

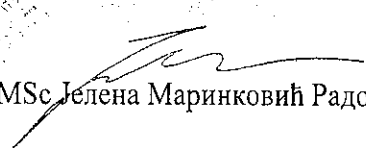
На основу члана 39. тачка 84. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од Државног пута IB-21 у Петроварадину, Скупштина Града Новог Сада на XXX седници од 11. октобра 2022. године, 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 Државног пута IB-21 у Петроварадину пре излагања на јавни увид са 72. седнице од 28.11.2019. године, Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од Државног пута IB-21 у Петроварадину са 138. (јавне) седнице од 22.07.2021. године, Извештај о стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од Државног пута IB-21 у Петроварадину пре излагања на поновни јавни увид са 148. седнице од 30.09.2021. године и Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од Државног пута IB-21 у Петроварадину са 1. седнице 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: 35-713/2019-І
11. октобар 2022. године
НОВИ САД

Председница

MSc Јелена Маринковић Радомировић

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 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 ДРЖАВНОГ ПУТА ИБ-21 У ПЕТРОВАРАДИНУ

1. УВОД

Планом детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину (у даљем тексту: План), обухваћен је простор који се налази на сремској страни града, у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Петроварадин и КО Сремска Каменица, у јужном делу грађевинског подручја града Новог Сада.

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћени текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план), цео простор у обухвату Плана намењен је туристичко-спортско-рекреативним површинама.

Подручје у обухвату Плана ограничено је са севера Државним путем ИБ реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница) (у даљем тексту: Државни пут ИБ-21), са истока планираном везом Државног пута ИБ-21 са Државним путем ИА реда ознаке 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд), а са јужне и западне стране планираним саобраћајницама.

Планом се прецизно утврђују намене простора, дефинишу коридори саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре, као и правила по којима се уређује простор, граде објекти и штите природна и културна добра на обухваћеном простору.

1.1. Основ за израду Плана са изводом из плана ширег подручја

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 35/19) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на LII седници 15. јула 2019. године.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина („Службени лист Града Новог Сада“, број 8/19) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је за обухваћено подручје дефинисано:

„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.“

Планом се детаљно дефинишу правила уређења и грађења, а у складу са усмеравајућим правилима за површине јавне намене и површине осталих намена.

1.2. Циљ доношења Плана

У складу са планираном наменом и постојећим стањем простора, израђен је План са основним циљем да се омогући оптимално решење за уређење дела подручја Алибеговца у Петроварадину, а на основу анализе могућности развоја подручја и циљева уређења, а према условима утврђеним Генералним планом и Планом генералне регулације.

Циљ израде Плана је утврђивање правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, на основу смерница утврђених Генералним планом, анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе планске документације, као и усклађивање са захтевима и потребама корисника овог простора.

План садржи: границу и обухват грађевинског подручја Плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе линије јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, релевантне нивелационе коте, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење Плана. Утврђене су и мере заштите животне средине, правила и услови за рационално коришћење необновљивих и обезбеђење услова за боље коришћење обновљивих ресурса, заштита живота и здравља људи и заштита од елементарних непогода, ратних дејстава, стандарди приступачности којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, итд.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено грађевинско подручје у КО Петроварадин и КО Сремска Каменица, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 4285/3, 4296/2 и 6659/2 у КО Петроварадин. Од ове тачке, граница у правцу југоистока прати јужну планирану регулациону линију продужетка мишелучке саобраћајнице, затим скреће у правцу југа, прати западну планирану регулациону линију приступног пута гробљу на Алибеговцу до пресека са осовином планиране саобраћајнице. Даље, граница

скреће у правцу југозапада, прати осовину планиране саобраћајнице, прелази у КО Сремска Каменица, до пресека са продуженим правцем из северне границе парцеле број 674. Од ове тачке, граница скреће у правцу запада, прати претходно описани правац, јужну границу парцеле број 675, затим пресеца парцелу број 686 и прати јужну границу парцеле број 671/2 до тремеђе парцела бр. 671/1, 671/2 и 5809. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати источну регулациону линију Државног пута ИБ-21, прелази у КО Петроварадин, и долази до почетне тачке описа границе Плана.

Планом је обухваћено 52,59 ha.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Постојеће стање и ограничавајући фактори за реализацију

Преовлађујући део простора у обухвату Плана намењен је туристичко-спортско-рекреативним површинама, док је остатак простора намењен породичном становању, пословању са становањем, општеградском центру, предшколској установи, водним, зеленим и саобраћајним површинама.

Планско подручје, поред нагнутог и брежуљкастог терена, карактерише и водоток Роковог потока, који пролази од југозападне до североисточне стране овог подручја. Највећи део простора заузимају парцеле под воћњацима, ливадама и ораницама.

На терену постоји изванредан број делимично асфалтираних и земљаних атарских путева којима се стиже до реализованих стамбених објеката.

На овом простору постоје ограничавајући фактори који знатно утичу на организацију простора. Бесправна изградња један је од елемената који утичу на организацију простора, и отежава реализацију рационалног саобраћајног решења. Такође, постојећи енергетски коридори (далековод и гасовод), са својим заштитним појасевима, ограничавају реализацију планираних намена. На организацију простора утиче и Роков поток са својим заштитним појасом, као и појас контролисаних изградње уз Државни пут ИБ-21.

На простору обухваћеном Планом регистрован је терен погодан за изградњу, чија носивост износи око 2 кр/м², на којем је могућа градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција. Терен погодан за изградњу обухвата углавном северни део планског подручја, уз Државни пут ИБ-21. Терен непогодан за изградњу, чија је носивост мања од 0,5 кр/м², обухвата просторе дуж водотока Роковог потока.

3.2. Концепција уређења простора

Положај простора и природне вредности овог локалитета доприносе атрактивности подручја, па се поред викендица и виноградарских објеката, на целом подручју све више појављују објекти породичног становања.

Концепт просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Планом генералне регулације и затеченим стањем.

Преовлађујући део простора у обухвату Плана намењен је туристичко-спортско-рекреативним површинама, док је остатак простора намењен породичном становању,

пословању са становањем, општеградском центру, предшколској установи, водним, зеленим и саобраћајним површинама.

Посебно се водило рачуна о специфичној конфигурацији терена. Уважавајући услове стрмог и брежуљкастог терена, планирана је улична мрежа која је прилагођена стању на терену, са задржавањем траса „атарских“ путева, којима је утврђен одговарајући профил, и планирањем нових саобраћајница, које формирају планирану мрежу улица.

3.3. Нумерички показатељи

Табела број 1: Нумерички показатељи

Површине јавне намене	Површина (ha)	Удео (%)
Предшколска установа	0,67	1
Саобраћајне површине	4,88	9
Водене површине (Роков поток, вододерина)	0,49	1
Површине осталих намена	Површина (ha)	Удео (%)
Породично становање	17,63	32
Пословање са становањем	1,08	2
Општеградски центар	1,86	4
Спортско-рекреативно-туристичке површине	19,54	39
Станица за снабдевање горивом	0,75	1
Заштитно зеленило	1,90	3
Зеленило у функцији пољопривреде	3,79	8
Укупна површина обухвата Плана	52,59 ha	100 %

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.4.1. План регулације површина јавне намене

План регулације површина јавне намене

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

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 4353, 4380, 4388, 4398/5, 4444/2, 4464/2, 6636/4 и 6643/2 и делови парцела бр. 740/2, 4267/1, 4268/1, 4268/2, 4268/3, 4268/4, 4268/5, 4268/6, 4268/7, 4269, 4282, 4283/1, 4283/2, 4284/1, 4285/1, 4293/1, 4295, 4296/1, 4297, 4298, 4299, 4300/1, 4300/2, 4301, 4302, 4304/1, 4304/3, 4306/1, 4307/1, 4308/1, 4351/1, 4352/1, 4354/1, 4354/2, 4354/3, 4354/4, 4355/1, 4355/2, 4370/1, 4371/1, 4371/2, 4372, 4373, 4374/1, 4374/2, 4375/1, 4375/2, 4375/3, 4376, 4377/1, 4377/2, 4377/3, 4378/1, 4379, 4381, 4382/1,

4382/2, 4382/3, 4382/4, 4383, 4384/1, 4384/2, 4387, 4389, 4390/1, 4390/2, 4391/1, 4391/2, 4392, 4393, 4398/1, 4398/2, 4398/3, 4398/4, 4399/1, 4399/2, 4399/3, 4399/4, 4400/1, 4400/2, 4401, 4402/1, 4402/2, 4402/3, 4402/4, 4443, 4444/1, 4445/1, 4445/2, 4446, 4447, 4448, 4449, 4450/1, 4450/2, 4451, 4452/1, 4452/2, 4453, 4454, 4455, 4457/1, 4457/2, 4457/3, 4457/4, 4457/5, 4462/1, 4462/2, 4462/3, 4463/1, 4463/6, 4463/7, 4470/1, 4470/2, 4470/3, 4470/4, 4470/5, 4471, 4472/1, 4472/2, 4473, 4476, 4477, 4478, 4479, 4480, 4481, 4482, 4483, 4484/2, 4484/3, 4485/1, 4486/1, 4486/2, 4489, 4490, 4491, 4492, 4493, 4494, 4495, 4496, 4497, 4498, 4499, 4505/4, 4506/1, 4515/2, 4516, 6431/6, 6636/3, 6646 и 6659/3 у КО Петроварадин и целе парцеле бр. 684/1, 684/2, 684/3, 684/4, 684/5, 722/4 и 738 и делови парцела бр. 671/2, 675, 676, 677, 679, 680, 681, 683/5, 685/1, 685/2, 685/3, 686, 687, 688, 689, 690, 694, 695, 696, 697/1, 697/2, 697/4, 697/5, 697/6, 698, 699, 700/1, 700/2, 701, 704, 705, 706, 708/2, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 722/1, 722/2, 722/3, 722/5, 722/6, 722/7, 722/8, 723/1, 723/2, 723/3, 724/1, 724/2, 725, 739, 740/1, 741, 742, 743, 744, 802, 807, 808, 809, 810, 811, 813, 814 и 3978 у КО Сремска Каменица;

- јавни пролази: делови парцела бр. 4299, 4399/4, 4400/2, 4402/4, 4460/1, 4481 и 4494 у КО Петроварадин;

- предшколска установа: делови парцела бр. 4400/1 и 4401 у КО Петроварадин;

- поток: цела парцела број 6611/3 и део парцеле број 6611/2 у КО Петроварадин и део парцеле број 4013 у КО Сремска Каменица;

- вододерина: цела парцела број 4456 и део парцеле број 6659/3 у КО Петроварадин;

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

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до 1,5 m задржавају се, уколико су удаљени од коловоза 2 m и не угрожавају друге јавне функције, а да при томе минимална ширина регулације буде 8 m.

3.4.2. План нивелације

Простор обухваћен Планом налази се на северној падини Фрушке горе, јужно од Државног пута ИБ-21, са генералним падом од севера ка југу. Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 110 m до 155 m. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 5 %, изузев на краћим деоницама где су, због конфигурације терена, нагиби преко 10 %. Због осетљивости терена, планирана нивелација саобраћајница подразумева саобраћајнице по терену. Од дате нивелације може се одступити приликом реализације саобраћајница због избегавања већих земљаних радова који би нарушили стабилност терена.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. 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 правилницима који регулишу ову област.

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

3.5.2. Саобраћајна инфраструктура

Простор који је обухваћен Планом ослања се на атарске путеве ширине 3–10 m, који су у појединим деловима са чврстом коловозном конструкцијом. Саобраћајно је повезан са Државним путем ИБ-21, преко некатегорисане саобраћајнице која тангира јужну и југоисточну границу Плана, као и атарским путевима у северозападном делу.

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

Овим путевима прогнозирана су мала саобраћајна оптерећења, а димензионисана су за одвијање двосмерног моторизованог и пешачког саобраћаја.

Ширина појаса регулације улица су од 8 до 10 m. Ужи су само колски пролази (ширине од 5 m) којима се обезбеђује приступ постојећим парцелама.

У оквиру регулација улица, 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.

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 на карактеристичним попречним профилима улица. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Паркирање

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

Нове саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то приказано на графичком прилогу број 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500.

На графичком приказу број 3 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.

3.5.3. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

У североисточном делу обухваћеног простора реализован је доводник воде из правца резервоара „Институт“ према Карагачи и Сремским Карловцима, профила Ø 300 mm, као и примарни водовод профила Ø 200 mm који представља везу базног резервоара виших зона снабдевања водом сремске стране „Институт“ (кота прелива резервоара 145 m н.в., запремине 15.000 m³) и дистрибутивне мреже у Петроварадину.

На поменуте доводнике воде, повезаће се скундарна мрежа обухваћеног простора.

Планирани водоводни систем Алибеговца подељен је у три висинске зоне снабдевања водом. Простор у обухвату Плана припада у највећој мери I зони снабдевања водом, док мањи део југозападног простора, припада II зони.

I зона снабдевања водом обухвата простор 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 обухвата простор 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.

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

На подручју обухваћеном 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 4 „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 отпадних вода профила Ø 600 mm изграђена је у делу Државног пута ИБ-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.

Планирана 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 суседне 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 зацевљене 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 предtretман на сепаратору уља и таложнику пре упуштања у реципијенте.

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

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

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

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

На подручјима где стабилност терена није довољно истражена, а постоји оправдана сумња да би реализација инсталација 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 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

Водни услови

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

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

Уколико се планира постављање подземне инфраструктуре на земљишту изван експропријационог појаса потока (када је ширина експропријације мања од 5 m), по траси која је паралелана са потоком, инсталацију положити тако да међусобно (управно) растојање између трасе и ивице потока буде минимум 5 m (члан 133. став 1. тачка 8. Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон)).

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

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

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

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

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

Граница и намена земљишта на које право коришћења, односно право управљања, има Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад, не може се мењати без посебне сагласности овог предузећа.

3.5.4. 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 планског подручја. 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 5 „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 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. Постојећи 35 kV далековод се планира за демонтажу и изградњу подземно у регулацијама саобраћајница, према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. До тада се морају поштовати услови заштите, односно у заштитном појасу далековода није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити засађивање дрвећа и другог растиња, осим уз услове и сагласност „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. Сагласност се 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 закона, правилника и техничких прописа.

У случају градње линијских објеката од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, 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 Електромрежа Србије а.д.

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

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–Беочин на средњепритисни ниво реконструисати и постати мерно-регулациона станица (МРС). Планира се измештање овог гасовода у деловима трасе који прелазе преко осталог грађевинског земљишта. До тада се морају поштовати услови заштите, односно забрана изградње нових објеката у његовом коридору који износи 3 m лево и десно од осе гасовода.

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 у гасификациони систем, као и могућност снабдевања из локалних топлотних извора који не утичу на загађење животне средине.

Обновљиви извори енергије

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

Соларна енергија

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

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

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; 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 остали паркинг-простор треба да има природну заштиту високим зеленилом.

(Хидро) геотермална енергија

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

Енергија биомасе

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

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

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

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

3.5.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, у објектима и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима 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 чот, 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 обухваћеном подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније и осталих електронских комуникација уз поштовање следећих услова:

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

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

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

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

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

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

3.6. План уређења зелених површина

Зеленило на простору обухваћеном Планом биће заступљено кроз различите категорије, у оквиру јавних површина (саобраћајне површине, предшколска установа, водно земљиште – Роков поток) и као зеленило у оквиру осталог земљишта (породично становање, становање са пословањем, општеградски центар, туристичко-спортско-рекреативне површине и др.).

Уређење уличног простора због узаних профила улица, уместо линеарног зеленила оплемениће се поставком жардинијера и вертикалним озелењавањем зидова (подзида).

Концепт уређења дворишта предшколске установе треба да је једноставан, рационално распоређених намена, да омогућава лако одржавање и несметано кретање деце. Уређене зелене површине треба да заузимају минимално 40 % површине комплекса. У дворишту дечије установе планира се садња што више зеленила, јер се тиме повећава амбијентална вредност не само овог простора већ и шире околине.

Основу озелењавања чини ободни зелени појас, сачињен од вегетације различите спратности. За хортикултурно уређење користити декоративно квалитетно листопадно и четинарско дрвеће, шибље и цвеће. Приоритет се даје врстама са већом хигијенском и биолошком вредношћу, а изостављају се примерци са бодљама, астмогене и алергогене врсте. Декоративно зеленило поставити на самом улазу у двориште и зграду. Унутар комплекса треба формирати делове за одмор и игру деце са потребним мобилијаром и реквизитима за дечија игралишта.

Природно најистакнутији елементи који утичу на распоред зеленила су потеси уз Роков поток и заштитно зеленило на околним обронцима. Пејзажно уређење овог потеса нагласити пригодном аутохтоном вегетацијом уз потоке. Лонгитудинално озелењавање уз потоке, на неки начин, представљаће и вид јавног зеленила. На том потесу, осим поменутог озелењавања, неопходно је изградити пешачке стазе и мостове који ће повезивати намене уз поток. Заштитни појас потока у ширини од 5 m треба да има травну вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедима.

Дуж фреквентних саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, али на довољној удаљености, изван појаса заштите пута.

Уређење парцела породичног становања треба да се заснива на пејзажном уређењу вртова, комбиновањем декоративне вегетације и вегетације са кореновим системом који добро веже земљу и спречава њен одрон и спирање (липа, граб, брест, храст, јавор, бор, јела, јуниперус, дафина, руј, дрен, глог и сл.). Да би пејзаж кућног врта био што живописнији, уз саму ограду и терасу треба садити цветајуће декоративне пузавице. Партерним уређењем, стазама и пролазима ове површине треба да су повезане са оближњим уређеним зеленим површинама. На деловима простора где се издвајају косине терена, потребно је планирати подзиде и степенице.

Поставку зеленила у општеградским центрима ускладити са концептом уређења приземља и карактеристикама архитектуре објеката. Солитерно декоративно дрвеће и озелењене цветне жардињере биће укомпоновани са елементима партерне архитектуре.

Површина намењена за туристичко-спортско-рекреативне садржаје у северо-западном делу простора треба да садржи 50 % зеленила, спортске терене, трим-стазу, дечија игралишта, туристичко-угоститељске објекте и парковски уређене зелене површине.

Вегетацијом треба нагласити улазе и прилазе угоститељско-туристичким садржајима (пузавице, дивља лоза и сл.).

Због конфигурације терена, на овом простору се планирају криволинијске стазе, подзиди, платои, видиковци, степенице, и сл. Уређење треба да прати одговарајући парковски мобилијар (клупе, канте за отпатке, перголе, канделабри и сл.), као и елементи за дечија игралишта. Вегетација треба да је декоративна листопадна и четинарска, висока и партерна, али прилагођена терену. На укупној површини поред високе листопадне и четинарске вегетације планиран је травњак ливадског типа, отпоран на гажење. На одређеним местима, партерне травњаке могу заменити покривачи тла или ниско полегло шибље.

Заштитно зеленило на најстрмијим потесима и шкарпама има основну функцију заштите од спирања и ерозије. Препоручује се отпорна висока и средње висока вегетација (липа, граб, брест, храст, јавор, јова, руј, дрен, глог, бор, јела, јуниперус и сл). На овом простору три четвртине површине треба да је под вегетацијом, а висока вегетација биће заступљена минимално на 50 % површине.

Приликом уређивања целокупног простора зеленилом треба избегавати примену инвазивних врста, потенцирати аутоктоне врсте, а користити алохтону вегетацију само из естетских разлога.

Обезбедити повезивање станишта заштићених врста Националног парка „Фрушка гора“ са међународним еколошким коридором реке Дунав:

- шумских станишта подизањем/обнављањем појасева високог зеленила,
- степских и шумостепских станишта очувањем/унапређењем континуираног појаса травне вегетације.

Потребно је и повезивање међународног еколошког коридора са еколошким коридором Роковог потока и другим категоријама зеленила, уз обнављање и очување биолошке разноврсности.

3.7. Заштита градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, на подручју у обухвату Плана нема заштићених културних добара, нити регистрованих објеката под претходном заштитом, а није утврђено постојање археолошких налазишта.

Обавеза је инвеститора и извођача радова да, ако током извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, радове без одлагања прекине и обавести Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

3.8. Заштита природних добара

У обухвату Плана се налази локални еколошки коридор – Роков поток, утврђен Просторним планом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 11/12 и 9/21).

Мере заштите еколошког коридора

Није дозвољено уништавање површина под вегетацијом у природном и блиско природном стању (ливаде, пашњаци, тршњаци итд.) као и чиста сеча шумских појасева, шумарака или других врста зеленила у непосредној близини водотокова – еколошких коридора.

Потребно је обезбедити повезивање станишта заштићених врста Националног парка „Фрушка гора“ са међународним еколошким коридором реке Дунав:

- шумских станишта подизањем/обнављањем појасева високог зеленила;
- степских и шумостепских станишта очувањем/унапређењем континуираног појаса травне вегетације.

Поплочање и изградњу обала потока са функцијом еколошких коридора:

- свести на минимум, уз примену еколошких повољних техничких решења;
- поплочани или бетонирани делови обале, морају садржати појас нагиба 45°, а структура овог појаса треба да омогући кретање животиња малих и средњих димензија, првенствено током малих и средњих водостаја;
- током реконструкције/одржавања постојећих обалоутврда, поплочане или бетониране делове комбиновати са мањим просторима који ублажавају негативне особине измењене обалне структуре (грубо храпава површина обалоутврде, нагиб мањи од 45 % површина са вегетацијом) и на тај начин омогућити кретање врста кроз измењене деонице реке;
- поплочане или изграђене деонице на сваких 200–300 m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила; обезбедити надовезивање зелених површина између вештачких деоница обале, односно зелених површина формираних код еколошких типова обалоутврде на мрежу зеленила уз поток; ова зелена острва (дужине неколико десетина метара уз обалу) такође је неопходно повезати са зеленим коридорима околног терена.

Обезбедити очување и редовно одржавање травне вегетације уз обалу као дела еколошког коридора који омогућује миграцију ситним врстама сувих травних станишта.

Избегавати директно осветљење воде и обале. Применити одговарајућа техничка решења заштите природних и блиско природних делова коридора од утицаја светлости, применом одговарајућих планских и техничких решења (смањена висина светлосних тела, усмереност светлосних снопова према саобраћајницама и објектима, примена посебног светлосног спектра на осетљивим локацијама, ограничавање трајања осветљења на прву половину ноћи и сл.). За изворе ноћног осветљења изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости, којима се спречава расипање светлости према небу, односно према осетљивим подручјима еколошке мреже.

Очувати групације стабала, шумарке и травну вегетацију уз обале потока у ширини од најмање 4 m, а оптимално 8 m. Забрањено је узурпирати приобално земљиште коридора преораванем, изградњом објеката и сл.

Посебне мере очувања функционалности и проходности коридора

За заштиту околних екосистема од последица евентуалне дисперзије загађујућих материја воденом површином, применити одговарајуће хемијско-физичке мере и биолошке мере санације.

Није дозвољена изградња складишта опасних материја (резервоари горива и сл.) у небрањеном делу плавног подручја водотокова. На простору еколошког коридора управљање отпадом вршиће се у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон) и другим прописима.

У зонама водопривредних објеката применити техничка решења којима се обезбеђује континуитет вегетације приобалног појаса и проходност терена за слабо покретљиве ситне животиње.

Далеководне објекте и инфраструктуру изоловати и обележити тако да се на минимум сведе могућност електрокуције и колизије (механичког удара у жице) летећих организама: носаче изолатора изоловати пластичним навлакама, изолаторе поставити на носаче у положају на доле, а жице обележити на упадљив начин.

Мере заштите и унапређења за заштитну зону еколошких коридора

У појасу од 200 m од еколошког коридора мора се обезбедити:

- примена мера заштите коридора од утицаја светлости, буке и загађења,
- дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста.

У појасу од 50 m од еколошког коридора:

- забрањује се примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр. стакло, метал) усмерене према коридору;
- очувати проходност еколошког коридора површинских вода забраном ограђивања појаса уз обалу или применом типова ограда које омогућују кретање ситних животиња; најповољније су оgrade од вертикалних елемената међу којима је растојање 10–12 cm; код затворених ограда или приликом адаптације постојећих ограда обезбедити проходност дивљим врстама, постављањем наведених вертикалних елемената бар на доњем делу ограда (од површине тла минимално до 0,4–0,5 m висине) на сваких 50 m и код свих преломних тачака ограда;
- обезбедити континуитет зеленог тампон појаса између простора људских активности и коридора у ширини од 20 m код планираних објеката и то у складу са типом вегетације коридора;
- објекте који захтевају поплочавање и/или осветљење лоцирати на минимално 20 m удаљености од границе коридора.

У појасу од 50 m од еколошког коридора на грађевинском земљишту (викенд зоне, туристичко-спортско-рекреативне зоне и сл.) услов за изградњу:

- вештачких површина (паркинг, спортски терени и сл.) је да се на парцели формира уређена зелена површина са функцијом одржавања континуитета зеленог појаса коридора;
- саобраћајница са тврдим застором за моторна возила (насељима, као и приступних саобраћајница водопривредним објектима ван насеља) је примена техничких мера којима се обезбеђује безбедан прелаз за ситне животиње и смањују утицаји осветљења, буке и загађења коридора.

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.

3.9. 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 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.

На просторима станице за снабдевањем горивом, морају се поштовати сви еколошки стандарди, као и примењивати мере заштите од пожара. Неопходно је вршити контролу емисије испарљивих органских једињења из инсталација за складиштење и дистрибуцију нафтних деривата у складу са чланом 43. Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон).

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, 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) и Правилником о методологији за одређивање акустичких зона („Службени гласник РС“, број 72/10), 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.

На трасама постојећих земљаних путева планиране су градске саобраћајнице.

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 места 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, 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 о условима 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.

3.10. Мере заштите од ратних дејстава

На подручју у обухвату Плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

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

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

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

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

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

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

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

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

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

Мере заштите од удара грома

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

3.12. Природне карактеристике

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.

На простору обухваћеном Планом регистрован је терен погодан за изградњу, чија носивост износи око 2 кр/м², на којем је могућа градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција. Терен погодан за изградњу обухвата углавном северни део планског подручја, уз Државни пут ИБ-21. Терен непогодан за изградњу, чија је носивост мања од 0,5 кр/м², обухвата просторе дуж водотока Роковог потока.

Педолошка структура

Педолошку структуру на простору у обухвату Плана чине:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – еродиран,
- 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 другим 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 умереноконтиненталног 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 $72,8 \text{ mm/m}^2$ и децембар $58,5 \text{ mm/m}^2$, и два минимума – март $35,3 \text{ mm/m}^2$ и септембар $33,4 \text{ mm/m}^2$, при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m^2 .

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.

3.13. 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 („Службени гласник РС“, број 22/15). У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

Општа правила за реализацију планираних намена

За сваку појединачну парцелу у зони терена неповољног за изградњу, на којој се планира изградња објеката било које намене, као и за парцелу која је изграђена, а која се налази у зони терена са посебним условима за изградњу, чије су зоне приказане на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:2500, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања, којима ће се

прецизније утврдити услови и могућност изградње објеката или обавезно придржавање посебних услова, а све у складу са датим урбанистичким и техничким параметрима. На парцелама, преко којих у једном делу пролазе заштитни појасеви енергетске инфраструктуре, могућа је изградња објеката само у делу изван ових заштитних појасева или уз сагласност надлежног предузећа.

У оквиру заштитног појаса водотока Роковог потока није дозвољена изградња објеката ни садња дрвећа. Такође, како је овај водоток дефинисан као еколошки коридор, зона изградње планираних објеката повлачи се за 20 m од парцеле потока, у складу са условима надлежног завода за заштиту природе.

Заштитни појас и појас контролисане градње уз Државни пут IB-21 подразумева повлачење грађевинске линије планираних објеката на минимално 10 m од регулационе линије државног пута, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на Државном путу IB-21.

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 дозвољено спајање парцела које се налазе у две катастарске општине. Парцелација ће се у оваквим случајевима спроводити након промене граница катастарских општина.

Висина назидка планираних објеката износи до 1,20 m, у свим планираним наменама, а двојни објекти се не планирају.

За сва остала правила која нису дефинисана овим планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15), као и Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

4.1.1. Правила грађења за остало грађевинско земљиште

Породично становање

У намени породичног становања дозвољена је изградња једног породичног објекта спратности до П+1+Пк и једног помоћног или пословног објекта спратности П.

За објекте породичног становања утврђују се следећа правила изградње:

- за слободностојеће објекте минимална површина парцеле је 500 m², а минимална ширина уличног фронта је 12 m, уз дозвољену толеранцију до 10 %;
- индекс заузетости парцеле је до 30 %;
- максималан број јединица у објекту је две, а максимална развијена корисна површина објекта (нето) до 480 m².

Објекти се могу градити као слободностојећи, на међусобној удаљености дефинисаном Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Спратност главних објеката је до П+1+Пк, а могућа је изградња и сутерена у објекту.

Грађевинска линија породичних стамбених објеката је по правилу на удаљености од 3 до 5 m од регулационе линије, а изузетно на регулационој линији у складу са непосредним суседством. Положај објекта треба прилагодити конфигурацији терена и суседним изграђеним објектима.

У породичном стамбеном објекту могу се обављати пословне делатности које не угрожавају становање и прихватљиве су са аспекта заштите животне средине, у зони породичног становања. Приземља објеката могу се користити као пословни простор, а објекти у овој намени могу бити и чисто пословни.

Паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели за сопствене потребе, у складу са реализованим бројем стамбених и пословних јединица.

Постојећи објекти се могу доградити или надоградити, уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености.

Постојеће парцеле површине најмање 300 m² и ширине фронта 10 m, задржавају се као грађевинске у намени породичног становања.

Пословање са становањем

У овој намени планирани су објекти пословног и пословно-стамбеног карактера. Учешће пословања на парцели, у укупној корисној површини изграђеног објекта, је минимум 50 %.

У овим зонама планиране су различите врсте пословних садржаја, а најчешћи садржаји су из области трговине, производног и услужног занатства, угоститељства, односно из области терцијарних делатности. Акцент је на оним врстама делатности које су компатибилне становању и не угрожавају основне животне услове и квалитет становања.

Планирају се слободностојећи објекти, а дозвољена је реализација једног главног објекта на парцели, као и изградња помоћног објекта (гараже, оставе и слично), искључиво приземне спратности.

Минимална површина парцеле износи 500 m².

Препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле износи минимално 600 m², а ширина уличног фронта минимално 15 m.

Дозвољена спратност објеката је максимално П+1+Пк или П+2 са равним кровом, тако да укупна висина објекта не пређе 12 m. Могућа је изградња подрумске, или сутеренске етажне уколико то конфигурација терена дозвољава. Максимална спратност је у том случају Су+П+2.

Индекс заузетости парцеле је до 50 %.

Дозвољена је реализација једне стамбене јединице у главном објекту, уз максималну развијену корисну површину стамбеног дела објекта од 150 m²

За паркирање возила потребно је обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Туристичко-спортско-рекреативно површине

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

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

Минимална површина парцеле износи 800 m² за постојеће парцеле, односно 1.500 m² за нове парцеле, уз ширину парцеле од минимално 15 m са толеранцијом од 10 %.

Максимални индекс заузетости је 30 %.

Максимална спратност је до П+2 са равним кровом или П+1+Пк.

Могућа је изградња подрумске, или сутеренске етаже уколико то конфигурација терена дозвољава.

У оквиру планираних садржаја могуће је формирати једну стамбену јединицу максимум 150 m² бруто развијене грађевинске површине која се може градити у оквиру пословног објекта или као слободностојећи објекат спратности П+Пк. У случају фазне реализације објеката на парцели могуће је прво изградити стамбени објекат, уколико се реализује као слободностојећи.

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

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

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели.

За комплексе површине преко 5.000 m² условљава се израда урбанистичког пројекта.

Општеградски центар

Општеградски центар је урбанистичка целина у којој преовлађују ванстамбени садржаји локалног карактера.

У оквиру ове намене могу се реализовати административни, културни и други ванстамбени садржаји у складу са потребама становника. Садржаји општеградског центра, поред простора за свакодневно и повремено снабдевање, подразумевају и простор за потребе месне заједнице (сале, библиотека, културно-уметничка друштва и сл.), за пошту, банку, апотеку, угоститељство, итд.

Слободне површине у овој намени уређују се кроз озелењавање, поплочавање, постављање одговарајућег мобилијара и друге интервенције у партеру.

Паркинг за запослене треба обезбедити на парцели.

За изградњу објеката центра утврђују се следећа правила:

- спратност објеката је до П+2 са равним кровом,
- индекс заузетости износи до 50 %,
- грађевинска линија за објекте локалног центра поставља се удаљена минимално 5 m од парцела породичног становања,

- минимална површина парцеле је 500 m², а ширина фронта је 15 m; максимална површина се не условава и
- за комплексе преко 2 000 m² обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Станица за снабдевање горивом

Постојећа станица за снабдевање горивом уз Државни пут ИБ-21 овим планом се задржава.

У случају реконструкције или нове изградње за ову намену важе следећа правила уређења и грађења:

- дозвољени степен заузетости је максимално 30 % комплекса, односно парцеле;
- дозвољена спратност објеката је П до П+1; подрумска или сутеренска етажа се не препоручује;
- објекте извести од чврстих материјала, обликовно их прилагодити функцији и конкретном локалитету; кровови треба да су равни или благог нагиба;
- манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса;
- заступљеност зелених површина на комплексу је минимално 25 %;
- кота пода приземља пословног објекта може бити до 20 cm виша у односу на планирану нивелету заштитног тротоара;
- саобраћајнице унутар комплекса су минималне ширине 5 m; тротоари су минималне ширине 1,5 m;
- ширина паркинг-простора за управно паркирање путничких возила износи од 2,30 до 2,50 m, а дужина од 4,60 до 5 m.

Паркинзи могу бити урађени и тзв. „перфорираним“ плочама – префабрикованим танкостеним пластичним (или сл.) елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

Станица за снабдевање горивом је прикључена на Државни пут ИБ-21. Саобраћајно решење прикључења станице за снабдевање горивом подразумева дефинисање једносмерних прикључака на државни пут као и једносмерне режијске саобраћајнице, којим ће се одвијати саобраћај возила која улазе и излазе са станице. Планирано прикључење на коловоз државног пута извести према условима Јавног предузећа „Путеви Србије“.

Заштитно зеленило и зеленило у функцији пољопривреде

Планом су утврђене две категорије зеленила, једно у функцији заштите, а друго у функцији пољопривреде.

Заштитно зеленило је планирано северно од Роковог потока и основна функција му је заштита простора. Реализоваће се као затрављене површине, засади високог дрвећа или ће се сачувати аутохтона вегетација, у зависности од положаја.

Зеленило у функцији пољопривреде се планира у зони јужно од Роковог потока. Осим пољопривредне производње, могуће је на овим површинама подизање стакленика и пластеника.

Максимални индекс заузетости износи 10 %, а остали услови су као у општим правилима изградње, осим висине објекта која се ограничава на високо приземље (ВП).

Изградња или постављање стакленика и пластеника је по следећим условима:

- минимална удаљеност оваквих објеката од међних линија је 5 m;
- заузетост земљишта пластеницима је до 50 %;
- заузетост земљишта стакленицима је до 50 %;
- дозвољава се изградња мањих енергетских производних објеката у функцији грејања и осветљења стакленика и пластеника који ће користити обновљиве изворе енергије (соларна енергија, геотермална енергија); површина коју заузимају овакви објекти улази у укупну заузетост.

У намени зеленило у функцији пољопривреде, парцелација је дозвољена само у циљу формирања планираних регулација или укрупњавања парцела.

4.1.2. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене

Комплекс предшколске установе

Планирана је изградња предшколске установе капацитета 200 деце, што износи више од 5 % од укупног планираног броја становника гравитационог подручја.

Зону изградње објекта предшколске установе дефинисати у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник“, број 1/19).

Индекс заузетости парцеле износи до 25 %.

Објекат предшколске установе планира се спратности до П+1 са равним кровом или косим кровом благог нагиба.

Могућа је фазна реализација комплекса.

Потребан простор за предшколску установу:

- комплекс минимално 25 m²/детету,
- објекат минимално 6,5 m²/детету,
- двориште минимално 8 m²/детету.

Табела број 2: Планирана предшколска установа

Површина комплекса (ha)	Спратност објекта	Макс. бруто развијена површина објекта за Из = 25 % (m ²)	Број деце	Однос: површина комплекса по детету (m ²)	Бруто развијена површина објекта по детету (m ²)	Површина дворишта по детету за Из = 25 % (m ²)
0,67	до П+1	3300	200	33	16,5	25

Планирано уређење комплекса обухвата изградњу објекта према датим условима локације (површина комплекса, правац приступа, оријентација) и уређење неизграђеног дела комплекса које подразумева одговарајуће ограђивање, озелењавање, попличавање, постављање игралишта за децу.

Слободне површине унутар комплекса предшколске установе се уређују као квалитетно озелењене и делимично попличане са одговарајућим мобилијаром.

За планирани комплекс предшколске установе дефинишу се следећи услови уређења слободних површина:

- неопходно је формирати густ појас заштитног зеленила према саобраћајницама;
- дечје игралиште у склопу дворишта мора бити опремљено у складу са Правилником о безбедности дечјих игралишта („Службени гласник РС“, број 41/19);
- површина игралишта износи најмање 3 m² по детету, а подлога игралишта се у делу реализује меким материјалима;
- комплекс обавезно мора бити ограђен оградом минималне висине 150 cm;
- у оквиру зелених површина дворишта направити засад листопадног дрвећа које ће омогућити хлад за део дворишта у летњем периоду, а зими неће заклањати сунце; травнате површине треба да заузимају 40 % површине дворишта; приликом избора биљака потребно је избегавати инвазивне и алергене врсте.

Потребан паркинг за запослене предвиђен је на парцели комплекса.

4.2. Правила за формирање грађевинске парцеле

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела, а новом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање катастарских парцела.

Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела, које су у главном у функцији пољопривредне производње. На подручју у обухвату Плана евидентиране су зоне бесправно изграђених породичних стамбених објеката, као и слободни, неизграђени простори планирани за друге намене, за које су утврђена правила парцелације.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја. Препоручује се да се припоје суседној парцели која је мање површине или мањег фронта.

Постојеће парцеле које се налазе на завршетку стамбених улица прихватају се као грађевинске са ширином фронта мањом од 12 m, тј. са уличним фронтом у ширини регулације стамбених улица.

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 2,50 m.

Није дозвољено формирање нових грађевинских парцела на тако дефинисане приватне пролазе.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће катастарске парцеле (у зони породичног становања) имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења.

Услед начина коришћења, парцела бр. 691 КО Сремска Каменица, задржава се као грађевинска у својој постојећој површини.

4.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.3.1. 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 законима и правилницима које 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,
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у сладу са правилницима и Законом о безбедности саобраћаја на путевима, иако то није приказано на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500.

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

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

Ширина коловоза у уличној мрежи износи од 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 бициклических 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.

Нису дозвољени колски приступи и прикључци на Државни пут IB-21. Прикључци на овај пут дефинисани су Планом детаљне регулације инфраструктурног коридора Државног пута IB-21 на административном подручју Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 26/17).

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 законском регулативом.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклическе стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклическа 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.

4.3.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

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

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

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

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

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

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

На траси новог дистрибутивног водовода предвидети одговарајући број хидраната у свему према 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 хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

За вишепородичне стамбене објекте, водомери за мерење потрошње воде постављају се 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 правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже канализације полагају 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 објекта.

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 160–200 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 комулано 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 отпадних вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука).

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

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

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

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

4.3.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

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“ а.д. 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 потребе 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 оператора.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператора.

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

4.4. 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.

4.5. 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 општеградског центра за парцеле површине преко 2.000 m² и
- у оквиру туристичко-спортско-рекреативних површина за парцеле/комплексе површине преко 5.000 m².

5. 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.

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст	A4
2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације	1:2500
3. План регулације површина јавне намене	1:2500
4. План водне инфраструктуре	1:2500
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација	1:2500
6. Синхрон план инфраструктуре	1:2500
7. Попречни и карактеристични профили саобраћајница	1:100.

План детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од Државног пута ИБ-21 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 Државног пута IB-21 у Петроварадину доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2 и путем интернет страна www.skupstina.novisad.rs.

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: 35-713/2019-I
11. октобар 2022. године
НОВИ САД

Председница


MSc Јелена Маринковић Радомировић

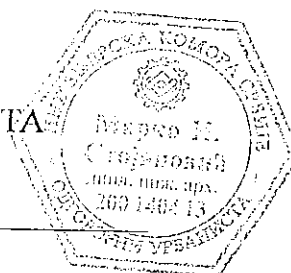
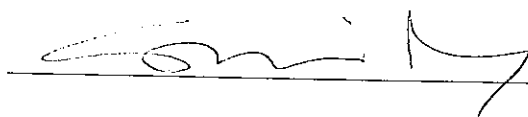
На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОДРУЧЈА АЛИБЕГОВЦА, ЈУГОИСТОЧНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА ИБ-21 У ПЕТРОВАРАДИНУ:

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

- ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



У Новом Саду, 08.08.2022. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-713/19
Дана: 28. 11. 2019. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОДРУЧЈА АЛИБЕГОВЦА
ЈУГОИСТОЧНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА ИБ-21 У ПЕТРОВАРАДИНУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину, обављена је на 72. седници, одржаној 28.11.2019.године, са почетком у 09,00 часова у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, у великој сали на трећем спрату.

72. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије за планове и Нада Милић, секретар Комисије.

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

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

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину, усвојена је на LII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 15. јула 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 35/19) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину био је изложен на рани јавни увид у периоду од 05. августа 2019. године до 19. августа 2019. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 72. седници одржаној 28.11.2019. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон) и да су потребне мање корекције Нацрта плана.

Комисија за планове сматра да је потребно Нацрта плана допунити тако да се у текст додају услови да је могућа изградња прво стамбеног објекта без спортских и туристичких садржаја на парцели у оквиру намене туристичко-спортско-рекреативних површина.

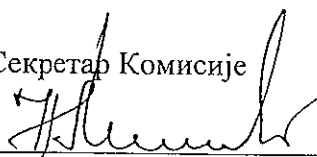
У оквиру правила грађења и парцелације потребно је допунити услове тако да се наведе да се двојни објекти не планирају. Такође, правила парцелације потребно је допунити са условом да није могуће формирање нових грађевинских парцела које имају приступ јавним пролазима а постојеће парцеле се задржавају. Текст Нацрта плана потребно је допунити и са условом да није могуће директно саобраћајно прикључење парцела на Државни пут IB-21.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута IB-21 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 и 37/19-др.Закон).

Извештај доставити:

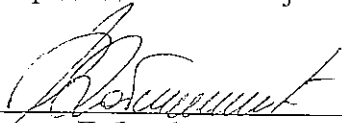
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Секретар Комисије



Нада Милић, дипл.инж.арх.

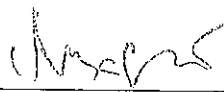
Председник Комисије



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-35-713/19
Дана: 22.07.2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА
ПОДРУЧЈА АЛИБЕГОВЦА ЈУГОИСТОЧНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА ИБ-21 У
ПЕТРОВАРАДИНУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 127. (јавној) седници која је одржана дана 26.04.2021. 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, 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 138. (јавној) седници одржаној дана 22.07.2021. 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, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину.

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

138. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић 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 Државног пута ИБ-21 у Петроварадину, са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 35/19), усвојена је на III седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 15. јула 2019. године.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину био је изложен на рани јавни увид у периоду од 05. августа 2019. године до 19. августа 2019. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 72. седници одржаној 28.11.2019. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана генералне регулације регионалне депоније и далековода 110kV ТС Нови Сад 3 - ТС Нови Сад 4 у Новом Саду и Извештај о стратешкој процени утицаја плана генералне регулације регионалне депоније и далековода 110kV ТС Нови Сад 3 - ТС Нови Сад 4 у Новом Саду на животну средину и

том приликом дала позитивно мишљење на исти, уз потребне корекције Нацрта наведене у Извештају о извршеној стручној контроли пре излагања на јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута IB-21 у Петроварадину (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 22. марта 2021.). У току јавног увида достављено је 11 (једанаест) примедби и 5 (пет) примедби које су достављене ван рока, на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 127. (јавној) седници, одржаној 26.04. 2021. године (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута IB-21 у Петроварадину.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 11 (једанаест) примедби и 4 (четири) примедбе које су достављене ван рока и Услови за израду плана од стране „Електромрежа Србије“ АД, Београд, на Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута IB-21 у Петроварадину.

Примедбе су доставили:

1. Жељко Јовановић, Старине Новака 21, Нови Сад
2. Верица Илић, Омладинског покрета 14а, Нови Сад
3. Радомир Пантић, Ђуре Молнара 7, Нови Сад
4. Маријана Јеличић, Патријарха Чарнојевића 21, Нови Сад
5. Марко Масникоса, Ср. Каменица
6. Стеван Попов, Јеврејска 8, Нови Сад
7. Градимир Спиридоновић, Јанка Чмелика 70, Нови Сад
8. Зоран Јовановић, Ливаде 65, Ср. Каменица
9. Милутин Горан и други
10. Јелена Дунђерски и други
11. Јелена Савић и други, Ср. Каменица

Примедбе које су достављене ван рока:

12. Велибор Катанић, Алибеговац 29А, Петроварадин
13. Велибор Катанић, Алибеговац 29А, Петроварадин
14. Велибор Катанић и други
15. Цветко Ерић, Аркадија Варађанина 19, Нови Сад

Примедба број 1

(подносилац: Жељко Јовановић, Старине Новака 21, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу бр. 4267/2 КО Петроварадин, а предлаже се да се „обезбеди прилаз саобраћајницом“ до предметне парцеле.

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

Примедбе број 2, 3 и 4

(подносиоци: Верица Илић, Радомир Пантић и Маријана Јеличић из Новог Сада)

Примедба се односи на парцеле бр. 4304/1, 4304 (/7) и 4370/1 КО Петроварадин, а предлаже се да се испланира јавна саобраћајница како би се могла вршити деоба предметних парцела. Приложена је скица трасе предложене саобраћајнице.

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

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

Примедба број 5

(подносилац: Марко Масникоса, Ср. Каменица)

Примедба се састоји из два дела:

1. Први део примедбе се односи на парцеле бр. 4284/1, 4284/2 и 4285/1 КО Петроварадин, а предлаже се да се коригује саобраћајно решење како би се парцеле 4284/1 и 4284/2 могле објединити, а парцели 4285/1 омогућио приступ на јавну површину. Све парцеле су у власништву подносиоца, а достављена је и скица решења.

Комисија за планове прихвата овај део примедбе.

2. Други део примедбе се односи на парцелу бр. 4384/1 КО Петроварадин и планирану саобраћајницу са северне стране дефинисану кроз План генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина („Службени лист Града Новог Сада“, број 8/19), а у овом планском решењу се не планира. Достављена је скица трасе планиране саобраћајнице.

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

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

Примедба број 6

(подносилац: Стеван Попов, Јеврејска 8, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу бр. 4354/4 КО Петроварадин, а предлаже се да се планирана саобраћајница уз предметну парцелу сузи са 10 m на 8 m ширине, колика је ширина регулације ове саобраћајнице јужно од предметне парцеле.

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

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

Примедба број 7

(подносилац: Градимир Спиридоновић, Јанка Чмелика 70, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу бр. 4297 КО Петроварадин, а предлаже се измештање планиране трафо станице, услед „сметњи будућем бизнис плану“. Подносилац напомиње скорашњу промену власничких односа (откупљен део парцеле 4297 на којем се налази планирана ТС да би се припојио парцели 4298) и прилаже геодетску скицу коришћења простора.

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

Примедба број 8

(подносилац: Зоран Јовановић, Ливаде 65, Ср. Каменица)

Примедба се односи на парцелу бр. 725 КО Ср. Каменица, а предлаже се да се „у коначној верзији плана“ обезбеди саобраћајни приступ до дела предметне парцеле.

Подносилац напомиње да је спроведена интерна парцелација, као и да парцела под интерним бројем 725/2 има приступ јавној површин, док 725/1, која је у власништву подносиоца, нема. Подносилац прилаже геодетски снимак коришћења простора и скицу саобраћајног решења.

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

Примедба број 9

(подносилац: Милутин Горан, Илић Милан, Нинковић Вељко, Радивојевић Злата, Ђурић Гордана, Вучковић Милан, Вучковић Драгица и Крстић Драган)

Примедба се односи на парцеле бр. 722/5, 722/6, 722/7, 723/1, 723/2, 723/3 и 725 КО Ср. Каменица, као и 4473, 4474, 4475 и 4472/2 КО Петроварадин.

Подносици су става да се дефинише пун профил планиране саобраћајнице (која се налази на траси постојећег атарског пута) већим делом на парцелама у зони јужно од постојећег атарског пута, а то образлажу следећим:

- „Све наведене парцеле су насељене,
- Изграђене су ограде и капије,
- Воћарске културе сађене уз ограде,
- Станари плаћају порез за грађевинске парцеле,
- Спроведена је струја уз ограде,
- Спроведен је градски гасовод целом дужином,
- Висинска разлика у терену је знатно већа (земљани зид до 2 m) у односу на парцеле са супротне стране и
- Супротна страна пута је углавном ненасељена, неограђена, запостављена и нема градске инсталације. „

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

Примедба број 10

(подносиоци: Јелена Дунђерски, Оливера Симовић и Радивоје Симовић из Новог Сада, као и Татјана Афенова и Милијана Тодосијевић из Петроварадина)

Примедба се односи на парцеле бр. 4399/2 и 4399/3 КО Петроварадин, а предлаже се да се планирана саобраћајница уз предметне парцеле сузи са 8 m на 4 m ширине, колика је ширина регулације ове саобраћајнице на свом слепом завршетку. Подносиоци то образлажу изграђеним елементима постојећих објеката и разводом инфраструктуре, као и чињеницом да се ради о слепој, приступној улици која опслужује мали број парцела.

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

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

Примедба број 11

(подносиоци: Јелена Савић Пејчић, Мирјана, Јелена, Љубица и Радован Савић из Сремске Каменице)

Примедба се састоји из три дела:

1. Први део примедбе се односи на планирану саобраћајницу која дели постојећу парцелу 4455 КО Петроварадин (у власништву подносиоца), на два неједнака дела. Подносиоци то образлажу постојањем паралелног пута са северо-источне стране подручја, као и површином остатка парцеле после деобе (око 1200 m²) која не задовољава урбанистичке критеријуме за минималну површину парцеле у овој намени. Предлаже се да се планирана саобраћајница слепо завршава на међи парцеле подносиоца.

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

2. Други део примедбе се односи на урбанистичке параметре дефинисане за Спортско-рекреативно-туристичку намену. Предлаже се да се повећа максимална квадратура стамбеног објекта, као и да се дефинише минимална површина за нове грађевинске парцеле од 800 m².

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

3. Трећим делом примедбе предлаже се изградња стамбеног комплекса и општеградског центра: „...у оквиру којег би био организован "здравствени туризам" где би се налазила болница, рехабилитациони центар, центар за санирање спортских повреда, као и холистички центар са атласотерапијом, и са свим осталим пратећим садржајима.“ Предлажу се спратности II до II+2, као и индекс заузетости до 30%.

У наставку подносилац дескриптивно представља комплекс под називом „Алибеговачка исцељујућа долина“.

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

Примедба број 12

(Подносилац: Велибор Катанић, Алибеговац 29А Петроварадин)

Примедба се односи на парцелу бр. 4453 КО Петроварадин, а односи се на проширење регулационе линије саобраћајнице која прелази преко изграђених и легализованих објеката на јужној и источној граници парцеле.

Подносилац предлаже корекцију регулационе линије: „тако да се повуче ка југу према парцели 4452/2 КО Петроварадин (зона заштитног зеленила) како би се избегли изграђени објекти. Са источне стране парцеле 4453 потребно је само „изједначити“ регулациону линију са линијом постојећег помоћног објекта.“

Подносилац је доставио предлог корекције регулационе линије у штампаном и електронском облику и сугерише: „да је имплементација тих корекција могућа и без последица на предметни простор.“ Такође, достављена је сагласност власника дела парцеле 4452/1 за предложене измене.

Комисија за планове прихвата део примедбе који се односи на корекцију саобраћајнице са јужне стране парцеле број 4453. Комисија сматра да је неоснован део примедбе који се односи и на корекцију саобраћајнице са источне стране парцеле број 4453, уз образложење обрађивача дато у допуни извештаја о спроведеном јавном увиду.

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

Примедба број 13

(Подносилац: Велибор Катанић, Алибеговац 29А Петроварадин)

Примедба обухвата парцеле бр. 4387, 4386, 4385, 4384/2 и 4384/1 К.О. Петроварадин, а односи се на планирану Спортско-рекреативно-туристичку намену и урбанистичке параметре дефинисане кроз правила уређења и грађења.

Подносилац предлаже: „да се на целим парцелама 4387, 4386, 4385, 4384/2 и 4384/1 К.О. Петроварадин предвиди намена породично становање, идентична као осталим парцелама у окружењу уз задржавање регулације улице како је предвиђено Нацртом плана.“

Подносилац примедбе истиче: „да се у непосредној околини њихове парцеле већ налази неколико спортских центара, те не постоји више интерес лица које би било спремно да уложи у изградњу још једног таквог центра. Ова је чињеница битна јер као власник парцеле 4453 на којој већ постоји спортски комплекс не видимо перспективу за реализацију таквих садржаја на новом простору.“

Подносилац се такође напомиње утицај пандемије COVID-19 на туризам и угоститељство и сматра да се овакви садржаји неће развијати у догледно време.

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

Примедба број 14

(Подносилац: Велибор Катанић из Петроварадина, Драгана Богдановић, Зоран Ердељан и Милена Говедарица из Новог Сада и Милка Нинковић из Банатског Деспотовца)

Примедба се односи на парцелу бр. 4454 КО Петроварадин, која се налази у Спортско-рекреативно-туристичкој намени, а предлаже се да се предвиди намена породично становање као на суседној парцели 4463/7.

Подносиоци то образлажу спроведеном интерном парцелацијом и површинама тако формираних делова коришћења парцеле, који су мањи од планских параметара за планирану намену.

Приложена је скица коришћења парцеле бр. 4454 КО Петроварадин, као и извод из катастра (јавни увид).

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 15

(Подносилац: Цветко Ерић, Аркадија Варађанина 19, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу бр. 4371/1 КО Петроварадин, а предлаже се да се: „парцела подели уличним фронтом како би се створила могућност формирања мањих парцела“.

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

Након образложених примедби обрађивач плана је констатовао да су „Електромрежа Србије“ АД доставили „Услове потребе нацрта плана“, у којима констатују да у оквиру граница обухвата плана нема објеката који су у њиховом власништву, као и да према Плану развоја преносног система 2021. – 2030. године, на овом подручју није планирана изградња инфраструктуре у њиховом власништву.

Имајући у виду да је обрађивач плана на 132. седници Комисије за планове констатовао да се у југозападном делу простора плана налазе парцеле које немају излаз на јавне саобраћајне површине, Комисија сматра да је овај простор потребно изложити на поновни јавни увид.

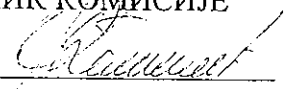
Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање.

Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања делова Нацрта плана на поновни јавни увид.

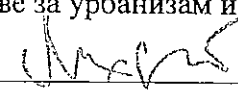
Овај извештај је саставни део Записника са 138. седнице Комисије за планове од 22.07.2021. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

В.Д. Начелника


Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

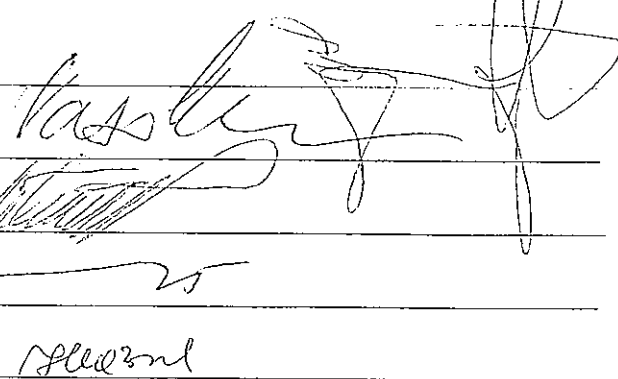
1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобр.

2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.

3. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.

4. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх.

5. Јасмина Лазевић, маст.инж.арх.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-713/19
Дана: 30.09.2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОДРУЧЈА АЛИБЕГОВЦА
ЈУГОИСТОЧНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА ИБ-21 У ПЕТРОВАРАДИНУ ПРЕ ИЗЛАГАЊА
НА ПОНОВНИ ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину пре излагања на поновни јавни увид, обављена је на 148. седници Комисије за планове, која је одржана дана 30.09.2021. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, у великој сали на трећем спрату са почетком у 9,00 часова.

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

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад и Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, 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 Државног пута ИБ-21 у Петроварадину, са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 35/19), усвојена је на ЛII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 15. јула 2019. године.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину био је изложен на рани јавни увид у периоду од 05. августа 2019. године до 19. августа 2019. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 72. седници одржаној 28.11.2019. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину и том приликом дала позитивно мишљење на исти, уз потребне корекције Нацрта наведене у Извештају о извршеној стручној контроли пре излагања на јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину изложен је на јавни увид (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 11.

фeбруара 2021.), у периоду од 11. фебруара до 12. марта 2021. године. У току јавног увида достављено је 11 (једанаест) примедби и 5 (пет) примедби које су достављене ван рока, на Нацрт плана и Услови за израду плана од стране „Електроурежа Србије“ АД, Београд што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 127. (јавној) седници, одржаној 26.04. 2021. године (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута IB-21 у Петроварадину и том приликом донела посебан Закључак којим се одлаже доношење Извештаја о обављеном јавном увиду док подносилац примедбе Велибор Катанић не достави геодетски снимак за парцелу бр. 4453 К.О. Петроварадин.

На 132. седници која је одржана дана 27.05.2021. године, Комисија за планове је наставила разматрање поднетих примедби, предлога и сугестија на Нацрт плана, и том приликом прихватила став обрађивача да се југозападни део Нацрта плана изложи на поновни јавни увид, јер је обрађивач увидео да у овом делу постоје парцеле које немају излаз на јавне саобраћајне површине.

На 138. седници која је одржана дана 22.07.2021. године, Комисија је наставила разматрање Извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута IB-21 у Петроварадину и том приликом донела Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута IB-21 у Петроварадину. Имајући у виду да се прихватањем појединих делова примедби Нацрт значајније мења, Комисија за планове је закључила да је делове Нацрта плана потребно изложити на поновни јавни увид.

На 148. седници Комисије за планове која је одржана 30. септембра 2021. године, Комисија за планове је разматрала Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута IB-21 у Петроварадину пре излагања на поновни јавни увид. Том приликом је закључено да је Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута IB-21 у Петроварадину припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21) и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута IB-21 у Петроварадину.

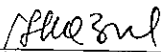
Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута IB-21 у Петроварадину, може се упутити у даљи поступак доношења плана у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.Закон, 09/20 и 52/21), односно излагање делова Нацрта на поновни јавни увид.

Овај Извештај је саставни део Записника са 148. седнице Комисије за планове од 30.09.2021. године.

Извештај доставити:

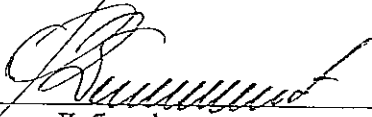
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за управу, прописе и урбанизам
5. Архиви

Секретар Комисије



Јасмина Лазич, маг. инж. арх.

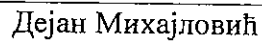
Председник Комисије



Радоња Дабетић, дипл. инж. арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-713/19
Дана: 30.06.2022. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОДРУЧЈА АЛИБЕГОВЦА ЈУГОИСТОЧНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА ИБ-21 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 Државног пута ИБ-21 у Петроварадину.

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

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 Државног пута ИБ-21 у Петроварадину, са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 35/19), усвојена је на LI седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 15. јула 2019. године.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину био је изложен на рани јавни увид у периоду од 05. августа 2019. године до 19. августа 2019. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 72. седници одржаној 28.11.2019. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину и том приликом дала позитивно мишљење на исти, уз потребне корекције Нацрта наведене у Извештају о извршеној стручној контроли пре излагања на јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину изложен је на јавни увид (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 11. фебруара 2021.) у периоду од 11. фебруара до 12. марта 2021. године. У току јавног увида достављено је 11 (једанаест) примедби и 5 (пет) примедби које су достављене ван рока, на Нацрт плана и Услови за израду плана од стране „Електромрежа Србије“ АД, Београд што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 127. (јавној) седници, одржаној 26.04. 2021. године (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину и том приликом донела посебан Закључак којим се одлаже доношење Извештаја о обављеном јавном увиду док подносилац примедбе Велибор Катанић не достави геодетски снимак за парцелу бр. 4453 К.О. Петроварадин.

На 132. седници која је одржана дана 27.05.2021. године, Комисија за планове је наставила разматрање поднетих примедби, предлога и сугестија на Нацрт плана, и том приликом прихватила став обрађивача да се југозападни део Нацрта плана изложи на поновни јавни увид, јер је обрађивач увидео да у овом делу постоје парцеле које немају излаз на јавне саобраћајне површине.

На 138. седници која је одржана дана 22.07.2021. године, Комисија је наставила разматрање Извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину и том приликом донела Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину. Имајући у виду да се прихватањем појединих примедби Нацрт значајније мења, Комисија за планове је закључила да је делове Нацрта плана потребно изложити на поновни јавни увид.

На 148. седници Комисије за планове која је одржана 30. септембра 2021. године, Комисија за планове је разматрала Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину пре излагања на поновни јавни увид. Том приликом је закључено да је Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21) и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину.

Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 у Петроварадину, упућен је у даљи поступак доношења плана у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.Закон, 09/20 и 52/21), односно излагање делова Нацрта на поновни јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута ИБ-21 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 достављене су 2 (две) примедбе и након остављеног рока за достављање примедби, предлога и сугестија стигле су 2 (две) примедбе и једно мишљење на предложено урбанистичко решење, 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, у огласу за поновни јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута IB-21 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 констатовала да су у току јавног увида поднете 2 (две) примедбе и након рока остављеног за достављање примедби поднете још 2 (две) примедбе и једно мишљење на предложено урбанистичко решење.

Примедбе су доставили:

1. Жељко Оравец из Петроварадина,
2. Мићо Радановић из Новог Сада,
3. Јована Радукин и други из Новог Сада и
4. Покрајински завод за заштиту природе из Новог Сада
5. АД „Електромрежа Србије“ из Београда

Примедба број 1

(подносилац: Жељко Оравец из Петроварадина)

Примедба се односи на парцелу бр. 837 КО Сремска Каменица, а предлаже се да се измести планирана саобраћајница која заузима део предметне парцеле.

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

Примедба број 2

(подносиоци: Мићо Радановић из Новог Сада)

Примедба се односи на парцелу бр. 691 КО Сремска Каменица, а предлаже се да се парцели обезбеди приступ на јавну саобраћајну површину која би се планирала на парцели бр. 690 по скици подносиоца.

Подносилац напомиње да се на парцели бр. 691 налази укњижен стамбени објекат у којем живи.

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

Примедба број 3

(подносилац: Јована Радукин и други из Новог Сада)

Подносиоци су власници парцела на простору који је предмет поновљеног јавног увида.

Примедба се састоји из два дела:

3.1. Првим делом примедбе предлаже се планирање јавне саобраћајне површине на деловима парцела бр. 695 и 696 КО Сремска Каменица у ширини од 5 m, како би се обезбедио приступ парцелама 691 и 695. Подносиоци су доставили скицу предлога.

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

3.2. Други део примедбе се односи на планирану саобраћајницу на деловим парцела бр. 692, 693, 695 и 696, а подносиоци су става да се на деловима ових парцела не планира саобраћајница. Достављена је скица предлога саобраћајног решења.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 4

(подносилац: Покрајински завода за заштиту природе из Новог Сада)

Покрајински завод за заштиту природе је доставио Мишљење поводом излагања Плана детаљне регулације дела подручја Алибеговца југоисточно од Државног пута IB- 21 у Петроварадину, на поновни јавни увид.

У мишљењу се констатује да су у тексту планског документа интегрисане мере заштите прописане Решењем и да предметни нацрт може бити прихваћен као финална верзија планског документа.

Комисија за планове констатује да је достављено позитивно мишљење на Нацрт плана.

Примедба број 5

(подносилац: АД „Електроурежа Србије“ Београд)

Примедба се односи на текстуални део плана, на поглавље 3.5.4. „Енергетска инфраструктура“.

Подносилац предлаже да се текст плана у овом делу допуни следећим:

„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“.

Подносилац се позива на услове исходоване за израду плана од „Електроурежа Србије“ АД, број 130-00-1ЈТО-003-215/2021-001 од 05.03.2021. године.


Комисија за планове прихвата примедбу.

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

Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

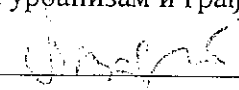
Овај Извештај је саставни део Записника са 1. седнице (нови сазив) Комисије за планове од 30.06.2022. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

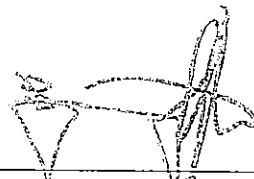

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.


В.Д. Начелника

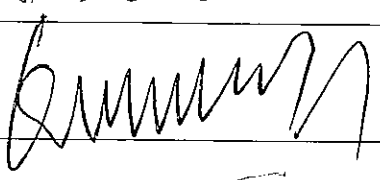
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

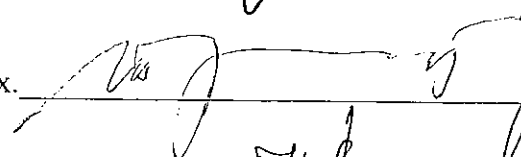

Дејан Михајловић

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 