио-релејне станице.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера.

На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније и осталих електронских комуникација уз поштовање следећих услова:

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

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

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

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

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

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

#### 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине у оквиру планског подручја 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 биљке 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 новим садницама.

У зонама породичног становања, предлаже се озелењавање у слободном или геометријском стилу. У оквирима ове намене, избор садног материјала треба да буде претежно од аутохтоних (са подручја Балкана), а у мањој мери од алохтонох врста биљака. Предлаже се уређење зелених површина употребом украсних форми дрвећа, жбуња као и повијуса. Однос лишћара и четинара треба да буде 70:30 %. Такође, могућа је и садња воћарских, повртларских сорти као и подизање винограда.

Минимални проценат под озелењеним површинама у намени породичног становања је 30 %.

Зелене површине у туристичко-спортско-рекреативној намени су у функцији пасивне и активне рекреације. Потребно је у што већој мери сачувати и редовним мерама неге одржавати постојећи биљни фонд као и обновити зелени фонд новим садницама. Предлаже се уређење мањих спортских терена, у складу са нагибом и приступачношћу терена. Пожељно је постављање информативних и едукативних пунктова. 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 врста, у мањој мери од алохтоних. Однос лишћара и четинара треба да буде 70:30 %. Потребно је уређење урбаним мобилијаром (канте, клупе, расвета...слично). Предлаже се поставка дечијих игралишта на различитим локацијама, за различите старосни доби деце. Предлаже се уређење кровних вртова у зависности од намене и функције објекта, као и вертикално озелењавање.

Површина парцеле под зеленилом износи минимално 40 %. Високо зеленило обавезно је на минимално 60 % укупне зелене површине.

У окружењу споменика на брду Везирац за које је покренут поступак утврђивања степена заштите, потребно је у што већој мери сачувати постојећи биљни фонд и допунити га новим садницама. Уређење зелених површина у оквиру будућег меморијалног комплекса потребно је да буде у геометријском стилу (наглашавање главних објеката, подизање алеја и слично). Потребно је користити претежно аутохтоне врсте биљака. Однос садње лишћара и четинара треба да буде 70 :30 %.

У оквиру меморијалног комплекса предлаже се постављање дечијег игралишта за различите старосне доби деце. Потребно је уређење простора урбаним мобилијаром (канте, клупе, расвета...) а могуће је и постављање чесме. Минимална површина комплекса под зеленилом је 50 %.

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

Забрањена је садња високог и средњег растиња испод енергетског коридора. Дозвољава се садња пољопривредних култура.

## **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.

Међутим, простор обухваћен Планом налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ који је заштићен Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 84/15 и 95/18 – др. закон). Такође, Планом обухваћен простор налази се у непосредној близини Специјалног резервата природе „Ковиљско – петроварадински рит“, који је на основу Уредбе о проглашењу Специјалног резервата природе „Ковиљско – петроварадински рит“ („Службени гласник РС“, број 44/11) стављен под заштиту као подручје I категорије, односно од изузетног значаја.

### **Мере заштите геолошког и палеонтолошког наслеђа**

Мере заштите геолошког и палеонтолошког наслеђа утврђене су 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 71/21), којом је прописана обавеза извођача радова/налазача на простору Плана да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

### **5.2. Мере очувања културних добара**

Мере заштите непокретних културних добара и њихових заштићених околина утврђене су Законом о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон и 35/21 – др. закон).

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, заједно са надлежном градском службом и корисником стара се о културним добрима прописујући конзерваторско-рестаураторске услове за предузимање мера техничке заштите. Након добијених услова, пре почетка земљаних радова, инвеститор се обавезује на пријављивање истих надлежној служби заштите ради обезбеђења конзерваторско археолошког надзора као и на исходавање сагласности на техничку документацију.

Увидом у регистар заштићених културних добара, утврђено је да се унутар границе Плана налази културно добро: знаменито место од изузетног значаја – „Споменик на брду „Везирац“, између Петроварадина и Буковца“ (Решење Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин број 116/68 из 1968. године, Одлука о утврђивању за непокретно културно добро од изузетног значаја – Место битке код Петроварадина 1716. г. („Службени гласник РС“, број 16/90)).

Спомен обележје подигнуто је према пројекту архитекте Хермана Болеа 1902. године, у спомен Битке код Петроварадина која се на том простору одиграла 1716. године. Споменик се налази на катастарској парцели број 5774 КО Петроварадин.

У току је процедура за утврђивање заштићене околине и мера заштите знаменитог места којом су обухваћене следеће катастарске парцеле у КО Петроварадин:

- парцеле бр. 5773 и 5774, у државној својини;
- парцеле бр. 5771, 5772, 5775, 5776, 5782/1 и 5782/2, у приватној својини;
- део парцеле број 5780, наспрам катастарских парцела бр. 5782/1 и 5782/2, у приватној својини.

За простор обухваћен Планом, у документацији надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада забележени су подаци о постојању археолошких налазишта и остатака материјалне културе из неолита, античког и средњовековног периода. На основу рекогносцирања терена, пријава случајних налаза и историјских писаних извора, у другој половини 20. века, стручна служба Музеја Града Новог Сада такође је регистровала је овај локалитет.

### **Услови чувања, коришћења и утврђене мере заштите**

За споменик на брду Везирац прописани су следећи услови:

- очување изворног изгледа свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
- ажурно праћење стања и одржавање знаменитог места и његове заштићене околине;
- редовно кошење траве, уклањање корова и вегетације која угрожава знаменито место;
- забрана свих радова који могу нарушити амбијенталне и споменичке вредности знаменитог места;
- забрана сађења високе вегетације и пошумљавања на катастарској парцели број 5775 и делу парцеле 5780 КО Петроварадин;
- забрана одлагања, складиштења и депоновања отпадних и опасних материја.



За уређење простора за потребе развоја меморијалног комплекса неопходно је спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса, у складу са мерама заштите које утврђује надлежни завод.

Доминантне обресе и обронке падина максимално штитити од нове стамбене и друге изградње. Култивирани 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.

Уколико се приликом земљаних радова на подручју у обухвату Плана наиђе на археолошко налазиште или предмете, радове је потребно зауставити без одлагања, налазе оставити у положају у коме су пронађени и о свему обавестити Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, у складу са чланом 109. Закона о културним добрима.

## **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 2,5–2 kg/cm<sup>2</sup>; могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција);
- терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,5–0,5 kg/cm<sup>2</sup>; могућа градња лаких објеката, неосетљивих на слегање).

Према литолошкој класификацији, Планом обухваћен простор сачињен је од непромењеног леса.

### **Педолошка структура**

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- рендзина на лесу и лесоликим седиментима,
- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – карбонатни, посмеђени и
- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – еродиран.

### **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/m<sup>2</sup> и децембар 58,5 mm/m<sup>2</sup>, и два минимума: март 35,3 mm/m<sup>2</sup> и септембар 33,4 mm/m<sup>2</sup>, при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m<sup>2</sup>.

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, 98/18 – 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, треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, како би се спречио сваки вид загађивања ваздуха, вода и гла.

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 бицикличких 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 прописима који регулишу ову област.

### **Мере заштите од буке**

Афирмација бициклических 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 прелазео 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), Правилником 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 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 утврђено да број потребних посуда у режиму уклањања отпада једном недељно, за индивидуални тип становања износи: од један до четири члана домаћинства – једна пластична канта запремине од 120 l, 4 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**

### **Мере заштите од елементарних непогода**

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**

Мере заштите становништва од елементарних непогода и других несрећа подразумевају обезбеђење могућности склањања становништва, материјалних и културних добара планирањем склоништа и других заштитних објеката. Осим планирања објеката за склањање, мере заштите подразумевају и услове прилагођавања постојећих објеката погодних за заштиту (комуналних објеката, подземне саобраћајне инфраструктуре и др.), њихово одржавање и правила експлоатације.

На простору у обухвату Плана нема постојећих јавних склоништа.

При изградњи нових објеката, просторије испод нивоа терена потребно је додатно ојачати и прилагодити склањању, према условима надлежног министарства, у складу са прописима.

Пожељно је да се склоништа користе двонаменски, најбоље као гараже или складишни простори.

### **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 и експлозија обезбеђује се погодним распоредом појединачних објеката (њиховом међусобном удаљеношћу), обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена (обезбеђењем приступа и пролаза ка свим објектима за ватрогасна возила), обезбеђењем могућности евакуисања и спасавања људи а све у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, број 54/15), Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18), Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19) и Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95) као и другим прописима који регулишу ову област.

У складу са чл. 33–35. Закона о заштити од пожара, инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од Министарства унутрашњих послова Србије, Сектора за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Новом Саду.

На основу чл. 54 Закона о планирању и изградњи, надлежни орган је дужан да у процедури издавања локацисјких услова, за објекте који су обухваћени планским документом, прибави услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, када објекти садрже запаљиве и гориве течности, запаљиве гасове и експлозивне материје од Министарства унутрашњих послова (управе и одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације).

### **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 УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Парцелација или препарцелација постојећих катастарских парцела, обавезна је у случају утврђивања нових регулационих ширина улица. Такође, обавезна је и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења и грађења.

Припајање две или више катастарских парцела обавезно је у случају када својим обликом, површином или ширином уличног фронта, парцеле не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ јавној саобраћајној површини а минимална ширина фронта утврђена је Планом, сходно предвиђеној намени.

У случају потребе за формирањем грађевинске парцеле, постојећа парцела у средишту блока која нема излаз на јавну саобраћајну површину може се припојити суседној парцели која има излаз.

Да би постојећа парцела без излаза на јавну саобраћајну површину била грађевинска, могуће је и обједињавање те парцеле са делом суседне парцеле који има приступ јавној саобраћајној површини. У том случају, ширина приступног коридора као и ширина уличног фронта износе минимално 2,5 m а парцела суседа од које се површина одузима, не може остати мања од минималне површине прописане Планом за предвиђену намену.

Одступања од правила толерисаће се 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 минимална ширина приступа парцели је 5 m.

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

Реализација подрумске етажне дозвољена је на парцелама свих намена, уколико то услови на терену допуштају.

Постојећи легално изграђени објекти као и објекти који су легализовани, односно озакоњени, задржавају се. Доградња ових објеката у хоризонталном и вертикалном габариту дозвољена је до максималних параметара дефинисаних Планом, према одговарајућој намени. Уколико су ови објекти својим габаритом премашили параметре утврђене Планом, доградња и надоградња истих није дозвољена. Могућа је њихова реконструкција, адаптација и санација.

Грађевинска линија утврђује се на минимално 5 m од регулационе линије.

Уколико услови на терену то захтевају, могућа су одступања од наведеног правила и прилагођавање положаја конкретног објекта положају реализованих објеката у окружењу (конфигурација терена, заштини појасеви енергетских коридора и слично).

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

У северном и североисточном делу Планом обухваћеног простора, на парцелама које се својим задњим деловима директно ослањају на регулацију будуће главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, грађевинска линија се утврђује на минимално 10 m удаљености од регулације ове саобраћајнице. Делове парцела оријентисане ка овој саобраћајници потребно је озеленити високом вегетацијом, што би у крајњем исходу допринело формирању заштитног појаса зеленила и амортизовању негативних ефеката саобраћајног загађења. У овом појасу, садња пољопривредних култура се не планира.

Ограђивање парцеле планира се применом транспарентних, пуних – озиданих или зелених ограда (ограда од садног материјала), односно њиховим комбиновањем. Озидани делови ограде могу бити високи максимално 0,9 m. Укупна висина ограде, озиданог и транспарентног дела заједно, не треба да прелази 1,8 m. Транспарентне ограде око спортских терена могу бити веће висине, према нормативима за конкретан спорт (ограде од поцинковане жичане мреже на челичној потконструкцији).

Обавезан проценат зелених површина на парцели дефинисан је у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА, у складу са конкретном наменом.

Паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на сопственој парцели и изван јавних саобраћајних површина, према нормативу да се за сваку стамбену јединицу обезбеди минимално једно паркинг-место. Код реализације пословних садржаја, потребан паркинг-простор обезбеђује се према условима дефинисаним у подтачки 8.4.1. Услови за грађење саобраћајних површина.

За сваку појединачну парцелу у зони терена неповољног за изградњу на којој се планира изградња објекта било које намене, као и за парцелу која је изграђена а која се налази у зони терена неповољног за изградњу, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања (зона је приказана на графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:2500).

Не планира се изградња објеката у заштитним појасевима електроенергетских коридора. Изградња је дозвољена само уз претходну сагласност надлежног предузећа (ЕМС АД), према условима датим у одељку 3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, поделељак 3.3. Енергетска инфраструктура, део Снабдевање електричном енергијом и подтачки 8.4.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација, део Услови за изградњу у близини далековода 110 kV.

У заштитној зони енергетског коридора садња дрвећа или воћака није дозвољена.

У заштитном коридору гасовода није дозвољена изградња објеката.

На подручју Плана нису дозвољене делатности чији капацитети, технологија рада и неопходан обим транспорта угрожавају основне насељске функције (намену становања односно туристичко-спортско-рекреативну намену). Ако се на грађевинској парцели планирају пословни објекти, делатност не сме угрожавати окружење у смислу буке, загађења ваздуха, воде или тла, повећања фреквенције саобраћаја као ни у смислу



нарушавања услова паркирања на јавним саобраћајним површинама. Није дозвољено подизање садржаја као што су грађаре, складишта, веће радионице које производе буку (браварски, ковачки, заваривачки радови), аутоотпади, столарске радионице, ауто-сервиси, перионице, лакирнице, радионице за ливење, бојење, пескарење, дробљење или паковање грађевинских материјала, кречане, грађаре, шпедиције, делатности рециклаже и слично.

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.

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.

## **8.1. Посебна правила уређења и грађења по планираним наменама**

### **8.1.1. Породично становање**

Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели, спратности до Су+П+Пк (са максимално три корисне етажe).

Изградња објекта спратности Су+П+1 могућа је уз обавезно повлачење првог спрата. У том случају, хоризонтални габарит првог спрата повлачи се за минимално 1,5 m у односу на раван две или више фасада приземља. Уколико је парцела на нагнутом терену, сугерише се повлачење првог спрата у деловима који су оријентисани према падинама. Повучени први спрат покрива се равним кровом или плитким косим кровом који се заклања иза атике.

Минимална величина парцеле у намени породичног становања је 600 m<sup>2</sup>.

Максимална величина парцеле није ограничена.

Минимална ширина уличног фронта је 12 m.

Максимални индекс заузетости парцеле је 30 %.

Развијена корисна површина свих објеката изграђених на парцели износи максимално 480 m<sup>2</sup> (нето).

Објекти се планирају као слободностојећи.

На стрмим теренима, сутерен објекта могуће је користити као стамбени или пословни простор, уз услов да минимално једна фасада сутерена буде у потпуности изнад тла (кота пода сутерена у овом делу објекта мора бити изнад коте терена). У том случају, површина сутеренске етажe улази у обрачун развијене површине објекта.

Нивелета пода приземља у односу на највишу коту терена око објекта износи максимално 1,2 m.

Парцеле са изграђеним објектима као и постојеће парцеле у зонама породичног становања, које ће се формирати одвајањем дела за регулацију улице, могу имати површину мању од 600 m<sup>2</sup> али не мању од 400 m<sup>2</sup>. На њима су дозвољени сви радови

изградње и доградње постојећих објеката, према параметрима утврђеним за породично становање. У овим случајевима дозвољена је и мања ширина фронта парцеле од минимално утврђене, али не мања од 10 m.

За постојеће парцеле без изграђених објеката, чија је ширина фронта мања од 10,8 m, али не мања од 8 m, дозвољена је градња двојне куће, уз услов да парцела суседа нема изграђен слободностојећи објекат.

Дозвољена је промена намене постојећих објеката, дограђивање постојећих објеката у хоризонталном и вертикалном габариту као и изградња помоћних објеката, али све уз обавезно поштовање максималног индекса заузетости и осталих параметара прописаних Планом.

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

Поред главног стамбеног објекта, на грађевинској парцели дозвољена је изградња и помоћних објеката који се планирају искључиво као приземни, максималне светле висине етажне 3 m, који су у функцији помоћних садржаја главног објекта (гараже, оставе и слично) или имају пословну намену (попут трговине, угоститељства, услуга и других делатности). Помоћни или пословни садржаји могу се планирати као интегрални делови главног објекта или као засебни слободностојећи приземни објекти (покривени равним или плитким косим кровом).

На парцелама у намени породичног становања, дозвољена је градња пословно-стамбених, стамбено-пословних или искључиво пословних објеката. Пословне делатности и други ванстамбени садржаји не смеју реметити иницијалну стамбену намену простора (у складу са општим правилима која дефинише План). У овим случајевима, услови уређења и грађења исти су као и за намену породичног становања, уз примену норматива за конкретну делатност. Изградња хала и магацина није дозвољена.

Унутар зоне породичног становања могућа је реализација и садржаја као што су: социјални (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовни (предшколске установе, школе), здравствени (ординације, клинике или санаторијуми), рекреативни и спортски. За реализацију ових садржаја примењују се услови уређења, грађења и парцелације као и за намену породичног становања, без условљавања максималне нето развијене грађевинске површине објекта/објеката, али уз услов да ширина уличног фронта износи минимално 20 m. За поменуте садржаје на парцелама површине преко 2.000 m<sup>2</sup>, обавезна је израда урбанистичког пројекта, у складу са условима дефинисаним Планом.

Изузетно, на парцелама у намени породичног становања на терену неповољне конфигурације (оштри падови и природне денивелације), могуће је одступити од основних планских критеријума и дозволити другачију организацију објеката на парцели. У том случају дозвољен је један објекат на парцели који по својој структури може бити каскадно или терасасто обликован, максималне спратности Су+П+Т и са индексом заузетости на парцели до 50 %.

Могућа је деоба парцеле број 5746 К.О. Петроварадин на северни и јужни део, на начин да се северном делу припоји део парцеле број 5751 К.О. Петроварадин, ширине минималано 2,5 m, и тако обезбеди директан приступ планираној јавној саобраћајној површини западно.

## Породично становање у стамбеним комплексима

На парцелама површине 1500 m<sup>2</sup> и већим, могуће је планирање комплекса породичног становања, у складу са општим правилима градње које прописује План као и у складу са следећим условима:

За организацију оваквог типа становања потребна су најмање три стамбена објекта.

Основни минимални модул (припадајућа површина комплекса по појединачном стамбеном објекту) је 500 m<sup>2</sup>.

Спратност стамбених објеката у овим комплексима је максимално Су+П+Пк.

Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30 %.

Минимална ширина фронта парцеле/комплекса је 20 m.

Један стамбени објекат може садржати највише један стан.

Помоћни садржаји стамбених објеката (гараже, оставе и слично), уколико се планирају као слободностојећи, граде се као приземни објекти и покривају се равним или плитким косим крововима.

Распоред објеката у комплексу породичног становања може бити слободан, уз поштовање основног модула за димензионисање парцеле и општих правила дефинисаних Планом.

За реализацију комплекса породичног становања утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта. Поред дефинисања положаја објеката и припадајућих слободних површина, урбанистичким пројектом прецизираће се трасе приступних саобраћајница као и уређење и озелењавање простора. Препоручује се да половина слободног простора комплекса буде озелењена.

### 8.1.2. Туристичко-спортско-рекреативне површине

У оквиру ове намене планира се развој садржаја као што су хотели, објекти за угоститељство и смештај туриста различите категоризације и капацитета, центри етнолошког туризма и културног наслеђа, објекти везани за вински туризам, конгресни центри и слично. Такође, простор у намени туризма, спорта и рекреације намењује се различитим садржајима спорта и рекреације, отвореним спортским теренима и мањим објектима на комплексима са високим процентом зелених површина.

Минимална величина парцеле је 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Максимална величина парцеле није ограничена.

Ширина уличног фронта за нове грађевинске парцеле је минимално 15 m и минимално 12 m за постојеће парцеле.

Максимални индекс заузетости објектима на парцели је 30 %.

Индекс заузетости отворених спортских терена заједно са изграђеним објектима не може да буде већи од 50 % укупне површине парцеле.

Минимално учешће зелених површина на парцели је 40 %, а учешће високог зеленила обавезно је на минимално 60 % укупне зелене површине.

Максимална дозвољена спратност главног објекта на парцели у намени туризма, спорта и рекреације је Су+П+Пк на вишим просторним котама, односно П+1+ПК у источним деловима простора који су удаљени од локалитета Везирац (графички представљено на приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације“, у размери 1 : 2500).

На нагнутом теренима, сутерен објекта се може користити као корисна етажа, уз услов да минимално једна фасада сутерена буде у потпуности изнад тла (кота пода сутерена у овом делу објекта мора бити изнад коте терена). У том случају, површина сутеренске етаже улази у обрачун развијене површине објекта.

Нивелета пода приземља у односу на највишу коту терена око објекта износи максимално 1,2 m.

Поткровље главног објекта могуће је изводити и као етажу пуне спратне висине, али уз обавезно повлачење хоризонталног габарита етаже за минимално 1,5 m у односу на две или више фасада приземља. У овом случају, повучени спрат обавезно се покрива равним или плитким косим кровом који се заклања атиком.

Градња главног објекта на парцели дозвољена је на максимално три корисне етаже.

На грађевинској парцели је поред главног објекта у намени туризма, спорта и рекреације дозвољена градња и других објеката компатибилних садржаја. Ове објекте могуће је градити искључиво као објекте са две корисне етаже, спратности Су+П, П+Пк, односно спратности П+1 (када се први спрат повлачи за минимално 1,5 m од две или више фасада приземља и покрива равним или плитким косим кровом који се заклања атиком објекта).

Помоћни објекти у функцији главног објекта (гараже, оставе и други), који се планирају као слободностојећи, граде се искључиво као приземни, максималне светле висине 3 m, покривени равним или плитким косим кровом.

У оквиру парцеле могуће је формирати једну стамбену јединицу, максималне бруто развијене грађевинске површине 150 m<sup>2</sup>, која се може градити у склопу главног објекта или као слободностојећи објекат. Максимална дозвољена нето површина стамбене јединице изграђене у волумену главног објекта износи 120 m<sup>2</sup>. За слободностојећи стамбени објекат на парцели у намени туристичко-спортско рекреативне површине, дозвољена је максимална спратност П+Пк, где је поткровље могуће заменити пуним спратом, повученим за минимално 1,5 m од две или више фасада приземља и покривеним равним или плитким косим кровом.

Реализација стамбеног објекта није условљена изградњом објекта у основној намени.

У намени туризма, спорта и рекреације, дозвољена је градња спортских сала мањих димензија. С обзиром на карактеристике терена, препоручује се делимично укопавање ових објеката и употреба сутерена.

Спортске сале се могу градити као самостални, слободностојећи објекти максималне спратности ВП, са осталим објектима повезани топлим везама.

Уколико је волумен спортске сале интегрисан у објекат са другим садржајима, максимална спратност објекта је ВП (у зонама максималне спратности Су+П+Пк), односно Су+П или ВП+1 (у источним деловима простора, у зонама максималне спратности П+1+Пк).

Спортске сале покривају се равним или плитким косим крововима.

Терене за спортове на отвореном потребно је опремити транспарентним оградама адекватне висине, према нормативу за конкретан спорт. Газишне површине отворених спортских игралишта морају бити прекривене завршним слојем од еластичног материјала, отпорног на клизање и атмосфериле.

Реализација спортских садржаја мора бити у складу са нормативима за одговарајући спорт.

За комплексе површине преко 4.000 m<sup>2</sup> условљава се израда урбанистичког пројекта, према параметрима из овог плана.

### 8.1.3. Меморијални комплекс Битке код Петроварадина

Заштићена околина спомен обележја подигнутог у знак сећања на Битку код Петроварадина као и три парцеле северно (бр. 5768, 5769 и 5770 КО Петроварадин), (престављено на графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:2500), представљају јединствену урбанистичку целину намењену развоју будућег Меморијалног комплекса Битке код Петроварадина. За овај простор обавезна је израда урбанистичког пројекта према условима које прописује овај план.

С обзиром на положај, меморијални комплекс постао би нови просторни репер овог дела Фрушке горе, сагледив из Новог Сада.

Меморијални комплекс би требао да, кроз приказивање различитих сталних и гостујућих изложби као и кроз организовање предавања и трибина, омогући сагледавање историјског значаја Битке код Петроварадина из данашње перспективе. С обзиром на све то потребно је да комплекс садржи музејско-изложбени простор, документациони (едукативни) центар са библиотеком и читаоницом, малу биоскопску салу, кафе-сувенирницу и остале пратеће садржаје.

Максимална заузетост објектима у комплексу је 30 %.

Максимална дозвољена спратност је Су+П+Пк.

Поткровља објеката могу бити реализована и као пуне етажне, повучене у односу на основну раван фасаде приземља (у деловима оријентисаним према окружењу комплекса).

Грађевинска линија утврђује се на минимално 10 m удаљености од регулационе линије парцеле комплекса.

Комплекс је могуће реализовати на једној или више грађевинских парцела, што ће се дефинисати урбанистичким пројектом, у складу са планираним садржајима.

Објекти меморијалног комплекса могу бити павиљонског карактера, (слободностојећи), међусобно повезани топлим везама или постављени у низу формирајући компактну структуру око централног јавног простора.

Обликовање објеката и партера комплекса мора бити концептуално смело а материјализација заснована на промишљеном комбиновању савремених и традиционалних природних грађевинских материјала (камен, дрво). Истовремено, архитектура објеката мора поштовати природни контекст у коме настаје.

Пожељно је коришћење зелених кровова.

Потребно је да минимално 50 % површине комплекса буде под слободним и зеленим површинама.

Затечену вегетацију у окружењу споменика и по ободима комплекса потребно је валоризовати, вредне примерке задржати и допунити локалним фрушкогорским врстама. У овом смислу, комплетан простор комплекса треба да добије карактеристике местимично пејзажно обликоване целине.

Слободне површине, партерно уређене или озелењене, потребно је опремити савременим елементима урбаног мобилијара квалитетне материјализације. Пожељна је реализација амфитеатра на отвореном, оријентисаног према Петроварадинској тврђави.

У оквиру меморијалног комплекса могуће је планирати видиковац, интегрисан у неки од главних објеката или као самосталан објекат, с обзиром на уздигнутост терена и широку панораму (из истог разлога, војни штаб османске војске је са овог места пратио ток Битке под бедемима Петроварадинске тврђаве).

Простор за стационарни саобраћај потребно је обезбедити у оквирима грађевинске парцеле самог комплекса, уз регулацију приступних саобраћајница или у сутерену објеката комплекса.

Сви објекти и слободне површине морају бити пројектовани тако да се обезбеди несметан приступ и кретање лицима са посебним потребама.

Планом се сугерише организовање међународног урбанистичко архитектонског конкурса за Меморијални комплекс Битке код Петроварадина, који би Град Нови Сад реализовао у сарадњи са надлежним институцијама, а све у циљу проналажења аутентичног, функционално оптималног и одрживог архитектонског решења.

## 8.2. Правила обликовања

Архитектонско обликовање потребно је ускладити са садржајем објекта.

Пројектовати објекте савременог архитектонског израза. Пожељна је савремена интерпретација локалне традиционалне архитектуре карактеристичне за пределе Фрушке горе.

При материјализацији, сугерише се употреба савремених и отпорних материјала у комбинацији са природним локалним материјалима (дрво, камен и слично).

Сугерише се примена косих кровова нагиба  $30^\circ$  и више. Максимална дозвољена висина надзидка износи 0,9 m, без обзира на планирану намену.

Није дозвољено покривање објеката мансардним нити лучним крововима. Вертикални кровни прозори се не планирају. Осветљење поткровља обезбеђује се прозорима атике или полеглим прозорима у равни косога крова.

Равни кровови се изводе као класични равни кровови, непроходни или са проходном кровном терасом. Плитки коси кровови (малог нагиба до  $15^\circ$ ) граде се скривени иза вертикалне атике тако да одају утисак равног крова.

Уместо равних кровова могућа је изградња зелених кровова, равних или нагнутих земљаних насипа, са засадом ниске вегетације.

Обликовањем и материјализацијом објеката и партера потребно је у што већој мери остати у сагласности са очуваним природним карактером простора.

## 8.3. Носивост терена и погодност за изградњу

На основу сазнања о природним карактеристикама терена, 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  $2 \text{ kp/cm}^2$  и више. На овим теренима могућа је градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција.

Терен непогодан за изградњу, чија је носивост мања од  $1 \text{ kp/cm}^2$  и на коме је могућа градња лаких објеката неосетљивих на слегање, спратности до П+1, обухвата простор у средишњем, јужном и источном делу обухвата Плана (терен непогодан за изградњу приказан је на графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације“).

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 за изградњу, обавезно је извршити геомеханичка 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, могућа спратност објекта, начин фундаирања 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.

## **8.4. Правила за опремање простора инфраструктуром**

### **8.4.1. 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 осталим 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 стамбеним 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 4 „План регулације површина јавне намене“, 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 бицикличке 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.

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели**

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“. 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.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бицикличке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бицикличка 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 пролаз испред пасажа.



## Паркирање и гаражирање возила

За паркирање моторних возила за сопствене потребе, власници објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – минимално једно паркинг или гаражно место на један стан (стамбену јединицу).

За паркирање моторних возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине и то – минимално једно паркинг или гаражно место на 50 m<sup>2</sup> нето површине објекта.

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.

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.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга 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. 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.

### 8.4.2. 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 хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 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 полагасти 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  $\varnothing$  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 шахова 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 песколону.

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 на парцели корисника, на 0,5 m од регулационе линије.

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, течећа 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.

#### **8.4.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација**

##### **Услови за изградњу у близини далековода 110 Kv**

Утврђују се следећи услови заштите 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 цеговода кроз који се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30 m од најистуренијих делова далековода под напоном;

- минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација од било ког дела стуба далековода износи 12 m.

#### **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“ д.о.о. Београд, Огранак „Електро-дистрибуција 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

Применом стандарда приступачности обезбеђује се несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања урбанистичких услова за планирање и пројектовање (за потребе планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза објектима као и за потребе пројектовања објеката за јавно коришћење, пословних објеката и слично).

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, и другим важећим прописима из ове области, потребно је обезбедити услове за несметано и безбедно кретање свих корисника простора на следећи начин:

- на свим пешачким комуникацијама неутралисати висинску разлику између површина;

- на свим пешачким комуникацијама где постоје денivelације и друге архитектонске препреке, нагласити визуелне и тактилне промене у кретању и додатно их обезбедити;

- у објектима за јавно коришћење обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 cm и нагиба 1:20 (5 %) до 1:12 (8,3 %) уз постављање адекватних рукохвата.

## 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 термоенергетску мрежу.

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

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода, исте ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама 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 садржаја као што су: социјални (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовни (предшколске установе, школе мањег капацитета), здравствени (ординације, клинике или санаторијуми), спортски и рекреативни комплекси и површине и сл. за парцеле површине 2.000 m<sup>2</sup> и веће;

- у оквиру намене породичног становања, у случају реализације нових комплекса породичног становања;

- у оквиру туристичко-спортско-рекреативних површина за парцеле/ комплексе површине преко 4.000 m<sup>2</sup>;

- за простор урбанистичке целине која се намењује развоју Меморијалног комплекса Битке код Петроварадина.

## 12. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године  
– пречишћен текст.....А4
2. Извод из Плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина.....А3
3. План намене површина, 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 главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно 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.

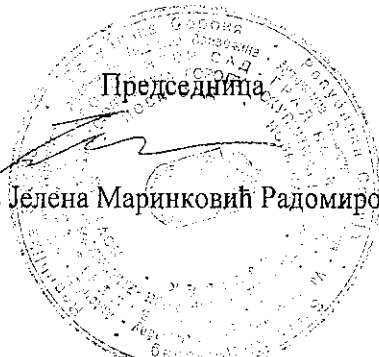
Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

План детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране [www.skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs).

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-199/2021-I  
29. април 2022. године  
НОВИ САД

Председница



MSc Јелена Маринковић Радомировић



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 ГЛАВНЕ ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ НА АЛИБЕГОВЦУ, А ИСТОЧНО 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:

Александар Д. Савић, дипл. инж. арх.  
лиценца број: 223А 00944 19

Aleksandar Savić

2022.02.23 11:07:45

+01'00'



У Новом Саду, 23.02.2022. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ  
Број: V-35-199/21  
Дана: 29.07.2021. године  
НОВИ САД

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

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину пре излагања на јавни увид, обављена је на 123. седници одржаној 01. априла 2021. године, као и на 139. седници Комисије за планове одржаној 29. јула 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 Бракочевић, чланови Комисије за планове и Јасмина Лазивић, секретар Комисије за планове.

139. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, Милан Ковачевић и Иван Бракочевић, чланови Комисије за планове.

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, 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 главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно 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 главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину био је на раном јавном увиду у периоду од 10.11.2020. године до 24.11.2020. године.

Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину, израдио 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 главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину и том приликом је закључено да је Нацрт плана 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 и 09/20), уз потребне корекције.

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

- у текстуалном делу, на 36. страни у другом ставу, уместо 1.7. потребно је навести 1.8;
- 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 3.5 m буду једносмерне;
- у текстуалном делу, брисати услове за радијусе кривина саобраћајница;
- 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 m<sup>2</sup> бруто, потребно је дефинисати и максималну нето површину стамбене јединице од 120 m<sup>2</sup>, 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;
- на графичким приказима, детаљно котирати ширине саобраћајница и коловоза;
- приказати попречне профиле улица.


На 139. седници, Комисија за планове је поново разматрала Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину, будући да је на седницама одржаним у међувремену, на којима су разматрани материјали припремљени за остале делове подручја Алибеговца, закључено да је недовољно зоне забране изградње дефинисати само у тексту, већ је потребно ове зоне приказати и у графичким приказима. Сходно наведеном, Комисија је прихватила корекцију графичког приказа број 3: "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" Нацрта плана, тако да се у северном делу простора обухваћеног планом, на парцелама које су својим задњим деловима директно ослоњене на регулацију планиране главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, грађевинска линија прикаже на 10 метара удаљености од регулације предметне саобраћајнице. Такође је потребно кориговати и текст Нацрта у складу са наведеним, као и кориговати датум одржавања раног јавног увида у тексту Образложења.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно 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 и 09/20).

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 Лазич, маг. инж. арх.

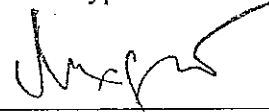
Председник Комисије



---

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-35-199/21  
Дана: 03.02.2022. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**ПОДРУЧЈА ЈУЖНО ОД ГЛАВНЕ ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ НА АЛИБЕГОВЦУ, А**  
**ИСТОЧНО 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 и на 167. седници која је одржана дана 03.02.2022. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, у великој сали на трећем спрату са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину.

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

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

Одлука о изради плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину, са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно 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 главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину био је изложен на рани јавни увид у периоду од 10.11.2020. године до 24.11.2020.године.

Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно 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 главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину, као и на 139. седници одржаној 29.07.2021.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 источно 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 5 (пет) примедби и 2 (две) примедбе које су достављене 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 главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 5 (пет) примедби и 2 (две) примедбе које су достављене ван рока на Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину.

Комисија за планове је на 167. седници која је одржана 03.02.2022. године поново разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а источно од Буковачког пута у Петроварадину, поводом дописа ЈП "Урбанизам" Завод за Урбанизам број 222/22 од 03.02.2022. године. Комисија је том приликом прихватила образложење које је наведено у допису везано за примедбе број 1 и 4.

У року остављеном за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 5 примедби:

1. Миладин Савић, Улица Данила Киша 43, Нови Сад, путем правног заступника Иване Шутало-Мезеи;
2. Лидија Леко, Улица Павла Јуришића Штурма 19, Петроварадин;
3. Акционарско друштво "Електромрежа Србије" Београд;
4. Георгије Савић, Улица Динка Шимуновића 2а, Петроварадин;
5. Тамара Загорчић, Његошева 14, Нови Сад.

Након предвиђеног рока за достављање примедби, предлога и сугестија, пристигле су још две примедбе:

6. Радован Ђекић, Ширине II број 6, Петроварадин;
7. Радмила Ђекић, Ширине II број 6, Петроварадин.

#### **Примедба број 1:**

(Подносилац: Миладин Савић из Новог Сада по пуномоћнику Ивани Шутало Мезеи, адвокату из Новог Сада)

Примедба се односи на парцелу 5770 у К.О. Петроварадин. Подносилац примедбе сматра да је на предметној парцели потребно дозволити спратност до Су+П+Пк, с обзиром на то да је истоветна

спратност дозвољена на околним парцелама, а ради се о земљишту у грађевинском подручју. Подносилац примедбе је на самој јавној седници додатно појаснио захтев тако што је затражио промену намене на предметној парцели, а што није наведено у писаној примедби коју је доставио пуномоћник странке, адв. Ивана Шутало Мезеи.

**Комисија за планове сматра да примедба није основана, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.**

### **Примедба број 2**

(Подносилац: Лидија Леко из Петроварадина)

Примедба се односи на простор катастарске парцеле број 5746 у К.О. Петроварадин, у средишту блока и без излаза на јавну саобраћајну површину. Планским решењем предвиђено је трасирање нове улице по јужном ободу предметне парцеле.

С обзиром на дуготрајан процес откупа делова потребних за формирање парцела у намени нових саобраћајних површина, подносилац примедбе сматра да ће реализација планиране улице представљати дуг и неизван процес. Из тог разлога, подносилац примедбе тражи да јој се планским решењем омогући спајање сопствене парцеле 5746 са делом суседне парцеле 5751, која излази на постојећи пут западно, а на којој је подносилац примедбе сувласник. С обзиром на величину парцеле 5746, на овај начин била би могућа подела парцеле на северни и јужни део.

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

### **Примедба број 3**

(Подносилац: Акционарско друштво "Електроурежа Србије" из Београда)

У примедби се наводи да ће "Електроурежа Србије" АД дати позитивно мишљење на Нацрт Плана уколико се у текстуални део Нацрта унесе следећа измена:

У пододељку 3.3. "Енергетска инфраструктура", у делу "Снабдевање електричном енергијом", потребно је додати следећи текст: "У случају градње линијских објеката од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи, бакарни ТК каблови, енергетски каблови са металним плаштом и др.) у обухвату предметног Плана, због индуктивног утицаја високонапонских далеководова који се налазе ван оквира граница обухвата Плана, потребно је обратити се за услове "Електроурежама Србије" АД.

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

**Примедба број 4**

(Подносилац: Георгије Савић из Петроварадина)

Примедба се односи на катастарске парцеле бр. 5722, 5723 и 5724 у К.О. Петроварадин, чији је власник подносилац примедбе.

Планиским решењем предвиђена је јавна саобраћајна површина трасирана преко парцеле 5722, према графичком приказу. Подносилац примедбе се противи оваквом саобраћајном решењу и сматра да би било рационалније јавну саобраћајну површину планирати по траси постојећег колског пролаза ширине 2.2 метра који је саставни део парцеле 5722, а путем ког је предметна парцела повезана са постојећим јавним путем источно (тј. парцелом 6657 К.О. Петроварадин). Подносилац примедбе предлаже проширење овог пролаза на рачун суседних парцела 5723 и 5724 све до прописане ширине јавног пута, као и то да се тако трасиран пут настави преко парцеле 5722 у дужини од око 170 метара од парцеле 6657 тј. постојеће улице источно.

Подносилац примедбе изражава спремност да се, у циљу реализације јавног пута према његовом предлогу, одрекне права својине у корист Града без накнаде и на тај начин омогући несметано опремање тог простора комуналном опремом.

На самој седници Комисије, дат је предлог од стране подносиоца примедбе да се сузи планирани пут са 8 на 5 метара.

**Комисија за планове прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду и уз допуну да се прихвата сужење улице са 8м на 6м.**

**Примедба број 5**

(Подносилац: Тамара Загорчић из Новог Сада)

Примедба се односи на позицију планиране јавне саобраћајне површине по јужној граници катастарских парцела бр. 5292 и 5293 у К.О. Петроварадин.

Подносилац примедбе сматра да планирани јавни пут није трасиран на начин да се осовина пута постави на границу парцела, чиме би се за потребе формирања јавне саобраћајне површине одузео једнак простор, како од предметних парцела бр. 5292 и 5293, тако и од њима наспрамних парцела 5294/1 и 5295. Подносилац примедбе наводи да је принцип пропорционалног одузимања земљишта за формирање саобраћајних површина примењиван на остатку простора у обухвату Плана.

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



**Примедбе број 6 и 7**

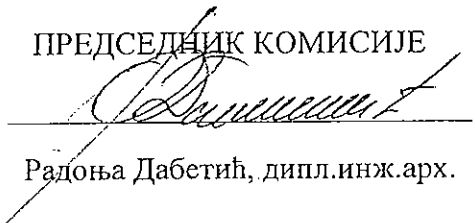
(Подносиоци: Радован и Радмила Ђекић из Петроварадина)

Обе примедбе односе се на простор изван обухвата Плана.

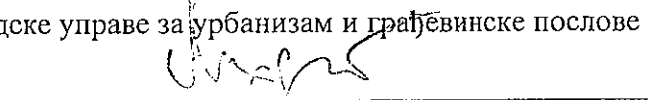
**Комисија за планове сматра да је примедба неоснована, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.****Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање.****Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.****Овај извештај је саставни део Записника са 167. седнице Комисије за планове од 03.02.2022. године.**

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

В.Д. Начелника


 Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

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. \_\_\_\_\_

