

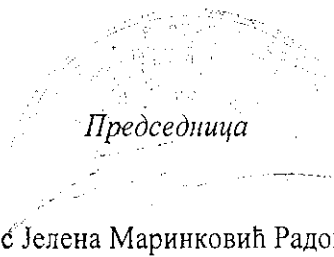
На основу члана 39. тачка 84. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину, Скупштина Града Новог Сада на XXXV седници од 28. децембра 2022. године, доноси

## ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину пре излагања на јавни увид са 176. седнице одржане 14.04.2022. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину са 12. (јавне) седнице, од 13.10.2022. 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: 35-291/2022-I  
28. децембар 2022. године  
НОВИ САД

  
Председница  
MSc Јелена Маринковић Радомировић

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XXXV седници од 28. децембра 2022. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ЈУЖНО ОД ГЛАВНЕ ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ НА АЛИБЕГОВЦУ, А ЗАПАДНО ОД ЗАНОШКОГ ПОТОКА У ПЕТРОВАРАДИНУ**

### **УВОД**

План детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину (у даљем тексту: План), обухвата простор југоисточног дела Алибеговца, површине 41,45 ха. Налази се на сремској страни града, у Катастарској општини Петроварадин. Северна граница простора наклања се на планирану главну градску саобраћајницу на Алибеговцу. Југоисточна граница Плана поклапа се са границом грађевинског подручја града Новог Сада.

Северна граница обухваћеног простора ослања се на трасу примарне градске саобраћајнице планиране у продужетку главне мишелучке саобраћајнице, која се пружа у правцу исток-запад до Државног пута IIА реда ознаке 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд) (у даљем тексту: Државни пут IIА-100).

Простор у обухвату Плана до сада није био предмет детаљне разраде урбанистичким плановима. Доношењем овог плана утврђују се правила уређења и грађења и стећи услови да се на обухваћеном простору, који је последњих деценија нападнут бесправном градњом, усмери плански развој.

### **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**

#### **I. ОПШТИ ДЕО**

##### **1. Основ за израду Плана**

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

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину, коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XVII седници од 22. јула 2021. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/21).

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

целина на подручју града и План генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина („Службени лист Града Новог Сада“, број 8/19) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим су утврђене претежне намене на обухваћеном простору, као и обавеза израде плана детаљне регулације за обухваћени простор. У обухвату Плана доминира туристичко-спортско-рекреативна намена, док је на југоисточном делу простора утврђен режим заштите комплекса специјалне намене.

Документацију од значаја за израду Плана поред наведених планова, чине претходна планска документација, студије и анализе релевантне за обухваћени простор о природним карактеристикама терена, истражни радови и инжењерско-геолошке карте ширег простора у којима су утврђени елементи који утичу на услове изградње, реализацију планираних садржаја и заштиту простора, као и достављени услови од надлежних институција.

## **2. Извод из План генералне регулације**

### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

#### **Туристичко–спортско–рекреативне површине**

Туристичко-спортско-рекреативне површине планирају се за лоцирање спорт-ских, угоститељских и објеката за смештај посетилаца као и различите забавне, културне садржаје.

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

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

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

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

Максимални индекс заузетости је 30 %.

Максимална спратност је до П+2.

У оквиру планираних садржаја могуће је формирати једну стамбену јединицу максимум 150 m<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине која се може градити у оквиру пословног објекта или као слободностојећи објекат (други објекат на парцели).

Начин реализација стамбеног објекта утврдиће се плановима детаљне регулације, односно, не условава се изградњом пословног објекта.

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

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели.“

### **„Заштитно зеленило**

На читавом подручју обухваћеном планом налазе се простори намењени заштитном зеленилу. Ови простори не представљају површине јавне намене, односно корисници/власници ових парцела и даље могу да их користе као ливаде, воћњаке, баште, винограде... У оквиру ових површина забрањена је изградња објеката.

У зависности од положаја у простору зеленило ће осим заштитне улоге имати и естетску, рекреативну (уз потоке), односно служиће као место за одмор и рекреацију.

Дозвољава се промена границе парцела на основу пројекта парцелације и препарцелације. Уситњавање у циљу решавања имовинско-правних односа (развргнуће сувласничке заједнице) је могуће, али да тако формиране парцеле не буду мање од 5.000 m<sup>2</sup>, а у случају укрупњавања површина парцеле се не ограничава.“

## **ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ**

### **Носивост терена и погодност за изградњу**

„С аспекта носивости терена и погодности за изградњу извршена је рејонизација простора као градација утврђених карактеристика тла које су од утицаја на начин изградње и стабилност објеката (...)

Терен непогодан за изградњу, чија је носивност мања од 1 kр/cm<sup>2</sup> и на коме је могућа градња лаких објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање и терен врло непогодан за градњу са дозвољеним оптерећењем мањим од 0,5 kр/cm<sup>2</sup> (...).

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

### **„Стабилност терена**

Према инжењерско-геолошким истраживањима и сазнањима о природним карактеристикама терена на простору обухваћеном планом утврђени су елементи који утичу на услове изградње и реализацију планираних садржаја.

Простор који се налази на (...) југоистоку у обухвату плана захваћен је процесима клизања тла.

На делу наноса активног клизишта, где се стенска маса налази у сталном покрету те је извођење било каквих радова отежано и ризично, простор је намењен заштитном зеленилу и искључена је било каква изградња. (...)

Микрорејон умиреног клизишта и нестабилних падина обухвата простор (...) уз југоисточну границу плана и захвата (...) туристичко-спортско-рекреативним садржајима.

Ови терени се налазе у условима граничне равнотеже стенских маса те извођење грађевинских радова не сме да доведе до нарушавања успостављене равнотеже. Свака неконтролисана грађевинска активност у терену може да буде узрок активирању умиреног процеса клизања.

Да би се спречило активирање процеса клизања, пре сваког извођења грађевинских радова неопходно је посебном пројектном документацијом разрадити услове изградње и експлоатације објеката. Зато се за сваку грађевинску парцелу, која се налази у овом микрорејону, условљава израда елабората геомеханиког испитивања тла, као и посебног дела документације потребне за изградњу објекта, којим ће се тачно дефинисати позиција објекта на парцели, начин фундаирања и врста конструкције објекта, поступак обезбеђења тла и начин експлоатације објекта.“

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

### „Заштитни појас потока

За лоцирање објеката у зони потока услов је да се у појасу ширине 5,0 m од ивице обале потока не могу градити надземни објекти, постављати ограде, саобраћајнице и слично, а подземни објекти морају бити укопани мин. 1m испод површине терена и подносити оптерећење тешке грађевинске механизације, у складу са Законом о водама (...)

Заштитни појас потока у ширини од најмање 4 m (оптимално 8m) треба да има травнату вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедом. На просторима где не постоји услови за формирање претходно описаног појаса заштитног зеленила (саобраћајнице и сл.), обалу водотока визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1–3 m.

Минимална удаљеност планираних објеката који захтевају поплочање и/или осветљење је 20 m, оптимално 50 m од обале.“

### 3. Опис границе обухвата Плана

Грађевинско подручје које је обухваћено Планом налази се у Катастарској општини Петроварадин, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку јужне планиране регулационе линије саобраћајнице (продужетак главне Мишелучке саобраћајнице) и западне границе парцеле број 5641 у северном делу Плана. Даље, граница у правцу истока прати јужну планирану регулациону линију саобраћајнице до пресека са границом грађевинског подручја града Новог Сада. Од ове тачке, граница скреће ка југозападу и прати границу грађевинског подручја града Новог Сада до пресека са источном регулационом линијом саобраћајнице. Даље, граница скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 5677, источну планирану регулациону линију саобраћајнице до пресека са северном границом парцеле број 5680, скреће ка истоку, прати северну границу парцеле број 5680, скреће ка северу, прати западне границе парцела бр. 5682, 5683, 5684, 5692, 5694/2, 5694/1, 5699, 5701/1, 5701/2, 5702/1, 5703, 5704, 5708, 5711 и 5714, скреће ка североистоку и прати северну границу парцела бр. 5714 и

5713, пресеца парцелу број 6657 (пут) до тремеђе парцела бр. 5648/2, 5648/3 и 6657. Од ове тачке, граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 5648/2 до пресека са источном регулационом линијом саобраћајнице. Од ове тачке, граница скреће ка северу и прати источну регулациону линију саобраћајнице и долази до почетне тачке описа границе Плана.

Планом је обухваћено 41,45 ha.

#### 4. Опис постојећег стања

Планом обухваћен простор карактерише брежуљкаста морфологија терена, благо уздигнута у западним и средишњим деловима. Простор се одликује малом изграђеношћу и великим процентом површина под воћњацима, виноградима и повртларским културама. Ограничење у простору представља зона заштите комплекса специјалне намене који није у обухвату Плана већ се налази југоисточно од обухваћеног простора.

Простор се налази западно од Државног пута ПА–100 преко којег је добро повезан са централним градским садржајима. Мрежа саобраћајница на Планом обухваћеном простору није реализована и чине је постојећи атарски путеви. У појединим ободним деловима простора терен је већег нагиба што отежава реализацију инфраструктуре.

Доминантни облик становања је породично, максималне спратности до П+1+Пк. Последњих година бесправном изградњом углавном породичних стамбених објеката, викенд-кућа и пословних објеката нападнуто је готово читаво подручје Алибеговца.

Заношки поток налази се дуж јужне границе Плана која се поклапа са границом грађевинског подручја града Новог Сада, те зона његове заштите представља ограничења у простору.

Са аспекта носивости тла и погодности за изградњу, југоисточни део просторног обухвата карактерише непогодан терен, због чега је градња условљена претходним геомеханичким истраживањима. Североисточни део се налази на парцелама које се целе, или делимично, налазе у зони нестабилне падине или умиреног клизишта, па је неопходно извршити инжењерско-геолошка испитивања на свакој појединачној парцели.

Разноврсне врсте биљака које се могу наћи на овом подручју (храст, багрем, црни бор и друге), карактеристичне су за цело подручје Фрушке горе. Поред високих врста биљака, могу се наћи и жбунасте врсте, као и цветнице, покривачи тла и травнате површине.

Примарне (сабирне) саобраћајнице на обухваћеном простору чине: пут који из правца севера (у продужетку Улице Ширине 2) пресеца средишњи простор и саобраћајница уз Заношки поток (уз источну границу Плана). Наведене саобраћајнице су у правцу севера повезане са Државним путем ПА-100 и саобраћајном мрежом насеља „Пуцкарш“.

Секундарне саобраћајнице чине приступне улице које се претежно ослањају на постојеће атарске путеве и служе за приступ објектима и парцелама.

На целом подручју саобраћајна инфраструктура је неразвијена, а карактеришу их некатегорисани путеви ширине 2,5 до 9 m без чврсте коловозне конструкције.

На обухваћеном простору не постоје изграђене бицикличке стазе и тротоари. У ширем окружењу, возила јавног градског превоза путника саобраћају Буковачким путем и Државним путем ПА-100.

## II. ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

С обзиром на то да се подручје Алибеговца од винограда, преко викенд-насеља, постепено трансформисало у стамбено насеље у оквиру намене туристичко-спортско-рекреативне површине која је дефинисана Планом генералне регулације – постоји потреба града за садржајима становања.

Према подацима из регистра становништва ЈКП „Информатика“ Нови Сад, на подручју обухваћеном Планом евидентирано је 76 становника, а простор има потенцијал за око 1.200 становника.

#### 1.1. Подела простора на просторне целине

Природне одлике терена, распоред постојећих садржаја као и дистрибуција планираних намена на Планом обухваћеном простору, детерминисали су оквире две просторне целине:

- **просторна целина 1** – обухвата западне делове простора (према траси планиране главне градске саобраћајнице на Алибеговцу) на вишим висинским котама и са преовлађујућом наменом туризам, спорт и рекреација;

- **просторна целина 2** (у североисточном делу) – у највећој мери намењена је зонама туризма, спорта и рекреације са заштитним зеленилом на крајњем истоку; у геоморфолошком смислу, карактеришу је ниже висинске коте.

#### 1.2. Концепција просторног уређења са претежном наменом и билансом површина

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

При планирању коришћења простора десне обале Дунава, па и овог локалитета, посебно се водило рачуна о специфичној конфигурацији терена, односно основном наменом простора који је у највећој могућој мери прилагођен стању на терену. Просторна концепција условљена је постојећом парцелацијом, власничком структуром земљишта, постојећом организацијом саобраћаја (постојеће улице и некатегорисани путеви), физичким препрекама (конфигурација терена), и елементима из урбанистичке документације ширих подручја.

Основни „костур“ концепције просторног развоја чини саобраћајно решење, које се заснива на јасно дефинисаној мрежи саобраћајне инфраструктуре.

Најзначајнију улогу у мрежи саобраћајне инфраструктуре у непосредном окружењу локалитета, имају градска магистрала – Државни пут IB реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље –

Ивањица – Сјеница), као и главна градска саобраћајница, која повезује подручје Мишелука са Државним путем ПА-100. Ове саобраћајнице су кључне у повезивању подручја обухваћеног Планом са осталим деловима грађевинског подручја града Новог Сада.

На обухваћеном простору значајно је учешће зона намењених туризму, спорту и рекреацији.

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

У оквиру ове намене планирани су садржаји везани за спорт и рекреацију – отворени спортски терени и мањи објекти на комплексима прожетим зеленим површинама.

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

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

У складу са потребама и захтевима инвеститора, дефинисани су комплекси и конкретни садржаји.

Заштита природе и животне средине базира се на успостављању еколошког коридора дуж Заношког потока, који ће утицати и на подручје које ће бити обухваћено овим планом, успостављањем континуитета зелених површина и обезбеђењем заштите земљишта, воде и ваздуха.

### 1.3. Биланс површина

НАМЕНА	Површина (ha)
Туристичко-спортско-рекреативне површине	35,40
Заштитно зеленило	5,70
Саобраћајне површине	0,35
<b>УКУПНО</b>	<b>41,45</b>

### 1.4. Планирани капацитети простора

Под претпоставком да ће просечна величина парцеле у намени туристичко-спортско-рекреативних површина имати површину 800 m<sup>2</sup>, могуће је формирање око 440 парцела. Оквиран број становника који могу населити простор у овој намени је 1200.

## 2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

### 2.1. План регулације површина јавне намене

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



Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 5588, 5589, 5590, 5591, 5606/4, 5607, 5611/5, 5616, 5628/5, 5650/8, 5660, 5661, 5669, 5689, 5690, 5706/6, 5709 и 5710/4 и делови парцела бр. 5571/2, 5572/1, 5572/2, 5572/3, 5572/4, 5573, 5574/1, 5574/2, 5574/3, 5576/1, 5576/2, 5576/6, 5576/7, 5579/1, 5579/2, 5592, 5593, 5594, 5595, 5597, 5598, 5599, 5600, 5601, 5602, 5603, 5604, 5605/1, 5605/2, 5605/3, 5605/4, 5605/5, 5605/6, 5605/7, 5605/8, 5605/9, 5605/10, 5606/1, 5608/1, 5608/2, 5608/3, 5609/1, 5609/2, 5609/3, 5610, 5611/1, 5611/2, 5611/3, 5611/4, 5612/1, 5612/2, 5613, 5614, 5615, 5617/1, 5617/2, 5617/3, 5617/4, 5617/5, 5617/6, 5617/7, 5617/8, 5617/9, 5618, 5624, 5626, 5627, 5628/2, 5628/3, 5628/4, 5629/1, 5629/2, 5629/3, 5629/4, 5630, 5631, 5632, 5640, 5643, 5644, 5645, 5646, 5647/1, 5648/1, 5648/2, 5648/3, 5649, 5650/1, 5650/2, 5650/3, 5650/4, 5650/5, 5650/7, 5652/1, 5652/2, 5652/3, 5653, 5654, 5655, 5656, 5657, 5658, 5659, 5662/1, 5662/2, 5663, 5664, 5665, 5671/1, 5671/2, 5672, 5674/1, 5674/2, 5675, 5676, 5677, 5678, 5679, 5680, 5682, 5683, 5684, 5685, 5686, 5687, 5688, 5691/1, 5691/2, 5692, 5694/1, 5694/2, 5695/1, 5695/2, 5695/3, 5697, 5698/1, 5698/2, 5698/3, 5698/4, 5698/5, 5699, 5701/1, 5701/2, 5701/3, 5701/4, 5702/2, 5702/3, 5702/4, 5702/5, 5702/6, 5703, 5705, 5706/1, 5706/5, 5707, 5710/1, 5710/3, 5712, 5713, 6613/1, 6632, 6656 и 6657;
- инфраструктурни пролаз: делови парцела бр. 5569, 5570, 5574/2, 5574/3, 5576/4, 5577, 5578, 5609/1, 5610, 5701/4, 5702/4 и 5702/5;
- водно земљиште – поток: цела парцела број 5587 и делови парцела бр. 5586 и 6613/1;
- трансформаторска станица: део парцеле број 5677.

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.

На осталом грађевинском земљишту постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном услед промене регулационих линија улица.

Грађевинске парцеле се најчешће формирају деобом постојећих парцела, под условима датим у овом плану. Постојеће парцеле у средишту блока које немају излаз на јавну површину, потребно је припојити суседној парцели која има излаз на јавну површину, или обезбедити прилаз јавној површини, чија ширина не може бити мања од 3 m, и припојити га парцели.

## 2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 87.00m до 196.00m са генералним падом од југозапада према североистоку. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 10 %, изузев на краћим деоницама где су, због конфигурације терена, нагиби преко 10 %. Приликом израде главних пројеката саобраћајница могућа су одступања, али ово решење представља основ за реализацију висинског положаја објеката у простору.

Елементи нивелације и регулације приказани су на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице,
- нагиб нивелете.

### **3. МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ**

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

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

У оквиру саобраћајног решења, уз северну границу обухваћеног простора, преузета је траса пута који је планиран плановима вишег реда (планирана саобраћајница која повезује планирани булевар кроз Мишелук са Државним путем-ПА 100).

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

Постојећа траса пута уз Заношки поток планирана је за исмештање у правцу истока у складу са заштитним појасом потока.

Планирана ширина појаса регулације примарних саобраћајница на овом простору (продужетак Улице Ширине 2 и пут уз Заношки поток) је 12 m, а у оквиру попречног профила налази се двосмерни коловоз, тротоари, заштитно зеленило и подземна и надземна комунална инфраструктура.

Планирану секундарну уличну мрежу чине стамбене и приступне улице, попречних профила ширине од 8,0 m и јавни колски пролази (ширине од 5,0 m).

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

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

#### **Јавни превоз**

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

#### **3.2. Водна инфраструктура**

##### **Снабдевање водом**

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

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

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

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

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

Планом се предвиђа изградња резервоара воде „Алибеговац“ на коти 204 m н.в. и хидрофорског постројења, који ће омогућити снабдевање водом потрошача изнад коте 160 m н.в.

У североисточном делу Плана изграђен је доводник воде за насеље Сремски Карловци, профила Ø 300 mm.

Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm и Ø 150 mm изградиће се у свим постојећим и планираним улицама где то околна намена простора захтева, повезаће се на примарну мрежу и својим капацитетом задовољиће потребе за водом будућих корисника.

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

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

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

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

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

Планом се омогућава реализација црпних станица отпадних вода у регулацији улица, уколико се укаже потреба за тим. Црпне станице реализовати као објекте шахтног типа.

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода, исте ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника. Септичку јаму поставити

минимум 3,0 m од границе парцеле. Посебно се инсистира на водонепропусности како би се спречило загађење подземних водоносних слојева и нарушавање стабилности терена.

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

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

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

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

### 3.3. Енергетска инфраструктура

#### Снабдевање електричном енергијом

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

На подручју постоје израђени електроенергетски објекти, надземни 10 kV вод, извод „ЈНА“ из ТС 35/20/10 kV „Сремски Карловци“ и подземни и надземни 0,4 kV водови који се напајају из стубне ТС „Занош“. Траса надземног 10 kV вода се задржава уз могућност измештања, односно каблирања у регулацији постојећих и планираних саобраћајница. За изградњу објеката у близини надземних водова поштовати сигурносне растојања дата у Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“, број 18/92).

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 ће се градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, према потребама и у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. За прикључење туристичко-спортско-рекреативних садржаја са захтеваном максималном једновременом снагом већом од 200 kW, мерење ће бити на средњем напону, смештено у ТС која ће бити изграђена на парцели и у власништву странке. Не планира се изградња нових ТС на угловима парцела које се налазе уз

раскрснице саобраћајница, осим у изузетним случајевима (ако је парцела за ТС већ формирана или ако не постоје друге просторно-техничке могућности). На просторима планиране изградње потребно је изградити и инсталацију јавног осветљења. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Постојећу надземну и подземну мрежу која је изграђена на осталом грађевинском земљишту потребно је изместити и изградити у оквиру постојећих и планираних регулација улица. Нисконапонску надземну мрежу је потребно изградити подземно где технички услови то дозвољавају, а где то није технички изводљиво може се задржати и реконструисати постојећа, односно градити нова надземна мрежа.

У близини подручја пролази траса 110 kV број 104/6 ТС „Инђија” – ТС „Нови Сад 6“ далековода који је у власништву Акционарског друштва „Електромрежа Србије“ Београд.

У обухвату Плана, као и у непосредној близини обухвата Плана није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву Акционарског друштва „Електромрежа Србије“ Београд.

У случају градње у близини далековода потребна је размотрити утицај далековода на потенцијално планиране објекте од електропроводног материјала. Овај утицај на цевоводе, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 1000 m од осе далековода. Утицаја далековода на телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички кабови), у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековода у случају градње телекомуникационих водова.

### **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 мерно-регулациона станица (MPC) „Мишелук“. Од MPC „Мишелук“ ће се градити дистрибутивна мрежа, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница. Снабдевање је могуће и из другог правца, из постојеће гасне мреже Петроварадина. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије (код туристичко-спортско-рекреативних садржаја) могућа је изградња гасовода притиска до 16 bar и сопствених MPC 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;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- објекти саобраћајне инфраструктуре – као пратећи садржај дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе осветљења, сигнализације и видео-надзора путева;
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге у оквиру туристичко-спортско-рекреативних комплекса, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док преостали паркинг-простор треба да буде природно заштићен високим зеленилом.

### (Хидро) Геотермална енергија

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

### Енергија биомасе

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

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

### 3.4. 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 електрична возила на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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

### 3.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

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

Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће

пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са више корисника простора и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило на простору обухвату Плана биће заступљено у три категорије: зеленило у оквиру саобраћајница, туристичко-спортско-рекреативних површина и заштитно зеленило.

Постојеће квалитетно зеленило треба задржати у највећој могућој мери и уклопити у новопланиране зелене површине.

Поставку дрвореда вршити у складу са саджајима попречних профила саобраћајница. Планиране паркинге покрити високом лишћарском вегетацијом.

Висока и средње висока лишћарска и четинарска вегетација треба да прожима комплетан простор намењен туристичко-спортско-рекреативним површинама, раздвајајући тако спортске терене и објекте различитих врста. Поред високе и средње високе вегетације, планира се садња и декоративне вегетације у циљу наглашавања појединих делова простора (прилази и улази у комплексе и објекте, места за одмор и сл.). Уређење простора у оквиру ове намене планира се у пејзажном стилу. У делу назначеном



као терен непогодан за градњу планира се већи удео високе вегетације са јачим кореновим системом како би се повећала стабилност терена.

Површине намењене заштитном зеленилу могуће је користити као ливаде, воћњаке, баште, винограде и сл, а све у складу са потребама корисника/власника парцела.

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

### 5.1. Мере очувања природних добара

Подручје обухваћено Планом налази се унутар заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора“ заштићен Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 84/15 и 95/18 – др. закон), унутар Еколошки значајног подручја број 14 „Фрушка гора и Ковиљски рит“, које обухвата међународно значајно подручје за биљке IPA (Important Plant Area) под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит“, издвојено међународним пројектом „Plantlife“, утврђених Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10).

Унутар простора у обухвату Плана пролази локални еколошки коридор, Заношки поток (повезује Национални парк „Фрушка гора“ са коридором Дунава), утврђен Просторним планом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сад“, бр. 11/12 и 9/21).

#### Услови заштите природе

На подручју режима заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора“, ограничава се:

- изградња туристичких и других садржаја, који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљењем, на удаљености већу од 500 m од границе Националног парка;

- уношење алохотних врста, на врсте које на основу стручне литературе нису инвазивне у Панонском региону (циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacantos*), жива ограда (*Lyctium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Неопходно је сачувати и побољшати међусобну повезаност заштићених подручја и станишта заштићених врста:

- шумских станишта (укључујући и врсте парковских површина) подизањем/обнављањем појасева високог зеленила повезаних у зелену мрежу;

- шумостепских станишта подизањем пољозаштитних појасева који садржи континуирани појас травне вегетације;

- влажних станишта очувањем потока и отворених канала и њихових обалних појасева;
- повезати остатке природних станишта у јединствену зелену инфраструктуру мултифункционалног карактера (паркови, улично и заштитно зеленило, заштита станишта, рекреација итд.);
- унапређењем стања постојећег зеленила и формирањем вишеспратног зеленила уз мање прометне саобраћајнице, повезати издвојена станишта и зелене површине града зеленим коридорима.

У планирању и уређењу деонице обале Заношког потока, неопходно је очувати облик и изглед близак природном, корита и обалног појаса као предуслове функционалности коридора:

- очувати хидролошки режим неопходан за опстанак врста и станишних типова,
- попличавање и изградња обала са функцијом еколошких коридора свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења; попличани или бетонирани делови обале, морају садржати појас нагиба до 45 °, а структура овог појаса треба да омогућује кретање животиња малих и средњих димензија;
- обезбедити отвореност водотока по целој дужини (одстранити постојеће цевоводе) и проходност обале код хидротехничких објеката применом планских и техничких решења у складу са Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 84/15 и 95/18 – др. закон), као и уређењем зеленила;
- приликом изградње или реконструкције мостова/пропуста као и на местима укрштања саобраћајница са еколошким коридором, обезбедити безбедно кретање ситних животиња унутар корита и по косинама водотока;
- приобално земљиште водотока треба да има травну вегетацију у ширини од најмање 4 m (оптимално 8 m);
- није дозвољено упуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у Заношки поток.

Потребно је прибавити посебне услове заштите природе од Покрајинског завода за заштиту природе за израду техничке документације регулације водотока, попличавања и изградње обала, изградње или обнављања мостова и фреквентних саобраћајница и пројектовања јавне расвете.

Забрањено је подизање ограда којима се спречава проходност корита и обалног појаса водотока. Ограде објеката везаних за воду треба да обезбеђују проходност еколошког коридора за ситне животиње.

Урбани садржаји распоређени су по принципу зонације којом се одређује минимална удаљеност објеката од еколошких коридора и намена простора унутар зоне директног утицаја на коридор, као и мере заштите.

Мере заштите у појасу до 200 m од еколошког коридора:

- услов за изградњу укопаних складишта је да се њихово дно налази изнад коте максималног нивоа подземне воде, уз примену грађевинско-техничких решења којим се обезбеђује спречавање емисије загађујућих материја у околни простор;

- применити мере заштите коридора од утицаја светлости, буке и загађења (одлагање чврстог отпада, привремено или трајно складиштење свих врста опасних материја, спречавање, односно смањење, контрола и санација свих облика загађивања).
- правила озелењавања треба да садрже забрану садње инвазивних врста и обавезу уништавања самониклих јединки инвазивних врста; ова правила важе и за уређење приватних парцела;
- дефинисањем правила парцелације и изградње, као и издвајањем/унапређењем зелених површина ублажити негативне утицаје повећања густине насељености на еколошки коридор, истовремено смањујући и могућност ерозије земљишта.

Мере заштите у појасу од 50 m од еколошког коридора:

- забрањује се примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (стакло, метал и сл.) усмерене према коридору;
- обезбедити континуитет зеленог вишеспратног тампон појаса између простора људских активности и коридора у ширини од 10 m код постојећих објеката, а 20 m код планираних објеката (јавне зелене површине, дечија игралишта, баште, неосветљена пешачка/трим стаза одвојена живицом од водног земљишта и сл.);
- објекте који захтевају попличавање и/или осветљење лоцирати на минимум 20 m удаљености од границе коридора (изузетак су објекти чија је намена директно везана за воду);
- 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;
- саобраћајнице са тврдим застором за моторна возила планирати применом техничких мера којима се обезбеђује безбедан пролаз за ситне животиње и смањују утицаји осветљења, буке и загађења коридора. Сабирне путеве код којих се очекује повећање интензитета саобраћаја планирати на што већој удаљености од еколошког коридора потока и од планираних зелених коридора;
- у појасу планираног заштитног зеленила могу бити лоцирани објекти који не захтевају вештачку подлогу и осветљење.

Применити мере заштите дивљих врста на простору коридора и у зони утицаја на коридор:

- није дозвољено директно осветљење обале водотока, а на локалитетима где постоји потреба за трајно ноћно осветљење обале користити смањени интензитет и светлосни спектар плаве или зелене боје;
- применити одговарајућа техничка решења заштите коридора од утицаја светлости са суседних површина, применом одговарајућих планских и техничких решења (смањена висина светлосних тела, усмереност светлосних снопова према саобраћајницама и објектима, примена посебног светлосног спектра на осетљивим локацијама и сл.); изабрати моделе расвете за директно

осветљење са заштитом од расипања светлости према небу и према еколошком коридору;

- уређењем околине објеката и правилним руковањем отпадом спречити појаву глодара и других штеточина.

Обезбедити услове очувања ресурса, односно рационално коришћење земљишта приликом планирања и извођења радова.

Планирање мера прилагођавања климатским променама (очување зелених површина на падинама Фрушке горе ради заштите од ерозије, резервисање простора за кретање бујичних вода; решавање проблема повећане учесталости и степена плављења на плавним подручјима) вршити у складу са потребама унапређења стања станишта, зелених и еколошких 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.

## **5.2. Мере очувања културних добара и мере заштите простора**

Увидом у регистар заштићених културних добара и евиденција добара која уживају предходну заштиту утврђено је да унутар границе Плана није лоцирано ни једно добро.

Нема података о познатим локалитетима са археолошким садржајем.

Инвеститорима изградње нових објеката и инфраструктуре, у обухвату Плана потребно је указати на члан 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон, 35/21 – др. закон и 129/21 – др. закон) у којем је наведено да уколико приликом извођења земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, без одлагања обуставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и да одмах о налазу обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

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

### **6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови**

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

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

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

### Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- рендзина на лесу и лесоликим седиментима,
- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – еродираан,
- алувијално земљиште (Флувисол) и делувијално земљиште (Колувијум) – карбонатно и бескарбонатно.

### Сеизмичке карактеристике

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

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

### Климатске карактеристике

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

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули 72,8 mm/m<sup>2</sup> и децембар 58,5 mm/m<sup>2</sup>, и два минимума: март 35,3 mm/m<sup>2</sup> и септембар 33,4 mm/m<sup>2</sup>, при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m<sup>2</sup>.

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

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

## 6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

На простору у обухвату Плана нису евидентиране активности, нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет животне средине.

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже водне и енергетске инфраструктуре), ради побољшања квалитета и стандарда живота, дефинисањем правила уређења и грађења, а у складу са усмеравајућим правилима за површине јавне намене и површине осталих намена.

Поменуте мере спроводиће се у складу са начелима Закона 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).

На простору у обухвату Плана, 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, спреча-

вање ерозије треба обезбедити обрадом земљишта попречно на нагиб, терасирањем површина под воћњацима и виноградима, а на нагибима од 10 до 20% формирати травне међупојасеве.

Код подизања зелених коридора и вишенаменског коришћења избор врста и начин садње треба прилагодити примарној намени. 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.

За све пројекте који треба да буду реализовани у границама обухвата Плана обавезно је предузимање мера заштите животне средине, а за пројекте који могу имати утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08) потребно је утврдити обавезу покретања поступка процене утицаја на животну средину.

### **Мере заштите ваздуха**

Услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања подразумевају успостављање мерних места за праћење и контролу аерозагађења, а у складу са резултатима мерења ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница.

Планирањем зелених површина уз Заношки поток, дуж саобраћајница и у склопу туристичко-спортско рекреативних површина, задржаће се повољни микроклиматски услови обухваћеног простора.

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

### **Мере заштите вода**

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

С обзиром на то да не постоји изграђена јавна канализациона мрежа, санитарно-фекалне воде потребно је испуштати у водонепропусну септичку јаму довољног капацитета.

Условно чисте атмосферске воде са кровних површина, надстрешница објеката, чији квалитет одговара II класи вода могу се, без пречишћавања, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у путни јарак или околни терен.

Заштита вода оствариће се применом одговарајућих мера уз уважавање следећих прописа:

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

### **Мере заштите од буке**

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазило дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21), предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

### **Управљање отпадом**

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

На подручју Плана одлагање отпада треба да се врши у адекватним сабирним посудама, поштујући одредбе Правилника о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14), којим се утврђују 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).

На простору у обухвату Плана није предвиђена уградња подземних контејнера.

### **Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења**

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

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

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

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

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- евидентирање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења и др.

## **7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА КОМПЛЕКСЕ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ**

У непосредној близини простора обухваћеног Планом, налази се комплекс специјалне намене са зоном просторне заштите – зоном забрањене градње у радијусу од 150 m од границе комплекса, и у радијусу 496 m од објекта специјалне намене.

Задржавају се изведени објекти у оквиру туристичко-спортско-рекреативне намене у зони заштите комплекса специјалне намене и могуће их је озакоњити искључиво уз сагласност Министарства одбране.

Нова изградња објекта у зони заштите комплекса специјалне намене није могућа.

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

У циљу заштите грађевинских објекта 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 (земљотреса, пожара, врста и количина атмосферских падавина, 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 других добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката, 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.

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

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

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

### **Мере заштите од земљотреса**

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

### **Мере заштите од пожара**

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

### **Мере заштите од удара грома**

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

## **9. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **9.1. Општа правила**

Парцелација или препарцелација постојећих катастарских парцела, обавезна је у случају када је неопходна интервенција ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће катастарске парцеле (у зони туристичко-спортско-рекреативне

намене) имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења.

Правила парцелације која подразумевају задржавање постојећих парцела (површине и уличног фронта), интерно подељених парцела, парцела насталих одвајањем делова за јавне површине, као и обавезу и могућност спајања парцела, приказана су на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:2500. У односу на графички дефинисана правила могуће је укрупњавање или подела парцела тако да минимална ширина уличног фронта буде 15 m (у посебним случајевима за улични фронт се сматра слепи завршетак улице који није мањи од 5 m), а површина парцеле не сме бити мања од 1500 m<sup>2</sup>.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ јавној саобраћајној површини.

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

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

Објекти се граде на удаљености минимум 1,5 m од једне, и 2,5 m од друге границе парцеле и минимум 4,0 m од изведеног суседног објекта.

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

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

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

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

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

За сва остала правила која нису дефинисана овим планом, а нису ни у супротности са њим, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ број 22/15), у делу који се односи на правила уређења и грађења за зоне ретких насеља и породичне градње, као и делу који се односи на грађевинске елементе објеката.

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

## 9.2. Посебна правила уређења и грађења по планираним наменама

### Туристичко-спортско-рекреативне површине

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

Максимални индекс заузетости објектима на парцели је 30 %.

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

Минимум 40 % површина у намени туризам-спорт-рекреација треба да буде под зеленилом, од чега минимум 60 % треба да буде под крошњама високе вегетације.

Максимална дозвољена спратност главног објекта на парцели у намени туризма, спорта и рекреације је П+2. Градња главног објекта на парцели дозвољена је на највише три корисне етаже. Последњу етажу објекта спратности П+Пк, П+1+Пк могуће је извести са косим кровом нагиба око 30° и са максималним надзитком 1,6 m.

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

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

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

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

У оквиру парцеле могуће је формирати једну стамбену јединицу. Уколико се налази у склопу главног објекта, максимална површина стамбене јединице је 120 m<sup>2</sup>, а уколико се гради као слободностојећи објекат, максимална бруто развијена грађевинска површина је 150 m<sup>2</sup>, спратност максимално П+Пк (поткровље може заменити спрат повучен минимално 1,5 m од две или више фасада приземља, покривен равним или заклоњеним плитким косим кровом).

Реализација стамбеног објекта није условљена изградњом објекта у основној намени.

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

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

Уколико је волумен спортске сале интегрисан у објекат са другим садржајима, максимална спратност објекта је ВП+1.

Спортске сале покривају се равним или плитким косим крововима.

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

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

За комплексе површине преко 4.000 m<sup>2</sup> условљава се израда урбанистичког пројекта, у складу са параметрима утврђеним овим планом.

За постојећу парцелу бр. 5627 дозвољава се подела на максимум пет парцела уз поштовање ширине уличног фронта (минимум 15m), док се површина парцела не ограничава.

### **Заштитно зеленило**

У источном делу, на деловима парцела где је терен неповољан за изградњу, предвиђа се подизање густог засада заштитног зеленила у циљу спречавања ерозије. У зависности од положаја у простору зеленило ће осим заштитне улоге имати и естетску, рекреативну (уз потоке), односно служиће као место за одмор и рекреацију. У оквиру ових површина забрањена је изградња објеката.

### **9.3. Правила обликовања**

Архитектонско обликовање потребно је ускладити са садржајем објекта.

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

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

Сугерише се примена косих кровова нагиба 30° и више. Максимална дозвољена висина наиздака износи 1,2 m, без обзира на планирану намену.

Није дозвољено покривање објеката мансардним нити лучним крововима. Вертикални прозори се не планирају у оквиру поткровне етажне осим када се поткровље формира као повучена етажа пуне спратне висине. Осветљење поткровља обезбеђује се прозорима атике или полеглим прозорима у равни косога крова.

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

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

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

#### **9.4. Носивост терена и погодност за изградњу**

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

С аспекта носивости терена и погодности за изградњу извршена је рејонизација простора као градација утврђених карактеристика тла које су од утицаја на начин изградње и стабилност објеката.

На највећем делу простора обухваћеног Планом регистровани су терени погодни за изградњу чија носивост износи 2 кр/см<sup>2</sup> и више. На овим теренима могућа је градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција.

Терен непогодан за изградњу, чија је носивост мања од 1 кр/см<sup>2</sup> и на коме је могућа градња лакших објеката неосетљивих на слегање, спратности до П+1, обухвата простор у средишњем, јужном и источном делу обухвата Плана (терен непогодан за изградњу представљен графички на приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:2500).

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

Пре сваког извођења грађевинских радова неопходно је посебном пројектном документацијом разрадити услове изградње и експлоатације објеката. Зато се за сваку грађевинску парцелу, која се налази на теренима непогодним за изградњу, условљава израда елабората геомеханичког испитивања тла, као и посебног дела документације потребне за изградњу објекта, којим ће се тачно дефинисати позиција објекта на парцели, могућа спратност објекта, начин фундаирања и врста конструкције објекта, поступак обезбеђења тла и начин експлоатације објекта.

#### **Стабилност терена**

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

## 9.5. Правила за опремање простора инфраструктуром

### Бициклически и пешачки саобраћај

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

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

Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклических стаза иако ове саобраћајне површине нису учртане на графичким приказима. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

#### 9.5.1. Правила 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 („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), и осталим прописима који регулишу ову област;
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11);
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

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

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

Ширина коловоза у уличној мрежи износи од 3,5 до 6 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 4 m (препорука 7 m)

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

Приликом израде пројектне документације могуће је кориговање трасе саобраћајних површина од решења приказаног на графичким приказима, уколико управљач пута то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Могућа је фазна изградња саобраћајних површина.

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

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 2,5 m, нити шири од 5 m.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m и на растојању од најмање 3 m од суседних парцела. 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.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бицикличке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бицикличка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста у односу на возила која се крећу колским прилазом.

### **Паркирање и гаражирање возила**

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

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

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

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234:2020 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања.

### 9.5.2. Правила за реализацију водовodne мреже

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

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

Минимално хоризонтално растојање водовodne мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је од 0,7 до 1 m, а вертикално растојање водовodne 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 водовodne мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

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

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

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

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

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

#### Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за



водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

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

Трасу мреже канализације 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 фекалне канализације је  $\varnothing$  200 mm.

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

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

Није дозвољено полагање канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 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 издани и хаваријског изливања.

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

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

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

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

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

### 9.5.3. 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 и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из ТС.

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

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

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

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

#### Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

#### Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

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

### 9.6. Услови за озелењавање

Зеленило у оквиру саобраћајница садити у складу са датим параметрима. Растојање између дрворедних садница треба да буде 10m. Препоручује се употреба високе лишћарске вегетације (копривић, гинко, тулипановац и сл.).

Лишћарску вегетацију у оквиру паркинг простора садити иза сваког четвртог паркинг-места, у отворима предвиђеним за садњу дрвећа или на растојању од 10m између садница, уколико се дрвеће сади у зеленим тракама уз паркинг просторе.

Ободом туристичко-спортско-рекреативних површина препоручује се подизање зеленог заштитног појаса у функцији изолације простора од околних утицаја и стварања пријатнијег места за боравак корисника простора. Спортске терене могуће је раздвојити садњом вегетације различите спратности. Минимум 40% површина у намени туризам-спорт-рекреација треба да буде под зеленилом, од чега минимум 60% треба да буде под крошњама високе вегетације.

У зони заштите потока (5m) забрањена је садња високе вегетације и врста које се понашају инвазивно у Панонском региону: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Избегавати примену инвазивних врста приликом озелењавања простора у целом обухвату предметног простора.

Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција.

Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста.

Ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа).

Сам избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања.

## **10. 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 водовodne 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.

## 11. УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

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

У складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, и другим важећим прописима из ове области, потребно је обезбедити услове за несметано и безбедно кретање свих корисника простора на следећи начин:

- на свим пешачким комуникацијама неутралисати висинску разлику између површина;

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

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

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

У обухвату Плана, утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за парцеле/комплексе површине преко 4.000 m<sup>2</sup> у оквиру туристичко-спортско-рекреативних површина.

### 13. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази: Размера

- |      |   |         |
|------|---|---------|
| 1.1. | Извод из Плана генералне регулације – Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора ..... | 1:10000 |
| 1.2. | Извод из Плана генералне регулације – План претежне намене земљишта са поделом на просторне целине и зоне .....       | A3      |
| 1.3. | Извод из Плана генералне регулације – Спровођење плана генералне регулације.....                                      | 1:10000 |
| 2.   | План намене површина саобраћаја, регулације и нивелације.....   | 1:2500  |
| 3.   | План регулације површина јавне намене .....   | 1:2500  |
| 4.   | План водне инфраструктуре .....   | 1:2500  |
| 5.   | План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација .....  | 1:2500  |
| 6.   | Синхрон план инфраструктуре и зеленила .....  | 1:2500. |

План детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину, садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада”, и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала Плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове, и у Јавном предузећу „Урбанизам” Завод за урбанизам Нови Сад.

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

План детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока 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](http://www.skupstina.novisad.rs).

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-291/2022-1  
28. децембар 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 ЈУЖНО ОД ГЛАВНЕ ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ НА АЛИБЕГОВЦУ, А ЗАПАДНО ОД ЗАНОШКОГ ПОТОКА 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

*Миљана Р. Брбашић*



У Новом Саду, 25.11.2022. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ  
Број: V-35-291/22  
Дана: 14.04.2022. године  
НОВИ САД

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

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину, обављена је на 176. седници која је одржана дана 14.04.2022. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, у великој сали на трећем спрату са почетком у 9,00 часова.

176. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић и Милан Ковачевић, чланови Комисије и Јасмина Лазвић, секретар Комисије за планове.

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, 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:

Да је Одлука о изради нацрта плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину, усвојена на XVII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 22. јула 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 33/21) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину био је на раном јавном увиду у периоду од 05. августа 2021. године до 19. августа 2021. године.

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



На 176. седници одржаној 14.04.2022. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока 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, 09/20 и 52/21), уз потребне корекције.

Комисија сматра да је потребно у графички прилог намене уцртати планиране трансформаторске станице и да је у тексту Нацрта за намену туристичко-спортско-рекреативне површине потребно додати да је максимална површина стамбене јединице 120 m<sup>2</sup>, уколико се налази у склопу главног објекта.


Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока 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).

**Овај Извештај је саставни део Записника са 176. седнице Комисије за планове од 14.04.2022. године.**

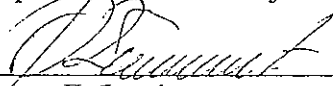
Извештај доставити:

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

Секретар Комисије

  
Јасмина Лазич, маг.инж.арх.

Председник Комисије

  
Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

  
Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ  
Број: V-35-291/22  
Дана: 13.10.2022. године  
НОВИ САД

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

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 12. (јавној) седници која је одржана дана 13.10.2022. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину.

12. (јавној) седници присуствовали су: Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић чланови Комисије и секретар Комисије Нада Милић.

Одлука о изради плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину, усвојена на XVII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 22. јула 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 33/21) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину био је на раном јавном увиду у периоду од 05. августа 2021. године до 19. августа 2021. године.

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

На 176. седници одржаној 14.04.2022. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока 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, 09/20 и 52/21), уз потребне корекције.

Комисија сматра да је потребно у графички прилог намене учртати планиране трансформаторске станице и да је у тексту Нацрта за намену туристичко-спортско-рекреативне површине потребно додати да је максимална површина стамбене јединице 120 m<sup>2</sup>, уколико се налази у склопу главног објекта.

Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину изложен је на јавни увид у периоду од 30. августа 2022. године до 28. септембра 2022. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 30. августа 2022. године). У току јавног увида достављене су 4 (четири) примедбе на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида Комисија за планове је на 12. (јавној) седници која је одржана 13.10.2022. године разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину. У току јавног дела седнице подносицима примедби дата је могућност да додатно образложе своје примедбе Комисији за планове. У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да су у току јавног увида поднете 4 (четири) примедбе на Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину.

Примедбе су доставили:

1. „Покрајински завода за заштиту природе“ Нови Сад
2. Милорад Богуновић
3. Витомирка Рађевић, Анђелка Станојевић, рођ. Станков, Миле Ивић, Андреј Лав Ковач
4. Веселин Ћаловић, Зорица Ћаловић

#### **Примедба број 1**

(подносилац: „Покрајински завод за заштиту природе“ Нови Сад)

„ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ“ НОВИ САД доставио је позитивно мишљење на Нацрт плана детаљне регулације подручја јужно од главне градске саобраћајнице на Алибеговцу, а западно од Заношког потока у Петроварадину уколико се у текст Нацрта унесу следеће мере:

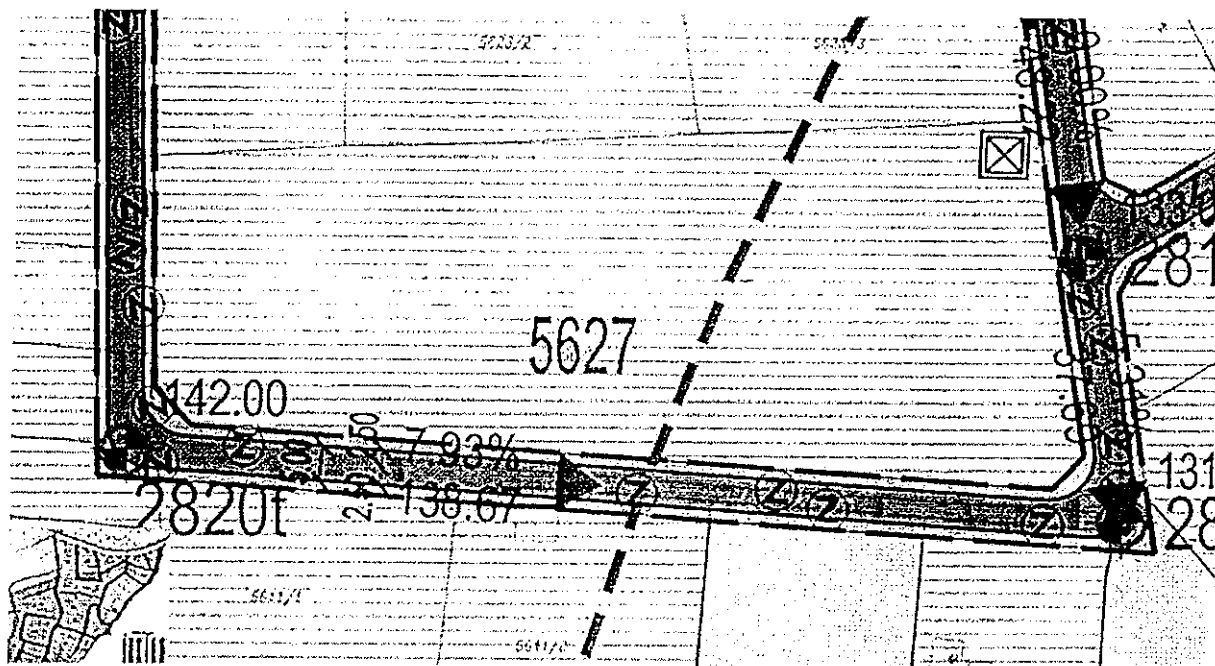
- 1) Мера везана за заштитну зону Националног парка „Фрушка гора“.
- 2) Мера везана за станишта заштићених врста и заштићених подручја
- 3) Мера везана за планирање и уређење деонице обала „Заношког потока“, његовог корита и обалног појаса, у функцији предуслова функционалности самог коридора.
- 4) Мере везане за озелењавање парцела нису наведене у тексту нацрта планског документа.
- 5) Осим мере везане за забрану коришћења инвазивних врста приликом озелењавања, треба да се наведе још једна од мера везана за начин коришћења простора у оквиру појаса од 200m од еколошког коридора.
- 6) Мера везана за коришћење простора до удаљености до 50m од еколошког коридора

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

**Примедба број 2**

(подносилац: Милорад Богуновић )

Примедбу је доставио Милорад Богуновић, Ул. Јиречекова бр. 11, Нови Сад  
Примедба се односи на парцелу број 5627. Подносилац примедбе тражи да се трафостаница  
измести и да се не планира подела парцеле на 5 парцела.



Слика бр. 2: Примедба бр. 2

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

Комисија за планове прихвата да се у Нацрт плана додају услови за формирање парцела од предметне парцеле, тако да се даје могућност формирања пет грађевинских парцела од парцеле 5627 КО Петроварадин.

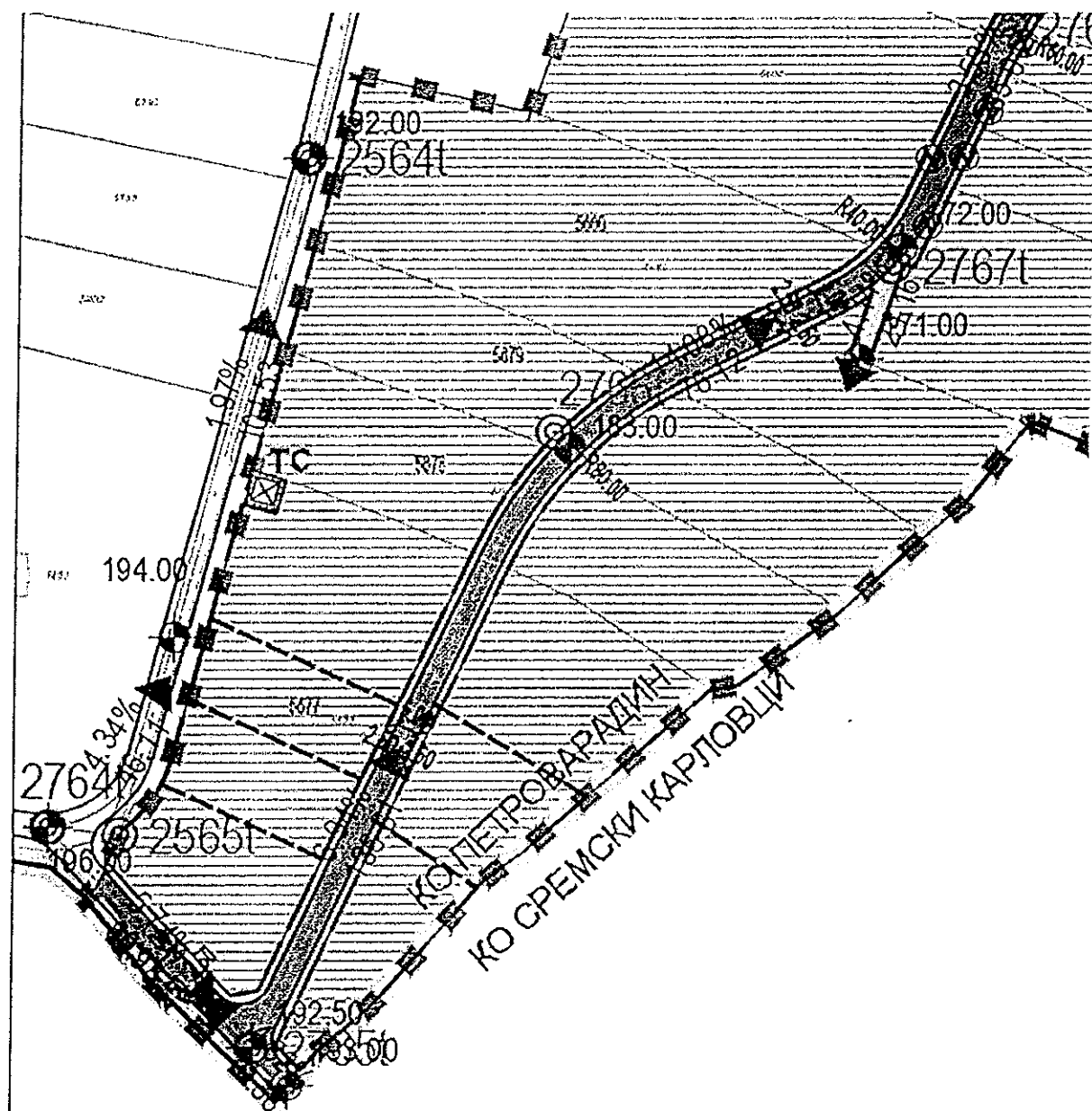
**Примедба број 3**

(подносилац: Витомирка Рађевић, Анђелка Станојевић, рођ. Станков, Миле Ивић, Андреј Лав Ковач)

Примедбу су доставили: Витомирка Рађевић Ул. Фрушкогорска бр. 23, Буковац; Анђелка Станојевић, рођ. Станков Ул. Краља Петра I бр. 59, Буковац; , Миле Ивић Ул. Бранка Козарева бр. 79, Каћ; Андреј Лав Ковач Ул. Максима Горког бр. 9, Нови Сад.

Примедба се односи на парцеле број 5680, 5679, 5678 и део парцеле 5677 (интерно парцелисана). Подносиоци примедбе траже да се планирана саобраћајница која дели њихове парцеле на два дела у потпуности уклони.

Напомињу да њихова парцела има већ излаз на једну саобраћајницу и тиме задовољава критеријум грађевинског земљишта и да нема потребе за поделом парцеле.



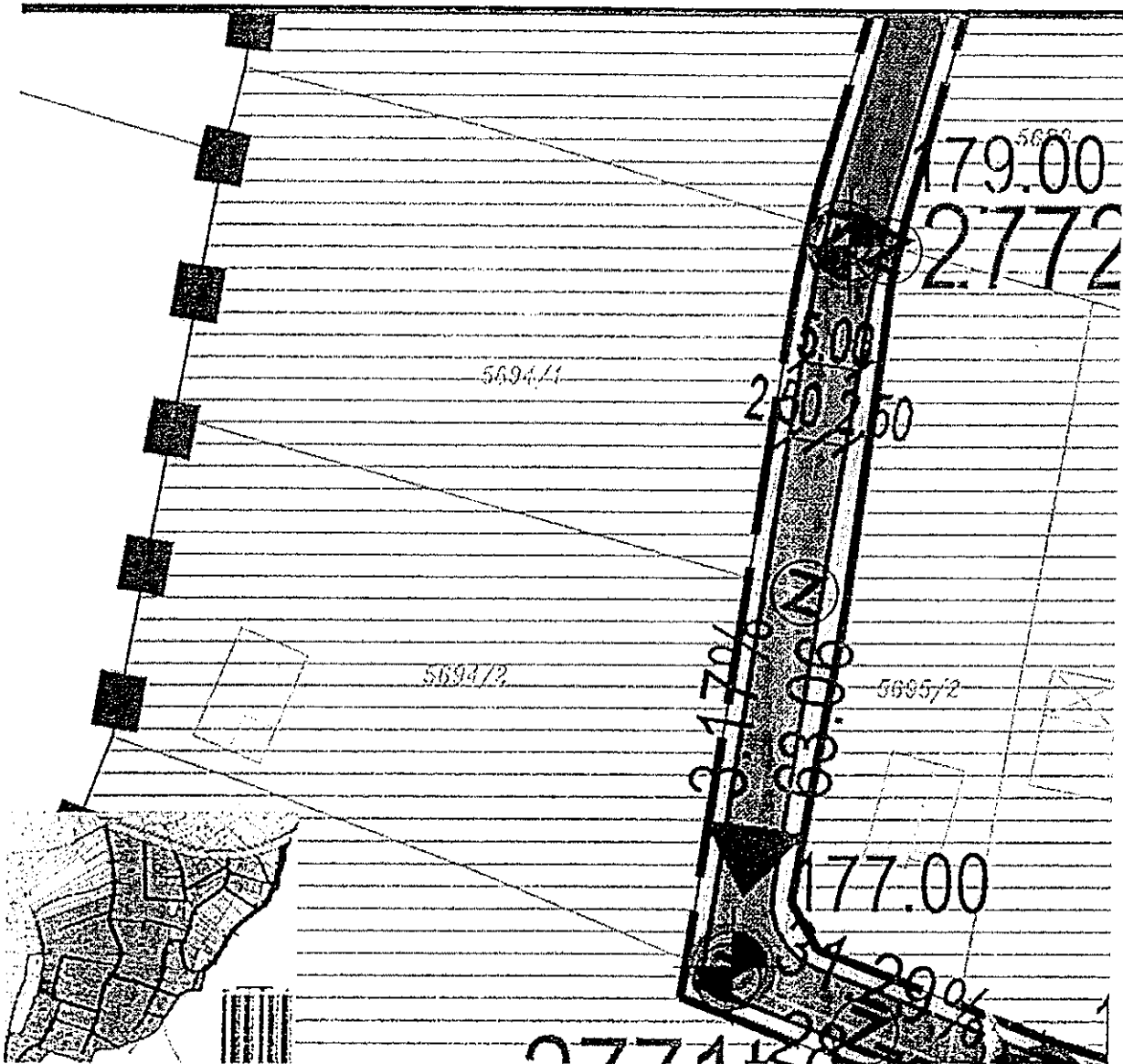
Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду. Комисија за планове не прихвата алтернативни начин решавања инфраструктурног опремања овог дела простора у обухвату плана.

**Примедба број 4**

(подносилац: Веселин Ђаловић, Зорица Ђаловић)

Примедбу достављају Веселин Ђаловић и Зорица Ђаловић, Виноградарска бр. 14, Петроварадин  
Примедба се односи на парцеле број 5694/1 и 5695/2.

Подносиоци примедбе траже да се преиспита предложено планско решење тако да се узме у обзир право службености пролаза са парцеле 5694/1, као и да се смањи ширина саобраћајнице на 3m како би им се омогућио бољи приступ парцели бр. 5694/1 а право службености пролаза остало.



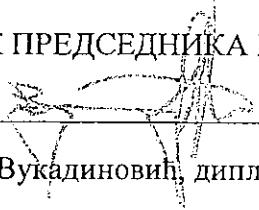
Комисија за планове сматра да примедба није основана, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

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

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

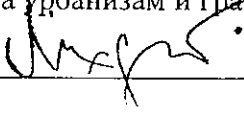
Овај Извештај је саставни део Записника са 12. седнице Комисије за планове од 13.10.2022. године.

ЗАМЕНИК ПРЕДСЕДНИКА КОМИСИЈЕ

  
Зоран Вукадиновић, дипл.инж.арх.саоб.

ВД Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

  
Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.

2. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.

3. Нада Милић, дипл.инж.арх.мастер