

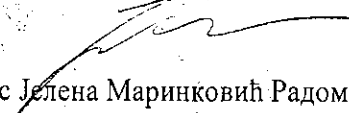
На основу члана 39. тачка 84. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар, североистично од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу, Скупштина Града Новог Сада на XXIX седници од 16. септембра 2022. године, доноси

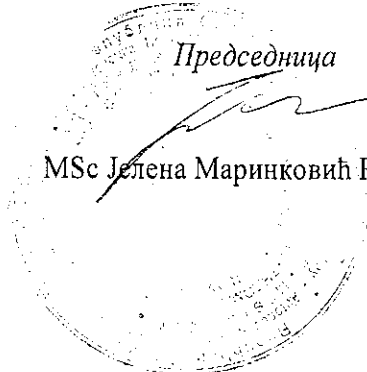
### ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар, североистично од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу пре излагања на јавни увид са 156. седнице од 25.11.2021. године и Извештај о обављено поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар, североистично од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу са 186. (јавне) седнице Комисије за планове од 27.06.2022. 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: 35-948/2021-I  
16. септембар 2022. године  
НОВИ САД

Председница  
  
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 XXIX седници од 16. септембра 2022. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ И СПОРТСКИ ЦЕНТАР,  
СЕВЕРОИСТОЧНО ОД УЛИЦЕ БРАНКА РАДИЧЕВИЋА И ЈУГОИСТОЧНО ОД  
ПАРТИЗАНСКЕ УЛИЦЕ У КОВИЉУ**

## **УВОД**

Планом детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар, североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу (у даљем тексту: План), обухваћено је подручје источно од зоне центра насеља, уз саму границу грађевинског подручја насељеног места Ковиљ, површине 62,36 ha у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Ковиљ.

## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**

### **I. ОПШТИ ДЕО**

#### **1. Положај и карактеристике обухваћеног подручја**

Простор у обухвату Плана налази се уз источну границу грађевинског подручја насељеног места Ковиљ, а западно од области која је дефинисана као зона центра.

У ободним деловима јужног и северозападног сегмента подручја региструје се породично становање са објектима који су изграђени у различитим временским периодима. Стање објеката је хетерогено, те се на истим потесима налазе куће новијег датума као и оне које су увелико оронеле и напуштене.

Спорадично, на парцелама породичног становања реализоване су делатности из домена угоститељства, услуга, трговине, пословања у функцији пољопривреде и сл.

Преостали простор готово је у потпуности неизграђен и користи се за пољопривредну производњу.

На простору у обухвату Плана постојећа вегетација је претежно заступљена у виду уређених окућница са предбаштама. У оквиру регулација постојећих улица присутна су солитерна стабла која формирају дрвореде.

## 2. Основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у одредбама члана 27. Закона о планирању и изградњи, где је утврђено да се план детаљне регулације доноси за подручја за која је обавеза његове израде одређена претходно донетим планским документом.

Плански основ за израду Плана представља План генералне регулације насељеног места Ковиљ („Службени лист Града Новог Сада”, број 8/19) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је дефинисано да је основ за реализацију обухваћеног простора план детаљне регулације.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар, североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу („Службени лист Града Новог Сада”, број 61/19).

## 3. Извод из Плана генералне регулације

Према Плану генералне регулације, простор обухваћен Планом дефинисан је као Урбанистичка целина број 2.

„Урбанистичка целина број 2, површине 61,42 ха, обухвата источни део грађевинског подручја Ковиља.

Намене у оквиру урбанистичке целине број 2 су: породично становање (нова стамбена зона) и спорт и рекреација (спортско-рекреативни центар). Простор је ограничен улицама 29. новембра, Војвођанских бригада, Бранка Радичевића и Партизанском, односно границом грађевинског подручја.

Урбанистичка целина број 2 није приведена намени и тренутно се користи за повртњаке и винограде. Простор се постепено изграђује објектима породичног становања.“

### „Урбанистичка целина број 2 – Нове стамбене зоне и спортско-рекреативни центар (...)

#### Нове стамбене зоне

##### *Намена*

На грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити: стамбени објекти, стамбено-пословни објекти (са пословањем до 50 % површине објекта), пословни објекти оних делатности које не угрожавају становање.

Пословање је могуће из домена трговине и услуга, а посебно су пожељне намене из области образовања, здравства, бриге о старим лицима.

Становање подразумева породично становање, до три стамбене јединице на парцели. Могуће је планирати становање пољопривредног типа.

*Правила парцелације*

Постојеће парцеле се морају препарцелисати како би се одвојиле парцеле за јавне површине од оних које су у оквиру осталих површина. На графичким приказима (...) дате су оријентационе трасе и површине коридора саобраћајне инфраструктуре.

Најмања површина парцеле за изградњу објеката на парцели је 500 m<sup>2</sup>, а највећа се не ограничава.

*Индекс заузетости и спратност објеката*

Индекс заузетости се формира у односу на величину парцеле, а креће се до 40 %.

Планира се искључиво изградња слободностојећих објеката.

Најмања ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 15 m.

Спратност главних (уличних) објеката је до П+1+Пк, односно до П+Т за помоћне објекте на парцели.

Паркирање се по правилу планира у оквиру парцеле.

*Положај објеката на парцели и међусобна удаљеност објеката.*

Грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију за минимум 3 m.

**Спортско-рекреативни центар***Намена*

Намена је спорт и рекреација, и обухвата површину од око 10,5 ha.

*Индекс заузетости и спратност објеката*

Максимални индекс заузетости површине парцеле објектима је до 30 %, а спортским теренима до 30 %. Остали, неизграђени део парцеле је планиран као уређена зелена површина намењена за рекреацију корисника.

У оквиру спортско-рекреативног центра планирају се спортски терени за различите спортове и једна универзална спортска хала од око 2500 m<sup>2</sup>. Уз објекат хале, планира се могућност изградње мањег хотела за смештај корисника центра, максималне спратности П+1+Пк.

Други, пратећи објекти центра, обухватају техничке и сервисне приземне објекте. Објекте би требало међусобно груписати.“

**4. Циљ доношења Плана**

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила уређења и грађења у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дефинисана Планом генералне регулације. Уређење и коришћење простора заснива се на рационалној организацији и коришћењу земљишта, те усклађивању са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима.

Планом је дефинисана улична мрежа која директно утиче на организацију простора. Првенствено, одвојене су површине јавних намена од површина осталих намена. Дефинисани су услови за реализацију на основу Плана, односно омогућена је реализација према параметрима из Плана.

## 5. Граница Плана и обухват грађевинског подручја

Грађевинско подручје које је обухваћено Планом налази се у КО Ковиљ, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је осовинска тачка број 4. Од ове тачке, граница у правцу југоистока прати осовину Партизанске улице и продуженим правцем долази до границе грађевинског подручја насељеног места Ковиљ. Даље, граница у правцу југоистока прати границу грађевинског подручја насељеног места Ковиљ до тремеђе парцела бр. 1979, 1981 и 1971 (пут). Од ове тачке, граница скреће у правцу запада прати северну границу парцеле број 1979 до пресека са осовином планиране саобраћајнице, затим прати осовину планиране саобраћајнице до осовинске тачке број 259. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа прати осовину Пролетерске улице до пресека са осовином Улице Војвођанских бригада, до осовинске тачке број 241, затим скреће у правцу запада, прати осовину Улице Војвођанских бригада до пресека са осовином Улице Бранка Радичевића, до осовинске тачке број 243. Даље, граница скреће у правцу севера, прати осовину Улице Бранка Радичевића до осовинске тачке број 13, затим скреће у правцу запада, прати осовину Улице Бранка Радичевића до пресека са осовином Партизанске улице, до осовинске тачке број 19. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати осовину Партизанске улице и долази до почетне тачке описа границе Плана.

Планом је обухваћено 62,36 ha.

## II. ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА И КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

У складу са Планом генералне регулације као и на основу детаљног разматрања одлика простора и потреба корисника, на обухваћеном простору планирају се следеће намене: породично становање и спортско-рекреативни центар. Такође се планирају и нове саобраћајне површине.

#### 1.1. Концепт уређења простора

Планско решење се ослања на смернице плана ширег подручја, стање на терену и услове надлежних институција релевантних за израду Плана.

Простор је намењен спорту и рекреацији и породичном становању са слободно-стојећим објектима. Планом се стварају услови за изградњу објеката и других садржаја у функцији спортско-рекреативног центра, нову изградњу породичних објеката различитих типова, као и пословних објеката у оквиру намене породичног становања чије делатности не угрожавају функцију становања. У оквиру спортско-рекреативног центра, планирају се садржаји и за повремене спортско-рекреативне активности коњичког спорта.

Могуће је планирати становање пољопривредног типа. Ковиљ је задржао карактеристике пољопривредног насеља – садржаји намењени пољопривредним делатностима у оквиру парцеле (стамбеном и/ или економском делу) су присутни у готово целом насељу.

Саобраћајна мрежа је дефинисана према стању на терену и функционалним захтевима у складу са наменом. Саобраћајнице унутар граница Плана формирају неправилну мрежу и деле простор на потцелине, тј. на седам блокова породичног становања и један блок намењен спортско-рекреативном центру. Површине блокова се крећу од 7.151 m<sup>2</sup> до 102.560 m<sup>2</sup> нето.

Решење саобраћаја је димензионисано према потребама корисника са минималним комфором који обезбеђује потпуно инфраструктурно и комунално опремање с обзиром на велике трошкове прибављања и опремања земљишта. Ширине регулација улица пружају могућности подизања једностраних дрвореда. Укупни фонд зеленила је првенствено заснован на зеленилу спортско-рекреативног центра и парцела породичног становања.

## 1.2. Нумерички показатељи

За обухваћени простор приказани су основни нумерички подаци и капацитет простора.

Бруто површина обухвата Плана је 62,36 ha.

Нето површина обухвата Плана је 54,11 ha.

### Биланс површина

Табела број 1: Површине јавних намена

Намена	Површина (ha)	Учешће у укупном простору (%)
спортско-рекреативни центар	10,26	16,45
саобраћајнице	9,245	14,82
мерно-регулациона станица	0,015	0,024
<b>Укупно површине јавне намене</b>	<b>19,52</b>	<b>31,30</b>

Табела број 2: Површине осталих намена

Намена	Површина (ha)	Учешће у укупном простору (%)
породично становање	42,84	68,70
<b>Укупно површине осталих намене</b>	<b>42,84</b>	<b>68,70</b>

<b>Укупна површина у обухвату Плана</b>	<b>62,36</b>	<b>100 %</b>
---	--------------	--------------

Капацитети простора, према утврђеним параметрима, по планираним наменама

Површине осталих намена – породично становање:

- површина у обухвату (нето): 42,84 ha (~ 428 443 m<sup>2</sup>),
- максимална површина под објектима: ~ 171 377 m<sup>2</sup> (ИЗ 40 %),
- максимална развијена површина објеката – бруто: ~ 514 133 m<sup>2</sup> (ИИ до 1,2),
- број станова највише до 856 (1,5 станова по просечној површини парцеле од 750 m<sup>2</sup>),
- број становника највише до 2311 (2,7 члана по домаћинству).

## 2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

### 2.1. Правила уређења јавних површина

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 1192, 1199, 1215, 1853, 1854/2, 1885, 2364 и 7201 и делови парцела бр. 1191, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1200, 1201, 1202/1, 1202/2, 1204, 1205/1, 1205/2, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1216, 1233, 1245, 1247, 1249, 1251, 1254, 1258, 1686, 1820, 1834, 1835, 1840, 1841/1, 1841/2, 1842, 1843, 1854/1, 1859, 1860, 1861, 1862, 1869, 1870, 1871/1, 1871/2, 1872, 1875, 1876, 1877, 1878/1, 1878/2, 1881/1, 1887, 1889, 1890, 1891, 1892, 1904, 1905, 1906, 1907/1, 1907/2, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918/2, 1918/3, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944/1, 1944/2, 1945, 1946, 1947, 1948, 1957, 1958, 1959, 1970, 1971, 3308, 3309/1, 3311/1, 3318, 3319 и 3323;
- спортски центар: цела парцела број 1203 и делови парцела бр. 1193, 1194, 1195, 1196, 1200, 1201, 1202/1, 1202/2, 1204, 1205/1, 1205/2, 1206 и 1209;
- мерно регулациона станица: део парцеле број 1854/4.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

### 2.2. План нивелације

Простор обухваћен Планом налази се на источном делу грађевинског подручја Ковиљ. Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 77,50 m до 82,00 m. Коте нивелације планираних саобраћајница се крећу од 79,50 m до 82,00 m. Нагиб нивелете саобраћајница је испод 1 %, осим на краткој деоници планиране саобраћајнице продужетка Улице Бранка Радичевића где је испод 3%. Постојеће саобраћајнице се задржавају са нивелетама коловоза које се не мењају.

Елементи нивелације и координате осовинских тачака дате су на графичком приказу.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

### **3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

#### **3.1. Саобраћајна инфраструктура**

Планирано решење саобраћајне мреже заснива се на постојећој и планираној саобраћајној мрежи, имајући у виду стање и раније стечене обавезе. Планирана улична мрежа обухваћеног простора садржи постојеће улице Пролетерску, Војвођанских Бригада, Бранка Радичевића и Партизанску, постојеће атарске путеве од којих се формирају нове улице, као и планиране улице, према Плану генералне регулације и потребама планираних садржаја на обухваћеном простору.

Регулације улица планираће се у складу са просторним могућностима и уз уважавање потреба за ефикасним одвијањем саобраћаја моторних возила и пешака.

На простору у обухвату Плана планира се мрежа саобраћајница у складу са постојећом уличном мрежом и трасама постојећих атарских путева као и потребама планираних садржаја, са попречним профилима који омогућавају смештање неопходне инфраструктуре, коловоза и тротоара.

У зони породичног становања предвиђа се паркирање у оквиру парцела, а у оквиру спортско-рекреативног центра се такође предвиђају паркинзи у складу са просторним могућностима и потребама специфичних садржаја.

#### **3.2. Водна инфраструктура**

##### **Снабдевање водом**

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже у оквиру водоводног система насеља Ковиљ, а који функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада.

Секундарна водоводна мрежа изграђена је у свим постојећим улицама са профилем Ø 100 mm, и Планом се у потпуности задржава уз могућност реконструкције дотрајалих деоница као и измештања у профилима улица, према планираном распореду инсталација дефинисаном у попречним профилима улица.

Планира се изградње секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у свим новопланираним улицама, са повезивањем на постојећу водоводну мрежу.

Евентулане потребе за технолошким водом, за потребе одржавања зеленила унутар спортског центра, задовољиће се захватањем воде из подземних водоносних слојева преко бушених бунара, а у складу са важећом законском регулативом. У колико се укаже потреба за реализацијом заливног система, Планом се омогућава његова реализација.



Планом се омогућава реализација чесми на јавним површинама, са повезивањем на водоводну мрежу.

Постојећа и планирана мрежа омогућиће довољне количине воде свим будућим корисницима простора.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

### **Одвођење отпадних и атмосферских вода**

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

Канализациона мрежа отпадних вода изграђена је у свим постојећим улицама, са профилем Ø 250 mm. У Улици Бранка Радичевића постоје изграђене две црпне станице отпадних вода ЦС2 и ЦС8. Укупно прикупљене воде, одводе се на постојећи пречистач отпадних вода насеља Ковиљ.

Постојећа канализациона мрежа је нова, и као таква се Планом задржава у потпуности.

Планира се изградња канализационе мреже отпадних вода у свим улицама где то околна намена простора захтева. Планирана мрежа биће профила Ø 250 mm. У складу са нивелационим условима планирана мрежа биће оријентисана ка постојећој мрежи у оближњим улицама.

Због изразито равничарског терена постижу се знатне дубине укопавање канализације. Планом се омогућава реализација црпних станица отпадних вода, у регулацији планиране улице, у колико се укаже потреба за њима. Црпне станице реализовати као објекте шахтног типа.

Атмосферске воде ће се преко постојеће и планиране отворене уличне каналске мреже одводити према постојећим отвореним уличним каналима у оближњим улицама, односно ка мелиорационим каналима који функционишу у склопу мелиорационог слива „Ковиљ“ и крајњем реципијенту Дунаву.

Планира се изградња отворене уличне каналске мреже у свим новопланираним улицама, као и постојећим где она до сада није реализована.

Планом се омогућава зацељење дела отворене уличне каналске мреже због просторних и хидрауличких услова.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

### **Подземне воде**

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 75,50 до 76,00 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 73,20 до 73,80 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је северозапад-југоисток са смером пада према југоистоку.

### 3.3. Енергетска инфраструктура

Планира се да се подручје комплетно опреми инсталацијама и објектима енергетске инфраструктуре и електронских комуникација. На подручју се планира изградња електроенергетске и гасне мреже, мреже електронских комуникација, као и пратећих објеката који ће опслуживати планиране садржаје.

Све инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката и планиране инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од власника тих инсталација.

#### Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни вод за снабдевање електричном енергијом је извод 20 kV „Калиште“ који полази из трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС) 110/20 kV „Нови Сад 9“ до насеља Ковиљ. Овај далековод ће напајати постојеће (ТС „Пролетерска“, ТС „Лазе Костића“ и ТС „Светозара Марковића“) и планиране дистрибутивне ТС 20/0.4 kV од којих ће полазити мрежа јавног осветљења и дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих садржаја на подручју.

Већи део подручја није покривен електроенергетском мрежом, а планирана изградња на новим просторима имплицираће потребу за додатним капацитетима. У делу зоне за предвиђени спортски центар планира се изградња дистрибутивне ТС 20/0,4 kV. Прикључење спортског центра за максималну једновремену снагу мању од 200 kW биће могуће са подземног нисконапонског вода, а уколико је она већа од 200 kW, потребно је изградити ТС „индустријског типа“ са орманом мерног места унутар ТС. Нове ТС се могу градити према потребама као стубне ТС или као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу. Такође је потребно обезбедити право службености пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. Нисконапонску надземну мрежу је такође потребно изградити подземно где технички услови то дозвољавају, а где то није технички изводљиво може се задржати и градити надземна мрежа. На обухваћеном подручју планира се изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

Планирана 20 kV и 0,4 kV мрежа се може градити подземно и надземно. У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

## Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система.

Снабдевање из гасификационог система ће се обезбеђивати из градске гасне мреже средњег притиска који полази од Главне мерно-регулационе гасне станице (ГМРС) „Будисава” која се гасом снабдева са огранка гасовода високог притиска RG 04-04 Госпођинци – Нови Сад. Ова ГМРС снабдева гасом мерно-регулациону станицу (МРС) „Ковиљ” која се налази западно изван обухвата Плана. Од ове МРС ће полазити дистрибутивна мрежа притиска до 4 bar са које ће се снабдевати планирани садржаји изградњом прикључка од постојеће, односно планиране мреже до мерно-регулационих сетова и котларница у објектима. У случају потребе за већим количинама топлотне енергије, могуће је изградити доводни гасовод притиска до 16 bar и сопствену мерно-регулациону станицу на парцели корисника.

Потрошачи који не буду прикључени у гасификациони систем ће се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора, уз употребу енергената који не утичу штетно на животну средину.

## Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност коришћења 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 главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију дозвољава се постављање фотонапонских панела.

### 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.

### (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.

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

### Енергија ветра

Појединачни стубови са ветрогенераторима мањих снага (до 15 kW) могу се постављати на парцелама намењеним породичном становању, тако да висина стуба није већа од удаљености стуба од објекта на самој парцели или од границе суседне парцеле.

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.

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреми уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

### 3.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима). У случају потребе могуће је опремање планиране зелене површине мрежом електронских комуникација изградњом прикључка од постојеће уличне мреже. У самом парку могуће је постављање телефонских говорница, система видео надзора, уређаја за wireless интернет и сл. Планирани објекти ће имати могућност прикључења на мрежу електронских комуникација изградњом прикључка од постојеће мреже. Будућа мрежа ће се градити подземно.

Планира се да електронско-комуникациона мрежа буде пројектована као „отворена“ (Open access network) тј. да ће бити омогућен приступ и пружање сервиса свима који задовоље постављене услове, а у циљу побољшања квалитета и смањења цена услуга. Истовремено, мрежа електронских комуникација Града Новог Сада са оптичким кабловима је ресурс који може да омогући ефикасније и економичније функционисање Града кроз сервисе као што су – даљинска контрола саобраћаја, контрола семафора, даљинско читавање водомера, читавање и управљање мерним уређајима топлане итд.

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.

На подручју Плана намењеном породичном становању постоји надземна телекомуникациона мрежа, коју је потребно демонтирати и изградити подземно.

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 у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009'3.96''N 19042'40.02''E.

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

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније 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 простору планираног спортско-рекреативног центра; 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;
- 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

На простору обухваћеном Планом су предвиђене две категорије зеленила: зеленило у оквиру површина јавне намене и зеленило у оквиру површина осталих намена. Основне смернице за уређење зелених површина у оквиру ове две категорије зеленила су прецизно дате у даљем тексту.

##### Зеленило у оквиру површина јавне намене

У оквиру попречних профила улица планирају се дрвореди према просторним могућностима. У улицама профила 10–12 m могу се формирати једнострани, а у улицама ширих профила формираће се двострани дрвореди. Поставка стабала у дрворедима биће усклађена са колским прилазима објектима.

За формирање дрвореда треба користити квалитетне дрворедне саднице, старости најмање осам година. Размак стабала треба да буде од 8 до 10 m у зависности од врсте дрвећа.

Поред уличног зеленила, издвајају се зелене површине у оквиру спортско-рекреативног центра.

У оквиру центра, под зеленилом треба да буде око 30 % површине, које прожима читав обухваћени простор, одваја садржаје и формира издвојене целине, на којима се одвијају поједине спортске активности.

Обавезно је формирање заштитног појаса ободом центра, ради стварања бољих услова за одвијање спортских активности, као и за изолацију игралишта од извора прашине, гасова, буке и заштите од ветра. Зелени заштитни појас се формира у пејзажном стилу у комбинацији вегетације различите спратности.

Већи део простора биће организован са компактним спортским садржајима (коњички спорт), док ће преостали део садржати отворене спортске терене и уређене зелене површине за рекреацију на отвореном и дечијим игралиштима.

При озелењавању даје се примат формирању широких травнатих површина, а у близини објеката и терена за рекреацију и игру деце биће формиране живописни травни партери са групацијама декоративне вегетације.

Уз објекте на слободним травнатим површинама планирано је партерно уређење са ниским растињем у комбинацији са цветним врстама.

Травнате површине, постојеће и планиране, реконструисати или подићи од врста трава отпорних на гажење. За озелењавање спортског комплекса користити саднице добре виталности, аутохтоне и прилагођене биљке, широког лишћа, мањих захтева према условима средине и са другим позитивним особинама (декоративност, дуговечност, брз раст итд.).

Главну масу будућег центра чиниће линеарно зеленило (дрвореди, алеје) како у функцији заштитног појаса тако и у смислу раздвајања планираних садржаја.

Пејзажно зеленило чини другу форму зеленог масива самог центра. На делу планираном за слободно јахање садити високе лишћаре и то групације различитих врста. Планирати веће пропланке у средишњим деловима овог простора, а ободне делове озеленити густом садњом високог и средње високог шибља.

Уз главни улаз планирати декоративни партер и озеленити га групацијама високих лишћара, четинара, шибља и цвећа.

Велики травни партер самог центра и простор између стаза подићи од специјалних врста трава, отпорних на гажење уз обавезну дренажу.

Паркинг-просторе обавезно покрити крошњама високог листопадног дрвећа, на растојану стабала 10 m.

При избору биљних врста потребно је избегавати инвазивне, алергене врсте, као и врсте са бобичастим или отровним плодовима. Предлаже се употреба аутохтоних дрвенастих врста минимум 20% и оптимално 50 %, а примену четинара ограничити на максимум 20 %.

### **Зеленило у оквиру површина осталих намена**

Зеленило окућница породичног становања као категорија зелених површина има значај како за сваку појединачну парцелу, тако и на целокупан простор насеља.

У улицама које у профилу не садрже дрвореде, могућа је поставка високог дрвећа уз ограду предбаште.

У оквиру окућница породичног становања новопланираних објеката треба формирати декоративну предбашту са украсним дрвећем и шибљем. За формирање кућног врта користити декоративне или пак воћне саднице што зависи од определења корисника. У дну парцеле могуће је формирати и мањи повртњак. Ограде према суседним парцелама треба да су обрасле низовима шибља, пузавицама и четинарима.

## **5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

### **5.1. Мере очувања природних добара**

Према подацима надлежног завода за заштиту природе, на подручју у обухвату Плана нема заштићених природних добара нити заштићених подручја.

Планско решење је дефинисано, између осталог, у складу са условима заштите природе, односно услови надлежног завода уграђени су у планско решење у мери која је могућа на конкретном простору, узимајући у обзир све релевантне чиниоце.

#### **Мере очувања природних вредности**

Приликом извођења било каквих радова на терену, пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати природну вредност, налазач је дужан да 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**

Према подацима надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, на подручју у обухвату Плана нема заштићених културних добара нити локалитета са археолошким садржајем.

#### **Мере заштите културних добара**

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, потребно је да се одмах, без одлагања обуставе радови, оставе налази у положају у којем су нађени и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе.



## 6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштита од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а нарочито са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон).

Делатности на планираним просторима које ће се одвијати на парцелама породичног становања треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме односно да не угрожавају становање у смислу буке, загађења ваздуха, продукције отпада и других негативних утицаја.

Објекти спортског центра не представљају извор загађења, нити опасност по околину, већ доприносе побољшању квалитета живота становника. Објекти и пратећи садржаји треба да задовољавају прописане услове у погледу димензионисања и безбедности, санитарно-хигијенских, противпожарних, инсталационо-техничких и других захтева.

При изградњи објеката на простору у обухвату Плана, инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину 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), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

### Заштита ваздуха

С обзиром на то да је на простору у обухвату Плана претежна намена породично становање, нису евидентиране активности, нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет ваздуха.

Планирањем зелених површина унутар комплекса спортског центра, дуж саобраћајница, као и на слободним деловима парцела са породичним становањем побољшаће се микроклиматски услови обухваћеног простора.

Обавезно је формирање заштитног појаса ободом спортског центра, ради стварања бољих услова за одвијање спортских активности, као и за изолацију игралишта од извора прашине, гасова, буке и заштите од ветра.

Заштита ваздуха на обухваћеном простору ће се спроводити 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 за квалитет ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

### Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода на обухваћеном простору оствариће се у складу са:

- Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),

- Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),

- Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12),

- Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14).

Неопходно је обезбедити оцеђивање вода са паркинга и манипулативних површина. За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинг, манипулативне површине) и отпадне воде од чишћења и прања објекта, пре улива у реципијент, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

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

### **Заштита земљишта**

Како би се спречила деградација земљишта неопходна је контрола параметара, која се врши у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и метода њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 23/94), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагање отпада на места која нису намењена за ту намену. У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

### **Заштита од 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“, број 96/21), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

### **Управљање отпадом**

У циљу правилног управљања отпадом неопходно је да поступање са отпадним материјама буде у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), 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 у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

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). На основу члана 5. горепоменутог правилника, број потребних посуда у режиму уклањања отпада једном недељно за индивидуални тип становања износи: од једног до четири члана домаћинства – једна пластична канта запремине од 120 l, четири до седам чланова домаћинства – две пластичне канте запремине од 120 l, за више од седам чланова домаћинства, три пластичне канте запремине од 120 l.

У циљу ефикасног управљања отпадом треба поштовати следеће мере:

- контрола и превенција непланског депоновања отпада,
- стимулисање разврставања комуналног отпада од стране становништва на месту одлагања,
- примена поступка компостирања органског отпада ради добијања ђубрива (остаци воћа и поврћа, љуске од јајета, лишће итд.).

#### **Заштита природних добара**

У обухвату Плана нема заштићених природних добара.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

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

### **Заштита од земљотреса**

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је применити Правилник за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20), односно у складу са важећим прописима за ову област, ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS скале.

### **Заштита од поплава**

Подручје у обухвату Плана није директно угрожено поплавама од спољних вода, односно водама реке Дунав. За одбрану од поплава изазваним унутрашњим водама, односно атмосферским водама, Планом је дефинисан систем атмосферске канализације.

## **Заштита од пожара**

Ради заштите од пожара, нови објекти морају бити изграђени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

## **Објекти за заштиту становништва**

Мере заштите становништва од елементарних непогода и других несрећа подразумевају склањање људи, материјалних и културних добара планирањем склоништа и других заштитних објеката.

На простору у обухвату Плана нема постојећих јавних склоништа.

У постојећим објектима, за склањање људи, материјалних и културних добара користиће се постојеће подрумске просторије и други погодни подземни објекти, прилагођени за заштиту, на начин, и према условима надлежног министарства.

При изградњи планираних објеката јавних служби и објеката пословања, просторије испод нивоа терена обавезно је ојачати и прилагодити склањању, према условима надлежног министарства.

При изградњи стамбених објеката, над подрумским просторијама обавезно је градити ојачану таваницу која може да издржи урушавање објекта.

Пожељно је да се склоништа користе двопаменски, најбоље као гараже или складишни простор.

## **8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Планом су утврђена правила уређења и грађења за површине јавне намене, односно уређење и изградњу за спортско-рекреативни центар, као и за површине осталих намена, односно породично становање.

Правила уређења и грађења која нису утврђена овим планом примењују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15), и то Општа правила за изградњу у зони ретких насеља и породичне градње, и за грађевинске елементе објеката.

### **8.1. Правила парцелације**

Планом су дефинисани елементи за формирање грађевинских парцела површина јавне намене и површина осталих намена, уз поштовање постојеће парцелације и уважавање постојећих атарских путева, стаза и пролаза.

На графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:2500, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине јавне намене. Није обавезно формирати грађевинску парцелу ради реализације планиране јавне намене. За површине осталих намена дефинисана су правила парцелације по утврђеним наменама.

### **Породично становање**

Минимална ширина уличног фронта парцеле је 15 m.

Минимална површина парцеле је 500 m<sup>2</sup>, а највећа се не ограничава. Изузетно је могуће задржати постојеће изграђене и неизграђене парцеле мање од 500 m<sup>2</sup>, али не мање од 300 m<sup>2</sup> ако не постоје услови за формирање планиране парцеле.

На локалитетима где су постојеће парцеле пресечене планираном уличном мрежом тако да се не могу формирати парцеле дефинисане површине прихвата се минимална површина испод дефинисане, али не мања од 300 m<sup>2</sup> и не ужег уличног фронта од 12 m. За парцеле које не испуњавају минималне услове обавезно је припајање суседним парцелама. За парцеле веће од 1.000 m<sup>2</sup> препоручује се препарцелација до оптималне површине парцеле (око 500 m<sup>2</sup>).

Толеранција код прописаних вредности за формирање парцеле је 10 %.

### **Општи услови за парцелацију и изузеци**

Не условљава се максимална површина парцеле. Парцеле се могу делити до најмање парцеле према Планом дефинисаним параметрима, а могу се укрупњавати без ограничења.

Обавезна је парцелација и препарелација у случају формирања парцеле планиране за јавне површине.

Када је стамбени објект изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планиране, прихватиће се постојећа парцелација тј. фактичко стање на терену (интерна парцелација), с тим да парцела не може бити мања од 300 m<sup>2</sup> и да се тиме не угрожавају јавне функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објекта јавне намене и сл.).

Елементи који су дати у овом поглављу односе се на формирање грађевинских парцела унутар осталог грађевинског земљишта, где се објекти реализују на парцели и дефинисани су по наменама.

## **8.2. Правила уређења и грађења за реализацију површина јавне намене – спортско-рекреативни центар**

Спортско-рекреативни центар заузима површину од 10,26 ha. У оквиру намене спортско-рекреативног центра, поред стандардних спортских садржаја, могу се планирати и садржаји за повремене спортско-рекреативне активности коњичког спорта. За реализацију планираних интервенција у простору, условљава се формирање грађевинске парцеле.

Комплекс спортско-рекреативног центра обухвата отворене спортске терене, објект у функцији спорта и рекреације, угоститељски објект, објект хотела мањег капацитета за потребе корисника центра и пратеће техничке и сервисне приземне објекте. Објекте би требало међусобно груписати. Остали, неизграђени део парцеле је планиран као уређена парковска површина намењена за рекреацију и одмор корисника.

Максимални индекс заузетости површине парцеле спортским теренима је до 30 %, максимални индекс заузетости површине парцеле објектима је до 30 %. Учешће зеленила износи око 30 %. Преостале површине намењене су интерним комуникацијама и паркиг-

просторима. Планира се оградавање комплекса. За реализацију планираних спортских и рекреативних садржаја центра потребно је обједињавање парцела.

Планирани су два колска приступа центру, са саобраћајница са југозападне и/или северозападне стране комплекса. Паркирање корисника је планирано на парцели центра.

На графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:2500 дате су зоне изградње планираних објеката, као и спратност објеката.

### **Планирани објекти спортско-рекреативног центра**

У оквиру спортско-рекреативног центра се планирају објекти вишенаменске спортске дворане, угоститељског објекта, мањег хотела и трибина.

Вишенаменска спортска дворана за мале спортове и друге спортско-рекреативне садржаје планира се у јужном делу центра уз регулацију продужетка Украјинске улице. Максимална површина објекта у основи је 2500 m<sup>2</sup> бруто. Планирана спратност спортске дворане је високо приземље, са висином која се дефинише према важећим стандардима и нормативима за планиране спортове. Вишенаменска спортска хала се димензионише у складу са потребом изградње игралишта за мале спортове – кошарку, одбојку, тенис, рукомет, гимнастику, или коњички спорт – мањеж. Не планирају се садржаји за стално држање коња у оквиру објекта дворане. Планирана спратност у делу објекта намењеном за пратеће садржаје је до П+1+Пк, с тим да се висина усклађује са висином главне дворане са гледалиштем. Пратећи простор садржаће просторије клубова, административних и других садржаја, као и улазни претпростор у халу, са припадајућим санитарним чворовима, гардеробама и слично. Могућа је изградња сутеренске или подрумске етаже намењене техничким, магацинским и сличним просторима.

Планирани угоститељски објекат је павиљонског карактера. Максимална дозвољена спратност објеката је П, максимална површина у основи 500 m<sup>2</sup> бруто. Препоручује се изградња објекта отвореног према спољашности и партеру употребом транспарентних материјала како би се остварио што бољи контакт са окружењем. Могућа је изградња сутеренске или подрумске етаже.

Планира се могућност изградње мањег хотела за смештај корисника центра, максималне спратности П+1+Пк, максималне површине у основи 1500 m<sup>2</sup> бруто. Могућа је изградња сутеренске или подрумске етаже намењене техничким, магацинским и сличним просторима.

Могућа је изградња трибина уз отворене спортске терене са корисним подтрибинским просторима, у оквиру планираног индекса заузетости.

### **Отворени спортски терени и слободне површине**

Простор дела спортског центра садржи отворене спортске терене постављене у правцу север-југ. Планирани су: фудбалски терен, вишенаменски терен (терен за мали фудбал, рукомет), терени за кошарку, терени за одбојку, атлетски терени (кружна стаза око фудбалског терена, спринт стаза, скок у даљ, скок у вис), тениски терени, тениски зид, теретана на отвореном и сл. Спортски терени се изводе у складу са важећим прописаним нормама.

Уколико се простор спортско-рекреативног центра намењује коњичком спорту, планирају се отворене стазе и простори: галопска стаза травнате подлоге, касачка стаза адекватне подлоге, паркур – простор са препрекама, дресура са подлогом од траве или песка, падок, лонжа и сл. садржаји.

Планира се дечје игралиште као парковски уређена површина и опрема се елементима за игру деце који стимулишу активности и психо-моторни развој. Приликом одабира елемената за дечје игралиште, битно је повести рачуна о томе да елементи буду функционално обликовани и изведени у трајним материјалима. Сугерише се употреба природних материјала, нарочито дрвета, песка, аутохтоне вегетације, стаза са природним подлогама као и употреба природних водених елемената.

Планирају се пешачке и бицикличке комуникације унутар центра које треба да обезбеде равномерну доступност свим деловима центра. Њиховим међусобним одвајањем и повезивањем, центар ће бити подељен на мање амбијенталне целине различитих величина које се карактеришу разноврсношћу садржаја, различите партерне обраде и декоративних врста вегетације.

Обавезна је разрада простора спортско-рекреативног центра урбанистичким пројектом.

### **8.3. Правила уређења и грађења за реализацију површина осталих намена – породично становање**

На грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити: стамбени објекти, стамбено-пословни објекти (са пословањем до 50 % површине објекта) и пословни објекти оних делатности које не угрожавају становање.

Могуће је планирати становање пољопривредног типа.

Индекс заузетости се утврђује у односу на величину парцеле. Највећи дозвољени индекс заузетости за парцеле површине до 1.000 m<sup>2</sup> је до 40 %, за парцеле површине од 1.000 до 2.500 m<sup>2</sup> је до 30 % или бруто површине под објектима до 400 m<sup>2</sup> ако је повољније, за парцеле површине веће од 2.500 m<sup>2</sup> индекс заузетости је до 20 % или бруто површине под објектима до 750 m<sup>2</sup> ако је повољније.

Највећа дозвољена спратност је П+1+Пк за главне објекте (могуће је градити сутерен или подрум), односно до П за помоћне објекте на парцели.

У намени породично становање дефинисана су следећа правила:

- грађевинска линија објекта се повлачи за 3 m у односу на регулациону;
- планира се изградња слободностојећих објеката;
- објекат може да има до три стамбене јединице, односно максимално две стамбене и једну пословну јединицу;
- на постојећој грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене овим планом, објекат може да има максимално две јединице, стамбене и/ или пословне;
- могуће је да део објекта, или цео објекат буде намењен пословању;

- могуће је изградити други објекат на парцели за пословну намену, уз стамбени, до прописаног индекса заузетости, спратности до П+1;
- дозвољене делатности су из области пословања (трговина, услуге, сервиси и сличне делатности) као и делатности из области туризма, културе и др., које не угрожавају функцију становања;
- паркирање је предвиђено у оквиру парцеле по нормативу једно паркинг-место – једна стамбена или пословна јединица, односно 70 m<sup>2</sup> бруто развијене површине;
- број пословних јединица у објекту се не условљава али је неопходно обезбедити одговарајући број паркинг-места на парцели (најмање једно паркинг-место по пословној јединици или на 70 m<sup>2</sup> бруто развијене површине);
- помоћни објекти, приземне спратности, се могу градити до дозвољеног индекса заузетости;
- обликовање крова: коси кров.

Висина назитка зависи од спратности објеката и креће се до 0 до 1,60 m. Планирана висина назидка косих кровова је до 1,60 m. Код објеката спратности П+Пк, поткровље се формира са назитком до 1,60 m. Код објеката спратности П+1+Пк, поткровље се формира без назитка.

Максималан нагиб кровних равни је 30°. У поткровној етажи може постојати само једна независна етажа.

Дворишна крила не могу имати већу висину од главног објекта. Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Препоручује се да нагиб кровних равни буде према улици и дворишту.

Не планирају се препусти, балкони и лође на уличној фасади објеката.

На постојећој грађевинској парцели чија је површина и ширина уличног фронта мања од најмањих вредности утврђених овим планом, може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+Пк, индекс заузетости до 50 %.

Постојеће породично становање се задржава уз могућу замену до максималне спратности П+1+Пк. Постојећи објекти се могу реконструисати, дограђивати, надограђивати или заменити новим, дозвољава се промена намене, као и изградња помоћних и осталих објеката на парцели у складу са урбанистичким параметрима дефинисаним овим планом.

Прихвата се постојећи индекс заузетости за изграђене објекте већи од Планом утврђеног за постојеће и интерно подељене парцеле, уз прописано растојање од суседних објекта, дефинисано Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, без могућности повећања хоризонталног габарита објекта.

Пословање је могуће из домена трговине и услуга, а посебно су пожељне намене из области образовања, здравства, бриге о старим лицима.

У делу стамбених објеката или у другим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области пословања које не угрожавају функцију становања, односно чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл., односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције. Није дозвољена изградња и реконструкција објеката



посебно за оне намене за чије објекте је неопходна израда студије процене утицаја на животну средину.

Посебно се подстичу намене из области туризма, образовања, здравства и намена геронтолошког центара, пензионерског дома, у јавном или приватном сектору. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу објекта у намени породичног становања.

Такође, унутар ове намене могуће је постојеће или нове објекте наменити ванстамбеним садржајима који су комплементарни становању као што су: објекти социјалне намене (геронтолошки центри, домови пензионера), објекти за различите образовне делатности (предшколске установе, школа језика и сл.) и ординације, лабораторије, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше уклопили у основну намену тако да испуњавају законом прописане услове за конкретну намену.

### **Породично становање пољопривредног типа**

У оквиру намене породично становање, важе и посебна правила уређења и грађења за парцеле намењене становању које имају и одређене делатности из домена пољопривреде. Блокови у којима се планира породично становање пољопривредног типа су блокови бр. 2, 3, 4 (изузев парцела уз Партизанску улицу и Улицу Бранка Радичевића), 5 (изузев парцела уз Партизанску улицу), 7, 8, 9 и 10.

Најмања површина парцеле за намену породичног становања пољопривредног типа је 900 m<sup>2</sup>, а највећа површина се не ограничава.

Традиционално уређење грађевинских парцела је такво да садрже стамбени део, економски део (ограђено економско двориште) и башту, воћњак или повртњак и организоване су на следећи начин:

- стамбени део парцеле пружа се до 30 m удаљености од регулационе линије;
- економски део парцеле обухвата простор изван ове зоне.

Индекс заузетости, услови за изградњу објеката (стамбених, пословних и помоћних), услови обликовања грађевинских елемената објеката у стамбеном делу парцеле су исти као и услови за породично становање.

У оквиру економског дела парцеле могу се градити следећи објекти:

- објекти уз стамбени објекат (летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствене потребе и сл.);
- објекти за гајење животиња, пратећи објекти за гајење животиња (испусти за стоку, бетонске шисте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење ђубришта);
- објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, сило јаме и сл.);
- објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви);
- објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.;

- производни, односно пословни објекти који задовољавају услове заштите животне средине, тј. који својим деловањем – буком, гасовима, отпадним материјама не утичу негативно на примарну функцију – становање;

- објекти за производњу енергије из обновљивих извора за сопствене потребе (постављање соларних панела, изградња мањих постројења за прераду биомасе, издвајање биогаса из биљног и животињског отпада, за искоришћење геотермалне енергије и сл.).

Максимална спратност свих економских објеката је П.

Сточне стаје и нужници морају имати септичку јаму са поклопцем, озидану као непропусну јаму која има обезбеђено одвођење преливне воде или њено биолошко пречишћавање.

Економски и помоћни објекти морају бити изграђени од ватроотпорног материјала.

Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Минимално растојање сточне стаје од било ког стамбеног објекта је 15 m, а осталих објеката загађивача је 20 m од стамбених објеката или бунара. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање између нових објеката утврђује се применом ових правила о минималном растојању. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између помоћних и економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1 m. Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6 m.

Услови и начин држања и заштита домаћих животиња у некомерцијалне сврхе уређује се Одлуком о држању домаћих животиња („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 12/11, 17/11 – исправка, 1/12, 65/13 – др. одлука, 13/14, 11/15, 33/15 – аутентично тумачење, 63/15, 16/18, 31/19 и 59/19 и „Службени гласник РС“, број 6/21 – УС).

За сваку грађевинску парцелу у зони породичног становања пољопривредног типа мора се обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 4 m. Паркирање се планира, слободно или изградњом приземних гаража, у дворишном делу парцеле (једно паркинг-место – један стан). Гаража за возила се планира у дворишном делу парцеле. Објекат гараже је спратности П, са равним или кровом благог нагиба до 10°, са падом према парцели корисника.

## **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);
- 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), који ближе прописује техничке стандарде приступачности.

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом стандарда, односно у складу са елементима из SRPS U.C1. 280–285, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то на графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:2500 није приказано.

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

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

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234:2020, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво.

На местима где то услови дозвољавају, и ако није учтано на графичком приказу, могућа је изградња уличних паркинга уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа. Ширина паркинг-простора за управно паркирање износи од 2,30 m до 2,50 m, а дужина од 4,60 m (са препустом и препоручује се због уштеде простора) до 5,0 m. Димензија једног паркинг-места за подужно паркирање је 5,5 × 2 m.

На прелазу тротоара преко коловоза 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.

Најмања планирана ширина коловоза је 5,0 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6,0 m. Тротоари су минималне ширине 1,5 m.

## 8.4.2. Правила прикључења водне инфраструктуре

### Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

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

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

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

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 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 1,0 m од сваке стране

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

### Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и 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 Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m<sup>2</sup> код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

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

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

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

### **Услови за изградњу канализационе мреже**

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

Минимални пречник фекалне канализације је Ø 250 mm.

Трасе фекалне 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 фекалне канализације испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

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

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

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

### **Канализациони прикључци**

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

Пречник канализационог прикључка одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, а у складу са типом објекта, 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.

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

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 употребљених вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 - др. одлука).

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

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

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**

##### **Услови за прикључење на електроенергетску мрежу**

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом планиране трансформаторске станице или прикључењем на нисконапонску мрежу изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). ОММ за објекте породичног становања постављати на слободностојећем постољу на регулационој линији према улици/приступној саобраћајници. Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају могуће је ОММ поставити на спољашњим уличним фасадама објеката или у зиданим оградама. Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из трансформаторске станице. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

##### **Услови за прикључење на гасоводну мрежу**

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-

регулационог сета – станице) пројектовати и изградити према условима надлежног дистрибутера.

### **Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација**

Прикључење објеката у систем електронских комуникација решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади или у унутрашњости објекта, где 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 извести према условима локалног дистрибутера.

## **9. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА**

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је примењивати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15). Применом стандарда о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања локацијских услова за изградњу.

Осим примене важећих прописа и стандарда и начела Стратегије приступачности Града Новог Сада 2012–2018. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 21/12), потребно је конципирати укупну организацију простора, нарочито јавних површина, тако да се оствари највећи могући степен приступачности за све.

## **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 обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, снабдевање водом може се решити преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника. Одвођење отпадних вода, до реализације планиране канализационе мреже, решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Такође, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће имати таква техничко-технолошка

решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

## 11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Локације за које се утврђује обавеза израде урбанистичког пројекта су:

- спортско-рекреативни центар,
- реализација нестамбених намена у намени породичног становања, на парцели већој од 2000 m<sup>2</sup>.

## 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, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Плана генералне регулације насељеног места Ковиљ са означеним положајем простора у обухвату Плана .....	A3
2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације .....	1:2500
3. План регулације површина јавне намене .....	1:2500
4. План водне инфраструктуре .....	1:2500
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација .....	1:2500
6. Синхрон план .....	1:2500
- Карактеристични профили саобраћајница..... 1:100	
- Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу, у циљу остваривања приступачности за све.	

План детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар, североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу 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 простора за породично становање и спортски центар, североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу 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: 35-948/2021-I  
16. септембар 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 ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ И СПОРТСКИ ЦЕНТАР, СЕВЕРОИСТОЧНО ОД УЛИЦЕ БРАНКА РАДИЧЕВИЋА И ЈУГОИСТОЧНО ОД ПАРТИЗАНСКЕ УЛИЦЕ У КОВИЉУ:

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

-ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

*Бранка Ковач*



Бранка  
Г. Ковачић  
дипл. инж. арх.  
200 1617 18  
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

У Новом Саду, 26.7.2022. године



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ  
Број: V-35-948/21  
Дана: 25.11.2021. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ**  
**НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО**  
**СТАНОВАЊЕ И СПОРТСКИ ЦЕНТАР СЕВЕРОИСТОЧНО ОД УЛИЦЕ БРАНКА**  
**РАДИЧЕВИЋА И ЈУГОИСТОЧНО ОД ПАРТИЗАНСКЕ УЛИЦЕ У КОВИЉУ ПРЕ**  
**ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД**

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу пре излагања на јавни увид, обављена је на 156. (јавној) седници која је одржана дана 25.11.2021. 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.

156. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић и Иван Бракочевић чланови Комисије и Јасмина Лазић, секретар Комисије за планове.

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

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 простора за породично становање и спортски центар североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу, усвојена на LIX седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 23. децембра 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 61/19) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу на животну средину.

Концептуални оквир измена и допуна Плана детаљне регулације Малог Лимана у Новом Саду (локалитет на углу улица Радничке и Стражиловске) био је на раном јавном увиду у периоду од 21. јула 2021. године до 04. августа 2021. године.

Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 156. седници одржаној 25.11.2021. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу и том приликом Комисија је констатовала да је текст за 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 и 37/19-др.Закон, 09/20 и 52/21), уз потребне корекције.

Комисија сматра да је Нацрт плана потребно кориговати на следећи начин:

- на графичким прилозима приказати намену/режим – породично становање пољопривредног типа,
- на графичким прилозима приказати положај трансформаторских станица,
- у текстуалном делу брисати ознаку за таван – Т, на свим местима где се наводи,
- у текстуалном делу, на 28. страни у последњој реченици брисати реч "око".

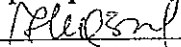
Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу, може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.Закон, 09/20 и 52/21).

**Овај Извештај је саставни део Записника са 156. седнице Комисије за планове од 25.11. 2021. године.**

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 за управу, прописе и урбанизам
5. Архиви

Секретар Комисије



Јасмина Лазич, маг.инж.арх.

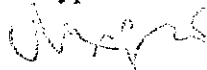
Председник Комисије



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-35-948/21  
Дана: 27.06.2022. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ И СПОРТСКИ ЦЕНТАР,**  
**СЕВЕРОИСТОЧНО ОД УЛИЦЕ БРАНКА РАДИЧЕВИЋА И ЈУГОИСТОЧНО ОД**  
**ПАРТИЗАНСКЕ УЛИЦЕ У КОВИЉУ**

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 186. (јавној) седници која је одржана дана 27.06.2022. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар, североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу.

186. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић.

Одлука о изради плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар, североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу, усвојена је на LIX седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 23. децембра 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 61/19) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар, североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар, североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу био је на раном јавном увиду у периоду од 14. до 28. јануара 2020. године.

Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар, североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 156. седници одржаној 25.11.2021. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар, североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу и том приликом Комисија је констатовала да је текст за 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 и 37/19- др.Закон, 09/20 и 52/21), уз потребне корекције које су наведене у Извештају о извршеној стручној контроли.

Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар, североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу, изложен је на јавни увид (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 29. 04.2022. године) у периоду 29.04.2022.год. до 28.05.2022. године. У току јавног увида није било примедби, предлога ни сугестија на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Комисија за планове је на 186. (јавној) седници, одржаној 27.06.2022. године (чије оглашавање је објављено у Дневном листу „Дневник“ дана 29. априла 2022. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар, североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да у току јавног увида није достављена ни једна примедба на Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање и спортски центар, североисточно од Улице Бранка Радичевића и југоисточно од Партизанске улице у Ковиљу.

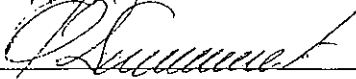
Комисија за планове сматра да је потребно кориговати Образложење Нацрта плана у делу где се наводе датуми одржавања раног јавног увида у Концептуални оквир плана.

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 186. седнице Комисије за планове од 27.06.2022. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

  
Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

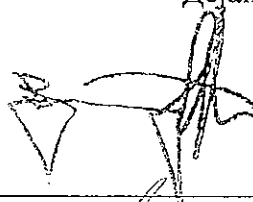
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



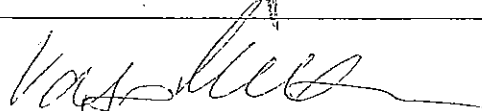
Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобр.



2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.



3. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх.

