

На основу члана 39. тачка 84. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину, Скупштина Града Новог Сада на XXX седници од 11. октобра 2022. године, доноси

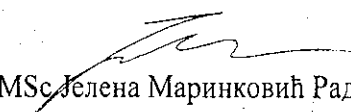
ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину пре излагања на јавни увид са 87. седнице од 14.05.2020. године, Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину са 132. (јавне) седнице од 27.05.2021. године, Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину пре излагања на поновни јавни увид са 139. седнице од 29.07.2021. године и Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину са 1. (јавне) седнице (нови сазив) од 30.06.2022. 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: 35-105/2020-1
11. октобар 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 XXX седници од 11. октобра 2022. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОДРУЧЈА АЛИБЕГОВЦА, ЈУГОИСТОЧНО ОД ПУТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 4497 КО ПЕТРОВАРАДИН У ПЕТРОВАРАДИНУ

УВОД

Планом детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину (у даљем тексту: План), обухваћен је простор на сремској страни града, на крајњем јужном делу грађевинског подручја града Новог Сада, у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Петроварадин и КО Сремска Каменица.

Део подручја Алибеговца који је обухваћен Планом, омеђен је са северне стране атарским путем који се делимично налази на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин, и који се пружа паралелно са Државним путем ИБ реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница), чија је ранија ознака била М-21 (у даљем тексту: Државни пут ИБ-21). Са истока и југоистока омеђен је приступним путем за гробље на Алибеговцу, са југа зонама намењеним општеградском центру уз комплекс гробља на Алибеговцу, а са запада атарским путем у КО Сремска Каменица, на парцелама бр. 785 и 847.

Ради се о изузетно атрактивном подручју са изванредним положајем и природним вредностима, које поседује све елементе и карактеристике фрушкогорског пригорја.

Кроз ранију планску документацију, обухваћено подручје је било намењено за различите намене. Генералним урбанистичким планом града Новог Сада („Службени лист Општине Нови Сад“, број 5/74), када је по први пут обухваћена и десна обала Дунава, обухваћено подручје представљало је резерват за изградњу и резерват за становање, са широким потесима заштитног зеленила. Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 16/85 и 15/94), подручје је било намењено, поред заштитног зеленила и за индивидуално становање, мешовито становање, спортски центар, парк, градски центар, да би Генералним планом града Новог Сада до 2021. године („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 24/00 и 12/03), била утврђена намена туристичко-спортско-рекреативне површине и заштитно зеленило.

Атрактивност обухваћеног подручја и непосредна близина града допринели су да се, поред виноградарских и викенд кућа који су били грађени у претходном периоду, данас интензивно граде објекти породичног становања, репрезентативни по обликовању и квадратури, као и објекти пословања.

Планом је обухваћено 56,36 ха.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. Основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у члану 27. став 1. Закона о планирању и изградњи којим је прописано да се план детаљне регулације доноси за подручја за које је обавеза његове израде одређена претходно донетим планским документом.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 49/19), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на LV седници 18. октобра 2019. године.

Плански основ за израду Плана су Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план), који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина на подручју града и 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).

Подручје које је обухваћено Планом је према Генералном плану намењено за туристичко-спортско-рекреативне површине, заштитно зеленило, и инфраструктурни коридор.

Према Плану генералне регулације, подручје обухваћено Планом намењено је за:

- породично становање;
- туристичко-спортско-рекреативне површине;
- заштитно зеленило;
- садржаје општеградског центра;
- саобраћајнице;
- далековод са заштитним коридором,
- хидротехнички објекат са заштитним појасом.

Планом генералне регулације прописано је да ће се целине и зоне јужно од градске главне саобраћајнице на Алибеговцу, као и линијски инфраструктурни објекти уређивати на основу плана детаљне регулације, а у складу са условима уређења и грађења усмеравајућег карактера, утврђених Планом генералне регулације.

За терене непогодне и врло непогодне за изградњу, Планом генералне регулације се условававају геомеханичка истраживања.

На подручју је евидентиран један јавни споменик – „Даљинар“, споменик од камена.

Поред Генералног плана и Плана генералне регулације, документацију од значаја за израду Плана представља и План детаљне регулације приступног пута гробљу на Алибеговцу („Службени лист Града Новог Сада“, број 14/07), као и претходна планска документација, студије и анализе релевантне за обухваћени простор о природним карактеристикама терена, истражни радови и инжењерско-геолошке карте ширег простора у којима су утврђени елементи који утичу на услове изградње, реализацију планираних садржаја и заштиту простора, као и достављени услови од надлежних институција.

С обзиром на то да се подручје обухваћено Планом налази у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“, и у зони утицаја на подручје посебне намене, документацију од значаја представља и Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“, број 8/19).

2. Извод из Плана генералне регулације

Грађевинско подручје је подељено на три дела, три просторне целине, које се издвајају по релативно сродним карактеристикама. За све три просторне целине планиран је одговарајући размештај становника, и планирани су простори за задовољавање различитих потреба становника, пре свега простори за јавне службе, саобраћајне и инфраструктурне системе (просторне целине бр. 1, 2 и 3).

Подручје које је обухваћено Планом налази се у просторној целини 2.

„На подручју плана, највеће је учешће зона где је становање преовлађујућа намена. Доминантан облик становања је породично становање, а поједини блокови (локалитет Ширине I) намењују се стамбеном комплексу са посебним правилима и становању са пословањем (зоне уз главне путне правце). Спратност објеката породичног становања креће се од П до П+1+Пк, објеката у стамбеном комплексу са посебним правилима до П+2+Пк, а у зонама становања са пословањем до П+1+Пк.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Мере заштите културно-историјских споменика

Јавни споменици

На подручју које је обухваћено Планом налази се један јавни споменик који је „поставила аустроугарска војска током Првог светског рата:

„Даљинар“ – споменик од камена 315/195 cm, са две плоче од розе мермера, рад Карла Милера, постављен 1917. године. Споменик се налази на проширењу пута – платоу, северозападно од кат. парц. 790 КО Сремска Каменица.“

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

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

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

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

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

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

3. Опис постојећег стања

Положај дела подручја Алибеговца који је обухваћен Планом и његове природне вредности, допринели су да последњих година буде интересантан, не само за викенд становање и подизање винограда и воћњака, него и за породично становање.

Близина главних градских саобраћајница, као и релативно добра повезаност са градом, утичу да овај локалитет по приступачности буде све више конкурентан осталим деловима града. Положај централног просторног потеса, између осталог, пружа изванредне природне услове не само за становање и викенд становање, него и спортску рекреацију, као и друге ванстамбене садржаје.

Основу постојеће саобраћајне мреже чини Државни пут IB-21, који се пружа паралелно са атарским путем на парцели број 4497 КО Петроварадин, и представља главну везу Планом обухваћеног подручја са осталим деловима грађевинског подручја града Новог Сада. Непосредно окружење овог дела Алибеговца пресеца и градска главна саобраћајница – веза са Државним путем IB-21 и Државним путем ПА 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).

Алибеговац карактерише нагнут и брежуљкаст терен и присуство фрушкогорских потока. Северно од Планом обухваћеног подручја, пружа се Роков поток.

Највећи део обухваћеног подручја, представљају парцеле под воћњацима, виноградима, ливадама и ораницама. На појединим деловима подручја задржали су се фрагменти шумске вегетације.

Последњих година бесправном изградњом нападнуто је готово цело подручје Алибеговца. Конкретно на обухваћеном подручју нелегално је изграђено око 100–140 објеката, углавном породичних стамбених објеката, викенд-кућа и пословних објеката.

На централном потесу Алибеговца, због специфичне конфигурације терена, ограничена је могућност изградње саобраћајница, а тиме и коришћење земљишта за изградњу стамбених и других објеката. На терену постоји велики број атарских путева којима се стиже до стамбених објеката. Постојећи атарски путеви су прилагођени терену, неки су путеви већег нагиба, мале ширине у усеку, тако да је отежан приступ парцели.

На основу сазнања о природним карактеристикама терена, постојећих истражних радова, и инжењерско-геолошке карте ширег простора, евидентирани су са аспекта носивости терена и погодности за изградњу: терени непогодни за градњу, терени погодни за изградњу, и у долини Роковог потока терен врло непогодан за градњу. Са аспекта стабилности, на обухваћеном подручју и његовом непосредном окружењу, нису регистровани процеси клизања тла.

4. Циљ доношења Плана

Циљ израде Плана је утврђивање правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, а на основу смерница утврђених Генералним планом и Планом генералне регулације, урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија пре свега о носивости терена и погодности за изградњу, као и стабилности терена.

С обзиром на то да до сада није постојао непосредан плански основ за реализацију на обухваћеном простору, један од основних циљева израде Плана је у ствари, стицање услова за привођење намени овог простора.

Како су Планом генералне регулације дефинисане претежне намене, као и услови уређења и грађења усмеравајућег карактера, при даљој разради основног концепта, урбанистичка решења (саобраћајна мрежа и намена простора), прилагођена су стању на терену. Циљ израде Плана је да се преиспита основна мрежа саобраћајница – постојећа и планирана траса улица (дефинисане у Плану генералне регулације), и утврди њихов тачан положај, као и сви елементи урбанистичке регулације простора, као и дефинисање детаљне намене површина.

У оквиру подручја обухваћеног Планом, утврђена је таква просторна организација која ће створити услове за уређење и изградњу површина и објеката, пре свега породичног становања, туристичко-спортско-рекреативних садржаја, садржаја општеградског центра, али је остављена могућност за реализацију и осталих комплементарних садржаја као што су: образовање, здравство, социјална заштита, култура, угоститељство и слично, односно садржаја који недостају житељима овог дела града.

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

Циљ израде Плана је и дефинисање начина и обима геомеханичких истраживања тла.

На основу сазнања о природним карактеристикама терена и постојећих истражних радова и инжењерско-геолошке карте ширег простора, утврђени су елементи у Плану, који ће на овом подручју дела Алибеговца утицати на услове изградње, реализацију планираних садржаја и заштиту простора.

Програмски елементи Плана су утврђени на основу демографских пројекција о становништву овог дела града, као основном елементу за димензионисање простора. Треба имати у виду да је потенцијал простора већи од потреба које су исказане према пројекцији демографског и економског развоја.

5. Опис границе обухвата Плана

Планом је обухваћено грађевинско подручје у катастарским општинама(у даљем тексту КО) Петроварадин и Сремска Каменица, унутар описане оквирне границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је осовинска тачка број 2329 на пресеку осовина планираних улица у КО Сремска Каменица. Даље, у правцу североистока граница прати осовину планиране улице, прелази у КО Петроварадин, наставља да прати осовину планиране улице до пресека са источном границом парцеле број 6646(пут), затим скреће ка југу, прати источну границу парцела бр. 6646(пут) и 4516 до пресека са правцем који је паралелан осовини приступног пута гробљу на Алибеговцу на растојању од 6.00m до пресека са западном планираном регулационом линијом приступног пута гробљу на Алибеговцу. Од ове тачке граница наизменично прати претходно описан правац и западну планирану регулациону линију приступног пута гробљу на Алибеговцу, прелази у КО Сремска Каменица и долази до пресека са јужном границом парцеле број 1104. Од ове тачке граница скреће ка западу и северу, прати северну границу парцеле број 1103 и источну границу парцеле број 1106 и долази до тромеђе парцела бр. 1106, 1105 и 1107/1, затим пресеца парцелу број 1107/1 до југозападне преломне тачке на граници парцела бр. 1107/1 и 1107/2. Даље, граница прати источну и северну границу парцеле број 1107/1 до пресека са источном планираном регулационом линијом улице, затим скреће ка југу, прати источну планирану регулациону линију улице до пресека са правцем који је паралелан осовини планиране улице на растојању од 6,0m. Од ове тачке граница скреће ка северозападу, прати претходно описан правац до пресека са осовином планиране улице, затим скреће ка северу, прати осовину планиране улице и долази до почетне тачке описа границе Плана.

Планом је обухваћено 56,36ha.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ СА НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

С обзиром на то да се намена обухваћеног подручја Алибеговца, од винограда и викенд насеља, постепено трансформише у стамбену намену, те да постоји потреба

становника града за овим типом породичног становања, могуће је да у скорој будућности постане веома атрактивна стамбена зона.

Према подацима из регистра становништва Јавног комуналног предузећа „Информатика“ Нови Сад, на подручју обухваћеном Планом (катастарски блок 2159 и део катастарског блока 2640) живи 30 становника, а простор има потенцијал за око 2.200 становника.

1.1. Концепција просторног уређења и намена површина

Основни концепт урбанистичког решења је проистекао из основног циља да се у оквиру обухваћеног подручја створи таква организација простора и садржаја, која ће омогућити услове за уређење и изградњу површина и објеката, у складу са наменом, условима и смерницама Плана генералне регулације.

При планирању коришћења простора десне обале Дунава, па и овог локалитета, водило се рачуна о специфичној конфигурацији терена, односно основни концепт намене простора се у највећој могућој мери прилагодио стању на терену. Просторна концепција је условљена и постојећом парцелацијом и значајним бројем изграђених објеката (између 100 и 140), власничком структуром земљишта, постојећом организацијом саобраћаја (постојеће улице и некатегорисани путеви), физичким препрекама (конфигурација терена), и елементима из урбанистичке документације ширих подручја.

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

Најзначајнију улогу у мрежи саобраћајне инфраструктуре у непосредном окружењу локалитета, имају градска магистрала – Државни пут IB-21, као и градска главна саобраћајница, која повезује подручје Мишелука са Државним путем IIА-100. Ове саобраћајнице су кључне у повезивању подручја које је обухваћено Планом са осталим деловима грађевинског подручја града Новог Сада.

Део подручја Алибеговца који је обухваћен Планом, на крајњем северу, уз пут на парцели број 4497 КО Петроварадин, карактерише релативно правилна структура блокова, као и уличне мреже, међутим, како се у правцу југа, према комплексу гробља мења конфигурација терена, структура блокова и уличне мреже је све неправилнија и прилагођава се терену.

Значајан део подручја се намењује породичном становању, затим туристичко-спортско-рекреативним површинама и садржајима општеградског центра.

У зонама породичног становања, према посебним захтевима, као и уважавајући специфичну конфигурацију терена, омогућава се развој породичног становања вишег стандарда, али и другачији облици становања (стамбени комплекси, терасасто – каскадно становање,) итд.

Планирана спратност у зонама породичног становања је до П+1+Пк.

У оквиру становања дозвољава се отварање пословног простора.

Унутар зоне породичног становања, могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл., односно делатности чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно на остале функције у окружењу.

На крајњем северу обухваћеног подручја, планира се зона намењена општеградском центру. У блоку који је оријентисан на главне саобраћајнице (приступни пут за гробље и пут на парцели број 4497 КО Петроварадин), концентрацијом различитих садржаја, пре свега пословно-трговинског и угоститељског карактера и специфичним уређењем, оствариће се улога центра за ово гравитационо подручје.

Поред ових доминантних садржаја могући су и садржаји културе, пословања, администрације, богомоље, храмови, јавне службе, становање и тд. Спратност објеката у овој зони креће се до П+2.

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

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

У оквиру 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.

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

У складу са потребама и захтевима инвеститора, дефинисаће се и комплекси и конкретни садржаји. Спратност у овим зонама је до П+2, у зависности од положаја у простору и намене објеката.

У оквиру планираних садржаја могуће је формирање једне стамбене јединице која се може градити у оквиру пословног објекта или као слободностојећи објекат (други објекат на парцели).

У складу са основним програмским елементима Плана, потребама житеља овог дела града и просторним потенцијалом за око 2.200 становника, унутар намене породичног становања, општеградског центра, и у туристичко-спортско-рекреативних површина, биће омогућена реализација и осталих садржаја, као што су: *социјални* (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), *образовни* (предшколске установе, школе) садржаји, *здравствене установе*, и *рекреативни и спортски* комплекси и површине.

На подручју које је обухваћено Планом, структура зелених површина је разноврсна.

Највеће је учешће зеленила у оквиру парцела породичног становања и туристичко-спортско-рекреативних површина, где се концепт озелењавања базира на пејзажном стилу.

Уређење комплекса намењених садржајима општеградског центра, као и објектима из домена јавних служби (култура, образовање, здравство, социјална заштита и сл.), заснива се на подизању декоративне високе и партерне вегетације, декоративној обради партера и примени одговарајућих елемената урбаног мобилијара.

Зеленило на уређеним површинама јавне намене, процентуално је мање заступљено у односу на остале зелене површине, али доприноси формирању мреже повезаних отворених простора на читавом подручју Алибеговца.

На обухваћеном простору се планирају површине намењене заштитном зеленилу. Од значаја за обухваћени простор је и планирано заштитно зеленило, као и парк-шума у виду зеленог коридора у непосредном окружењу. Овим зеленим коридором успоставља се веза између шумског простора залеђа (Национални парк „Фрушка гора“) и „Парка института за грудне болести и туберкулозу“.

За уређене површине јавне намене, али и за површине за јавно коришћење, планира се адекватно уређење: озелењавање, поплочавање тротоара, осветљење, обнављање постојећих или изградња нових чесми, или фонтана и одговарајућих елемената урбаног мобилијара (канделабери, корпе за смеће, клупе, информациони стубови, рекламне табле, ограде, жардинијере, скулптуре и сл.).

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

На подручју које је обухваћено Планом, налази се „Даљинар“ – споменик од камена 315/195 cm, са две плоче од розе мермера, рад Карла Милера, постављен 1917. године. Споменик се налази на проширењу пута – платоу, северозападно од катастарске парцеле број 790 КО Сремска Каменица. Поред мера заштите непокретног културног добра, планира се и одговарајуће уређење непосредног окружења.

Обухваћени простор се налази у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ и у непосредној близини споменика природе „Парк Института за грудне болести и туберкулозу“.

Заштита природе и животне средине базира се на успостављању еколошких коридора, па и дуж Роковог потока, који утиче и на подручје које је обухваћено Планом, успостављањем континуитета зелених површина и обезбеђењу заштите земљишта, воде и ваздуха.

На основу сазнања о природним карактеристикама терена и постојећих истражних радова и инжењерско-геолошке карте ширег простора, односно елемената утврђених у Плану генералне регулације, Планом се дефинишу услови изградње, начин реализације планираних садржаја и заштите простора са аспекта носивости терена и погодности за изградњу, као и са аспекта стабилности. Планом је дефинисан начин и обим геомеханичких истраживања тла.

1.2. Подела простора на урбанистичке целине

Специфична конфигурација терена, постојећа и планирана саобраћајна мрежа, карактер већ изграђених објеката, као и остали ограничавајући елементи у простору, утицали су да се у оквиру шире просторне целине обухваћене Планом, сагледају две урбанистичке целине:

- целина коју представљају блокови на северу обухваћеног подручја, уз пут на парцели број 4497 КО Петроварадин, и коју карактерише релативно правилна структура блокова и уличне мреже; преовлађујућа намена у целини је породично становање;
- целина која се простира у правцу југа према комплексу гробља, где се мења конфигурација терена који постаје све заталасанији, структура блокова и уличне мреже је све неправилнија и прилагођава се терену; преовлађујућа намена у целини су туристичко-спортско рекреативне површине.

1.3. Нумерички показатељи

Табела: Биланс површина

Намена	Површина (ha)	Процент (%)
Породично становање	26,93	47,78
Туристичко-спортско-рекреативне површине	20,23	35,89
Садржаји општеградског центра	1,06	1,88
Заштитно зеленило	1,82	3,23
Саобраћајне површине	6,32	11,22
УКУПНО	56,36	100,00

У зонама које се намењују породичном становању, под претпоставком да ће просечна величина парцеле бити 800 m² и да ће у оквиру парцеле бити реализован 1,5 стан са три становника по стану, потенцијал зоне намењене породичном становању је око 1500 становника.

У зонама туристичко-спортско рекреативне намене намене, под претпоставком да је просечна величина парцеле 1000 m² и да се у оквиру парцеле реализује једна стамбена јединица, укупни потенцијал ове зоне је 700 становника.

С обзиром на то да се подручје планира за око 2.200 становника, планирана нето густина становања је 46 ст/ha, а бруто густина 38 ст/ha.

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1 : 1000.

Површине јавне намене су:

Саобраћајне површине: целе парцеле бр. 4501/1, 6414/16, 6414/21, 6414/37, 6414/39, 6431/7, 6439/4, 6446, 6447, 6497/2, 6497/3, 6500/9 и делови парцела бр. 4448, 4497, 4498, 4499, 4500, 4501/2, 4501/3, 4502/1, 4502/2, 4502/4, 4503/1, 4503/2, 4503/3, 4503/4, 4504, 4505/1, 4505/2, 4505/3, 4505/4, 4506/1, 4506/2, 4507/1, 4507/2, 4507/3, 4508, 4509, 4510, 4511, 4512, 4513, 4515/2, 4515/3, 4515/4, 4516, 6410/2, 6410/4, 6411, 6412, 6414/1, 6414/2, 6414/3, 6414/4, 6414/5, 6414/6, 6414/8, 6414/9, 6414/10, 6414/11, 6414/12, 6414/13, 6414/14, 6414/15, 6414/17, 6414/18, 6414/19, 6414/20, 6414/22, 6414/23, 6414/24, 6414/25, 6414/26, 6414/27, 6414/28, 6414/29, 6414/31, 6414/32, 6414/33, 6414/34, 6414/36, 6414/38, 6414/40, 6415, 6416/1, 6416/2, 6416/3, 6416/4, 6416/5, 6417, 6418, 6419/1, 6419/2, 6419/3, 6420/1, 6420/2, 6420/6, 6420/8, 6420/9, 6420/10, 6420/11, 6420/12, 6421/2, 6421/3, 6422/1, 6422/2, 6422/3, 6423/1, 6423/2, 6426, 6427, 6429, 6430/1, 6430/2, 6431/1, 6431/4, 6431/3, 6431/5, 6431/6, 6431/8, 6431/9, 6431/10, 6432/1, 6432/2, 6434, 6435, 6436, 6438, 6439/1, 6439/2, 6439/3, 6440, 6441/1, 6441/2, 6442, 6443/1, 6443/2, 6444, 6445, 6448, 6450, 6451, 6452/1, 6452/2, 6453, 6454/1, 6454/2, 6454/3, 6454/4, 6455/3, 6455/4, 6456/1, 6456/2, 6457, 6458, 6459/1, 6459/2, 6460, 6464/1, 6464/2, 6464/3, 6472/1, 6482, 6483, 6484, 6485,

6489, 6490, 6491, 6493/2, 6487, 6488/1, 6493/1, 6494/1, 6494/2, 6495/1, 6495/2, 6496, 6498/1, 6498/2, 6498/3, 6498/4, 6500/1, 6500/2, 6500/3, 6500/4, 6500/5, 6500/7, 6500/8, 6500/10, 6501, 6502/1, 6502/2, 6502/3, 6510, 6511, 6646 у КО Петроварадин. Целе парцеле бр. 830, 837, 843, 844, 1109/1 и делови парцела бр. 785, 786/1, 786/2, 786/3, 786/4, 787/1, 787/2, 788, 791, 792/1, 792/2, 792/3, 793/1, 793/2, 794, 795, 796/1, 797, 798/2, 800, 801/1, 801/2, 801/3, 801/4, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 812/1, 812/2, 812/3, 813, 814, 815, 816, 817/1, 817/2, 817/3, 818, 819, 820/1, 820/2, 821, 822, 823, 824/1, 824/2, 825/1, 825/2, 826, 827, 828, 829/1, 829/2, 831, 832, 834, 835, 836, 838, 840/1, 840/2, 840/3, 840/4, 840/5, 840/6, 840/7, 840/8, 845, 846, 847, 848, 881, 1106, 1107/1, 1109/2, 1109/3, 1109/4, 1109/5, 1109/6, 1109/7, 1109/8, 1109/10, 1109/13, 3980, 3981 у КО Сремска Каменица.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу " План регулације површина јавне намене", важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу. Да би се формирала грађевинска парцела од парцела које припадају различитим катастарским општинама потребно је променити границу катастарских општина. Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до 1,5m задржавају се уколико су удаљени од коловоза 2.0m и не угрожавају друге јавне функције, а да при томе минимална ширина регулације буде 8.0m.

План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на северној падини Фрушке горе, са генералним падом од севера ка југу. Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 119.00 m до 209.00 m. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима око 5%, изузев на краћим деоницама где су, због конфигурације терена, нагиби преко 10%. Због осетљивости терена, планирана нивелација саобраћајница подразумева саобраћајнице по терену. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су и извесна одступања, али која не нарушавају основну концепцију плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења 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 правилицима који регулишу ову област.

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

3.2. Саобраћајна инфраструктура

Простор који је обухваћен Планом ослања се на атарске путеве ширине 3 до 10 m који су у појединим деловима са чврстом коловозном конструкцијом. Саобраћајно је повезан са Државним путем ИБ-21 преко некатегорисаних саобраћајница које тангирају источну и северозападну границу Плана.

Планирану саобраћајну мрежу чине улице и путеви који се претежно ослањају на постојеће некатегорисане и атарске путеве, а прилагођена је планираним наменама и конфигурацији терена.

Примарну саобраћајну мрежу на обухваћеном простору чине улице уз источну и северну границу Плана. Улица уз источну границу Плана, дефинисана је Планом детаљне регулације приступног пута гробљу на Алибеговцу и представља приступни пут гробљу на Алибеговцу, који је категорисан као општински пут. Овим путем прогнозирана су мала саобраћајна оптерећења, а димензионисан је за одвијање двосмерног, моторизованог, аутобуског и пешачког саобраћаја.

Улица уз северну границу Плана ширине је 12 m, а у оквиру попречног профила налази се двосмерни коловоз и пешачке стазе.

Остале планиране улице чине секундарну уличну мрежу која се у највећој мери ослања на атарске и приступне путеве, а дефинисане су уз одговарајуће саобраћајно-техничке карактеристике.

Планом су дефинисане сабирне, стамбене и приступне улице, попречних профила ширине од 8 m. Ужи су само колски пролази (ширине од 5 m), који су претежно задржани као постојеће парцеле.

У свим сабирним и стамбеним улицама, планира се изградња коловоза минималне ширине 3,5 m за једносмерне улице, и од 5 до 6 m за двосмерне. У оквиру колског пролаза, планира се колско-пешачка саобраћајна површина минималне ширине 3,5 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

Поред могућности одвијања аутомобилског, у планираним примарним улицама омогућиће се одвијање аутобуског (јавног) саобраћаја. Могуће извести аутобуске нише тамо где то просторни и саобраћајни услови дозвољавају, иако оне нису уцртане на графичким приказима.

Бициклически и пешачки саобраћај

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

Афирмација бициклическог и пешачког саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклических стаза, иако ове саобраћајне површине нису уцртане на графичким приказима или 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 дато на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације“, у размери 1:2500.

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације“, дати 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.

3.3. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Североисточно у односу на обухваћени простор постоји доводник воде из правца резервоара „Институт“ ка Карагачи и Сремским Карловцима, профила Ø 300 mm, као и примарни водовод профила Ø 200 mm, који представља везу базног резервоара виших зона сремске стране „Институт“ (кота прелива резервоара 145 m н.в., запремине 15.000 m³) и дистрибутивне мреже у Петроварадину. На поменуте доводнике воде профила Ø 200 mm, повезаће се секундарна мрежа обухваћеног простора.

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

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

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

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

Планом генералне регулације предвиђена је изградња резервоара воде „Алибеговац“ на коти 204 m н.в. и хидрофорског постројења, које ће омогућити

снабдевање водом потрошача изнад коте 160 m н.в. Планирани резервоар налази се јужно од обухваћеног простора, изван обухвата овог плана.

Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm и Ø 150 mm изградиће се у свим постојећим и планираним улицама где то околна намена простора захтева. Повезаће се на примарну мрежу и својим капацитетом задовољиће потребе за водом будућих корисника. Уз постојећу секундарну мрежу на осталом грађевинском земљишту планирају се заштитни појасеви укупне ширине 2 m. У овом појасу забрањена је изградња објеката и садња дрвећа.

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

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

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

Положај постојеће и планиране водоводне мреже 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.

Најближа примарна канализациона мрежа профила Ø 600 mm изграђена је на делу Државног пута IB-21, односно у улици која је паралелна са државним путем.

Отпадне воде биће оријентисане ка постојећој канализационој мрежи профила Ø 600 mm која ће укупно прикупљене воде одводити у канализациони систем Петроварадина.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће ТС 110/20 kV „Нови Сад 6“ која се налази североисточно од подручја обухваћеног Планом. Из ТС „Нови Сад 6“ ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС полазиће мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Осим планираних ТС које су приказане на графичком приказу број 6 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“, у размери 1:2500, нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. На подручју је могућа изградња надземне мреже и стубних ТС, а на просторима планиране изградње потребно је изградити и инсталацију јавног осветљења. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Постојећу надземну и подземну мрежу која је изграђена на осталом грађевинском земљишту потребно је изместити и изградити у оквиру постојећих и планираних регулација улица. Преко подручја прелази 35 kV далековод са својим заштитним појасом, у оквиру ког се морају поштовати услови заштите, односно у заштитном појасу далековода није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити сађење дрвећа и другог растиња, осим уз услове и сагласност „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. Сагласност се прибавља на следећи начин:

- 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.

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

У случају градње линијских објеката од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи бакарни ТК каблови, енергетски каблови са металним плаштом и др.) у оквиру граница обухвата Плана, због индуктивног утицаја високонапонских водова који се налазе ван оквира граница обухвата Плана, потребно је обратити се за услове Акционарског друштва „Електромрежа Србије“ Београд.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Основни објекат за снабдевање из гасификационог система биће (главна) мерно-регулациона станица (ГМРС) „Мишелук“ која ће се након преласка гасовода високог притиска МГ-02 Госпођинци–Беоцин на средњепритисни ниво, реконструисати и постати мерно-регулациона станица (МРС). Од реконструисане ГМРС „Мишелук“ ће се градити дистрибутивна мрежа, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије (код туристичко-спортско-рекреативних и пословних садржаја) могућа је изградња гасовода средњег притиска и сопствених МРС на парцелама корисника. Сви будући објекти имаће могућност прикључења на гасификациони систем, као и могућност снабдевања из локалних топлотних извора који не утичу на загађење животне средине.

Обновљиви извори енергије

На подручју у обухвату Плана постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

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

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

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру 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.); на стајаћој воденој површини (као плутајући елементи) уз дозволу надлежног водопривредног предузећа;

- објекти саобраћајне инфраструктуре – као пратећи садржај дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе осветљења, сигнализације и видео-надзора путева;
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних и стамбених комплекса, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док преостали паркинг-простор треба да буде природно заштићен 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.

3.5. Мере енергетске ефикасности

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;

- размотрити могућност постављања кровних вртова и zelenih 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.

3.6. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавременавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализоване мреже. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, у објектима и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности.

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 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 заштитном 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 оператора, 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 станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

На подручју обухваћеном Планом, структура зелених површина је разноврсна, и представља део мреже зелених површина на подручју Града.

Највеће је учешће зеленила у оквиру парцела породичног становања и туристичко-спортско-рекреативних површина, где се концепт озелењавања базира на пејзажном стилу.

Повезивање зеленила у оквиру Плана са простором у окружењу на подручју Алибеговца, има значајну улогу у функцији заштите животне средине. Поред ове улоге зеленило има и функцију учвршћивања земљишта, усмеравање ваздушних маса кроз простор, заштиту од снежних наноса, прашине и других природних утицаја. Чување и неговање постојећег зеленог фонда, као и допуна новог омогући ће повезивање са зеленилом Националног парка „Фрушке горе“ као и са зеленилом „Парка института за грудне болести и туберкулозу“.

У зони породичног становања на блажим нагибима могуће је формирати предбашту и кућни врт, где треба да буду заступљене врсте високог листопадног и четинарског дрвећа. Да би простор био живописнији, у једном делу врта се могу садити и воћне саднице, а ограде и терасе треба да су обрасле негованим цветајућим пузавицама и ружама.

Зеленило на уређеним површинама јавне намене, процентуално је мало заступљено у односу на остале зелене површине, али доприноси формирању мреже повезаних отворених простора на читавом подручју Алибеговца (скверови и раскршћа).

Улични профили су узани, тако да нема услова за поставку дрвореда.

Зелене површине у оквиру површина осталих намена се планирају у оквиру породичног становања, зоне општеградског центара, туристичко-спортско-рекреативних површина.

На подручју обухваћеном Планом, углавном на подручјима и теренима неповољним за изградњу, планира се заштитно зеленило.

Посебан вид озелењавања се планира у оквиру простора са посебним режимом изградње (испод енергетских коридора, у заштитном појасу уз хидротехничке објекте и сл.).

На свим планираним зеленим површинама урбани мобилијар је потребно ускладити са наменом простора и Правилником о техничким стандардима планирања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15). Поставка клупи, канти и расвете треба да буде усклађена са околином простора. Такође су, поред постојећих чесама које треба обновити, планиране и нове.

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

На подручју Плана, забрањена је садња инвазивних врста биљака, док је потребна садња аутоктоних биљака. Однос лишћарских и четинарских врста треба да буде 80:20 %. Приликом одабира врста за озелењавање целокупног простора водити рачуна да то буду врсте карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавор, свиб, дрењина, руј, и сл.).

Саобраћајне површине

Потребно је планирати зелене површине у оквиру зелених џепова у оквиру регулације улица. Где услови дозвољавају, потребно је посадити дрвеће средње висине.

Породично становање

У оквиру намене породичног становања могуће је планирати зелене површине у виду декоративних вртова, воћњака, повртњака, као и подизање пластеника.

У зони породичног становања на блажим нагибима могуће је формирати предбашту и кућни врт, где треба да буду заступљене врсте високог листопадног и четинарског дрвећа. Да би простор био живописнији, у једном делу врта се могу садити и воћне саднице, а ограде и терасе треба да су обрасле негованим цветајућим пузавицама и ружама.

У зони породичног становања (нагиби и преко 15 %), неопходна је пејзажна обрада кућних вртова јер се парцеле формирају на косом терену. С обзиром на веома погодну пластику терена, косине се могу украсити вишегодишњим цвећем и ниском зимзеленом вегетацијом у комбинацији са подзидима и степеницама.

Општеградски центар

Зелене површине опште градског центра потребно је уредити стилски, у складу са архитектуром и наменом објеката. Потребно је нагласити главне прилазе у објекте декоративним биљкама. Главне стазе могу да буду минимално 1,2 m. Главне прилазе објектима потребно је нагласити декоративним биљкама, цветним жардинијерама или ниским биљкама за партерно уређење простора.

Туристичко-спортско-рекреативне површине

У оквиру подручја намењених туристичко-спортско-рекреативним садржајима, концепција озелењавања и уређења ће зависти од конкретне намене ових локација. На парцелама где су већ изграђени објекти, или где се планира становање у комбинацији са осталим пословним садржајима, услови озелењавања су као у зонама породичног становања.

У случају да се парцеле намењују спорту и рекреацији, предлаже се уређење отворених терена за различите спортске категорије (фудбал, кошарка, трим стазе, мини голф, као и многи други). Поред озелењавања површина намењених за спорт и рекреацију, туризам и угоститељство, предлаже се и њихово уређење – попличавање тротоара, осветљење, изградња чесми, и постављање одговарајућих елемената урбаног мобилијара (канделабери, корпе за смеће, клупе, информациони стубови, рекламне табле и сл.).

На планском подручју је могуће организовати информационе пунктове као и едукативне радионице у природи. Формиране видиковце и природна узвишења такође треба употпунити елементима партерне архитектуре. Обрадити их партерном вегетацијом на правцима визура.

Поред врста које су карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавор, свиб, дрењина, руј, и сл.), у оквиру ове намене, нарочито локалитета погодних за развој туризма, предлаже се и подизање и уређење винограда пошто је терен врло погодан за виноградарство.

Заштитно зеленило

Заштитно зеленило има велику функцију у одржавању земљишта, као и одбрани од ветрова и снежних наноса. У складу са тим треба бирати саднице претежно аутохтоних сорти, и мањој мери алохтоних сорти.

Заштитне зоне успостављају се ради заштите од ерозије, с тога је вегетацијом потребно покрити 3/4 површине. Избор садница треба да је одговарајући (дубок коренов систем) са отпорношћу на услове средине и начин одржавања. Користити аутохтони садни материјал, врсте рода јасен, храст, багрем, липа, топола, врба, бор, смрека, јела, туја, јуниперус и сл.

На просторима намењеним заштитном зеленилу забрањена је изградња, а корисници ових парцела могу да их користе као ливаде, воћњаке, баште и сл. У зависности од положаја у простору, зеленило ће осим заштитне улоге имати и естетску и рекреативну. Заштитни појас формирати у пејзажном стилу, а у оквиру њега могу се укомпоновати пешичке стазе, простори за седење и видиковци.

Зеленило заштите простора енергетског коридора и хидротехничког објекта

Забрањена је садња високих биљака испод коридора, док се дозвољава садња нижих и полеглих биљака.

Потребно је подићи заштитни појас ван заштитног појаса хидротехничког објекта. У оквиру заштитног појаса око хидротехничког објекта забрањена је садња биљака.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ВРЕДНОСТИ

5.1. Мере очувања културних добара

Увидом у регистар заштићених културних добара надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, утврђено је да на подручју које је обухваћено Планом, нема културних добара, као ни добара која уживају претодну заштиту.

Градитељско наслеђе

Југозападним делом обухвата Плана пролази траса старог пута (катастарске парцеле број 3980 КО Сремска Каменица и број 6447 КО Петроварадин) грађеног за време Првог светског рата, у периоду од 1914. до 1916. године. Овај пут у дужини од 145 km, дуж гребена Фрушке горе, градила је Дирекција инжењерије Аустроугарске монархије са седиштем у Петроварадину. На оштрој кривини (северно од катастарске парцеле број 837 КО Сремска Каменица), уз јужну ивицу пута, у регулацији, налази се „Даљинар“ – споменик, рад Карла Милера, постављен 1917. године.

„Даљинар“ је димензија 315/195 cm, израђен је од вештачког камена са две плоче од розе мермера са натписом на немачком и хрватском језику. Нешто ниже, низ пут (приближно уз границу обухвата Плана), у регулацији са јужне стране пута, налазе се два каптирана извора, данас потпуно запуштена. Први извор обележен је мермерном плочом са натписом и урезаном годином 1917, те са „Даљинаром“ чини једну целину, док је други извор новијег датума.

Археолошко наслеђе

У оквиру подручја обухваћеног Планом, нису вршена археолошка истраживања, а надлежне институције не поседују податке о постојању старијих остатака метријалне културе.

Услови чувања, коришћења и утврђене мере заштите

Планира се заштита и очување карактеристичне трасе старог историјског пута. Код радова на обнови пута избегавати употребу бетона и асфалта, већ се препоручује калдрма или камена коцка. Оба извора у регулацији пута сачувати, уредити и, уколико је могуће, привести намени.

Планира се очување изворног изгледа, стилских одлика, декоративних елемената и укупног ликовног израза споменика – „Даљинара“, као и припадајућег извора. За радове на обнови, конзервацији и рестаурацији, као и уређењу околине, неходно је исходovati услове за спровођење мера техничке заштите од надлежног завода за заштиту споменика културе.

У складу са чланом 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон, 35/21 – др. закон и 129/21 – др. закон), ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

5.2. Мере заштите природних добара

На подручју Плана нема заштићених природних добара.

Подручје обухваћено Планом налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“, и представља подручје утицаја на посебну намену. Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ утврђено је да ће се на подручју Алибеговца, као делу грађевинског подручја града Новог Сада, спроводити и примењивати плански документи града Новог Сада, уз примену смерница и мера заштите утврђених овим просторним планом.

Услови заштите природе односе се на начин озелењавања простора, заштиту и унапређење животне средине, као и начин планирања инфраструктуре и депоновања отпада у циљу заштите природних вредности. Сви утврђени услови уграђени су у планске одреднице које дефинишу одговарајуће области.

У току извођења грађевинских и других радова, 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.

Еколошки коридор у непосредном окружењу обавезује да се посебна пажња посвети заштити природних вредности и начину уређења и коришћења. То подразумева спречавање органског и неорганског загађивања станишта биљних и животињских врста.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжереско-геолошки и природни услови

Инжењерско-геолошки услови и литолошка класификација

Према инжењерско-геолошкој карти, простор у обухвату Плана чини највећим делом непромењени лес. Такође, малим делом су заступљени и седименти лесних долина и преталожен лес који је обогаћен органским материјама и стишљив.

На простору обухваћеном Планом регистрован је терен непогодан за градњу чија носивост износи око 1 kp/m^2 , на којем је могућа градња лаких објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање. Терен непогодан за изградњу, чија је носивост мања од $0,5 \text{ kp/m}^2$, обухвата углавном северни део планског подручја. Мањи делови јужног дела простора Плана, обухватају терен који је погодан за градњу, чија је носивост већа од 2 kp/m^2 , на којем је могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих.

Педолошка структура

Педолошку структуру на простору у обухвату Плана чине:

- чернозем на лесу и леселиким седиментима, карбонатни – посмеђени,
- алувијално земљиште (флувисол) и делувијално земљиште – карбонатно и бескарбонатно.

Сеизмичке карактеристике

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

Према карти сеизмичке рејонизације Србије подручје Града Новог Сада налази се у зони осмог степена MCS скале. Због утврђеног степена сеизмичности не препоручује се фундаирање објеката у више нивоа, а повољно је градити објекте мале спратности и са еластичним конструктивним системима.

Климатске карактеристике

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

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

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

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

6.2. Услови и мере заштите животне средине

На простору у обухвату Плана као и у непосредној близини, није успостављен мониторинг чинилаца животне средине, нити се на обухваћеном подручју налазе објекти који својим радом негативно утичу на животну средину.

Ради заштите квалитета ваздуха, воде, земљишта као и заштите од буке, уређење простора и изградња планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон), и подзаконским актима, односно у складу са прописима који регулишу ову област.

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“, број 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).

Планом треба ускладити облике спортско-рекреативног и туристичког коришћења у складу са потенцијалним могућностима и укупним капацитетом простора.

Делатности на планираним просторима које ће се одвијати на парцелама породичног становања треба да задовоље еколошке стандарде и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака, као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

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

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

Заштитно зеленило са истовремено естетском и рекреативном функцијом треба формирати на просторима непогодним за изградњу, на падинама са нагибом терена на којима се не може реализовати основна намена.

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

Мере заштите ваздуха

Услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања подразумевају контролу емисије, успостављање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница, регулисањем режима саобраћаја (решавање стационарног саобраћаја) и озелењавањем слободних простора.

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

Прикључењем свих будућих објеката у гасификациони систем, као и могућност снабдевања из сопствених топлотних извора, спречиће се загађење животне средине тако што ће се смањити емисије аерозагађења.

Планским озелењавањем јавних површина са изградњом нових паркова и спортско-рекреативних терена, дечијих игралишта, где за то постоје могућности, постићи ће се пречишћавање и побољшање квалитета ваздуха, као и уређење лесних одрона и пешачких стаза.

Планирањем зелених површина дуж постојећих и новопланираних саобраћајница, на слободним деловима парцела са породичним становањем, као и афирмисањем бицикличког саобраћаја побољшаће се микроклиматски услови обухваћеног простора.

Смањењем интензитета моторизованог саобраћаја, односно афирмацијом бицикличког саобраћаја, постићиће се заштита од аерозагађења.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору 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, односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Заштита од буке

Праћење нивоа буке потребно је обезбедити у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10), Правилником о методологији за одређивање акустичких зона („Службени гласник РС”,

број 72/10) и Одлуком о одређивању акустичких зона на територији Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 54/15 и 32/17), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Корисници планираних објеката с радним просторијама у којима ће бити смештена оруђа за рад и уређаји са изворима буке, морају, пре пуштања у редован погон тих оруђа и уређаја, извршити мерења нивоа буке на радним местима и у радним просторијама, ради проверавања да ли бука прелази допуштен ниво прописан Правилником о превентивним мерама за безбедан и здрав рад при излагању буци („Службени гласник РС“, бр. 96/11, 78/15 и 93/19).

Формирањем зелених површина дуж саобраћајница знатно ће се смањити ниво буке.

Мере заштите вода

Део простора 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 на обухваћеном простору оствариће се применом одговарајућих мера 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 приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),
- Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12) и др. законском регулативом из ове области.

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

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.

Заштита земљишта

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.

Уређење простора, изградња објеката и извођење радова се мора вршити на начин да се не изазову трајна оштећења и деградација земљишта.

Потребно је планско претварање земљаних путева у асфалтиране улице.

Потребно је обезбедити заштиту земљишта изградњом секундарне затворене каналске мреже. 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.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагања отпада на местима која нису намењена за ту намену, планирањем адекватног простора за одлагање отпада, чиме ће се спречити настајање дивљих депонија. Чврсти и течни отпаци морају се одлагати у складу са санитарно-хигијенским захтевима.

У складу са 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 објеката.

Управљање отпадом

Систем управљања отпадом 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.

У складу са Правилником за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14) утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. 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).

Ради побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, на основу густине становника, потребног броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда, потребно је обезбедити адекватне просторе за контејнере за комунални отпад.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Неопходно је планирати изворе нејонизујућих зрачења од посебног интереса у складу са одредбама Закона о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“, број 36/09) и извршити стручну оцену оптерећења животне средине за поједине изворе и могућност постављања нових, уз обавезу да се прикаже постојеће и планирано стање.

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.

У спровођењу заштите од нејонизујућих зрачења предузимају се следеће мере:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини;
- откривање 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.

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

Потребно је:

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада,
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућег зрачења,
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА

7.1. Мере заштите од ратних дејстава

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

На подручју Плана, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

7.2. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа

На простору унутар обухвата Плана претежно је планирана изградња породичних стамбених објеката и објеката у оквиру туристичко-спортско- рекреативних површина, што подразумева малу густину настањености и ниску спратност, па су и последице од пожара и земљотреса знатно смањене. Остале превентивне мере припадају домену мера грађевинске заштите.

Склањање људи, материјалних и културних добара

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

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

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

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

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

Мере заштите од земљотреса

Подручје Града Новог Сада спада у зону угрожену земљотресима јачине 8° MCS скале, па сви 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

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

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

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

У циљу заштите од пожара, планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода и опремање терена водом и канализацијом. Поред урбанистичких, планира се и примена грађевинско-техничких мера заштите од пожара у

складу са прописима о изградњи објеката, електроенергетских и гасних инсталација и постројења.

Како је подручје незаштићено од ветрова, јер је изложено утицају доминантних ветрова, планира се озелењавање површина дуж улица и потока, те на осталим грађевинским парцелама. Планирају се саобраћајнице са дрворедима, па укупан зелени фонд високог и ниског зеленила представља заштиту у случају већих пожара. Такође, у условима изградње се дефинишу минимална растојања између објеката.

Заштита од пожара обезбеђује се и, поред распореда појединачних објеката и њихове међусобне удаљености, обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), 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 приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19), Правилник о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Службени гласник РС“, број 20/19), и осталим 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, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду.

На основу члана 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. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина, треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње

објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Улази у све објекте за јавно коришћење морају имати прилазне рампе са максималним падом до 5 %.

9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или Планом предвиђена за изградњу.

С обзиром на намену планираних садржаја на обухваћеном простору, њихове капацитете, те потребе за комуналном инфраструктуром, као и карактеристике простора на којима се планирају, неопходан услов за реализацију ових садржаја је системско опремање комуналном инфраструктуром. Ово подразумева прикључење на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, комунално опремање се може решити и на други начин:

- до реализације водоводне мреже снабдевање водом може се решити преко бушених бунара, на парцели корисника, уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника; уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника; уколико не постоји могућност прикључења на електроенергетску мрежу, снабдевање се може решити употребом обновљивих извора енергије (фотонапонски колектори, мали ветрогенератори); 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);

- прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

10. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.1. Општа правила

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела.

Грађевинске парцеле формирају се парцелацијом или препарцелацијом постојећих катастарских парцела, уз максимално уважавање постојећег стања.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши парцелација или препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради утврђивања нових регулационих ширина улица, и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења и грађења.

Свака парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину и минималну ширину фронта утврђену Планом.

Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину могу се припојити суседној парцели која има излаз, у случају потребе за формирањем грађевинске парцеле. Уколико парцела нема излаз на јавну саобраћајну површину, могуће је и обједињавање те парцеле са делом суседне, чиме ће се обезбедити приступ јавној саобраћајној површини. У овом случају, да би парцела била грађевинска, минимална ширина фронта мора да буде 2,5 m.

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

Толеранција код Планом утврђених правила за формирање грађевинске парцеле је 10 %.

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

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

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Грађевинске парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна управа.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу се не ограђују.

Изузетак су транспарентне ограде око спортских терена које могу бити веће висине.

Паркирање или гаражирање возила се мора обезбедити на парцели према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг-место. Уколико се реализују пословни садржаји, потребно је обезбедити једно паркинг-место на 70 m² корисног простора.

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

Није дозвољена изградња објеката за које је прописана обавеза израде, или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежне управе за послове заштите животне средине на студију процене утицаја на животну средину.

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

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), чл. 49–52, којима се дефинишу „Општа правила за изградњу у зони ретких насеља и породичне градње“, као и чл. 28–31, којима се дефинишу услови за изградњу грађевинских елемената објеката.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу, као и терена врло неповољног за изградњу, чији је појас представљен на графичком приказу број 2 „План намене површина“, у размери 1:2500, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

10.2. Правила уређења и грађења по планираним наменама

Породично становање

Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели, спратности до П+1+Пк (максимално три етажес). С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна, употреба сутерена и у том случају је дозвољена спратност Су+П+Пк.

Примењују се следећа правила:

- минимална величина парцеле за слободностојеће објекте је 500 m²;
- максимална величина парцеле се не ограничава;
- минимална ширина уличног фронта је 12 m;
- максимални индекс заузетости на парцели је 30 %.

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

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

Поред главног објекта, други објекти на парцели могу егзистирати као засебни у функцији пословања, или као помоћни у функцији главног објекта (гараже, оставе и слично). Искључиво су приземне спратности.

Објекти се планирају као слободностојећи.

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

Због конфигурације терена може се одступити од појединих критеријума, односно дозвољена је другачија организација објеката на терену (каскадни – терасasti објекти). Максимална спратност је у овом случају Су+П+Т и дозвољен је један објекат на парцели. За ове објекте индекс заузетости је до 50 %.

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

Постојећи објекти могу се доградити¹, дозвољава се њихова промена намене, као и изградња помоћних објеката, уз поштовање максималног индекса заузетости и осталих параметара.

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

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

Услови уређења и грађења објеката су исти као за породично становање без условљавања бруто развијене грађевинске површине (БРГП) до 480 m².

Унутар зоне породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: *социјални* (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера) и *образовни* (предшколске установе, школе), *здравствене установе*, *рекреативни* и *спортски* комплекси и површине. За ове садржаје примењују се услови уређења, грађења и парцелације као за намену породично становање, уз примену норматива за одређену делатност и без условљавања БРГП до 480 m². За парцеле површине преко 2.000 m², са минималним уличним фронтом од 20 m, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Правила за израду урбанистичког пројекта:

- максимално дозвољен индекс заузетости 30 %;
- максимална спратност објеката је Су+П+Пк или П+1+Пк;
- не условљавања се БРГП до 480 m².

¹ Под доградњом се подразумева извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта тако да са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину.

Породично становање у стамбеним комплексима се може планирати на парцелама чија је минимална површина 1200 m^2 , где је могуће остварити квалитетније становање. За организацију оваквог типа становања потребна су најмање четири објекта за двострану оријентацију, односно три за једнострану оријентацију. Основни минимални модул (припадајућа површина комплекса по објекту) при организацији оваквог становања је 400 m^2 . Спратност стамбених објеката у овим комплексима је максимално П+1+Пк. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30 %.

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

У оквиру сваког комплекса дефинисаће се положај објеката, као и слободни делови комплекса са интерним, приступним саобраћајницама, и уређеним озелењеним просторима. За комплекс се планира уређење слободних површина и њихово озелењавање, при чему се препоручује да половина слободног простора буде озелењена.

За реализацију ових комплекса утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта.

Туристичко-спортско-рекреативне површине

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

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

Минимална величина парцеле је 500 m^2 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^2 .

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

Максимални индекс заузетости је 30 %.

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

Сутерен или подрум су дозвољени.

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

Други објекти на парцели, који могу егзистирати поред главног објекта, морају имати исту или комплементарну намену главног објекта, или могу бити стамбени. Максимална спратност другог објекта на парцели је П+Пк.

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

У оквиру парцеле, могуће је формирати једну стамбену јединицу од максимум 150 m^2 бруто развијене грађевинске површине, која се може градити у оквиру пословног објекта или као слободностојећи објекат (други објекат на парцели спратности до П+Пк).

Реализација стамбеног објекта не условава се изградњом пословног објекта.

За комплексе површине преко 5.000 m^2 , условава се израда урбанистичког пројекта уз примену истих правила.

Општеградски центри

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

- трговине (трговине, продавнице, тржни центри, робне куће и др.),
- услужног занатства (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске и друге занатске радње),
- услужних делатности (књижаре, копирнице, хемијске чистионице и др.),
- угоститељства и туризма свих врста и обима (хотели, ресторани, кафеи и др.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу и др.),
- здравства (лекарске ординације, стоматолошке ординације и др.)
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве,
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и др.),
- објекти услужних сервиса (заједничке или централне гараже и др.),
- верски објекти,
- и други објекти, уз услов да се ни на који начин не угрожавају намене у окружењу и функционисање зоне, и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг-места за кориснике.

Становање може бити садржај општеградских центара.

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

За планирани општеградски центар у обухвату Плана дефинисани су основни урбанистички параметри:

- максимални индекс заузетости парцеле је 50 %;
- максимална спратност објеката је П+1+Пк уколико су објекти пословно-стамбени, стамбено-пословни или стамбени, односно П+2 уколико су чисто пословни и уколико се планира раван кров;
- минимална површина парцеле је 500 m²; максимална површина се не условава;
- минимална ширина фронта за пословне и стамбено-пословне је 15 m, за чисто стамбене 12 m;
- дозвољен је само један главни објект на парцели, дозвољена је изградња помоћних објеката искључиво приземне спратности;
- у оквиру објекта могуће је формирати максимално две засебне пословне и/или стамбене јединице;
- за комплексе преко 2.000 m² обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Заштитно зеленило

На подручју обухваћеном Планом, а на парцелама које се не планирају за изградњу, налазе се простори намењени заштитном зеленилу. Ови простори не представљају површине јавне намене, односно корисници/власници ових парцела и даље могу да их користе као ливаде, воћњаке, баште, винограде и сл. У оквиру ових површина забрањена је изградња објеката.

У зависности од положаја у простору зеленило ће осим заштитне улоге имати и естетску, рекреативну, односно служиће као место за одмор и рекреацију. Заштитни појас треба формирати у пејзажном стилу, а у оквиру њега могу се укомпоновати пешачке стазе, простори за седење и видиковци.

Услови за реализацију површина заштитног зеленила дефинисани су у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.

10.3. Правила обликовања

Објекти се могу пројектовати са косим или равним кровом, уз поштовање максималних урбанистичких параметара. Коси кровови се граде без надзетка, или са надзетком максималне висине 1,20 m од међуспратне конструкције. Простор у оквиру волумена крова може се користити као таван, или имати другу намену (становање, пословање). Препорука је да нагиб кровних равни буде од 30 степени на више. Мансардни кровови нису дозвољени. Вертикални кровни прозори се не планирају, осветљење поткровља се обезбеђује лежећим кровним прозорима.

Поткровну етажу је могуће градити као класично поткровље под косим кровним равнима, са или без надзетка, 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 и тд.) у комбинацији са природним материјалима (дрво, камен и тд.).

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

10.4. Носивост терена и погодност за изградњу

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

С аспекта носивости терена и погодности за изградњу извршена је рејонизација простора као градација утврђених карактеристика тла које су од утицаја на начин изградње и стабилност објеката, а која је представљена на графичком приказу број 2 „План намене површина“, у размери 1:2500.

На крајњем југу простора обухваћеног Планом регистровани су терени погодни за изградњу, чија носивост износи 2 kр/cm^2 и више, и на којима је могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција.

Терен непогодан за изградњу, чија је носивост мања од 1 kр/cm^2 и на коме је могућа градња лаких објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање, обухвата највећи део простора обухваћеног Планом. Терен врло непогодан за градњу са дозвољеним оптерећењем мањим од $0,5 \text{ kр/cm}^2$, обухвата један део простора који се налази у долини потока означен на графичком приказу број 2.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, као и за парцелу на којој је изграђен објекат, а која се налази у зони терена непогодног за изградњу и врло непогодног који је означен на графичком приказу број 2, 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 у овим микрорејонима, условљава израда елабората геомеханичког испитивања тла, као и посебног дела документације потребне за изградњу објекта, којим ће се тачно дефинисати позиција објекта на парцели, начин фундирања и врста конструкције објекта, поступак обезбеђења тла и начин експлоатације објекта.

Стабилност терена

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

10.5. Правила за опремање простора инфраструктуром

10.5.1. Услови за реализацију 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;
- Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

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

На прелазу тротоара преко коловоза (минималне ширине 3 m) и дуж тротоара, извршити типско партерно уређење тротоара у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

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

Ширина коловоза у уличној мрежи износи од 5 до 6 m, а у једносмерним улицама 3,5 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 4 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника радијуси кривина треба да су минимално 8 m.

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

Ширина двосмерних бицикличких стаза мора бити минимално 2 m, а једносмерних 1,5 m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати прикључак на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен на графичком приказу број 3. 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.

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

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

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

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.

10.5.2. Правила за реализацију 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 од 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 минимално 1 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, 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.

Водомери за мерење потрошње воде код вишепородичних стамбених објеката се постављају у шахтовима лоцираним ван објекта, на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије и у просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта. Просторија за водомер мора бити лоцирана уз регулациону линију, према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

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

Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење 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 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 отпадне канализације је Ø 250 mm.

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

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

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

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

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

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

Канализациони прикључци

Прикључак на 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, 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.

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 се постави водомер за мерење исцрпљене воде.

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

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

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

10.5.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

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

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

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

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

- у оквиру намене породичног становања у случају реализације пословних садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, спортски и рекреативни комплекси и површине и сл., за парцеле минималне површине 2.000 m²;

- у оквиру намене породично становање у случају реализације стамбених комплекса (парцеле минималне површине 1.600 m² за двострану оријентацију објеката, односно 1.200 m² за једнострану оријентацију);
- у оквиру намене општеградског центра за парцеле минималне површине 2.000 m²;
- у оквиру туристичко-спортско-рекреативних површина за парцеле/комплексе површине преко 5.000 m².

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. Изводи из Плана генералне регулације: | |
| 1.1. Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора | 1:10000 |
| 1.2. План претежне намене земљишта са поделом на просторне целине и зоне | A3 |
| 1.3. Спровођење Плана генералне регулације..... | 1:10000 |
| 2. План намене површина..... | 1:2500 |
| 3. План саобраћаја, регулације и нивелације | 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 и зеленила..... | 1:2500 |
| - Попречни профили улица..... | 1:100 (200) |
| - Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу, у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама. | |

План детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин 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.

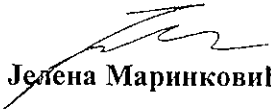
Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

План детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин 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.

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: 35-105/2020-I
11. октобар 2022. године
НОВИ САД

Председница


MSc Јелена Маринковић Радомировић

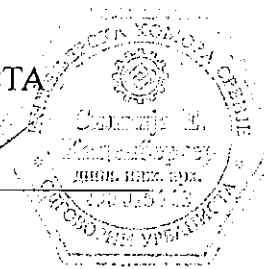
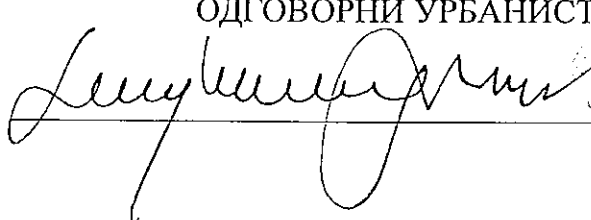
На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОДРУЧЈА АЛИБЕГОВЦА, ЈУГОИСТОЧНО ОД ПУТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 4497 КО ПЕТРОВАРАДИН У ПЕТРОВАРАДИНУ :

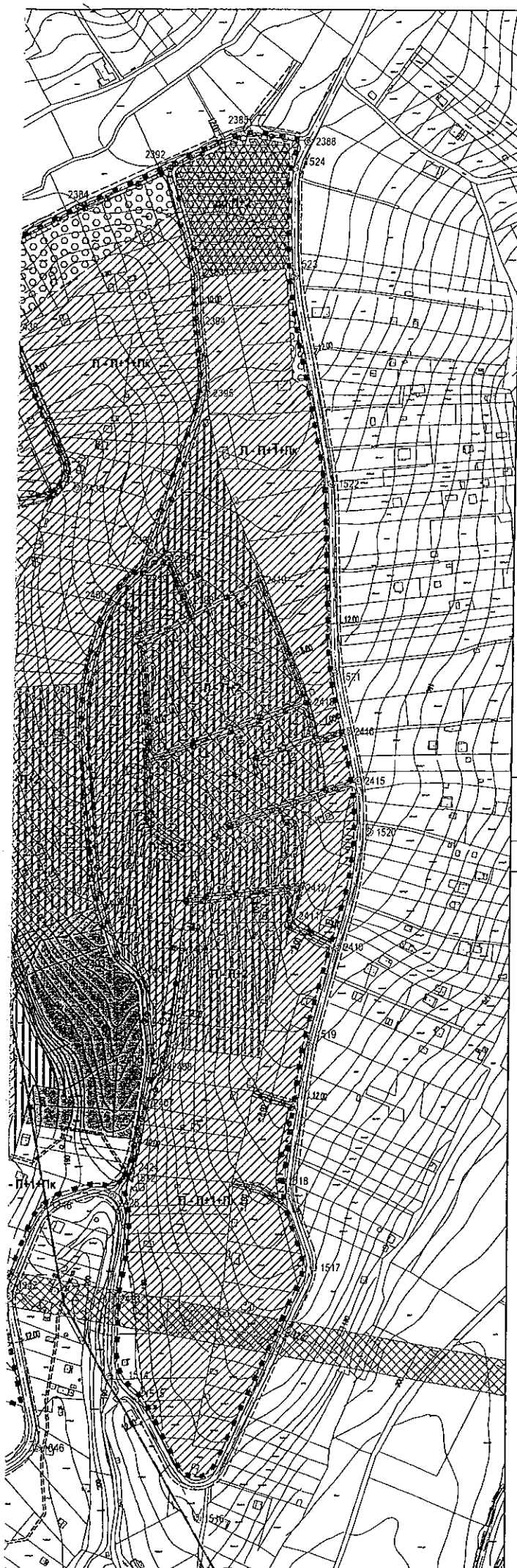
- ПРИПРЕМЉЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА, КАО И ДА ЈЕ

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



У Новом Саду, 11.08.2022. године



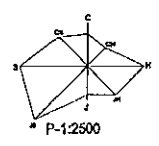
- НАМЕНА ПОВРШИНА**
- СТАНОВАЊЕ**
 - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (П - П+1+П)**
 - ГРАДСКИ ЦЕНТАР**
 - ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТРИ (до П+2)**
 - ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
 - ТУРИСТИЧКО-СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ (П - П+2)**
 - ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**
 - ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО**
 - ИНФРАСТРУКТУРА**
 - САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**
 - ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ**
 - ЗАШТИТА ПРОСТОРА**
 - ЗАШТИПНИ ЕНЕРГЕТСКИ КОРИДОР**
 - ЗАШТИПНИ ПОЈАС ХИДРОТЕХНИЧКОГ ОБЈЕКТА**
 - ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА**
 - ЈАВНИ СПОМЕНИЦИ ("Дальникер" - споменик од камена)**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА ПОДРУЧЈА АЛИБЕГОВЦА, ЈУГОИСТОЧНО ОД ПУТА НА
КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 4497 КО ПЕТРОВАРАДИН
У ПЕТРОВАРАДИНУ**

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

- НОСИВОСТ ТЕРЕНА И ПОГОДНОСТИ ЗА ГРАДЊУ**
- терен погодан за градњу**
 - терен непогодан за градњу**
 - терен врло непогодан за градњу**
- ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ГРАДЊУ**
- обавеза геомеханичких истраживања**
 - обавеза геомеханичких истраживања**

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ**
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА**
- ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА**
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА**



ПРЕДСЕДНИК СОПТИНЕ ГРАД НОВОГ САДА ЈЕЛЕНА МАРУКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ					
Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар краља Лазара 311					
НАЗИВ ПЛАНА ДЕЛА ПОДРУЧЈА АЛИБЕГОВЦА, ЈУГОИСТОЧНО ОД ПУТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 4497 КО ПЕТРОВАРАДИН У ПЕТРОВАРАДИНУ	ПОДУДЕЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ		ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА С. КИЦЕНБЕРГЕР, архитекта	НАЗИВ КАРТЕ		ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА		
ОКРАЈИСАН А. ПАДИЉЕВИЋ, архитекта М. М. ПРОЦЕРОД, архитекта Ј. БОШИЋ, архитекта М. ПАНИЋ, архитекта	НАРУЧИЛАЦ ИЗДАЈЕ		ГРАД НОВИ САД		
ПОМОТНИК ДИРЕКТОРА С. КИЦЕНБЕРГЕР, архитекта	БРОЈ ЗАДАТКА 1.4/19	ДАТУМ 08. 2022.	РАМЕРА 1:2500	БРОЈ 2	
ДИРЕКТОР Д. МИЉКОВИЋ, архитекта					

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-105/20
Дана: 14. 05. 2020. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОДРУЧЈА АЛИБЕГОВЦА,
ЈУГОИСТОЧНО ОД ПУТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 4497
КО ПЕТРОВАРАДИН У ПЕТРОВАРАДИНУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину пре јавног увида, обављена је на 87. седници Комисије за планове, одржаној 14.05.2020. године са почетком у 09,00 часова у згради Скупштине Града Новог Сада, Ул. Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на првом спрату.

87. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије за планове и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад 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 дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину, усвојена на LV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 18. октобра 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 49/19) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину био је на раном јавном увиду у периоду од 12.11.2019. године до 26.11.2019. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 84. седници, одржаној 20.02.2020. године Комисија за планове започела је Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину, и том приликом донела посебан закључак којим одлаже доношење коначног става док се не изврше корекције.

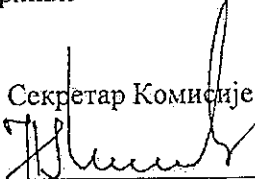
На 87. седници Комисије за планове која је одржана 14. маја 2020. године, Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину и том приликом је закључено да је Нацрт плана детаљне регулације 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) као и да је коригован у складу са Закључком Комисије за планове са 84. седнице од 20.02.2020. године.

Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин 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).

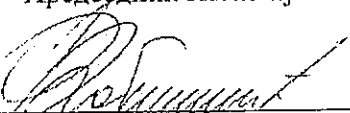
Извештај доставити:

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 урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Секретар Комисије



Нада Милић, дипл.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-35-105/20
Дана: 27.05.2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА
ПОДРУЧЈА АЛИБЕГОВЦА, ЈУГОИСТОЧНО ОД ПУТА НА КАТАСТАРСКОЈ
ПАРЦЕЛИ БРОЈ 4497 КО ПЕТРОВАРАДИН У ПЕТРОВАРАДИНУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 131. (јавној) седници одржаној дана 20.05.2021. 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 и 132. седници одржаној у згради ЈП Урбанизам "Завод за урбанизам" дана 27.05.2021. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, у великој сали на трећем спрату са почетком у 9,00 часова и, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину.

131. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, Милан Ковачевић и Иван Бракочевић, чланови Комисије и Јасмина Лазић, секретар и члан Комисије за планове.

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

Одлука о изради плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину, усвојена је на LV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 18. октобра 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 49/19) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину био је на раном јавном увиду у периоду од 12.11.2019. године до 26.11.2019. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 84. седници, одржаној 20.02.2020. године Комисија за планове започела је Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину, и том приликом донела посебан закључак којим одлаже доношење коначног става док се не изврше корекције.

На 87. седници Комисије за планове која је одржана 14. маја 2020. године, Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од

пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину и том приликом је закључено да је Нацрт плана детаљне регулације 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) као и да је коригован у складу са Закључком Комисије за планове са 84. седнице од 20.02.2020. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину је изложен на јавни увид у периоду од 24.03.2021. до 22.04.2021. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 24. марта 2021. године). У току јавног увида достављено је 9 (девет) примедби и 1 (једна) примедба достављена ван рока на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, на 131. (јавној) седници одржаној 20.05.2021. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 24.04.2021. године) Комисија за планове је разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину године и том приликом је констатовала је потребно наставити разматрање Извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду на некој од наредних седница.

На 132. седници одржаној 27.05.2021. године Комисија за планове је наставила разматрање Извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето је 9 (девет) различитих примедби и 1 (једна) примедба достављена ван рока на Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину.

Примедбе су доставили:

1. Акционарско друштво "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ" Београд
2. Јовица Јањић, Душана Васиљева 25, Нови Сад
3. Зорана Прокин, Булевар ослобођења 96, Нови Сад и Филип Бакић, Јастребачка 14, Нови Сад
4. Милош Лончар, Стевана Мокрањца 6, Нови Сад и Владислава Раденковић, Бранислава Бороте бр.1, стан 3, Нови Сад
5. Миодраг Раденковић, Бранислава Бороте, бр.1, стан 3, Нови Сад
6. Горан Демко Рихтер 1300 каплара, Нови Сад
7. Ђурђица Милисавац Новаковић, Киш Ернеа 7а, Нови Сад
8. Бранислав Маркграф, Мише Димитријевића 6/А, Нови Сад
9. Радован Радека, Драгише Брашована 18, Нови Сад

Примедба достављена ван рока:

10. Владо Павлич, Железничка колонија 1, Нови Сад

Примедба број 1

(подносиоци: Акционарско друштво "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ" Београд)

АД "ЕЛЕКТРОМРЕЖЕ СРБИЈЕ" БЕОГРАД нас обавештавају да дају позитивно мишљење на Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину уколико се у текст Нацрта унесе следеће:

У поглављу 3.4. Енергетска инфраструктура, навести:

У случају градње линијских објеката од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи бакарни ТК каблови, енергетски каблови са металним плаштом и др.) у оквиру граница обухвата плана детаљне регулације, због индуктивног утицаја високонапонских водова који се налазе ван оквира граница обухвата плана детаљне регулације, потребно је обратити се за услове ЕМС АД.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 2

(подносилац: Јовица Јањић, Душана Васиљева 25, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле број 840/7 и 840/8. Подносилац примедбе моли да се делови ових парцела искључе од "одузимања" (делови се планирају за саобраћајну површину), пошто се на овим парцелама налазе објекти пољопривредног газдинства за производњу буковаче. Овим би се ометао улазак у објекте и процес производње, а самим тим и егзистенција.

Напомиње да се преко пута налазе парцеле 866/1 и 866/2 од којих се делови парцела не одузимају, а које су у државном власништву. Пољопривредно газдинство је регистровано од 2004. године а плаћају и доприносе.

Такође парцела 843 која је у њиховом власништву се у потпуности одузима (намењује за саобраћајну површину), а не виде разлог за то.

У прилогу достављају скицу плана.

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

Комисија сматра да је овај сегмент Нацрта плана потребно изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 3

(подносиоци: Зорана Прокин, Булевар ослобођења 96, Нови Сад и Филип Бакић, Јастребачка 14, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 6495/2 КО Петроварадин, чији су сувласници, а планским решењем је планирано одвајање дела парцеле за путну инфраструктуру те како кажу, имају правни интерес за извршење ових примедби.

Противе се предложеном Нацрту плана, али само у делу који се односи на њихову парцелу, тј. на предлог да се постојећи пут изнад њихове парцеле прошири, и тиме од њихове парцеле одузме део у ту сврху.

Сматрају да за изградњу новог пута у конкретном случају не постоје могућности, тј. постоје огромне физичке препреке због конфигурације терена, те би за евентуалну изградњу пута било неопходно насипање велике количине земље које би угрозиле плац и објекте на плацу.

Такође сматрају да би се умањењем површине парцеле услед одвајања за део пута, укупна површина парцеле умањила, те не би било могуће остварити две засебне грађевинске парцеле како би евентуално у наредном периоду као сувласници могли да изврше физичку деобу парцеле.

Сматрају битним и то што се у горњем делу парцеле (део који је Нацртом предвиђен да се одвоји за потребе пута), налази шахт и водоводна мрежа из које се снабдевају водом, али и околне парцеле а што би у случају насипања и изградње пута довело у питање водоснабдевање неколико објеката.

На крају сматрају да је потпуно непотребно да се гради на тој локацији пут, јер већ постоји организација саобраћаја тј. постоји адекватан пут, и мисле да постоји лакши, једноставнији и јефтинији начин да се тај пут евентуално повеже са другим парцелама.

Имајући у виду све горе наведено, стављају примедбе на Нацрт плана у делу који се тиче проширења пута на парцелу број 6495/2, сматрају да је за правилно утврђивање финансијске исплативости изградње пута а и његову стварну потребу, неопходно пре усвајања Нацрта плана урадити геомеханичка испитивања, јер би планско решење захтевало насипање јако пуно земље због нивелиција терена што би угрозило објекте на њиховој и суседним парцелама.

Комисија за планове део примедбе прихвата а за део примедбе сматра да је неоснован, уз образложење обрађивача дато у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Комисија сматра да је овај сегмент Нацрта плана потребно изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 4

(подносиоци: Милош Лончар, Стевана Мокрањца 6, Нови Сад и Владислава Раденковић, Бранислава Бороте бр.1, стан 3, Нови Сад)

Примедба се односи на катастарске парцеле број 4503/4 и 4502/3 КО Петроварадин.

Моле да се преиспита предложено планско решење тако да се уски део парцеле број 4502/3 који се граничи са парцелом 4503/4, припоји парцели 4503/4 те да се у истој површини прошири парцела 4502/3 у делу парцеле 4503/4 којим је сада парцела 4503/4 наслоњена тј. граничи се са парцелом 4503/3 тако да парцела 4502/3 добије лакши излаз на пут 4503/4.

Парцеле 4502/4 и 4502/5 имају исте власнике те евентуални прилази парцели 4502/5 требало би планирати преко парцеле истих власника, односно преко парцеле 4502/4 а не преко парцеле 4502/3.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована, уз образложење обрађивача дато у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 5

(подносилац: Миодраг Раденковић, Бранислава Бороте, бр.1, стан 3, Нови Сад)

Подносилац примедбе моли да се преиспита планско решење тако да се укине планирана слепа саобраћајница која одузима значајан део парцеле број 6439/3 КО Петроварадин.

Предметна слепа улица је утврђена да би се обезбедио прилаз парцели број 6437, али је власник те парцеле, такође и власник парцела 6435 и 6436 тако да би спајањем истих обезбедио излаз на планирану јавну површину. Уколико је ипак потребна слепа улица за прилаз наведеној парцели, исту би требало планирати преко парцеле истог власника, односно преко парцела бр. 6435 и 6436, а не преко парцеле подносиоца примедбе.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована, уз образложење обрађивача дато у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 6

(подносилац: Горан Демко Рихтер 1300 каплара, Нови Сад)

Подносилац примедбе је власник парцеле број 786/4 КО Сремска Каменица.

Парцела је намењена за туристичко-спортско-рекреативне површине на шта нема примедбу.

Међутим, поред предметне парцеле је предвиђен пут ширине 12,00 m (две саобраћајне траке и две пешачке стазе) и при том се од парцеле одузима око 3,00 m -4,00 m у дужини чак 87,00 m.

Парцела број 786/4 КО Сремска Каменица, која је сада површине од 1.064,00 m², биће умањена за око 300 m². Парцела се сматра за постојећу и мања је од 1.500 m². Како је планом предвиђен степен заузетости парцеле до 30%, умањује се могућност градње објеката за скоро 100,00 m². Поред тога, још је неповољније што због облика парцеле, губитком 4,00 m по њеној граници, губи се функција уског дела парцеле, што значи да поред губитка од 300, 00 m² неће се моћи користити североисточни део парцеле у површини од приближно 70,00 m². Све ово негативно утиче на квалитет коришћења парцеле, могућност градње и могућност садње.

Из свега наведеног, моли да се изнађе решење да се од парцеле број 786/4 не одузима значајна површина за пут како би се омогућило квалитетно коришћење парцеле.

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

Комисија сматра да је овај сегмент Нацрта плана потребно изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 7

(подносилац: Ђурђица Милисавец Новаковић, Киш Ернеа 7а, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 840/5 КО Сремска Каменица, за коју је власница парцеле утврдила да се одузима значајан део за потребе пута. Како пут пролази између предметне парцеле и парцеле број 867/3, сматра да би било коректно да се један део, па чак и већи одузме и од те парцеле. Разлог је што је парцела број 840/5 у брду, а супротна на равном терену. Уколико се само од парцеле број 840/5 одузме колико је потребно за пут, практично неће остати ни мало равнoг плаца, а на супротној страни то неће сметати.

Такође сматра да би за трасу пута било коректније одузети од свих плацева који се налазе наспрам парцела под бројем 840 (1,2,3,4,5,6,7,8) јер се ове парцеле налазе под брдом, а са супротне стране има више простора.

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

Комисија сматра да је овај сегмент Нацрта плана потребно изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 8

(подносилац: Бранислав Маркграф, Мише Димитријевића б/А, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 6491 КО Петроварадин.

Увидом у плански документ, власник парцеле је сазнао да се већи део парцеле одузима за регулацију улице и тако регулација се приближава изграђеној породичној стамбеној згради на мање од 3,00 m.

На тај начин ће се онемогућити колски пролаз преосталом делу парцеле поред објекта.

Имајући у виду напред наведено, моли да се у предметном делу преиспита ширина регулације улице, односно да се ова саобраћајница транслаторно помери ка истоку, с обзиром да парцеле са супротне стране немају изграђене објекте и оријентисане су ужом страном парцеле на улицу, те ће им се мање

од парцела одузимати. Предметна парцела је широм страном оријентисана ка улици, тако да ће одузимањем површине бити знатно умањена.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована, уз образложење обрађивача дато у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 9

(подносилац: Радован Радека, Драгише Брашована 18, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 6414/27 КО Петроварадин, на којој се налази објекат - гаража, која се делом налази у оквиру регулације пута.

Власник ове парцеле нас информисе да се испред објекта налази велики паркинг простор који омогућава мимоилажење возила. Он већ сада служи за нормално кретање.

Примедба се односи на молбу да се знађе могућност "изузимања објекта из плана који се односи на регулацију пута".

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба достављена ван рока:

Примедба број 10

(подносилац: Вlado Павлич, Железничка колонија 1, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 840/6, за коју власник моли да се искључи од одузимања њеног дела.

Преко пута предметне парцеле налазе се парцеле бр. 866/1 и 866/2 без намене за које није планирано одузимање за регулацију пута а које су у државном власништву.

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

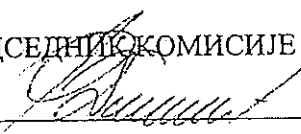
Комисија сматра да је овај сегмент Нацрта плана потребно изложити на поновни јавни увид.

Овај Извештај је саставни део Записника са 132. Седнице Комисије за планове од 27.05.2020. године.

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

Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања делова Нацрта плана у процедуру поновног јавног увида.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Радоња Дабетих, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.

2. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.

3. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх.

4. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх.

5. Јасмина Лазих, маст.инж.арх.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-105/20
Дана: 29. 07. 2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОДРУЧЈА АЛИБЕГОВЦА,
ЈУГОИСТОЧНО ОД ПУТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 4497 КО
ПЕТРОВАРАДИН У ПЕТРОВАРАДИНУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ПОНОВНИ ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину пре излагања на поновни јавни увид, обављена је на 139. седници Комисије за планове одржаној 29.07.2021. године, са почетком у 09,00 часова, у згради Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Бул. цара Лазара број 3, у великој сали на трећем спрату.

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 заштиту животне средине 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 :

Одлука о изради плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину, усвојена је на LV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 18. октобра 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 49/19) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину био је на раном јавном увиду у периоду од 12.11.2019. године до 26.11.2019. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 84. седници, одржаној 20.02.2020. године Комисија за планове започела је стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској

парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину, и том приликом донела посебан закључак којим одлаже доношење коначног става док се не изврше корекције.

На 87. седници Комисије за планове која је одржана 14. маја 2020. године, Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину и том приликом је закључено да је Нацрт плана детаљне регулације 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) као и да је коригован у складу са Закључком Комисије за планове са 84. седнице од 20.02.2020. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину је изложен на јавни увид у периоду од 24.03.2021. до 22.04.2021. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 24. марта 2021. године). У току јавног увида достављено је 9 (девет) примедби и 1 (једна) примедба достављена ван рока на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду. Након спроведеног јавног увида, на 131. (јавној) седници одржаној 20.05.2021. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 24.04.2021. године) Комисија за планове је разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину и том приликом је констатовала да је потребно наставити разматрање Извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду на некој од наредних седница.

На 132. седници одржаној 27.05.2021. године Комисија за планове је наставила разматрање Извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 9 (девет) различитих примедби и 1 (једна) примедба достављена ван рока на Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину. У затвореном делу седнице Комисија је донела Извештај о обављеном јавном увиду. Имајући у виду да се прихватањем појединих примедби нацрт плана значајније мења, Комисија је закључила да је потребно део Нацрта плана изложити на поновни јавни увид.


На 139. седници, која је одржана 29.07.2021.године, Комисија за планове разматрала је кориговани Нацрт плана у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду и том приликом констатовала да је Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21) .

Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину може се упутити у даљи поступак, односно на излагање Нацрта плана на поновни јавни увид.

Извештај доставити:

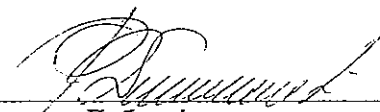
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Секретар Комисије



Јасмина Лазих, 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-35-105/20
Дана: 30.06.2022. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОДРУЧЈА АЛИБЕГОВЦА,
ЈУГОИСТОЧНО ОД ПУТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 4497
КО ПЕТРОВАРАДИН У ПЕТРОВАРАДИНУ

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 и на 1. седници (нови сазив) која је одржана 30.06.2022.године са почетком у 9,00 часова у згради ЈП „Урбанизам“, Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на трећем спрату, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину.

186. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић и Милан Ковачевић, чланови Комисије.

1. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић, Иван Бракочевић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину, усвојена је на LV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 18. октобра 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 49/19) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину био је на раном јавном увиду у периоду од 12.11.2019. године до 26.11.2019. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 84. седници, одржаној 20.02.2020. године Комисија за планове започела је стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину, и том приликом донела посебан закључак којим одлаже доношење коначног става док се не изврше корекције.

На 87. седници Комисије за планове која је одржана 14. маја 2020. године, Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину и том приликом је закључено да је Нацрт плана детаљне регулације 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) као и да је коригован у складу са Закључком Комисије за планове са 84. седнице од 20.02.2020. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину је изложен на јавни увид у периоду од 24.03.2021. до 22.04.2021. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 24. марта 2021. године). У току јавног увида достављено је 9 (девет) примедби и 1 (једна) примедба достављена ван рока на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, на 131. (јавној) седници одржаној 20.05.2021. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 24.03.2021. године) Комисија за планове је разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину и том приликом је констатовала да је потребно наставити разматрање Извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду на некој од наредних седница.

На 132. седници одржаној 27.05.2021. године Комисија за планове је наставила разматрање Извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 9 (девет) примедби и 1 (једна) примедба достављена ван рока на Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину. У затвореном делу седнице Комисија је донела Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину. Имајући у виду да се прихватањем појединих примедби нацрт плана значајније мења, Комисија је закључила да је потребно део Нацрта плана изложити на поновни јавни увид.

На 139. седници, која је одржана 29.07.2021. године, Комисија за планове разматрала је кориговани Нацрт плана у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду и том приликом констатовала да је Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21) и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину.

Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину упућен је у даљи поступак, односно на излагање Нацрта плана на поновни јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину је изложен на поновни јавни увид у периоду од 27.05. до 10.06.2022. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 27. маја 2022. године). У току јавног увида достављено је 5 (пет) примедби, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду.

Након спроведеног поновног јавног увида, Комисија за планове је на 186. (јавној) седници, одржаној 27.06.2022. године, (чије оглашавање је објављено у листу "Дневник" од 27.05.2022. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину. Након јавног дела седнице Комисија није наставила разматрање примедби, већ је закључивање по примедбама одложено за наредну седницу Комисије за планове.

На 1. седници Комисије за планове (нови сазив Комисије за планове али без измена чланова Комисије у односу на претходни сазив, изузев секретара Комисије), која је одржана 30.06.2022. године, Комисија је у затвореном делу наставила разматрање поднетих примедби и констатовала да је у току поновног јавног увида поднето 5 (пет) примедби.

Примедбе су доставили:

1. Биљана Цуцић и др.
2. Милорад Чолевић
3. Петар Шушњар
4. Маринко Ђидић и др.
5. Жељко Оравец

(примедба Жељка Оравца је стигла у току излагања Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину на јавни увид, али се односи на парцелу број 837 КО Сремска Каменица која је обухваћена Планом детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину)

Примедба број 1

Примедбу је доставила Биљана Цуцић и др. (још деветнаест грађана).

Подносиоци примедбе констатују да се Планом детаљне регулације подручја Алибеговца југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину планира изградња асфалтног пута. Садашњи приступни пут је ширине 5 m а у Плану генералне регулације унето је да ширина пута буде 5 m за двосмерни саобраћај. Уколико се ширина изведе како је планирано у плану детаљне регулације, немали број парцела би се сузио. На неким парцелама постоје вишедеценијски легализовани грађевински објекти непосредно поред постојећег пута.

Изградњом пута ови објекти би постали неупотребљиви, како за изградњу нових објеката тако и за боравак.

Сматрају да је од суштинске важности чињеница да је у већини случајева релевантним прописима регулисано да грађевинска линија мора бити удаљена од регулационе линије најмање 3 m. Дакле, изградњом пута ширег од постојећег, већи број парцела би постао грађевински неупотребљив.

Такође сматрају да друга планирана саобраћајница (ширине улице од 8 m) која је планирана између постојећих катастарских парцела 829/2, 830, 829/1, 828, нема никакве функције.

На терену постоји земљани пут до краја катастарске парцеле број 828 КО Сремска Каменица као и да је висинска разлика терена од катастарске парцеле број 830 до земљаног пута код катастарске парцеле 828 преко 15 m на дужини од 70 m.

Сагледавајући постојеће стање предлажу да се предвиђена саобраћајница до броја катастарске парцеле број 828 завршава, уместо како је предвиђено да се спаја са саобраћајницом на парцели 4497.

Предлажу да се предвиђена саобраћајница третира искључиво као приступни пут парцелама које немају излаз на друге путеве /саобраћајнице те да се димензионише према предложеној намени у саобраћајницу не ширу од 6 m.

Претходно наведено предлажу из више разлога:

Сматрају да је предвиђена ширина саобраћајнице непропорционална, имајући у виду да се одвијање саобраћаја планира саобраћајницом на парцели број 4497. Такође уколико се ширина изведе како је планирано немали број парцела би се значајно сузио исте би биле неупотребљиве како за изградњу нових објеката, тако и за боравак.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 2

Примедбу је доставио Милорад Чолевић

Како је дугогодишњи / вишедеценијски власник кат. парцела број 6444 и 6445 КО Петроварадин и 830 и 831 КО Сремска Каменица а које се парцеле граниче са парцелом број 4497 КО Петроварадин на којој се планира изградња пута (улице ширине 12 m) итекако је заинтересован за предметни ПДР, те износи своја запажања и примедбе.

1. Као власник напред наведених парцела и објеката који се налазе на парцели број 6445 КО Петроварадин, сагласан је са изградњом јавне саобраћајнице и да је иста неопходна, али је јако битна траса исте, јер сматра да је кроз беспотребно да регулациона линија предвиђеног пута/улице улази у све напред наведене парцеле.

Сходно наведеном предлаже:

Да се пре свега регулациона линија пута повуче по граници катастарске парцеле број 6445 КО Петроварадин (на којој се налази објекат и чији је власник у целости), а све како би се иста сачувала као целина и како би се објекту омогућио несметан прилаз, а све имајући у виду да је за изградњу предметне јавне саобраћајнице неопходна изградња потпорног зида због постојећг усека на парцели број 6445б те самим тим би се створили беспотребни трошкови;

Да се са друге стране за предметни део којим би се ушло на парцелу број 6445 КО Петроварадин заузме део парцеле 6446 КО Петроварадин, а из разлога што се свакако парцела број 6446 КО Петроварадин припаја путу, као и што се део катастарске парцеле број 831 КО Сремска Каменица (на којој регулациона линија улази са обе стране) заузима, те би се за предметну ширину пута заузео део катарске парцеле 831 КО Сремска Каменица.

Доказ : Увид у прилог 1 са скицом

2. Такође истиче и следећу примедбу која се односи на планирану деоницу пута (улице ширине 8 m) предвиђену између катастарских парцела број 6444 КО Петроварадин , 830 КО Сремска Каменица и 829/2, 829/1, и 828 КО Сремска Каменица .

Наиме на терену постоји земљани пут до краја кат. парцеле број 828 КО Сремска Каменица као и да је висинска разлика терена од кат. парцеле 830 до земљаног пута код парцеле број 828 преко 15 m на дужини око 70 m.

Сходно наведеном, предлаже да би изградњу напред наведене деонице било целисходније урадити на начин што би изградња пута /улице била до катастарске парцеле број 828 или до кат. парцеле број 829/1 КО Сремска Каменица, јер би истим све парцеле имале приступни пут , те би било беспотребно спајати са горњом улицом и тиме значајно умањити површину постојећих парцела (око 700m²), а чиме би се смањили трошкови изградње.

Доказ: Увид у прилог 2 са скицом

На основу свега наведеног, сматра да су наведене примедбе основане, да није исправно нити поштено да било ко трпи штету у овој правној ствари те предлаже:

Да се у конкретном случају изврши увид у комплетну документацију и евентуално изађе на терен и разјасне настале нејасноће, те да се након тога усвоје напред наведене примедбе а све у циљу заштите интереса подносиоца примедби и свих власника парцела.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 3

Примедбу је поднео Петар Шушњар

Подноси примедбу и захтев да се не усвоји предлог Генералног урбанистичког плана за означене делове непокретности Алибеговац КО Сремска Каменица

(током целог текста примедбе се спомиње Генерални урбанистички план те је нејасно да ли се примедба односила на ГУП па је стигла после рока, или на предметни ПДР)

Странка је власник земљишта и непокретности на парцели 1109/8 КО Сремска Каменица потез Алибеговац Ширине. Земљиште заузима више од 1.500 m² (0,28ha њива 5 класе). На поменутом простору су у катастар уписан објекат за одмор и почни објекат. Ту је и 100 чокота винове лозе и 50 вођака, остало простор за забаву. У објекат је уведена електрична струја, телефон и извршен прикључак на воду из градског водовода. На све се то плаћа накнада за коришћење.

Земљиште са горе описаним објектом и засадом винове лозе са своје леве стране гледано у правцу Института Сремска Каменица, протеже се дуж пута са каменом подлогом. За који је до сада заједно са суседима у неколико наврата уз значајно учешће настојали да се асвалтира. До сада нису у томе успели, истрошили су се у изградњи и обнови деоннице пута од саобраћајнице Петроварадин па до, сада уништеног винограда на чијем се месту предвиђа уређење гробља.

Странка и његови суседи сазнали су да се поменути пут у ГУПу намерава асвалтирати. Та вест их је обрадовала, међутим ширина локалне саобраћајнице је фантастичних 12 до 16м. Читавих 4 до 8 м шира од чувене и веома фреквентне саобраћајнице Петроварадин Иришки венац. Објашњава историјат саобраћајнице. По странци нема потребе ширити га ван простора постојеће парцеле. Други проблем, ван ове нерационалности је потреба да се експропише од осам до најмање 4 метра земљишта.

Експропријација није само непотребан трошак, она отеже извођење радова. Предлагачи измене плана – стручњаци урбанистичког завода не негирају да ће се морати вршити експропријација земљишта и непокретности али при томе не утврђују да се то ради у јавном интересу и не утврђује се ко је инвеститор а то значи ко је у обавези да надокнади те непотребне и нерационалне трошкове. Већ и због тога што измишљена намера за некакву рекреацију значи ..изгледа и корисности простора да се поменутом питању посвети пажња и одговорност. Грешке су кобне за дуг период. Због тога не само као оштећена страна подносе примедбу (јер ће и објекти инфраструктуре бити оштећени) да се пут планира и сведе на ширину коју је до сада имао. Сматра да олако и неодговорно чињење довешће до ситуације као са виноградом наводно приватизоване фирме Навип.

Апсолутно подржава протест и ничим оправдане предлоге стручних служби Завода за урбанизам потписаних од угрожених власника непокретности.

За случај заказивања седнице моли да се позове. Радо би као публика слушао мудре предлоге да се предлози за неусвајање одбију.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 4

Примебусу поднели Маринко Ђидић, Карољ Шељем, Дарко Лукић и др. (укупно 54 грађана од којих су делом грађани који су поднели и посебно примедбе)

Подносиоци примедбе, дугогодишњи власници парцела на којима се налазе објекти у делу подручја Алибеговца југоисточно од КО Петроварадин и КО Сремска Каменица, не слажу се са одузимањем значајног дела површина њихових малих парцела. Њихове парцеле се налазе непосредно поред катастарске парцеле број 4497. На овој парцели је садашњи приступни пут који је изграђен за време Аустро-Угарске монархије. Ширина овог пута је око 5м.

На основу Плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину планира се изградња асфалтног пута. Пројектом је предвиђена ширина улице од 12м, од тога 6м коловоза и пешачка стаза 2 x по 1м. Планирана саобраћајница није прилагођена конфигурацији постојећег терена.

На највећем делу овог простора су парцеле под воћњацима, виноградима и ораницама. Постоје четинари (јела висине око 30м), ораси, брезе који се налазе поред самог садашњег пута.. Постоје легализовани стамбени објекти су такође изграђени одмах поред пута. Сматрају да је изузетно важно сачувати постојеће растиње, воћњаке и винограде и изграђене објекте.

Знајући да је на деоници садашњег пољског пута од Навиповог винограда који је под стечајем, доле према извору терен је специјалне конфигурације који ограничва могућност изградње широке улице, саобраћајнице. Постојећи атарски пут је прилагођен терену. Овај простор је захваћен процесима клизања тла. Постоје клизишта. Знајући и то да су на овом делу терена нагиби и до 90 степени (засеци), Ту се налази и споменик у знак захвалности градитељима пута.

На основу горе изнетог, потписани грађани – власници парцела прихватају услов из Плана генералне регулације Алибеговац где је унето да ширина коловоза на овој деоници буде 5м за двосмерни саобраћај. Ово је врло битно за одржавање природне средине окружења. Такође треба обратити пажњу да се концепција изградње саобраћајнице прилагођава конфигурацији постојећег терена и постојећој парцелацији. При томе треба водити рачуна и о смањењу висине инвестиционих улагања изградње саобраћајнице. Због тога на оним деоницама саобраћајнице где постоје нагиби, да се евентуално проширење пута уради на делу – страни где су постојећи природни нагиби.

Истовремено сматрају да друга планирана саобраћајница – пут ширине од 8м који је планиран између постојећих парцела 829/2, 829/1, 828, 827, 826, 830, 831, 6444, 6445... нама никакве функције, нити ће имати. Тиме се драстично смањују површине ових парцела и уништавају се воћњаци на овим парцелама. Такође је у Плану генералне регулације Алибеговца сугерисано да ако је могуће задрже површине парцела око 1000м². Планира се и нови пут од споменика према доле - према роковом потоку.

Овим путем нас обавештавамју да у мају 2021. године због епидемије короне нису били у могућности да присуствују Јавном увиду овог Плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца.

У прилогу достављају потписе власника парцела који подржавају горе изнете чињенице.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 5

Примедбу је поднео Жељко Оравец

Жељко Оравец је примедбу је поднео у току поновљеног јавног увида Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ- 21 у Петроварадину, међутим парцела на коју се односи примедба је обухваћена Планом детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 КО Петроварадин у Петроварадину.

Примедбу је поднео као власник парцеле број 837 на потесу Ширине КО Сремска Каменица, на ком се налази породична стамбена зграда пвршине 31 м² изграђен 2009. године без одобрења за изградњу.

Дана 8.03. 2010 године поднео је захтев за легализацију тог објекта са свом прописаном документацијом. Захтев је поднет Градској управи за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада. Након што је странка поднела захтев, нико није тражио од њега допуну захтева.

Протеклих година се у више наврата распитивао о исходу поднетог захтева, али је увек добујијао одговор да је у току и да ће бити обавештен о истом.

Тек пре месец дана односно 9.05.2022. године обавештене је од Градске управе да треба да допуни захтев тиме што ће доставити геодетски снимак висине објекта.

Наредног дана, тј. 10.05.2022. године допунио је захтев и није добио никакав одговор.

С обзиром да је Планом детаљне регулације предвиђено а се пут изгради преко више парцела међу којима је и парцела број 837 улаже приговор на план.

Као вишегодишњи власници тих парцела истичу примедбу на планирану деоницу пута –ширину улице од 8 метара, која је овим планом предвиђена на деловима тих парцела. Дошло би до значајног умањења тих парцела (укупне површине 700 m²).

Постоји земљани пут до краја парцеле број бр. 828 КО Сремска Каменица. Од парцеле број 828 до парцеле број 830 постоји висинска разлика (грешком се наводи 70м а треба 15 m на дужини 70 метара).

Собзиром да све потребне парцеле за изградњу пута припадају делу површине које су ланом предвиђене као спортско рекреативна зона, овај пут н доприноси парцелама пошто приступ истима је већ омогућен другим прилазним путевима, који се користе још од првог светског рата.

Увидом у документацију с обзиром на планиру изградњу наведеног пута, остао би без комплетне површине плаца, парцеле 837 с чим се не слаже, тј. подноси приговор.

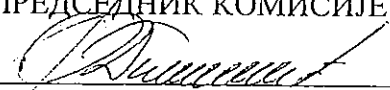
Комисија за планове сматра да је примедба неоснована уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

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 Нацрта плана у даљи поступак доношења.

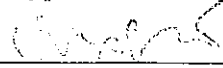
Овај Извештај је саставни део Записника са 1. седнице (нови сазив) Комисије за планове од 30.06.2022. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

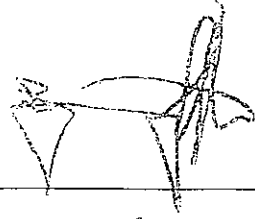

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

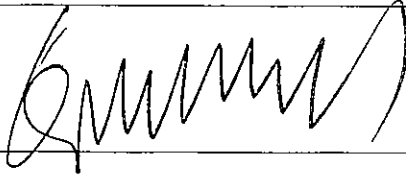
ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:



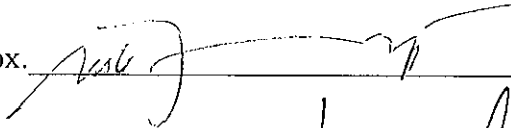
1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобр.



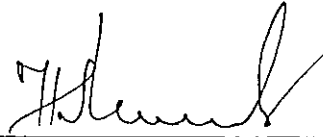
2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.



3. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх.



4. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх.



5. Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер.