

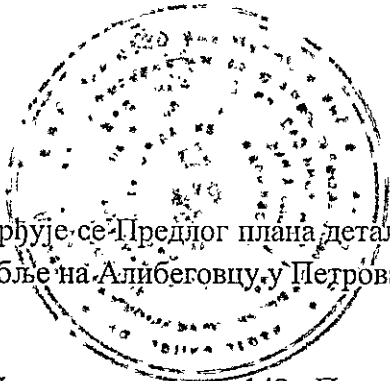
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-1011/2021-II
Дана: 09. октобра 2023. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину пре излагања на поновни јавни увид и Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-1011/2021-II од 09. октобра 2023. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.



На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на 87. седници одржаној 09. октобра 2023. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, доноси



ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину пре излагања на поновни јавни увид и Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе план у предложеном тексту и закључи :

- " 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину пре излагања на јавни увид са 8. седнице од 08.09.2022. године, Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину са 24. (јавне) седнице од 19.01.2023. године, Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину пре излагања на поновни јавни увид са 32. седнице од 30.03.2023. године и Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину са 46. (јавне) седнице од 03.08.2023. године.
2. Закључак са планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."

III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела, одређује се :

– Милован Амиџић, члан Градског већа Града Новог Сада,
а за повереника :

– Дејан Михајловић, в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број : 35-1011/2021-II
Дана : 09. октобра 2023. године
Н О В И С А Д



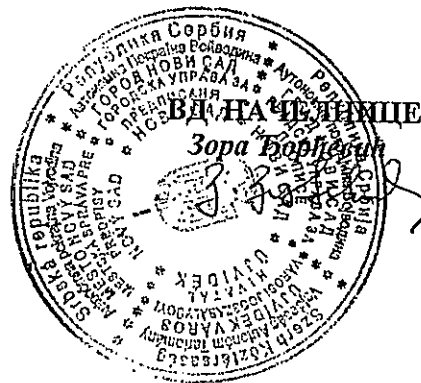
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2023-254
18. мај 2023. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне
регулације подручја источно од приступног пута за
гробље на Алибеговцу у Петроварадину

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт
плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на
Алибеговцу у Петроварадину.

Градска управа нема примедбе на припремљени текст нацрта плана
детаљне регулације.



ПРЕДЛОГ

На основу члана 35. став 8. 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, 52/21 и 62/23) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на _____ седници _____ године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИСТОЧНО ОД ПРИСТУПНОГ ПУТА ЗА ГРОБЉЕ НА АЛИБЕГОВЦУ У ПЕТРОВАРАДИНУ

УВОД

План детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину (у даљем тексту: План), обухвата простор површине 70,24 ha, југозападног дела подручја Алибеговца. Северну границу простора чини планирана главна градска саобраћајница на Алибеговцу. Западна граница прати пут за планирано гробље на Алибеговцу. Јужна граница Плана се приближно поклапа са трасом енергетског коридора. Источну границу чини делом природни гробен платоа Алибеговца и долине, а делом постојећи локални пут.

Простор у обухвату Плана до сада није био предмет разраде урбанистичким планом. Доношењем Плана стећи ће се услови за планско регулисање простора и даље усмеравање развоја у складу са планом вишег реда. Израдом Плана омогућава се примерен и одржив просторни развој, пре свега очувањем природних вредности подручја овог дела Алибеговца.

I. ОПШТИ ДЕО

1. Основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону о планирању и изградњи и Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину коју је донела Скупштина Града Новог Сада на VI седници, 27. новембра 2020. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 55/20).

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина („Службени лист Града Новог Сада“, број 8/19) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је обухваћени простор у највећем делу намењен за породично становање и туристичко-спортско-рекреативне површине, а мањи део је намењен за заштитно зеленило у југоисточном и јужном делу обухвата Плана.

2. Извод из Плана генералне регулације

Планом генералне регулације дефинише се концепт уређења за простор у обухвату овог плана.

„Положај Алибеговца и природне вредности овог локалитета допринели су да последњих година буде интересантан, не само за викенд становање и подизање винограда и воћњака, него и за породично становање.

Близина главних градских саобраћајница, као и добра повезаност са градом, овај локалитет изједначава по приступачности са осталим деловима града (...).

Алибеговац карактерише нагнут и брежуљкаст терен и присуство фрушкогорских потока (Роков, Буковачки и Заношки). (...)

Последњих година бесправном изградњом нападнуто је готово цело подручје.“

Корисници простора потребе за водом решавају преко бушених бунара на сопственим парцелама. „Појединачне потребе за одвођењем отпадних вода решавају се преко водонепропусних септичких јама на сопственим парцелама.

Електроенергетски вод од 35 kV пролази делом кроз западни део грађевинског подручја, са источне стране далековод од 110 kV, док са јужне стране електроенергетски вод од 35 kV тангира планско подручје.“

У непосредној близини обухваћеног подручја, са јужне стране, налази се Национални парк „Фрушка гора“.

Простор који је обухваћен Планом налази се у Просторној целини број 2, основ за реализацију је план детаљне регулације, а намењен је за: породично становање (П–П+1+Пк), туристичко-спортско-рекреативне површине (П–П+2) и заштитно зеленило.

СТАНОВАЊЕ

„У оквиру подручја становања, услови уређења, грађења и парцелације за све облике (...) утврђују се у складу са условима и смерницама Генералног плана (...)

Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели, спратности до П+1+Пк, са приземним помоћним објектима, и максимално 3 етажес. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна употреба сутерена и у том случају је дозвољена спратност Су+П+Пк. У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално 3 засебне стамбене или пословне јединице. Други објекти могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично, а искључиво су приземне спратности.

Објекти могу бити слободностојећи, у низу или двојни. Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300 m^2 , а максимална 600 m^2 с тим да се због конфигурације терена на подручју обухваћеном планом може одступити од наведеног максималног параметра. Препоручује се да парцеле не буду мање од 500 m^2 . Минимална ширина уличног фронта је 12 m , уз дозвољену толеранцију до 10% .

За двојне објекте минимална површина парцеле је 200 m^2 , а минимална ширина фронта 8 m .

За објекте у низу минимална површина парцеле је 200 m^2 , а минимална ширина уличног фронта 10 m .

Максимални индекс заузетости на парцели је 40% , за објекте у низу максимум 50% , а максимални индекс изграђености $1,2$, односно до $1,5$ за породичне објекте у низу. Због конфигурације терена на подручју обухваћеном планом може се одступити од појединих критеријума (веће парцеле, а мањи индекс изграђености и индекс заузетости).

Препоручује се да се индекс заузетости парцела већих од 600 m^2 обрачунава тако да је основ за обрачун 600 m^2 .

Развијена корисна површина породичног објекта на парцели не сме бити већа од 480 m^2 (нето) (...).

Гаражирање и паркирање је искључиво у оквиру парцеле.

Грађевинска линија се утврђује на минимално 5 m од регулационе линије. У складу са условима на терену, односно конфигурацијом земљишта, положај објекта може одступити од наведеног правила.

Постојећи објекти породичног становања могу се доградити¹, дозвољава се њихова промена намене, као и изградња помоћних објеката, уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености парцеле.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, може се обављати пословање у оквиру делатности из области трговине, услуга, сервиса и др. које својим радом не угрожавају функцију становања. Унутар зоне породичног становања могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно делатности чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно на остале функције у окружењу.

Услови уређења и грађења објеката су исти као за породично становање.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјални (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовни (предшколске установе, школе) и здравствене установе, рекреативни и спортски комплекси и површине. За планиране садржаје на парцелама површине до 2.000 m^2 примењују се услови уређења, грађења и парцелације за зоне породичног становања уз примену норматива за одређену делатност, док је за парцеле

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

површине преко 2.000 m^2 , са минималним уличним фронтом од 20 m , обавезан урбанистички пројекат.

Правила за израду урбанистичког пројекта:

- максимално дозвољен индекс заузетости 30% ;
- максимална спратност објеката је $S_u + P + P_k$ или $P + I + P_k$.

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

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

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

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

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

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

У северном делу подручја планирана је комбинација породичног и вишепородичног становања ниже спратности (**стамбени комплекс са посебним правилима**).

У оквиру овог комплекса дефинисаће се парцеле под објектима и заједничко коришћење неизграђених делова комплекса, са интерним приступним саобраћајницама и уређеним озелењеним просторима.

Спратност породичних стамбених објеката у комплексу је максимално $P + I + P_k$. Вишепородични објекти комплекса могу имати спратност до $P + 2 + P_k$ и до 10 стамбених јединица. Могуће је извођење сутерена испод сваког појединачног објекта, чиме би се обезбедио простор за паркирање, техничке просторије и слично.

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

За реализацију овог комплекса планом детаљне регулације ће се условити израда урбанистичког пројекта.

У оквиру намене становање с пословањем планирана је изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката с тим да је заступљеност пословних садржаја минимално 20 %. Препоручује се да учешће пословања буде око 50 %. Могуће је утврдити и другачији однос приликом разраде плановима детаљне регулације.

Пословни садржаји су превасходно они који су комплементарни становању као што су садржаји пословно-трговачког и угоститељског карактера (област трговине, занатских услуга, сервиса, угоститељства). Дозвољени су и садржаји из области здравства, културе, социјалне заштите и сл.

Од могућих делатности изузимају се производне или привредне делатности, услужно-занатске делатности које околину могу да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и сл. (пилање, металостругарске радионице, радионице за производњу хемијских производа, економски објекти намењени пољопривредној производњи, трговина расутим, експлозивним или запаљивим материјалима, као и трговина секундарним сировинама).

Планирана спратност је П до П+1+Пк.

Индекс заузетости је до 50 %.

Минимална величина парцеле је 500 m². За парцеле преко 1.000 m² индекс заузетости је максимум 30 %.

Објекти се постављају на грађевинску линију која је удаљена минимално 5 m од регулационе линије, али су могућа одступања уколико то услови на терену захтевају.

Гаражирање и паркирање возила је искључиво у оквиру парцеле.

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

Породични стамбени објекти

За породичне стамбене објекте:

- минимална величина парцеле за слободностојеће објекте је 500 m², а за двојне и објекте у низу 300 m²;
- максимална величина парцеле се не ограничава;
- индекс заузетости је максимално 30 %;
- максималан број стамбених или пословних јединица по објекту је 2.

Зоне становања са већим комфором“

Планом генералне регулације „предложене су зоне које се у поступку израде планова детаљне регулације требају преиспитати и проверити као могуће стамбене зоне са нестандартним обликом становања, односно, као зоне становања са већим комфором за које се утврђују следећа правила:

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

ТУРИСТИЧКО-СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

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

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

Препоручује се да минимална величина парцеле буде 800 m² за постојеће парцеле, односно 1.500 m² 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 m² 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 условаљава се изградњом пословног објекта.

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

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели.

За комплексе површине преко 5.000 m² планом детаљне регулације се може условити израда урбанистичког пројекта.“

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 m², а у случају укрупњавања површина парцеле се не ограничава.“

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ

„Посебни услови за изградњу представљају правила усмеравајућег карактера за целине и зоне за које су основ за реализацију планови детаљне регулације и правила за спровођење која се непосредно примењују у целинама и зонама за које је основ за реализацију план генералне регулације.

Носивост терена и погодност за изградњу

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

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

На простору плана регистровани су терени погодни за изградњу чија носивост износи 2 kр/cm² и више, на којем је могућа градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција и терени средње погодни за изградњу на којима је оријентационо дозвољено оптерећење 1,0–2,0 kр/cm² и на којима је могућа изградња лаких објеката, уобичајених конструкција, спратности до П+4. Терен погодан за изградњу обухвата централни и источни део простора у границама плана, односно, просторе источно и западно од шире зоне Буковачког потока.

Терен непогодан за изградњу, чија је носивост мања од 1 kр/cm² 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/cm², обухвата један део простора (...) који по правилу обухвата простор долине Роковог потока.

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.“

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА УНУТАР ИНФРАСТРУКТУРНИХ КОРИДОРА

„Заштитни коридор далековода

У коридору постојећих и планираних далековода није дозвољена садња средње и високо растућег дрвећа и воћки, нити изградња објеката (објеката за рад или становање и сл.) без знања и одобрења ЈП „ЕМС“, Погона „Нови Сад“.

Ширине коридора износе 50 m за далеководе 110 kV и 30 m за далеководе 35 kV.“

Заштитни појас хидротехничких објеката

Уз водоводну мрежу која се налази на површинама осталих намена планирају се заштитни појасеви ширине 1 m обострано, мерено од осовине цевовода. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

Уз канализациону мрежу која се налази на површинама осталих намена планирају се заштитни појасеви ширине (...). У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.“

ПРАВИЛА ОБЛИКОВАЊА

„**Породични стамбени објекти** могу се пројектовати са косим или равним кровом, уз поштовање максималних урбанистичких параметара. Коси кровови се граде без назитка или са назитком максималне висине 0,9 m од међуспратне конструкције, а простор у оквиру волумена крова може се користити као таван или имати другу намену (становање, пословање). Нагиб кровних равни је од 30 степени на више. Мансардни кровови се забрањују. Вертикални кровни прозори се не планирају, осветљење поткровља се обезбеђује лежећим кровним прозорима.

Поткровну етажу је могуће градити као класично поткровље под косим кровним равнима, са назитком или као повучену етажу пуне спратне висине, са равним кровом или косим кровом малог нагиба, скривеног иза атике.

Равни кровови се изводе као класични равни кровови са непроходном или проходном кровном терасом (могући су и зелени равни кровови са земљаним насипом и засадом ниске вегетације) или као коси кровови малог нагиба (до 15 степени) скривени иза вертикалне атике тако да одају утисак равног крова.

При материјализацији фасада, сугерише се употреба квалитетних – отпорних и дуготрајних материјала (фасадна опека, керамика, вештачки камен, малтерисана фасада...) у комбинацији са природним материјалима (дрво, камен..).

Ограђивање парцела планира се транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом. Пуни делови ограде не могу прећи висину од 1 m.

За објекте на регулацији улица (прекинути низ) дефинише се и следеће:

- минималан међусобни размак између објеката на месту прекинутог низа је 5 m;
- на фасадама према улици не планира се изградња препуста изнад приземне етаже (еркери, докати, балкони) изузев елемената архитектонске пластике (максимум 60 cm, рачунајући растојање од грађевинске (регулационе) линије до хоризонталне пројекције препуштеног елемента). Максимална површина ових елемената, односно, њихова вертикална пројекција не сме бити већа од 50 % површине фасаде, не рачунајући приземље.

Објекти **ванстамбене намене** могу се пројектовати са косим или равним крововима или крововима нагиба до 15°, скривеним иза вертикалне атике. Коси кровови су без назитка. Корисни простор у волумену крова се осветљава кровним лежећом прозорима (вертикални кровни се не планирају као ни мансардни кровови).

Обликовање објекта ускладити са функцијом, користити чисте форме, без претераног декорисања, модерног израза или да асоцира на традиционалну градњу и форме из окружења.

Околина објекта мора бити уређена, са доста зеленила.“

3. Опис границе обухвата Плана

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

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на крајњем северу Плана, на пресеку југоисточне планиране регулационе линије приступног пута гробљу на Алибеговцу и југозападне планиране регулационе линије саобраћајнице (продужетак главне мишелучке саобраћајнице) у КО Петроварадин. Даље, граница наставља у правцу југа, прати источну планирану регулациону линију приступног пута гробљу на Алибеговцу до пресека са северном границом парцеле број 6523/1, затим скреће ка западу, прати северну границу парцеле број 6523/1, пресеца парцелу број 6645/3 (пут) и долази до тромеђе парцела бр. 6645/3 (пут), 6511 (пут) и 6493/1. Од ове тачке граница прати северну границу парцеле број 6493/1 до пресека са правцем који је дефинисан осовинском тачкама бр. 2410, 1519 и 1518, радијусом кривине $R=300$ и на растојању од 6,00 m, затим граница скреће ка југу, прати претходно описан правац до пресека са северном границом парцеле број 6484. Даље, граница обухвата и прати границу парцела бр. 6484 и 6483 и долази до тромеђе парцела бр. 6484, 6482 и 6645/3 (пут), затим скреће ка истоку, пресеца парцеле бр. 6645/3 (пут) и 6534/2 и управним правцем долази до источне планиране регулационе линије приступног пута гробљу на Алибеговцу. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати источну и јужну регулациону линију приступног пута гробљу на Алибеговцу и долази до границе између КО Петроварадин и КО Сремска Каменица на четворомеђи парцела бр. 6469/2, 6639 у КО Петроварадин и 1130/1 и 1129 у КО Сремска Каменица. Од ове тачке, граница скреће ка северу, делом прати границу КО Петроварадин и КО Сремска Каменица и наставља да прати западну и јужну планирану регулациону линију саобраћајнице и долази до границе између КО Петроварадин и КО Сремска Каменица. Даље, унутар КО Сремска Каменица, граница скреће ка југу и прати источну планирану регулациону линију саобраћајнице, долази до југозападне границе парцеле број 1129/9 скреће ка југоистоку и прати југозападну границу парцела бр. 1122/9, 1122/8, 1127, 1126/2 и 1125. Затим граница скреће ка југу, прати западну границу парцеле број 1126/1 и долази до јужне границе парцеле број 1129. Од ове тачке, претходно описаним правцем, граница пресеца границу између КО Сремска Каменица и КО Буковац и долази до јужне границе парцеле број 1113 унутар КО Буковац, скреће ка истоку, прати јужну границу парцеле број 1113, југозападну границу парцеле број 1100 и долази до јужне планиране регулационе линије саобраћајнице. Даље, граница наставља у правцу североистока и прати јужну планирану регулациону линију саобраћајнице до пресека са продуженим

правцем западне планиране регулационе линије саобраћајнице. Затим граница скреће ка северу, прати претходно описани правац и долази до тремеђе између КО Петроварадин, КО Буковац и КО Сремска Каменица. Даље, граница наставља у правцу севера, прати границу између КО Петроварадин и КО Сремска Каменица, скреће ка североистоку, прелази у КО Петроварадин и прати југоисточне границе парцела бр. 6541/1, 6541/2, 6540/3, 6538/2, 6538/1, 6537/2, 6537/1, 6536, 6545 и 6530 и долази до јужне границе парцеле број 6385. Даље, граница скреће ка истоку, прати јужну границу парцела бр. 6385 и 6384 и долази до западне планиране регулационе линије саобраћајнице, скреће ка северу и прати западну планирану регулациону линију саобраћајнице, скреће ка истоку, пресеца парцелу број 6647 (пут) продуженим правцем северне планиране регулационе линије саобраћајнице и наставља истим правцем. Даље, граница наставља ка северу и прати западну планирану регулациону линију саобраћајнице, долази до јужне планиране регулационе линије саобраћајнице (продужетак главне мишелучке саобраћајнице), скреће ка северозападу, прати исту и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја Плана.

Планом је обухваћено 70,30 ha.

4. Опис постојећег стања

Постојеће стање простора определиле су морфолошке особине терена, а у складу са тим, постојећу мрежу главних и споредних саобраћајница, намене и начин изградње. Основну саобраћајну мрежу чине две главне саобраћајнице – западна и источна, између којих постоји неформална мрежа саобраћајница и атарских путева око којих су груписани објекти.

Источни део подручја се претежно користи за породично становање и викенд-становање. У овом делу подручја је различита густина изграђености – најгушћа у северном делу уз постојећу западну саобраћајницу, а опада према југу. Мања густина изградње је у залеђу западне саобраћајнице, где постоји неформална мрежа путева, око које су формиране мање групе објеката. Део подручја, уз западни обод чини терен непогодан за изградњу.

У западном делу подручја, на платоу дела Алибеговца, налазе се зоне са потезима некадашњих шума, воћњака и винограда, и групације викенд-кућа. Средишњи део ове целине, уз источну саобраћајницу, се наслања на потез некадашњих винограда фирме „Навип“ д.о.о. У источном ободу ове целине, на стрмом терену, доминира шумско растиње.

У јужном делу подручја, постојеће коришћење простора определила је морфологија терена. У складу са тим, западна саобраћајница савладава већу висинску разлику и има оштру трасу. Густина и начин изградње објеката је пре свега у намени викенд-становања, а у мањој мери и породичног становања.

Потенцијал простора је квалитет природног окружења и морфологије терена дела северних падина Фрушке горе, са присутним елементима аутентичне флоре. Како

би се очувао овај потенцијал, простор треба плански уредити и урбанизовати у мери која је примерена карактеристикама елемената затечене животне средине.

Основни потенцијал простора је могућност за даљу реализацију намене породичног становања са нагласком на ону вишег стандарда. То пре свега подразумева парцеле веће површине, мањег индекса заузетости.

Посебан капацитет је зона у намени туристичко-спортских-рекреативних површина која треба да искористи потенцијале некадашњег виноградарства али и очуваних потеза шуме уз западни обод вишег платоа Алибеговца. Потенцијал ове зоне је задржавање воћарства и виноградарства за намену туризма, уз пратеће делатности из области угоститељства. Површине уз потезе шума имају капацитет за специфичне намене из области спорта и рекреације које захтевају веће површине и постојеће квалитетне природне услове.

Ограничења простора

На целом подручју обухвата Плана природни услови су веома повољни за све намене планиране Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22).

Обухваћени простор није опремљен комуналном инфраструктуром и до сада није разрађиван урбанистичком документацијом. Сам терен је у нагибу, у деловима прилично стрм, неповољан за опремање. Уз источну границу простора, налази се појас где се градња објеката условљава претходним геомеханичким истраживањима.

Због специфичне конфигурације терена, у потезу између долине потока и платоа, ограничена је могућност успостављања и изградње саобраћајница, што ће утицати на дефинисања коначног планског решења саобраћајне инфраструктуре.

У јужном делу обухвата Плана, подручје пресецају два енергетска коридора, а на самом југу, дефинисана је зона заштитног појаса хидротехничког објекта, што ће одредити режим коришћења простора, односно ограничити начине његове реализације.

Стање зеленила

Постојеће стање зелених површина у оквиру Плана претежно чине зелене површине еколошког система у долини према Роковом потоку и шумовити делови на стрмом терену. Зелене површине у оквиру планског подручја су карактеристичне за цело подручје Фрушке горе. Биљке које чине састојине на овом подручју су претежно шумске сорте храста китњака, букве, липе, граба, степска и ливадска вегетација. Ове биљке су карактеристичне и по томе што учвршћују земљиште односно спречавају одроне и клизишта. Потребно је у што већој мери сачувати постојећи биљни фонд и унапредити новим садницама.

Саобраћајна инфраструктура

Основну саобраћајну мрежу на обухваћеном простору чине путеви који тангирају источну и западну границу Плана, а који се укрштају у јужном делу (на

простору „Навипових“ винограда). У правцу севера, ове саобраћајнице повезане су са Државним путем IB реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница) (у даљем тексту: Државним пут IB-21), преко којег имају квалитетну саобраћајну везу са градском саобраћајном мрежом и суседним насељима.

На целом подручју саобраћајна инфраструктура је неразвијена, а карактеришу их некатегорисани путеви ширине 3–10 m који су у појединим деловима са чврстом коловозном конструкцијом.

На обухваћеном простору не постоје изграђене бициклистичке стазе и тротоари, а возила јавног градског превоза путника саобраћају Државним путем IB-21. Најближе стајалиште налази се на 650 m од северозападне границе обухваћеног простора (линија број 9A: Нови Сад – пут Нови Сад – Рума).

Водна инфраструктура

Снабдевање водом обухваћеног простора, није решено преко водоводног система Града Новог Сада. Појединачне потребе за водом решавају се преко бушених бунара на парцелама корисника. У јужном делу простора постоји доводник воде за насеље Буковац профила Ø 150 mm. Уз јужну границу Плана изграђена је прекидна комора. Сагледавајући постојеће стање снабдевања водом може се констатовати да је у складу са досадашњим начином коришћења простора.

Одвођење отпадних и атмосферских вода није решено преко канализационог система Града Новог Сада. Отпадне воде се одводе у септичке јаме на парцелама корисника, док се атмосферске воде гравитационо сливају према Роковом потоку. Сагледавајући постојеће стање одвођења отпадних и атмосферских вода може се констатовати да је у складу са досадашњим начином коришћења простора.

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји изграђена електроенергетска и гасоводна мрежа и објекти, које задовољавају потребе садашњих корисника простора.

Од трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС) 110/35(20) kV „Нови Сад 1” преко подручја, јужним делом, пролазе два далеководна 110 kV ка ТС „Нови Сад 6” и ка Руми, који имају дефинисан заштитни појас у којем је ограничена изградња објеката.

Снабдевање из гасификационог система обезбеђује се са Главне мерно-регулационе гасне станице (у даљем тексту: ГМРС) „Мишелук” која се налази северно од подручја. Од ГМРС је изграђен гасовод средњег притиска и дистрибутивна мрежа за потребе снабдјевања гасом потрошача у овој зони.

На подручју постоји изграђена мрежа електронских комуникација које задовољавају потребе садашњих корисника простора.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Намена земљишта и подела простора на просторне целине

Планом је највећи део простора намењен за породично становање, туристичко-спортско-рекреативне површине и заштитно зеленило. У складу са карактеристикама терена, потенцијалима и ограничењима простора, а у оквиру планираних намена издвајају се три просторне целине:

Просторна целина 1 – Запад обухвата простор у долини према Роковом потоку. Ова просторна целина се налази у процесу изградње. Планирана је за намене породичног становања и компатибилне намене. Карактерише је умерено нагнут терен, према главној саобраћајници. Терен је претежно повољан за градњу, осим крајњег источног обода зоне, због великог нагиба терена и терена непогодног за изградњу уз западни обод Плана. Плански концепт је наставак постојећег начина изградње простора, уз дефинисање правила парцелације, уређења и грађења, односно опремања простора инфраструктуром са условима за прикључења на мрежу.

Просторна целина 2 – Исток (плато Алибеговца) обухвата простор вишег терена, на гребену изнад долине Роковог потока, делимично обрастао шумом. Просторна целина је планирана за намене туристичко-спортско-рекреативних површина и компатибилне делатности. Плански концепт је усмерен ка развоју основне намене и дефинисања правила парцелације, уређења и грађења.

Просторна целина 3 – Југ обухвата простор који карактерише велики нагиб терена на југу подручја обухваћеног овим планом. Просторна целина је делимично намењена породичном становању, а делимично заштитном зеленилу. Већи део зоне је у режиму заштите електроенергетског коридора. Плански концепт подразумева усмеравање постојећег начина изградње у односу на ограничења (заштитно зеленило и режима заштите електроенергетског коридора).

1.2. Нумерички показатељи

Табела: Биланс површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОВРШИНА (ha)
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	12,66
Саобраћајнице	12,39
ТС	0,27
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	57,58
Породично становање	36,84
Туристичко-спортске-рекреативне површине	17,25
Заштитно зеленило	3,55
УКУПНА ПОВРШИНА ОБУХВАТА ПЛАНА	70,30

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

2.1. План 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. 4239/1, 4244/1, 4403, 4424/5, 4428/1, 4439/5, 4439/6, 4439/7, 4439/8, 4441/5, 4442, 4529/3, 4533/3, 4541/2, 6359/5, 6369/3, 6371, 6373, 6520/3 и делови парцела бр. 4234/1, 4234/2, 4238/3, 4238/4, 4238/7, 4239/3, 4239/4, 4239/5, 4239/6, 4239/7, 4239/8, 4239/9, 4239/11, 4240, 4242/1, 4242/2, 4242/4, 4242/5, 4243/1, 4243/2, 4243/3, 4243/5, 4244/2, 4244/3, 4244/4, 4245, 4246/1, 4248/1, 4249/1, 4407, 4408, 4409, 4412/4, 4413, 4414/1, 4414/2, 4415/1, 4415/2, 4416/1, 4416/2, 4418/1, 4418/2, 4419/1, 4419/2, 4420, 4421, 4422/1, 4422/2, 4423, 4424/1, 4424/2, 4424/3, 4424/4, 4425/1, 4425/2, 4426/1, 4426/2, 4427/1, 4427/2, 4428/2, 4428/3, 4428/4, 4429, 4430, 4431/3, 4431/4, 4432, 4437, 4439/1, 4439/2, 4439/3, 4439/10, 4440, 4441/1, 4441/2, 4441/3, 4441/4, 4517, 4518, 4519, 4520, 4521, 4522, 4523, 4525, 4526, 4527, 4528/1, 4528/2, 4529/1, 4529/2, 4529/4, 4529/5, 4530, 4531/1, 4531/2, 4533/1, 4534/1, 4534/2, 4535/1, 4535/2, 4535/3, 4535/4, 4535/5, 4536, 4537, 4538, 4539, 4540/2, 4541/1, 4542/1, 4543, 4547, 4553, 6349/1, 6349/3, 6350, 6356, 6358, 6359/1, 6359/2, 6359/3, 6359/4, 6361, 6362, 6363, 6364, 6367, 6368/1, 6368/2, 6368/3, 6369/1, 6369/2, 6369/4, 6370, 6372/1, 6372/2, 6372/3, 6372/4, 6374, 6377/2, 6378/2, 6384, 6386/2, 6386/3, 6386/4, 6388/1, 6388/2, 6388/3, 6388/4, 6388/5, 6388/6, 6388/7, 6389, 6390, 6391, 6392, 6394/1, 6394/2, 6394/3, 6394/4, 6394/5, 6395/1, 6395/2, 6396, 6397, 6398, 6399, 6401, 6402/2, 6402/3, 6405/1, 6405/2, 6406/1, 6406/2, 6406/3, 6469/1, 6469/3, 6470, 6483, 6484, 6485, 6489, 6490, 6491, 6492, 6493/1, 6512/2, 6512/3, 6514, 6515/1, 6515/2, 6515/3, 6517/2, 6518, 6519, 6520/1, 6520/2, 6521/2, 6521/3,

6521/4, 6521/5, 6522/1, 6522/2, 6523/1, 6523/2, 6523/3, 6523/4, 6524, 6525/1, 6525/2, 6525/3, 6525/4, 6526, 6527, 6528, 6529/1, 6529/2, 6529/3, 6531/1, 6531/2, 6532/1, 6532/2, 6534/1, 6534/2, 6540/2, 6541/2, 6541/4, 6645/3, 6647 у КО Петроварадин; целе парцеле бр. 1129, 1130/4, 1132/2, 1133, 1134/2, 1135/3 и делови парцела бр. 1126/1, 1126/2, 1128/1, 1130/1, 1130/2, 1130/6, 1131/2, 1131/3, 1132/1, 1134/1, 1135/1, 1135/2, 1140, 1141 у КО Сремска Каменица; делови парцела бр. 1100, 1108, 1112, 1113, 1114 у КО Буковац.

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

2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 112 m до 213 m. Најнижи део терена је у северном делу, а највиши у јужном делу. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима до 17,21 %. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су и извесна одступања, али која не нарушавају основну концепцију Плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

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

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

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

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

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Основну саобраћајну мрежу на обухваћеном простору чине путеви који тангирају источну и западну границу Плана, а који се укрштају у јужном делу (на простору „Навипових“ винограда). У правцу севера, ове саобраћајнице повезане су са Државним путем ИБ-21, преко којег имају квалитетну саобраћајну везу са градском саобраћајном мрежом и суседним насељима.

На целом подручју саобраћајна инфраструктура је неразвијена, а карактеришу их некатегорисани путеви ширине 3 до 10 m који су у појединим деловима са чврстом коловозном конструкцијом. Ти путеви су мале ширине па је мимоилажење или претицање веома отежано.

На обухваћеном простору не постоје изграђене бициклическе стазе и тротоари, а возила јавног градског превоза путника саобраћају Државним путем ИБ-21. Најближе стајалиште налази се на 650 m од северозападне границе обухваћеног простора (линија број 9А – Нови Сад – пут Нови Сад – Рума).

Планирано решење саобраћајне инфраструктуре, заснива се на постојећој и планираној саобраћајној мрежи суседних подручја и планова вишег реда. У северном делу, граница Плана се ослања на јужну регулацију планиране саобраћајнице која повезује булевар кроз Мишелук (главна мишелучка саобраћајница) са Државним путем IIА реда ознаке 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд), (градска главна саобраћајница на Алибеговцу).

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. У Плану је дат акценат на повећавању безбедности саобраћаја, а поред моторног саобраћаја, решавају се пешачка кретања и паркирање.

Секундарна улична мрежа на овом простору је највише под утицајем бесправне изградње, те се планиране саобраћајнице, првенствено ослањају на постојеће некатегорисане улице и приватне пролазе, уз дефинисање одговарајућих саобраћајно-техничких карактеристика. Такође су дефинисане и нове улице које омогућавају формирање нових грађевинских парцела, а у складу са правилима парцелације. Профили сабирних и стамбених улица су ширине од 8 до 10 m, а на деловима где постоје просторна ограничења, планирају се јавни колски пролази ширине 5 m.

У свим стамбеним и приступним улицама, планира се изградња коловоза минималне ширине 3,5 m (изузетно 3 m) за једносмерне улице и минимално 5 m за двосмерне. У оквиру колског пролаза, планира се колско-пешачка саобраћајна површина минималне ширине 3 m.

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

Јавни превоз

На обухваћеном простору не постоје услови за одвијање аутобуског – јавног превоза путника. Ова врста превоза биће омогућена приступним путем планираног гробља на Алибеговцу, чија источна регулација представља западну границу овог плана.

Бициклистички и пешачки саобраћај

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

У оквиру попречног профила планираног продужетка булеvara кроз Мишелук (главна мишелучка саобраћајница) планиране су бициклистичке стазе, које ће корисницима овог вида превоза пружити квалитетну и безбедну саобраћајну везу са, Новим Садом, Петроварадином, Сремском Каменицом и Сремским Карловцима.

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

Паркирање

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

Планиране саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама, односно осовинским линијама, а приказане су на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“, у размери 1:2500. На овом графичком приказу дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

3.2. Водна инфраструктура

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

Постојећа водоводна мрежа изграђена је у југозападном делу обухваћеног простора. Уз водоводну мрежу која се налази на осталом грађевинском земљишту планира се заштитни појас укупне ширине 2 m, односно 1 m обострано мерено од осовине цевовода. У заштитном појасу водовода забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

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

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

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

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

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

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

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.

Отпадне воде, са простора обухваћеног Планом, ће се преко планиране канализационе мреже одводити према постојећој примарној канализационој мрежи Петроварадина.

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

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода, исте ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника. Септичку јаму извести као водонепропусну и сместити је иза регулационе линије на парцели корисника, на минималну удаљеност од 3 m од суседних парцела. Препоручује се, уколико нивелациони и просторни елементи парцеле омогућавају, да водонепропусна септичка јама буде на 5 m удаљености од објекта прикљученог на исту.

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

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

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

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

На подручјима где носивост терена није довољно истражена, а постоји оправдана сумња да би реализација инсталација канализације могла да поремети постојећу носивост, не препоручује се градња истих док се не дефинише укупна носивост, односно, не обаве адекватни санациони радови који би садржали и услове извођења и експлоатације инсталација канализације. Ово се посебно односи на спровођење техничких мера и активности на будућој мрежи, а у циљу превенције и елиминације погоршања карактеристика носивости 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. На подручју постоји изграђена подземна и надземна електроенергетска мрежа која се напаја из оближњих трансформаторских станица – ТС „Ливаде“, ТС „Барутана“ и стубна ТС „Задругар“. Основни објекат за снабдевање биће ТС 110/20 kV „Нови Сад 6“ која се налази северно од подручја Плана, уз Државни пут IB-21. Из ТС „Нови Сад 6“ ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС полазиће мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Подручје пресеца надземни 20 kV вод, извод „Буковац“ из ТС „Нови Сад 6“ који задржава своју трасу и напаја СТС „Задругар“. Део трасе овог вода од коридора дуплог 20 kV надземног вода до СТС „Задругар“, као и осталу постојећу надземну и подземну мрежу која је изграђена на осталом грађевинском земљишту је могуће демонтирати и изградити подземно у оквиру постојећих и планираних регулација улица.

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

Преко подручја прелазе трасе 110 kV далековода који су у власништву Акционарског друштва „Електромрежа Србије“ Београд (у даљем тексту: ЕМС АД):

1. 110 kV број 104/7 ТС „Нови Сад 6” – ТС „Нови Сад 1“ и
2. 110 kV број 124/1 ТС „Нови Сад 1” – ТС „Рума 1“.

Према условима прибављеним од ЕМС АД, у обухвату Плана, није планирана изградња нових далековода 110 kV, већ само адаптација далековода 110 kV ТС „Нови Сад 1” – ТС „Рума 1“.

У случају градње испод далековода потребна је сагласност ЕМС АД, при чему важе следећи услови:

- сагласност се даје на елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација;
- садржај елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу важећих закона, правилника и техничких прописа.

Претходно наведени услови важе приликом израде:

- елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода; заштитни појас далековода износи 25 m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника, односно 29 m лево и десно од осе далековода;
- елабората утицаја 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;
- елабората утицаја далековода на телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички кабли); овај утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековода у случају градње телекомуникационих водова.

У близини далековода, а ван заштитног појаса, потребно је размотрити могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на:

- потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала и
- потенцијалне планиране телекомуникационе водове (ово није неопходно ако се користе оптички каблови).

Предвидети мере попут сопствених и колективних средстава заштите, галванских уметака чији је изолациони ниво виши од граничних вредности утицаја, изоловање надземних делова пластичним омотачима и слично.

У случају да се из Елабората утврди колизија далековода и планираних објеката са пратећом инфраструктуром и уколико се утврди јавни (општи) интерес планираног објекта и достави налог мера за измештање (реконструкцију или адаптацију) од стране надлежних органа, измештање ће се извршити у складу са условима ЕМС АД.

Постојећи 35 kV далековод ТС 35/10 kV „Нови Сад 1“ – ТС 35/10 kV „Сремски Карловци“ задржава своју трасу и након преласка на рад на 20 kV напонском нивоу, односно у заштитном појасу далековода није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити сађење дрвећа и другог растиња, осим уз услове и сагласност „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. Сагласност се даје на елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди и који израђује овлашћена пројектна организација, а на основу важећих закона, правилника и техничких прописа.

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

Преко подручја прелазе и надземни 20 kV и 0,4 kV водови. Приликом изградње објеката у близини ових водова поштовати све услове дате у Закону о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 145/14, 95/18 – др. закон, 40/21 и 35/23 – др. закон) и 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).

У постојећим коридорима далековода се могу изводити санације, адаптације и реконструкције због потреба интервенција или ревитализације система.

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

Снабдевање топлотном енергијом

Ово 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 (МРС) „Мишелук“ која се налази северно од подручја Плана. Од МРС „Мишелук“ ће се градити дистрибутивна мрежа, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница. Прикључење нових објеката је могуће и на дистрибутивну гасну мрежу Петроварадина која је изграђена североисточно од подручја. У случају, захтева за већим количинама топлотне енергије могућа је изградња гасовода средњег притиска и сопствених МРС на парцелама корисника. Сви будући објекти имаће могућност прикључења у гасификациони систем, као и могућност снабдевања из локалних топлотних извора који не утичу на загађење животне средине.

Обновљиви извори енергије

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

Соларна енергија

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

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

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- 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 сл.), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта, шеталишта 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 спортско-рекреативних и туристичких 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 изградње

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;
- постављати пуњаче за 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 осавременавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, у објектима и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m.

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

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.

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

На подручју постоји радио-релејни коридор Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво Београд. На правцу радио-релејних коридора није дозвољена изградња објеката који ће својом висином угрозити оптичку видљивост између две радио-релејне станице.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Плански услови за озелењавање простора базирају се на макро положају подручја обухваћеног Плана, благим падинама Фрушке горе, на потезу долина Роковог потока и потеза Алибеговац.

Постојеће зелене површине у оквиру планског подручја су карактеристичне за цело подручје Фрушке горе. Биљке које чине састојине на овом подручју су претежно шумске врсте китњака, букве, липе, граба, степска и ливадска вегетација. Ове биљке су карактеристичне и по томе што учвршћују земљиште односно спречавају одроне и клизишта. Потребно је у што већој мери сачувати постојећи биљни фонд и унапредити новим садницама. Планским решењем уређења зелених површина треба да се очува природан карактер простора у корист очувања зеленог фонда.

Општа правила

Уређење зелених површина треба да прати природне одлике зеленила на Фрушкој гори.

Очување постојећег биљног фонда, посебно потезе зеленила карактеристичног за цело подручје Фрушке горе, шумске врсте храста китњака, букве, липе, граба, степска и ливадска вегетација.

Очувањем зелених површина и озелењених потеза са аутохтоним врстама посебно у зонама са неповољним нагибом терена, клизишта и других специфичних просторних потеза ради учвршћивања земљишта и спречавању одрона и клизишта.

Постојећи биљни фонд унапредити новим садницама на свим просторима у обухвату Плана.

Предлаже се уређење кровног и вертикалног озелењавања на објектима у свим наменама, у складу са габаритом, наменом и функцијом објекта.

Правила по планираним наменама

Породично становање

У оквиру намене породично становање предлаже се озелењавање у слободном или геометријском стилу. Предлаже се уређење зелених површина украсним формама дрвећа, жбуња као и повијуша. Однос лишћара и четинара треба да буде 70–30 %. Избор садног материјала треба да буде претежно од аутохтоних врста, а у мањој мери од алохтоних врста биљака. У оквиру ове намене предлаже се и садња воћарских, повртарских врста као и подизање винограда. Предлаже се поставка дечијег игралишта за различите старосне доби деце, поставка урбаног мобилијара (канте, клупе, расвета ...) и чесми. Минимална површина парцеле која мора бити озелењена у намени породично становање је 50 %. Изузетак је парцела број 4435, на којој се планира спортско-реhabилитациони центар, где је минимални степен озелењавања 30 %, а на 20 % парцеле су планирани постојећи отворени спортски терени.

Туристичко-спортско-рекреативне површине

У оквиру ове намене све зелене површине су у функцији пасивне и активне рекреације. Потребно је у што већој мери сачувати постојећи биљни фонд и обновити га новим садницама, у складу са биљним фондом Фрушке горе, и одржавати редовним мерама неге. Главне објекте, у складу са наменом, потребно је нагласити поставком украсног дрвећа и шибља као и садњом цветних површина. Садња биљака треба да буде претежно од аутохтоних сорти, а у мањој мери од алохтоних. Однос лишћара и четинара треба да буде 70–30 %. Потребно је уређење урбаним мобилијаром (канте, клупе, расвета ...), уређење карактеристичних тачака за видиковце, а пожељна је поставка пунктова у информационе и едукативне сврхе. На парцелама у намени спорта и рекреације предлаже се уређење мањих спортских терена, у складу са нагибом и приступачности терена, уређење стаза за трчање, бициклизам, као и уређење урбаним мобилијаром и поставка чесми. Површина парцеле под зеленилом је минимално 50 %. На парцелама у намени туризма, препоручује се озелењавање у намени винског туризма, односно подизање винограда. Предлаже се уређење кровног врта, где треба водити рачуна приликом поставке биљака као и сигурности због ветра, падавина, прејакe осунчаности и других фактора средине.

Заштитно зеленило

У намени заштитно зеленило, а посебно у источном делу подручја Плана где се налазе терени непогодни за изградњу, неопходно је специфично озелењавање. Потребно је сачувати, допунити и обновити биљни фонд врстама карактеристичним за везивање и учвршћивање земљишта као што је храст китњак, буква, степска и ливадска вегетација.

Зона енергетског коридора

У зони енергетског коридора забрањена је садња високог и средњег растиња. Дозвољава се садња нижих и полеглих биљака.

Саобраћајнице

У оквиру саобраћајница нема услова за поставку дрвореда, али могуће је озелењавање у одређеним потезима, где је регулација саобраћајнице веће ширине.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

Увидом у Регистар заштићених добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да на подручју у обухвату Плана нема заштићених природних добара.

Простор обухваћен Планом налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ који је заштићен Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 84/15 и 95/18 – др. закон) и наслања се на специјални резерват природе „Ковиљско – петроварадински рит“, проглашен Уредбом о проглашењу специјалног резервата природе „Ковиљско – петроварадински рит“ („Службени гласник РС“, број 44/11). Правила уређења и грађења за простор у обухвату Плана дефинисана су у складу са мерама заштите за заштитну зону Националног парка.

Мере заштите гео и палео наслеђа треба спроводити у складу са одредбом члана 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21), којом је прописана обавеза извођача радова/налазача на простору у обухвату Плана да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

5.2. Мере очувања културних добара

Простор у обухвату Плана је саставни део сремске територије Града Новог Сада, са насељима Петроварадин, Буковац, Сремска Каменица и Лединци. Ова целина, са природном околином, у првом реду Дунавом и северним обронцима Фрушке горе, обликује јединствен културни предео који сведочи о уској повезаности деловања човека и природе, историјским околностима и разлозима првобитног настанка и трајања насеља и дефинише га кроз специфичну морфологију урбане и руралне структуре непосредно повезане са природним окружењем. Делимично очуване зелене

падине под шумом, воћњацима, виноградима, ливадама и ораницама обликују вредне и препознатљиве визууре и веде, као доминантне карактеристике обухваћеног простора.

У регистру заштићених културних добара и евиденцији добара која уживају претходну заштиту не налази се ни једно добро лоцирано унутар границе обухвата Плана.

На простору у обухвату Плана, у документацији надлежног завода за заштиту споменика културе, нема података о познатим локалитетима са археолошким садржајем. Међутим, непосредно уз обухват Плана, на парцелама бр. 1201, 1120–1122 КО Сремска Каменица, забележено је постојање локалитета са археолошким садржајем и остацима материјалне културе из бронзаног доба на потесу „Ширине“, па простор у обухвату Плана представља зону потенцијалних археолошких налаза.

Услови чувања, коришћења и утврђене мере заштите

Доминантне обриси и обронке падина максимално штитити од нове стамбене и друге изградње. Култивирани аграрне површине, као и површине под шумом очувати од изградње у највећој могућој мери.

Инвеститори изградње нових објеката и инфраструктуре се обавезују да, уколико приликом извођења земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах без одлагања обуставе радове, оставе налазе на месту и у положају у којем су пронађени и 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 $2,5\text{--}2\text{ kg/cm}^2$; могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција);
- терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење $1,5\text{--}0,5\text{ kg/cm}^2$; могућа градња лаких објеката, неосетљивих на слегање) и
- терен врло непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи $0,5\text{ kg/cm}^2$; терен неупотребљив за градњу).

Литолошку класификацију чине непромењен лес и седименти лесних долина (преталожен лес, обогаћен органским материјама, стишљив).

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – карбонатни – посмеђени,
- еутрично смеђе земљиште (еутрични комбисол) и
- 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. Пролећни и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина.

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума – јули $72,8 \text{ mm/m}^2$ и децембар $58,5 \text{ mm/m}^2$, и два минимума – март $35,3 \text{ mm/m}^2$ и септембар $33,4 \text{ mm/m}^2$, при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m^2 .

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

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

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Мере заштите животне средине спроводиће се у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон) и другом важећом законском регулативом из ове области.

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

Делатности на планираним просторима које ће се одвијати на парцелама породичног становања, винског и здравственог туризма, треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, како би се спречио сваки вид загађивања ваздуха, вода и тла.

На простору у обухвату Плана, забрањена је изградња објеката који неповољно утичу на ваздух, воде, земљиште и шуме, изгледом, прекомерном буком или могућношћу да на други начин наруше вредности карактера предела, природне и остале вредности подручја, а посебно амбијенталне вредности насеља, геоморфолошких

формација и станишта биљака и животиња (нпр. индустријски објекти, складишта/стоваришта и др. објекти).

За све пројекте који се планирају у границама Плана сагледаће се потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08).

Мере заштите ваздуха

На простору у обухвату Плана није успостављен мониторинг квалитета ваздуха, нити се региструју загађивачи ваздуха.

Одржавањем постојеће квалитетне вегетације и повећањем површина под шумама, планирањем зелених површина дуж постојећих и планираних саобраћајница, планирањем спортско-рекреативних површина задржаће се изузетно повољни микроклиматски услови обухваћеног простора. Планирањем бициклистичких стаза смањиће се интензитет моторизованог саобраћаја, што ће допринети побољшању квалитета ваздуха.

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

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

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

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

Заштита вода оствариће се применом одговарајућих мера уз уважавање следеће законске регулативе:

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

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

Условно чисте атмосферске воде са надстрешница, кровних и чистих бетонских површина и технолошке воде (расхладне и сл.) које задовољавају квалитет II класе воде, могу се без пречишћавања одвести у отворени канал, путни јарак, зелене површине, ригола путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, према условима надлежног јавног комуналног предузећа. Као привремено решење до изградње канализационе мреже, предвидети изградњу водонепропусне септичке јаме, одговарајуће запремине, без упијајућег бунара, коју ће редовно празнити надлежно јавно комунално предузеће.

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

Мере заштите земљишта

На простору у обухвату Плана неопходно је обезбедити заштиту тла од ерозије и деградације применом одговарајућих биолошких и техничких мера.

Примена концепта органске пољопривреде, који искључује конвенционалне методе употребе хемијских средстава заштите и агротехничких мера у пољопривреди значајно ће допринети заштити земљишта од загађивања.

Проблем постојећег решавања отпадних вода које се упуштају у подземље решити изградњом канализације отпадних и атмосферских вода, уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника.

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

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагања отпада на места која нису намењена за ту намену планирањем адекватног простора за одлагање отпада, чиме ће се спречити настајање дивљих депонија.

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 23/94), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од буке

Афирмација бициклистичких и пешачких стаза имаће позитиван утицај на животну средину обухваћеног простора. Изградња нових саобраћајница незначително ће повећати ниво буке.

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке, потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазно 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.

Мере управљања отпадом

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23), 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.

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, 59/19 и 16/23) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада утврђују се Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14). На основу члана 5. овог правилника, број потребних посуда у режиму уклањања отпада једном недељно за индивидуални тип становања износи: од једног до четири члана домаћинства – једна пластична канта запремине од 120 l, четири до седам чланова домаћинства – две пластичне канте запремине од 120 l и за више од седам чланова домаћинства, три пластичне канте запремине од 120 l.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: ТС, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј.

надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

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

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

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

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

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (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 Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 8^о MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8^о 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.

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Општа правила

Парцелација

Задржава се постојећа парцелација, односно планира се нова парцелација и препарцелација за потребе формирања нових планираних грађевинских парцела површина јавних и осталих намена. Парцелација је дефинисана општим и посебним правилима овог плана, а према планираним наменама.

Грађевинске парцеле се формирају припајањем целих или делова катастарских парцела када својом површином, ширином уличног фронта и обликом не задовољавају критеријуме за планиране намене утврђене Планом.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ саобраћајној површини, односно површини јавне намене. У случају потребе за формирањем грађевинске парцеле, постојећа парцела која нема приступ на јавну саобраћајну површину може се припојити суседној парцели која има приступ, или ако је могуће, може се формирати колско-пешачки пролаз минималне ширине 2,5 m која је њен саставни део.

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

Намена

Планирају се површине јавних и површине осталих намена.

Површине јавних намена обухватају грађевинске парцеле и објекте планиране за саобраћајнице и за трафо-станице.

Површине осталих намена обухватају породично становање, туристичко-спортско-рекреативне површине и заштитно зеленило. Правила уређења и правила грађења за сваку намену дефинисана су у пододељку 8.2. Правила уређења и правила грађења по планираним наменама.

У оквиру намене породичног становања, као комплементарна намена, планира се и пословање оних делатности чији капацитети, технологија рада и неопходан обим транспорта не угрожавају основне функције намене становања. У том циљу, не планирају се делатности и садржаји који производе буку (браварски, ковачки, заваривачки радови), делатности рециклаже, магацини, складишта (посебно се не планирају складишта отпадног материјала, ауто-отпади и друго), ауто-сервиси и перионице, шпедиције, грађаре, радионице за лакирање, ливење, бојење, пескарење, дробљење или паковање грађевинских материјала, кречане, ноћни клубови, узгајање кућних љубимаца на отвореном и слично. Није дозвољена изградња хала за било које делатности, осим изградња спортских хала максималне висине слемена до 9 m. 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.

Правила грађења

Грађевинска линија за планиране намене утврђује се на минимално 5 m од регулационе линије. Одступања су могућа само у случајевима прилагођавања због неповољне конфигурације земљишта, заштитног појаса енергетских коридора, положаја објеката у непосредном суседству и слично. Не планира се изградња објеката на регулационој линији. Објекти се граде на удаљености минимално 1,5 m од једне и 2,5 m од друге (наспрамне) границе парцеле и на минимално 4 m удаљености од изведеног суседног објекта.

Планира се изградња слободностојећих објеката.

Приземна етажа је ниво који ни једном страном није укопан. Највиша кота пода приземља у односу на највишу коту терена око објекта је 1,2 m. Највиша кота пода приземља за намене пословних локала је 0,2 m. Објекат може имати подрумску и/или сутеренску етажу уколико то услови и нагиб терена допуштају. Подрумска етажа је готово потпуно укопана, а максимално 0,5 m изнад коте терена. Сутеренска етажа је етажа која је делимично укопана, а ако је минимално са једне стране изнад нивоа терена, рачуна се као корисна етажа. Сутерен се може користити за одређене врсте пословања, паркирање, помоћне и техничке просторије, и слично.

Ограђивање парцеле планира се транспарентном, комбинованом (са зиданим парпетом до 0,9 m) или зеленом оградом (ограда од садног материјала), односно њиховим комбиновањем. Укупна висина ограде је до 1,8 m. Транспарентне ограде око спортских терена могу бити веће висине, према нормативима за потребе одређеног спорта.

Обавезно је озелењавање парцеле, у што већем проценту на неизграђеном делу парцела, према правилима дефинисаним у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА, у складу са конкретном наменом.

Паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на сопственој парцели и изван јавних саобраћајних површина, према нормативу да се за сваку стамбену јединицу обезбеди минимално једно паркинг-место. Код реализације пословних садржаја, потребан паркинг-простор обезбеђује се према условима дефинисаним у подтачки 8.5.1. Услови за грађење саобраћајних површина.

За сваку појединачну грађевинску парцелу на којој се планира изградња објекта било које намене, као и за парцелу на којој је изграђен објекат, а која се налази у зони терена непогодног за изградњу означену на графичком приказу број 2, у размери 1:2500, обавезно је извршити инжењерско-геолошка, односно гео-механичка истраживања.

Не планира се изградња објекта у заштитним појасевима електроенергетских коридора, а изградња је дозвољена само уз претходну сагласност надлежног предузећа (ЕМС АД), према условима датим у пододељку 3.3. Енергетска инфраструктура у делу Снабдевање електричном енергијом и у подтачки 8.5.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација, део Правила за изградњу у заштитном појасу и у близини далековода 110 kV. У заштитној зони енергетског коридора садња дрвећа или воћака није дозвољена.

Остала правила

Постојећи објекти као и објекти који су озакоњени, задржавају се, уз могућност адаптације, санације, реконструкције и доградње, у хоризонталном и вертикалном габариту и друго, до максималних параметара дефинисаних Планом, према одговарајућој намени. Уколико су објекти на било који начин премашили Планом утврђене параметре, могућа је само њихова реконструкција, односно замена новим објектом по правилима утврђеним Планом.

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

8.2. Правила уређења и правила грађења по планираним наменама

8.2.1. Породично становање

Минимална величина парцеле је 500 m^2 , а максимална величина парцеле се не ограничава. Минимална ширина уличног фронта је 15 m .

Постојеће парцеле, које имају мању површину или које ће се формирати одвајањем дела за регулацију улице према Плану, задржавају се и могу имати мању површину од 500 m^2 , али не мању од 300 m^2 . На њима је дозвољена изградња и доградња према параметрима утврђеним за породично становање. У овим случајевима је дозвољена и мања ширина фронта парцеле од минимално утврђене, али не мања од 10 m .

Постојеће парцеле површине 1000 m^2 и веће, које су оријентисане на једну саобраћајницу, могуће је поделити на две парцеле минималне површине 500 m^2 , тако да парцела која нема директан приступ саобраћајници, може имати приступ преко колско-пешачког пролаза ширине најмање $2,5 \text{ m}$, који је њен саставни део и улични фронт.

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

Индекс заузетости је максимално 30% .

За породично становање и комплементарне садржаје развијена корисна нето површина свих објеката на парцели је до 480 m^2 , односно 600 m^2 бруто, уз поштовање планираног индекса заузетости.

Планира се изградња објеката са максимално три корисне етаже. Максималне спратности од По/Су+П+Пк у Просторној целини 3 – Југ, а у Просторној целини 1 – Запад до По/Су+П+Пк за објекте на парцелама површине мање од 500 m^2 , односно до По+П+1+Пк за објекте на парцелама већим од 501 m^2 . Сутерен 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.

Кровови се формирају као коси, нагиба око 30° . Поткровна етажа се формира испод равни косог крова, а може формирати и као повучена етажа до максимално 70% површине основе, у том случају се формира кров малог нагиба (до 10°) или раван кров. Ако се формира поткровље испод косог крова, наиздак је од $0,5 \text{ m}$ за спратност објекта По+П+1+Пк, а до $1,6 \text{ m}$ за спратност објекта По/Су+П+Пк. Осветљење поткровља је лежећим кровним прозорима. Постојећи објекти веће спратности се задржавају, а могућа је њихова реконструкција према условима дефинисаним Планом.

Максимална кота слемена, односно највиша тачка кровне равни са заштитним зидом (оградом или атиком) је 9 m .

Планира се изградња једног главног објекта и једног или више помоћних објеката на парцели, до максималног индекса заузетости парцеле. Поред главног, дозвољава се и изградња другог објекта на парцели, искључиво пословне намене.

Главни објекат може бити стамбени, стамбено-пословни или пословни. У оквиру главног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене и/или пословне јединице. Правила грађења за други објекат (пословни) су иста као и за главни објекат. Помоћни објекти су у намени главног или другог објекта, као оставе, гараже, техничке просторије и друго.- Помоћни објекти су спратности максимално до П+Т. Помоћни објекти су слободностојећи, а могу бити међусобно груписани.

Објекти се планирају као слободностојећи.

Постојећи објекти породичног становања могу се заменити и доградити, а могућа је и изградња помоћних објеката према општим и посебним правилима до максималног индекса заузетости парцеле.

Обавезно је озелењавање парцеле минимално 50 % од површине парцеле.

Комплементарне намене

Унутар зоне породичног становања могуће је реализовати објекте из области пословања као што су: социјалне установе (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне установе (предшколске установе, школе), здравствене установе, рекреативни и спортски комплекси и површине. Могуће је реализовати трговине на мало само уз главну саобраћајницу. Минимална површина парцела за пословне објекте комплементарних намена је 1000 m². Остала правила уређења и грађења су иста као за намену породично становање, уз примену норматива за одређену делатност и без условљавања максималне нето развијене површине објекта, уз обавезу поштовања индекса заузетости до 30 %. На парцели број 4435, на којој се планира спортско-рекреативни и рехабилитациони центар, планира се задржавање постојећих отворених спортских терена уз могућност њихове санације или реконструкције, а озелењавање се планира на минимално 30 % површине парцеле.

За парцеле површине преко 2000 m², обавезна је израда урбанистичког пројекта, у складу са условима дефинисаним Планом.

Породично становање у стамбеним комплексима

Комплекси се планирају на парцелама веће површине, где је могуће организовати овакав вид становања. За организацију оваког типа становања потребна су најмање три стамбена или стамбено-пословна објекта. Пословање је у домену услуга кварталног сектора (канцеларијски простор), а могуће ја један објекат реализовати у функцији социјалне и образовне установе.

Намену породичног становања у стамбеним комплексима могуће је реализовати на грађевинским парцелама минималне површине 1800 m² за које су дефинисани услови:

- основни модул (припадајућа површина комплекса по објекту) је 600 m²;
- грађевинска линија је повучена минимално 5 m у односу на регулациону.
- минимална ширина уличног фронта је 20 m.
- индекс заузетости парцеле је до 35 %;

- објекти су слободностојећи;
- спратност објекта је II, II+1 (раван или кров малог нагиба) или II+1+IIIк;
- сваки главни објекат може имати до три стамбене јединице (две стамбене или стамбену и пословну);
- сваки главни објекат може да има помоћни приземни објекат;
- сваки објекат може да има подрум или сутерен, у зависности од нагиба и других услова терена;
- слободне и зелене површине за заједничко коришћење заузимају око 50 % парцеле ($\pm 5\%$);
- манипулативне и саобраћајне површине око 15 % парцеле ($\pm 5\%$).

Начин обликовања косих кровова је исти као за објекте у намени породичног становања.

Распоред објеката у комплексу може бити и слободан уз поштовање основног модула за димензионисање парцеле.

Повећавањем броја објеката, увећава се површина комплекса за по један основни модул, уз задржавања минималне ширине фронта и максималног процента заузетости парцеле.

Зелене површине и слободни простори се планирају за хортикултурно уређење, у оквиру којих се могу планирати и поплочане површине (платои, игралишта) до максимално 10 % зелене површине.

Кровови су коси, равни или са малим нагибом. Ако се формира поткровље, назидак је до 0,5 m а осветљење лежећим кровним прозорима.

Паркирање или гаражирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити у оквиру комплекса, према нормативу један стан – два паркинг-места. Гараже се могу градити у оквиру објекта, као његов анекс или као засебан помоћни објекат уз поштовање индекса заузетости парцеле. Паркинг за становнике и/или посетиоце се формира у оквиру манипулативних и саобраћајних површина, до дефинисаног индекса заузетости за ову намену.

Ограђивање парцеле комплекса је по општим правилима.

На парцели број 4240 се планира стамбени комплекс са максимално осам објеката, на модулима минималне површине 450 m². Остала правила су утврђена овим планом а детаљније ће се проверити разрадом, урбанистичким пројектом за ову парцелу.

За реализацију ових комплекса обавезна је разрада урбанистичким пројектом којима се одређује положај и димензије објеката, начин приступа, гаражирања и паркирања, озелењавање и уређење слободних простора. Осим наведених услова, у урбанистичком пројекту је неопходно посветити пажњу уређењу слободних површина и њиховом озелењавању.

8.2.2. Туристичко-спортско-рекреативне површине

Намена површина је туризам, спорт и рекреација, али могућа је и комбинација намена. Компатибилна намена је породично становање.

Минимална величина парцеле је 1500 m^2 уз толеранцију 10 %, а максимална величина парцеле се не ограничава. Минимална ширина уличног фронта је 20 м. Постојеће парцеле, које имају мању површину или које ће се формирати одвајањем дела за регулацију улице према Плану, задржавају се и могу имати мању површину од 1500 m^2 , али не мању од 800 m^2 . Постојеће парцеле чија је површина мања од Планом утврђене за појединачне намене, такође су грађевинске уколико се умањују, према овом плану, због издвајања дела парцеле за јавну саобраћајну површину или за формирање пролаза, али не мање од 500 m^2 .

Туризам

Туризам подразумева објекте мањих смештајних (хотели, хостели) и угоститељских капацитета на бази еко туризма, винског туризма (винарије), етно-центара, мањих капацитета конгресног туризма, здравственог туризма, објеката намењених култури (промовисање локалне културне баштине и сл.), као и објеката за пратеће садржаје (ергеле, базени, спортски објекти и сл.) и остале садржаје које пружа окружење воћарско-виноградарске зоне Фрушке горе и Националног парка „Фрушка гора“.

Препоручује се намена винског и здравственог туризма. Вински туризам подразумева посету виноградима, винаријама, конзумацију вина (са храном) на винском подручју, као и упознавање са традицијом винарија и виских подручја, у којима посетилац учествује током краћег или дужег боравка. Здравствени туризам омогућава одржавање, стабилизовање и враћање физичког и менталног добробита, коришћењем природних лековитих фактора, медицинских услуга, као и спортско-рекреативних и велнес садржаја. Нису дозвољене делатности које генеришу буку (ноћни клубови и друго) и велику концентрацију саобраћаја.

Максимални индекс заузетости парцеле је 30 %.

Максимална спратност је до По/Су+П+2 (раван или кров малог нагиба до 10°). Ако су објекти мање спратности од максималне, могу се формирати коси кровови нагиба до 35° , са налитком до 0,5 м, а осветљење је лежећим кровним прозорима. Постојећи објекти веће спратности се задржавају, а могућа је њихова санација, адаптација и реконструкција у постојећим габаритима.

Планира се могућност формирања сутеренске или подрумске етаже.

Поред главног, на грађевинској парцели је дозвољена изградња и једног објекта породичног становања и више помоћних објеката у функцији главног објекта (гараже, оставе и слично), до максималног степена заузетости парцеле. У оквиру парцеле, могуће је формирати једну стамбену јединицу максимум 150 m^2 бруто развијене грађевинске површине, која се може градити у оквиру главног објекта или као други

објекат. Реализација стамбеног објекта не условава се изградњом пословног објекта. Други објекат на парцели је слободностојећи, спратности до Су+П+Пк. Помоћни објекти, спратности до П+Т, су у намени главног објекта. Када се стамбена јединица налази у оквиру објекта, њена максимална нето површина је 100 m^2 .

Обавезно је озелењавање на минимум 50 % површине парцеле.

Обавезно је решавање паркинг или гаражних места у оквиру парцеле, према критеријумима категоризације туристичких, угоститељских (на број постеља у смештајном делу или столова у ресторану) и објеката планираних намена, а минимално једно место на 70 m^2 бруто површине пословног простора.

Спорт и рекреација

Спорт и рекреација подразумевају делатности које промовишу делатности на отвореном. Не планирају се затворене спортске хале и спортски садржаји великог капацитета који би генерисали велики број посетилаца и возила.

Индекс заузетости парцеле је до 30 %. Планира се изградња спортских терена и пратећих објеката у планираној намени туризма, спорта и рекреације. Правила грађења главног, једног објекта породичног становања и помоћних објеката су идентична као за објекте у намени туризма.

Спортски терени заузимају до 40 % површине парцеле. Обавезно је озелењавање парцеле на минимум 50 % површине парцеле.

Обавезно је решавање паркинг-места за кориснике, а минимално једно место на 70 m^2 бруто површине пословног простора.

Здравствени комплекси

Здравствени комплекси су комплементарне делатности наменама туризма, спорта и рекреације, а параметри су исти као за намену туризма.

Здравствени комплекси подразумевају објекте за лечење, терапијске центре, стационаре и друго, односно комбинацију ових делатности. Објекти намењени здравству су категорисани према класификацији које прописују документи из те области.

Правила грађења главног, једног објекта породичног становања и помоћних објеката су идентична као за објекте у намени туризма.

Обавезно је решавање паркинг или гаражних места у оквиру парцеле, према критеријумима за здравствене објекте (према броју постеља и броју запослених), а минимално једно место на 70 m^2 бруто површине изграђеног простора.

Обавезно је озелењавање парцеле на минимално 50 % од површине парцеле.

За комплексе специфичних, мешовитих и сложених намена и све комплексе површине парцела преко 5000 m^2 обавезна је израда урбанистичког пројекта.

8.2.3. Заштитно зеленило

Зона заштитног зеленила чини зелене површине шума, ливада, воћњака, башта, винограда и друго. Осим заштитне улоге, ова намена има и естетску и рекреативну улогу, односно служиће као место за одмор и рекреацију, посебно у деловима где се граничи са туристичко-спортско-рекреативним површинама.

Парцеле у намени заштитног зеленила чине површине осталих намена.

У намени заштитног зеленила не планира се изградња објеката. Изузетак је постављање објеката мрежа комуналне инфраструктуре, ако за то постоји потреба.

Планира се одржавање постојећег и садња новог зеленила, према смерницама дефинисаним у одељку број 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.

8.3. Носивост терена и погодност за изградњу

На основу сазнања о природним карактеристикама терена и 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 основу сазнања о природним карактеристикама терена, постојећих истражних радова и инжењерско-геолошке карте ширег простора.

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

Терен непогодан за изградњу, чија је носивост мања од 1 kp/cm^2 и на коме је могућа градња лакших објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање, обухвата део простора у источном делу обухвата Плана. Терен врло непогодан за градњу, са дозвољеним оптерећењем мањим од $0,5 \text{ kp/cm}^2$, обухвата крајњи источни део простора који се налази уз Буковачки поток. Ови терени означени су на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:2500, као терен непогодан за изградњу.

Обавеза израде елабората геомеханичког испитивања тла

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 и врло 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, начин фундирања и врста конструкције објекта, поступак обезбеђења тла и начин експлоатације објекта.

Стабилност терена

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

8.4. Правила обликовања

Обликовање треба да буде усклађено са функцијом објекта, а препоручује се традиционално или савремене обликовање чистих форми и обликовања. Приликом обликовања искористити нагиб терена као предност, односно пројектовати објекте у више целих или полунивоа. Визуре простора треба отворити у правцу пада терена, у зависности од положаја објекта.

Сви објекти се могу пројектовати са косим или равним кровом, уз поштовање максималних урбанистичких параметара. Коси кровови се граде без, или са назитком. Коси кровови су осветљени лежећим кровним прозорима, а могуће је обликовање повученим етажама. Равни кровови се планирају као проходни или непроходни. Могући су и зелени равни кровови са земљаним насипом и засадом ниске вегетације. Не планирају се мансардни кровови.

При материјализацији фасада сугерише се употреба квалитетних – отпорних и дуготрајних материјала (фасадна опека, керамика, вештачки камен, малтерисана фасада...) у комбинацији са природним материјалима (дрво, камен ...).

Околина објекта мора бити уређена и озелењена.

8.5. Правила за опремање простора инфраструктуром

8.5.1. Услови за грађење саобраћајних површина

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање одредби:

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон),
- Закона о заштити од пожара и осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),

- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15),
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са елементима из стандарда SRPS U.C1. 280–285, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то на графичком приказу број 2 у размери 1:2500 није приказано.

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

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

Ширина коловоза у уличној мрежи износи од 5 до 6 m, а у једносмерним улицама 3,5 m (изузетно 3 m). Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 4 m, осим у оквиру приступних улица где могу износити и 2 m.

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

Саобраћајне површине је могуће реализовати фазно.

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 3,5 m, нити шири од 6 m.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга. Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално један колски приступ по парцели.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклистичка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста у односу на

возила која се крећу колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл., у истом нивоу или благој денивелацији, издвојити или означити колски прилаз.

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 m² нето површине објекта.

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

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

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Близу улаза, односно излаза, резервисати простор за паркирање возила инвалида, приликом пројектовања и изградње објеката.

8.5.2. Правила прикључења водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

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

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

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

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

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2–1.5 m мерено од коте терена, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

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

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

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 бара за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски систем, ...).

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

Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке 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.

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

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 опште и фекалне канализације полагати 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 200 mm, а опште канализације 250 mm.

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

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

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

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

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

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

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

Ретензија за прихват атмосферских вода мора се пројектовати унутар парцеле корисника.

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

Отпадне воде морају задовољити услове дефинисане Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука). Уколико исте не задовољавају наведене услове, морају имати одговарајући предтретман.

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна у складу са типом објекта, техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Прикључење индивидуалних стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm, а колективних стамбених и већих пословних минималним пречником DN 200 mm.

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

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на фекалну канализацију под условом да се постави водомер за мерење исцрпљене воде.

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

Код решавања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

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

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

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

8.5.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Правила за изградњу у заштитном појасу и у близини далековода 110 kV

Приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносна удаљеност од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV.

Забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m проводницима далековода напонског нивоа 110 kV.

Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода и око стубова далековода се не сме насипати.

Испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV.

Забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода.

Нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.

Све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени. Нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала.

Делови цевовода кроз који се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30 m од најистуренијих делова далековода под напоном.

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 регулациој 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. УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

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

Осим примене важећих прописа и стандарда и начела стратегија приступачности, потребно је конципирати укупну организацију простора, нарочито јавних површина и простора који ће користити већи број људи поред сопственика, тако да се оствари највећи могући степен приступачности за све.

10. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЕЉЕНОСТИ

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

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или Планом предвиђену водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, потребе за технолошком водом могу се задовољити захватањем воде из подземних водоносних слојева, уз сагласност надлежног органа. Уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Снабдевање топлотном енергијом, такође, се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину).

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

- у оквиру намене породичног становања у случају реализације пословних садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера и друго), образовне установе, предшколске установе и здравствене установе, спортски и рекреативни комплекси и површине и сл., за парцеле површине 2000 m² и више;
- у оквиру намене породично становање у случају реализације стамбених комплекса;
- за комплекс објеката на парцели број 4240;
- у оквиру туристичко-спортско-рекреативних површина за парцеле/комплексе површине преко 5000 m²;
- у оквиру туристичко-спортско-рекреативне намене за комплекс са посебним условима за изградњу туристичко-спортско-рекреативне намене.

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина.....	A3
2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације	1:2500
3. План регулације површина јавне намене.....	1:2500
4. План водне инфраструктуре.....	1:2500
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација	1:2500
6. Синхрон план инфраструктуре	1:2500
– Карактеристични профили улица	1:100.

План детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу 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 источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу 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.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације приступног пута гробљу на Алибеговцу („Службени лист Града Новог Сада“, број 14/07), у делу за који се доноси овај план.

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

Образложење

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе, односно града.

Статутом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19) утврђено је да урбанистичке планове доноси Скупштина Града Новог Сада.

Овлашћења за доношење планова садржана су у члану 35. став 8. Закона о планирању и изградњи и у члану 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада.

Скупштина Града Новог Сада је на VI седници 27. новембра 2020. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину.

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, обављен је у периоду од 29. децембра 2020. године до 12. јануара 2021. године. У току трајања раног јавног увида достављено је пет примедби.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 158. седници одржаној 9. децембра 2021. године, на 183. седници одржаној 9. јуна 2022. године и на 8. седници одржаној 8. септембра 2022. године обавила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, пре његовог излагања на јавни увид, о чему је саставила Извештај број V-35-1011/21 од 8. септембра 2022. године.

Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину био је изложен на јавни увид у периоду од 25. новембра 2022. до 24. децембра 2022. године. У току јавног увида достављено је 11 (једанаест) примедби. Имајући у виду да су поједине примедбе прихваћене, Комисија је закључила да је потребно део Нацрта плана изложити на поновни јавни увид.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 32. седници одржаној 30. марта 2023. године, обавила стручну контролу коригованог нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину пре поновног излагања на јавни увид, о чему је саставила Извештај број V-35-1011/21 од 30. марта 2023. године.

Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину био је изложен на поновни јавни увид у периоду од 14. јуна 2023. до 29. јуна 2023. године. У току поновног јавног увида достављено је 3 (три) примедбе.

Планом детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, обухваћено је подручје на сремској страни града, у

катастарским општинама Петроварадин, Сремска Каменица и Буковац, укупне површине 70,30 ha.

Циљ израде Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дата Планом генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина.

Посебне услове за израду Плана доставили су: Јавно предузеће „Војводинашуме“ Петроварадин; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Јавно предузеће „Емисиона техника и везе“ Београд; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру; Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво, Београд; Јавно предузеће „Пошта Србије“ Београд; Јавно предузеће „Србијасат“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Лисје“ Нови Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду и Акционарско друштво „Електромрежа Србије“ Београд.

ВД НАЧЕЛНИКА

Дејан Михајловић



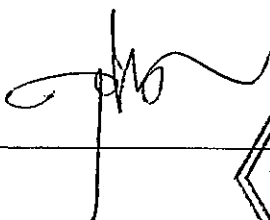
На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку
израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”,
број 32/19),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА
ИСТОЧНО ОД ПРИСТУПНОГ ПУТА ЗА ГРОБЉЕ НА АЛИБЕГОВЦУ У
ПЕТРОВАРАДИНУ:

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

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



У Новом Саду, 26.09.2023. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-1011/21
Дана: 30.03.2023. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ИСТОЧНО ОД ПРИСТУПНОГ ПУТА ЗА ГРОБЉЕ НА АЛИБЕГОВЦУ
У ПЕТРОВАРАДИНУ ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ПОНОВНИ ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину обављена је на 32. седници Комисије за планове одржаној 30.03.2023. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, у свечаној сали "Милош Савић" на трећем спрату са почетком у 9,00 часова.

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

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

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

Одлука о изради плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, усвојена је на VI седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 27. новембра 2020. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 55/20) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину био је на раном јавном увиду у периоду од 29. децембра 2020. године до 12. јануара 2021. године.

Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 158. седници одржаној 09.12.2021. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину и том приликом донела Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину.

Након тога је Градска управа за урбанизам и грађевинске послове уочила да у тексту Нацрта плана недостају услови и смернице за формирање грађевинских парцела у намени Туристичко-спортско-рекреативне површине.

На 183. седници одржаној 09.06.2022. године Комисија за планове је поново разматрала Нацрт плана допуњен са правилима парцелације и том приликом донела Закључак број V-35-1011/21 од 09.06.2022. године. Комисија за планове закључила је да су потребне следеће корекције:

- Потребно је кориговати Нацрт плана тако да се за трансформаторске станице не планира издавања парцеле;
- У тексту Нацрта плана потребно је додати да ступањем на снагу овог плана ставља се ван снаге део Плана детаљне регулације приступног пута гробљу на Алибеговцу („Службени лист Града Новог Сада“ број 14/07);
- Преиспитати и кориговати саобраћајно решење у Нацрту плана тако што ће се увести нове саобраћајнице спајањем слепих дуж правца изохипси или формирањем окретница на крајевима слепих саобраћајница;

На 8. седници одржаној 08.09.2022. године Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20 и 52/21) али да су потребне корекције истог.

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

- Трансформаторске станице потребно је додати и на графички приказ плана намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације;
- У тексту Нацрта у делу 8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, подтачка 8.1. Општа правила, реченицу у четвртом ставу потребно је брисати и исту додати у подтачку 8.2.2. Туристичко-спортско-рекреативне површине;
- Допунити текст Нацрта плана тако да се даје могућност формирања поткровне етажe у случају стамбених комплекса намењених породичном становању;
- Кориговати текст Нацрта плана тако да се исти усклади са усмеравајућим правилима за израду планова детаљне регулације наведеним у планском документу ширег подручја у делу осветљења поткровних етажа у свим наменама. Тачније, потребно је дефинисати да се вертикални кровни прозори не планирају, осветљење поткровља се обезбеђује лежећим кровним прозорима.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, изложен је на јавни увид (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 25.11.2022.године) у периоду од 25.11.2022. до 24.12.2022. године.

У току јавног увида достављено је 11 (једанаест) примедби на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду. Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 24. (јавној) седници, одржаној 19.01.2023. године (чије оглашавање је објављено 25.11.2022. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 11 (једанаест) примедби на Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину. Имајући у виду да су поједине примедбе прихваћене Комисија је констатовала да је потребно да обрађивач плана коригује плански документ у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду и достави га надлежном органу градске управе ради упућивања Нацрт плана у даљи поступак доношења односно на излагање дела Нацрта плана на поновни јавни увид.

На 32. седници одржаној 30.03.2023. године, Комисија за планове је поново разматрала Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину пре излагања на поновни јавни увид. Комисија сматра да је потребно ускладити параметре за реализацију стамбених комплекса у складу са Планом генералне регулације (модул 450 м2 са максимално осам (8) објеката уз обавезну разраду урбанистичким пројектом за катастарску парцелу 4240 КО Петроварадин.

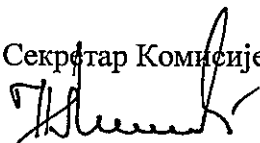
Након корекције и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину може се упутити у даљи поступак доношења плана, односно на излагање дела Нацрта плана на поновни јавни увид.

Овај Извештај је саставни део Записника са 32. седнице Комисије за планове од 30.03.2023. године.

Извештај доставити:

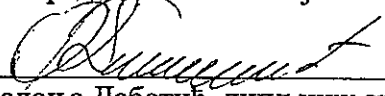
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа за управу, прописе и урбанизам
5. Архиви

Секретар Комисије



Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер

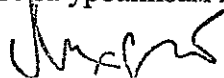
Председник Комисије



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-35-1011/21
Дана: 03.08.2023. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИСТОЧНО ОД ПРИСТУПНОГ
ПУТА ЗА ГРОБЉЕ НА АЛИБЕГОВЦУ
У ПЕТРОВАРАДИНУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 46. (јавној) седници која је одржана дана 03.08.2023. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину.

46. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Радосав Шћепановић и Васо Кресовић чланови Комисије и секретар Комисије Нада Милић.

Одлука о изради плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, усвојена је на VI седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 27. новембра 2020. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 55/20) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину био је на раном јавном увиду у периоду од 29. децембра 2020. године до 12. јануара 2021. године.

Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 158. седници одржаној 09.12.2021. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину и том приликом донела Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину.

Након тога је Градска управа за урбанизам и грађевинске послове уочила да у тексту Нацрта плана недостају услови и смернице за формирање грађевинских парцела у намени Туристичко-спортско-рекреативне површине.

На 183. седници одржаној 09.06.2022. године Комисија за планове је поново разматрала Нацрт плана допуњен са правилима парцелације и том приликом донела Закључак број V-35-1011/21 од 09.06.2022. године. Комисија за планове закључила је да су потребне следеће корекције:

- Потребно је кориговати Нацрт плана тако да се за трансформаторске станице не планира издвајање парцеле;

- У тексту Нацрта плана потребно је додати да ступањем на снагу овог плана ставља се ван снаге део Плана детаљне регулације приступног пута гробљу на Алибеговцу („Службени лист Града Новог Сада“ број 14/07);

- Преиспитати и кориговати саобраћајно решење у Нацрту плана тако што ће се увести нове саобраћајнице спајањем слепих дуж правца изохипси или формирањем окретница на крајевима слепих саобраћајница;

На 8. седници одржаној 08.09.2022. године Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20 и 52/21) али да су потребне корекције истог.

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

- Трансформаторске станице потребно је додати и на графички приказ плана намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације;

- У тексту Нацрта у делу 8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, подтачка 8.1. Општа правила, реченицу у четвртом ставу потребно је брисати и исту додати у подтачку 8.2.2. Туристичко-спортско-рекреативне површине;

- Допунити текст Нацрта плана тако да се даје могућност формирања поткровне етаже у случају стамбених комплекса намењених породичном становању;

- Кориговати текст Нацрта плана тако да се исти усклади са усмеравајућим правилима за израду планова детаљне регулације наведеним у планском документу ширег подручја у делу осветљења поткровних етажа у свим наменама. Тачније, потребно је дефинисати да се вертикални кровни прозори не планирају, осветљење поткровља се обезбеђује лежећим кровним прозорима.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, изложен је на јавни увид (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 25.11.2022.године) у периоду од 25.11.2022. до 24.12.2022. године.

У току јавног увида достављено је 11 (једанаест) примедби на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду. Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 24. (јавној) седници, одржаној 19.01.2023. године (чије оглашавање је објављено 25.11.2022. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 11 (једанаест) примедби на Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину.

Имајући у виду да су поједине примедбе прихваћене Комисија је констатовала да је потребно да обрађивач плана коригује плански документ у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду и достави га надлежном органу градске управе ради упућивања Нацрта плана у даљи поступак доношења односно на излагање дела Нацрта плана на поновни јавни увид.

На 32. седници одржаној 30.03.2023. године, Комисија за планове је разматрала Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину пре излагања на поновни јавни увид. Комисија је том приликом констатовала да је Нацрт плана коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду али да је потребно ускладити параметре за реализацију стамбених комплекса у складу са Планом генералне регулације (модул 450 м² са максимално осам (8) објеката уз обавезну разраду урбанистичким пројектом за катастарску парцелу 4240 КО Петроварадин.

Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину изложен је на поновни јавни увид у периоду од 14.06.2023. до 29.06.2023. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 14.06.2023. године). У току поновног јавног увида достављене су 3 (три) примедбе што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду.

Након спроведеног поновног јавног увида, Комисија за планове је на 46. (јавној) седници, одржаној 03.08.2023. године, (чије оглашавање је објављено у листу "Дневник" од 14.06.2023. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину. У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да су у току поновног јавног увида поднете 3 (три) примедбе.

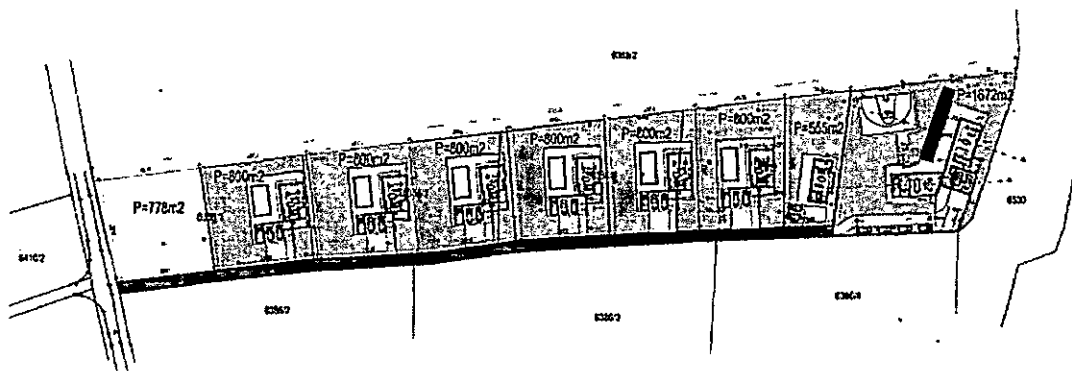
Примедбе су доставили:

1. Марина Маринков у име Јована Самарџије и Фирме „TOP STOP AUTO“ DOO.
2. Благо Бошњак и остали.
3. Брзица Дубравка и остали.

Примедба број 1:

(подносилац: Марина Маринков у име Јована Самарџије и Фирме „TOP STOP AUTO“ DOO)

Примедбу је поднео Јован Самарџија у име Фирме „TOP STOP AUTO“ DOO. Примедба се односи на парцеле бр. 6388/1, 6388/2, 6388/3, 6388/4, 6388/6 и 6388/7. Примедбом се истиче да је потребно омогућити услове за формирање грађевинских парцела у намени становања са већим комфором, како је то за предметну локацију већ дефинисао 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). Због тога, примедбом се предлаже да се формира стамбени комплекс "са већим степеном приватности, које нуди луксузно становање" и предлаже се слепа интерна саобраћајница ширине 3 m за потребе будућих станара стамбеног комплекса, јужно од парцела бр. 6388/1, 6388/3, 6388/4 и 6388/5 како је то приказано на Слици број 1, односно да се не планира јавна саобраћајница уз границу парцеле број 6388/6, односно према парцели број 6388/7. Фирма „TOP STOP AUTO“ DOO је власник свих парцеле северно и јужно од ове саобраћајнице.



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

Примедба број 2:

(подносиоци: Блажо Бошњак и остали)

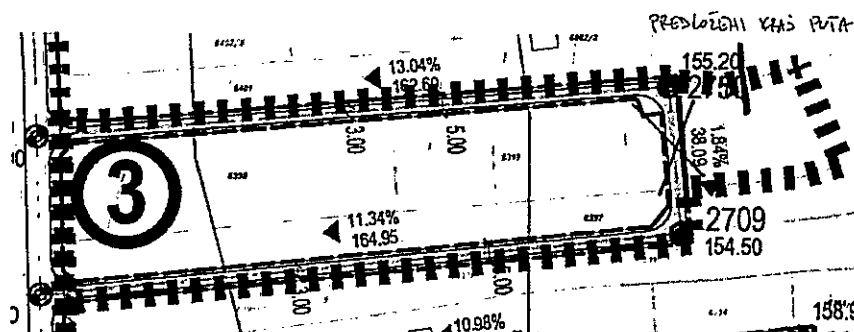
Примедбу су поднели Блажо Бошњак, Весна Бошњак, Станислава Малиновић и Драгана Митић. Примедба се односи на парцеле бр. 4520 и 4521 К.О. Петроварадин. Примедбом се предлаже да се омогући "изградња два слободностојећа стамбена објекта на једном модулу (површина једног модула износи око 700 m²) са по две стамбене јединице због бољег комодитета живота, а све у складу са нацртом у прилогу".

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

Примедба број 3:

(подносилац: Брзица Дубравка и остали)

Примедбу су поднели Дубравка Брзица, Тихомир и Казимир Киш. Примедба се односи на парцеле бр. 6398, 6399 и 6400. Циљ примедбе је парцелација и препарцелација ових парцеле како би се добиле три парцеле привближно истих површина, све у циљу расподеле имовине између подносилаца примедбе. Примедбом се предлаже да се укине део пута од осовинске тачке број 2750 до 2709 јер би пресецао заједнички посед и да се продужи северна саобраћајница за приближно 15 m.



Слика број 3: Предлог о укидању планиране саобраћајнице између осовинских тачака бр. 2750 и 2709 и продужетак пута према истоку до осовинске тачке број 2750.

Други део примедбе се односи на положај нове улице која је већим делом на предметним парцелама (бр. 6398, 6399 и 6400) а мање на суседним парцелама (парцеле број 6401, 6402/2 и 6402/3), што због дужине парцела одузима чак 800 м² или 12 % површине за планирану површину јавен намене пута. Коначно предлаже се да траса планиране саобраћајнице буде равномерно распоређена по свим парцелама.

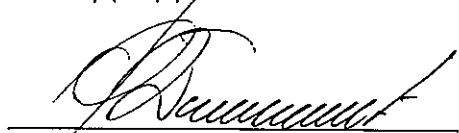
Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду.

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

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

Овај Извештај је саставни део Записника са 46. седнице Комисије за планове од 03.08.2023. године.

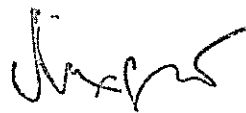
ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дабетић, дипл. инж. арх.

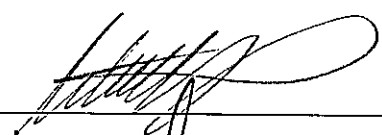
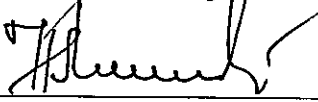
В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл. инж. арх. 
2. Радосав Шћепановић, дипл. инж. арх. 
3. Нада Милић, дипл. инж. арх. мастер 

Датум: 24.07.2023.

ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт Плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину

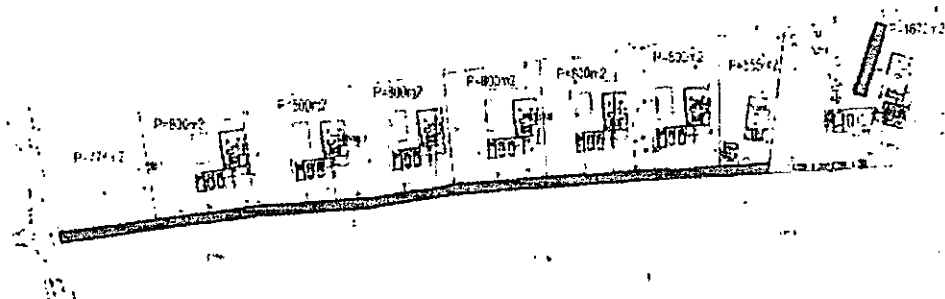
Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 08.06.2023. године, закључак број: 35-1011/2021-II, да се утврђује Нацрт Плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, излаже на поновни јавни увид у трајању од 15 дана и то од 14. јуна 2023. године до 29. јуна 2023. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама Месне заједнице „Петроварадин“, Петроварадин, Чајковског број 1а, Месне заједнице „Сремска Каменица“, Сремска Каменица, Марка Орешковића број 1а и Месне заједнице „Буковац“, Буковац, Карађорђева број 76.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 3 примедбе:

1. Марина Маринков у име Јована Самарџије и Фирме TOP STOP AUTO DOO.
2. Блажо Бошњак и остали.
3. Брзица Дубравка и остали.

1. Примедба је поднео Јован Самарџија у име Фирме TOP STOP AUTO DOO. Примедба се односи на парцеле бр. 6388/1, 6388/2, 6388/3, 6388/4, 6388/6 и 6388/7. Примедбом се истиче да је потребно омогућити услове за формирање грађевинских парцела у намени становања са већим комфором, како је то за предметну локацију већ дефинисао 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). Због тога, примедбом се предлаже да се формира стамбени комплекс "са већим степеном приватности, које нуди луксузно становање" и предлаже се слепа интерна саобраћајница ширине 3 m за потребе будућих станара стамбеног комплекса, јужно од парцела бр. 6388/1, 6388/3, 6388/4 и 6388/5 како је то приказано на Слици број 1, односно да се не планира јавна саобраћајница уз границу парцеле број 6388/6, односно према парцели број 6388/7.

Фирма TOP STOP AUTO DOO је власник свих парцеле северно и јужно од ове саобраћајнице.



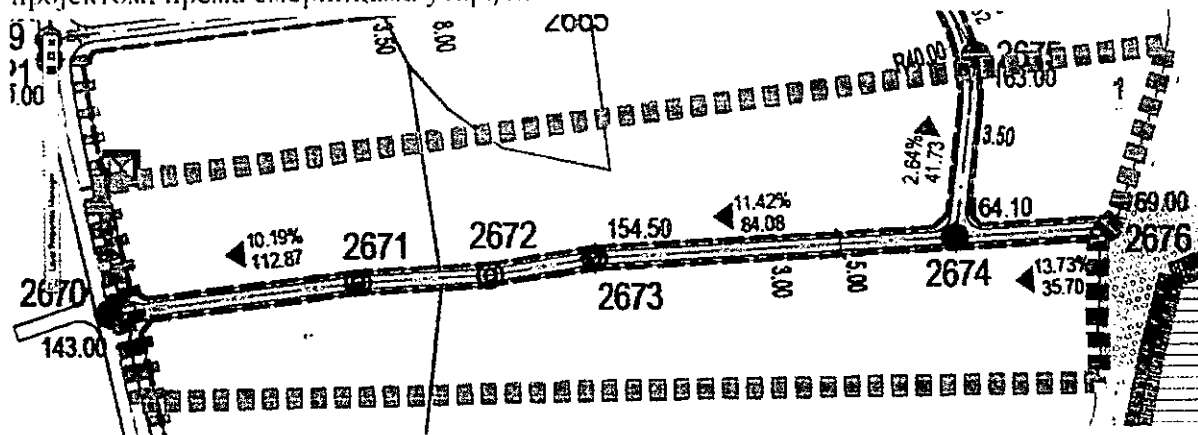
Слика број 1: Предлог уређења стамбеног комплекса и траса интрне саобраћајнице.

Примедба није основана.

Образложење:

Примедба се односи на парцеле изван локалитета који су били изложени на поновљени јавни увид Плана.

Предложени распоред објеката у планираном стамбеном комплексу, или њихова изградња на појединачним грађевинским парцелама, је могуће организовати према правилима која су утврђена Планом детаљне регулације, па и објекат на најисточнијој парцели број 6888/7. Минимална ширина свих јавних саобраћајница је 5 m, а интерне саобраћајнице у комплексима ће се утврдити њиховом разрадом урбанистичким пројектом, према смерницама утврђеним планом.



Слика број 2: Предметни локалитет - Извод из графичког приказа "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације".

2. Примедбу су поднели Блажо Бошњак, Весна Бошњак, Станислава Малиновић и Драгана Митић. Примедба се односи на парцеле бр. 4520 и 4521 К.О. Петроварадин. Примедбом се предлаже да се омогући изградња два слободностојећа стамбена објекта на једном модулу (површина једног модула износи око 700 m²) са по две стамбене јединице због бољег комодитета живота, а све у складу са нацртом у прилогу".

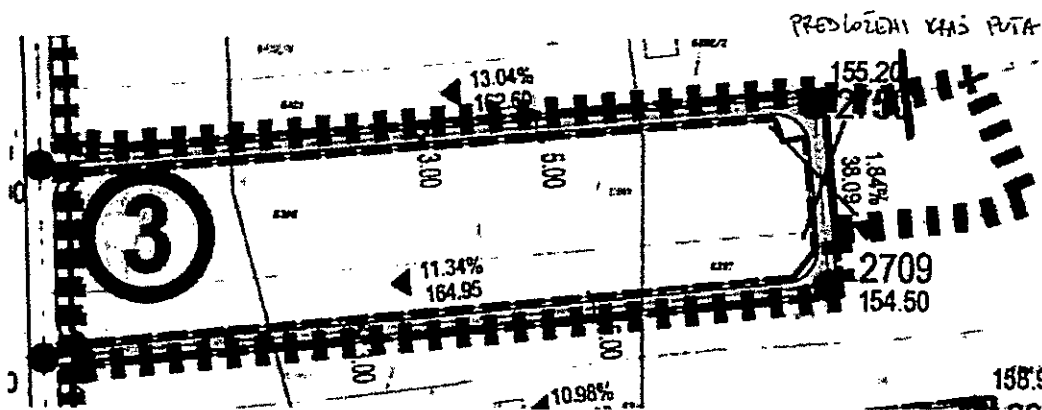
Примедба није основана.

Образложење:

Примедба се односи на парцеле изван локалитета који су били изложени на поновљени јавни увид Плана.

Примедбом се предлаже изградња два стамбена објекта на парцели, што Планом није предвиђено. У одељку број 8.2. "Правила уређења и правила грађења по планираним наменама", 8.2.1. "Породично становање" дефинисано је да је минимална величина парцеле 500 m^2 , а максимална величина парцеле се не ограничава. Минимална ширина уличног фронта је 15 m . Такође, дефинисано је и следеће: "Планира се изградња једног главног објекта и једног или више помоћних објеката на парцели, до максималног индекса заузетости парцеле. Поред главног, дозвољава се и изградња другог објекта на парцели, искључиво пословне намене. Главни објекат може бити стамбени, стамбено-пословни или пословни. У оквиру главног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене и/или пословне јединице. Правила грађења за други објекат (пословни) су иста као и за главни објекат. Помоћни објекти су у намени главног или другог објекта, као оставе, гараже, техничке просторије и друго. Помоћни објекти су спратности максимално до П+Т. Помоћни објекти су слободностојећи, а могу бити међусобно груписани".

3. Примедбу су поднели Дубравка Брзица, Тихомир и Казимир Киш. Примедба се односи на парцеле бр. 6398, 6399 и 6400. Циљ примедбе је парцелација и препарцелација ових парцеле како би се добиле три парцеле привближно истих површина, све у циљу расподеле имовине између подносилаца примедбе. Примедбом се предлаже да се укине део пута од осовинске тачке број 2750 до 2709 јер би пресецао заједнички посед и да се продужи северна саобраћајница за приближно 15 m .



Слика број 3: Предлог о укидању планиране саобраћајнице између осовинских тачака бр. 2750 и 2709 и продужетак пута према истоку од осовинске тачке број 2750.

Други део примедбе се односи на положај нове улице која је већим делом на предметним парцелама (бр. 6398, 6399 и 6400) а мање на суседним парцелама (парцеле број 6401, 6402/2 и 6402/3), што због дужине парцела одузима чак 800 m^2 или 12%

површине за планирану површину јавне намене пута. Коначно предлаже се да траса планиране саобраћајнице буде равномерно распоређена по свим парцелама.

Примедба се не прихвата

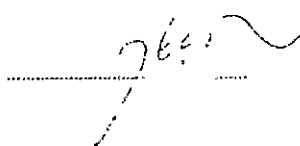
Образложење:

План је утврдио регулацију простора тако да се омогући што рационалнији и лакши приступ свим постојећим парцелама, уз могућност њихове парцелације и препарцелације према планским правилима којима је утврђена минимална површина и узични фронт грађевинске парцеле. Планиране саобраћајнице, чија је ширина, односно попречни пресек према раније утврђеном критеријуму неопходног проласка интервентних возила, морају имати континуални смер кретања или могућност промене смера кретања, на окретници на карају саобраћајнице. Због дужине планираних саобраћајница није могуће планирати прекидање кружног тока саобраћаја на овом локалитету. Такође, због оваквог саобраћајног решења могућа је парцелација већих, на мање грађевинске парцеле свих парцела које су оријентисане на ову саобраћајницу. Парцеле бр. 6398, 6399 и 6400, које су наведене у примедби, могу се формално поделити на приближно три грађевинске парцеле приближно истих површина, или на више мањих.

Положај трасе северне саобраћајнице је изабран тако да се очува минимална ширина фронта парцеле број 6401 са једне стране, а омогући да остале, пре свега парцеле 6398, 6399 и остале у њиховом залеђу добију излаз на површину јавне намене саобраћајнице. Оправдање за овакав положај трасе је и положај постојеће, интерне, комуникације чија је траса задржана Планом.

Напомена: У року јавног увида пристигло је и Мишљење покрајинског завода за заштиту природе број 03020-1775 2 од 30.06.2023.. У мишљењу се наводи: "Узевши у обзир чињеницу да су мере из услова заштите природе инкорпориране у оквир одговарајућих поглавља нацрта планског документа, са аспекта заштите природе Завод је сагласан да предметни нацрт буде прихваћен као као финална верзија планског документа".

Руководилац израде плана:
Дарко Полић, дипл.инж.арх.



Директор:



Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.

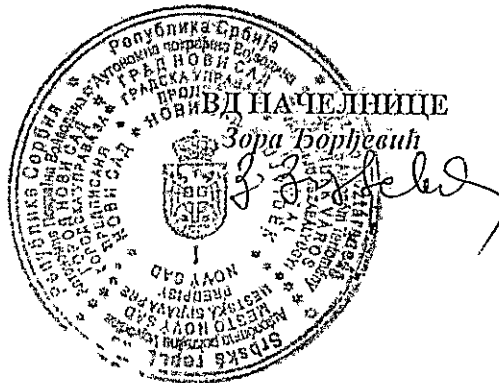
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2022-565
14. октобар 2022. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину.

Градска управа нема примедбе на припремљени текст нацрта плана детаљне регулације.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-1011/21
Дана: 08.09.2022. године
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИСТОЧНО ОД ПРИСТУПНОГ ПУТА
ЗА ГРОБЉЕ НА АЛИБЕГОВЦУ У ПЕТРОВАРАДИНУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД**

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, обављена је на 158. Седници одржаној 09.12.2021. године, 183. седници одржаној 09.06.2022. године и на 8. седници одржаној 08.09.2022. године Комисије за планове у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, у великој сали на трећем спрату са почетком у 9,00 часова.

8. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Иван Бракочевић и Милан Ковачевић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

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

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

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, усвојена на VI седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 27. новембра 2020. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 55/20) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину био је на раном јавном увиду у периоду од 29. децембра 2020. године до 12. јануара 2021. године.

Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 158. седници одржаној 09.12.2021. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину и том приликом донела Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину. Након тога је Градска управа за урбанизам и грађевинске послове уочила да у тексту Нацрта плана недостају услови и смернице за формирање грађевинских парцела у намени Туристичко-спортско-рекреативне површине.

На 183. седници одржаној 09.06.2022. године Комисија за планове је поново разматрала Нацрт плана допуњен са правилима парцелације и том приликом донела Закључак број V-35-1011/21 од 09.06.2022. године. Комисија за планове закључила је да су потребне следеће корекције:

- Потребно је кориговати Нацрт плана тако да се за трансформаторске станице не планира издавање парцеле;
- У тексту Нацрта плана потребно је додати да ступањем на снагу овог плана ставља се ван снаге део Плана детаљне регулације приступног пута гробље на Алибеговцу („Службени лист Града Новог Сада“ број 14/07);
- Преиспитати и кориговати саобраћајно решење у Нацрту плана тако што ће се увести нове саобраћајнице спајањем слепих дуж правца изохипси или формирањем окретница на крајевима слепих саобраћајница;

На 8. седници одржаној 08.09.2022. године Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20 и 52/21) али да су потребне корекције истог.

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

- Трансформаторске станице потребно је додати и на графички приказ плана намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације;
- У тексту Нацрта у делу 8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, подтачка 8.1. Општа правила, реченицу у четвртом ставу потребно је брисати и исту додати у подтачку 8.2.2. Туристичко-спортско-рекреативне површине;
- Допунити текст Нацрта плана тако да се даје могућност формирања поткровне етаже у случају стамбених комплекса намењених породичном становању;
- Кориговати текст Нацрта плана тако да се исти усклади са усмеравајућим правилима за израду планова детаљне регулације наведеним у планском документу ширег подручја у делу осветљења поткровних етажа у свим наменама. Тачније, потребно је дефинисати да се вертикални кровни прозори не планирају, осветљење потковља се обезбеђује лежећим кровним прозорима.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу 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 8. седнице Комисије за планове од 08.09.2022. године.

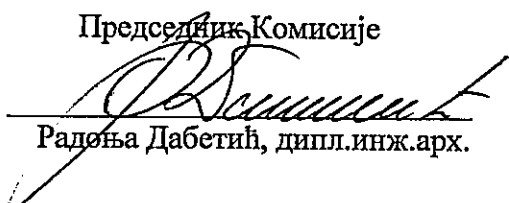
Извештај доставити:

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



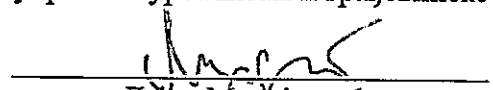
Нада Милић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије



Радонја 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-35-1011/21
Дана: 19.01.2023. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ИСТОЧНО ОД ПРИСТУПНОГ ПУТА ЗА ГРОБЉЕ НА АЛИБЕГОВЦУ
У ПЕТРОВАРАДИНУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 24. (јавној) седници која је одржана дана 19.01.2023. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину.

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

Одлука о изради плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, усвојена је на VI седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 27. новембра 2020. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 55/20) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину био је на раном јавном увиду у периоду од 29. децембра 2020. године до 12. јануара 2021. године.

Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 158. седници одржаној 09.12.2021. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину и том приликом донела Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину. Након тога је Градска управа за урбанизам и грађевинске послове уочила да у тексту Нацрта плана недостају услови и смернице за формирање грађевинских парцела у намени Туристичко-спортско-рекреативне површине.

На 183. седници одржаној 09.06.2022. године Комисија за планове је поново разматрала Нацрт плана допуњен са правилима парцелације и том приликом донела Закључак број V-35-1011/21 од 09.06.2022. године. Том приликом Комисија за планове закључила је да су потребне следеће корекције:

- Потребно је кориговати Нацрт плана тако да се за трансформаторске станице не планира издвајање парцеле;
- У тексту Нацрта плана потребно је додати да ступањем на снагу овог плана ставља се ван снаге део Плана детаљне регулације приступног пута гробље на Алибеговцу („Службени лист Града Новог Сада“ број 14/07);
- Преиспитати и кориговати саобраћајно решење у Нацрту плана тако што ће се увести нове саобраћајнице спајањем слепих дуж правца изохипси или формирањем окретница на крајевима слепих саобраћајница;

На 8. седници одржаној 08.09.2022. године Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20 и 52/21) али да су потребне корекције истог.

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

- Трансформаторске станице потребно је додати и на графички приказ плана намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације;
- У тексту Нацрта у делу 8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, подтачка 8.1. Општа правила, реченицу у четвртом ставу потребно је брисати и исту додати у подтачку 8.2.2. Туристичко-спортско-рекреативне површине;
- Допунити текст Нацрта плана тако да се даје могућност формирања поткровне етаже у случају стамбених комплекса намењених породичном становању;
- Кориговати текст Нацрта плана тако да се исти усклади са усмеравајућим правилима за израду планова детаљне регулације наведеним у планском документу ширег подручја у делу осветљења поткровних етажа у свим наменама. Тачније, потребно је дефинисати да се вертикални кровни прозори не планирају, осветљење поткровља се обезбеђује лежећим кровним прозорима.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, изложен је на јавни увид (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 25.11.2022.године) у периоду од 25.11.2022. до 24.12.2022. године.

У току јавног увида достављено је 11 (једанаест) примедби на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду. Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 24. (јавној) седници, одржаној 19.01.2023. године (чије оглашавање је објављено 25.11.2022. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину. Након изношења ставова обрађивача плана на јавној седници омогућено је подносиоцима да додатно образложе своје примедбе, након чега је закључен јавни део седнице. У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 11 (једанаест) примедби на Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину.

Примедбе су доставили:

1. Млађан Подрашчанин и др.
2. Марко Станојевић,
3. Жељко Јованић,
4. Дубравка Брзица, Казимир и Тихомир Киш,
5. А.Д. "Електромреже Србије",
6. Божидар Јовановић,
7. Радомир Старчевић,
8. Урош Новковић,
9. Драган Трифуновић,
10. Олењка и Ђуро Маравић,
11. Ненад Стефановић.

Примедба број 1:

Примедбу су поднели Млађан Подрашчанин из Улице Буковачки до 3 из Петроварадина, и други. Примедба се односи на парцелу број 6363 и суседне у К.О. Петроварадин. Примедбом се предлаже да се парцеле намене за породично становање и да се власницима постојећих парцела површина мањих од 800 m² омогући изградња породичних објеката, "имајући у виду да предметне парцеле испуњавају урбанистичке критеријуме за предметну намену и да је предлогом плана већ предвиђено инфраструктурно опремање овог простора".

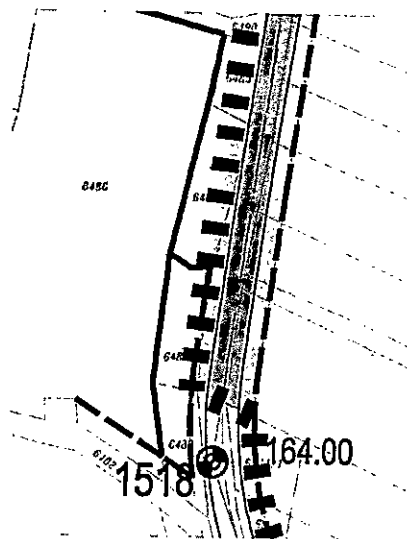
Комисија за планове сматра да примедба није основана, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 2:

Примедбу је поднео Марко Станојевић. Примедба се односи на парцеле бр. 6483 и 6484. Примедбом се предлаже корекција регулационе линије тако да се ове парцеле не пренамењују за површину јавне намене, јер "на парцелама поред (6485 и 6489) има довољно простора за потребе проширења пута за аутобуско стајалиште и остале јавне потребе", према достављеном графичком приказу. Осим ширине регулације, чињенице које иду у прилог оваквом предлогу су и да се постојећи инфраструктурни прикључци и интерне инсталације већ налазе на овим парцелама, као и засади ораха који постоје већ 30 година.

Комисија за планове прихвата примедбу.

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



Скица број 1

Примедба број 3:

Примедбу је поднео Жељко Јованић, Улица Старине Новака 21 из Новог Сада. Примедба се односи на парцеле бр. 4404/1, 4433, 4407, 4406, 4425/2, 4425/5 и 4425/4 у К.о. Петроварадин. Примедбом се предлаже да се не планира улица која прелази преко парцеле број 4433, "тако да се иста слепо заврши на почетку моје парцеле". У примедби су изнети следећи аргументи:

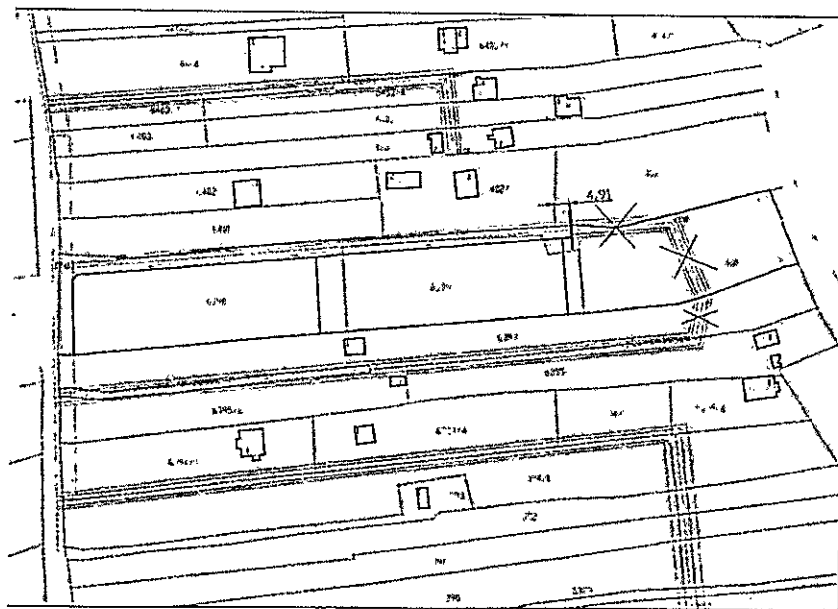
- све наведене парцеле су "у мом власништву и нисам заинтересован да у будућности делим, што иде у прилог томе да се структура неће на терену уситњавати",
- "парцеле бр. 4434/1, 4434/2 и 4435 КО Петроварадин већ имају излаз на постојећу јавну површину, те им овај крак који је планиран на делу моје парцеле бр. 4433 није потребан",
- "јавна површина за прилаз парцели бр. 4433 већ је одвојена у јужном делу парцеле и довољна је да би ова парцела била грађевинска".

Комисија за планове прихвата примедбу.

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

Примедба број 4:

Примедбу су поднели Дубравка Брзица, Казимир и Тихомир Киш. Примедба се односи на парцеле бр. 6398, 6399 и 6400. Примедбом се констатује да су све три парцеле у власништву подносиоца примедби у једнаким деловима и да, по договору са оставинске расправе, укупну површину парцела треба поделити на три грађевинске парцеле приближно једнаких површина. У том циљу, примедбом се предлаже да се не планира јавна површина саобраћајнице преко парцеле број 6400 како би она остала једна самостална грађевинска парцела. У том циљу, предлаже се и да се планирана саобраћајница скрати тако да се задовољи минимална ширина фронта. Примедбом се такође предлаже да се траса планиране саобраћајнице помери на средину међе са суседним парцелама бр. 6401, 6402/2 и 6402/3, јер траса у потпуности на предметним парцелама, на 12% укупне површине.



Слика број 3: Предлог укидања дела планиране саобраћајнице.

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

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

Примедба број 5:

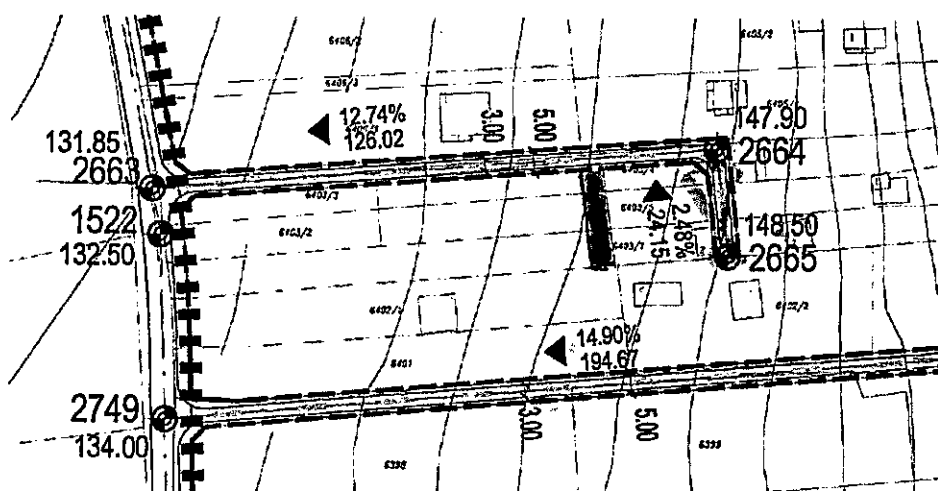
Примедбу је поднело Акционарско друштво "Електромреже Србије". Примедба се односи на делове текста Плана и то:

- У поглављу број 3.3. Енергетска инфраструктура, Снабдевање електричном енергијом, потребно је уместо: "Према условима прибављеним од ЕМС АД, у обухвату Плана није планирана изградња далековода 110 kV, већ само адаптација далековода 110 kV ТС "Нови Сад 1" – ТС "Рума 1". Написати следеће: "Према условима прибављеним од ЕМС АД, у обухвату Плана није планирана изградња нових далековода 110 kV, већ само адаптација далековода 110 kV бр. 124/1 ТС "Нови Сад 1" – ТС "Рума 1"."
- У поглављу број 3.3. Енергетска инфраструктура, Снабдевање електричном енергијом, потребно је навести следеће: "У случају градње линијских објеката од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи, бакарни ТК каблови, енергетски каблови са металним плаштом и др.) у обухвату предметног Плана, због индуктивног утицаја високонапонских водова који се налазе ван оквира граница обухвата Плана, потребно је обратити се за услове А.Д. "Електромрежа"."

Комисија за планове прихвата примедбу.

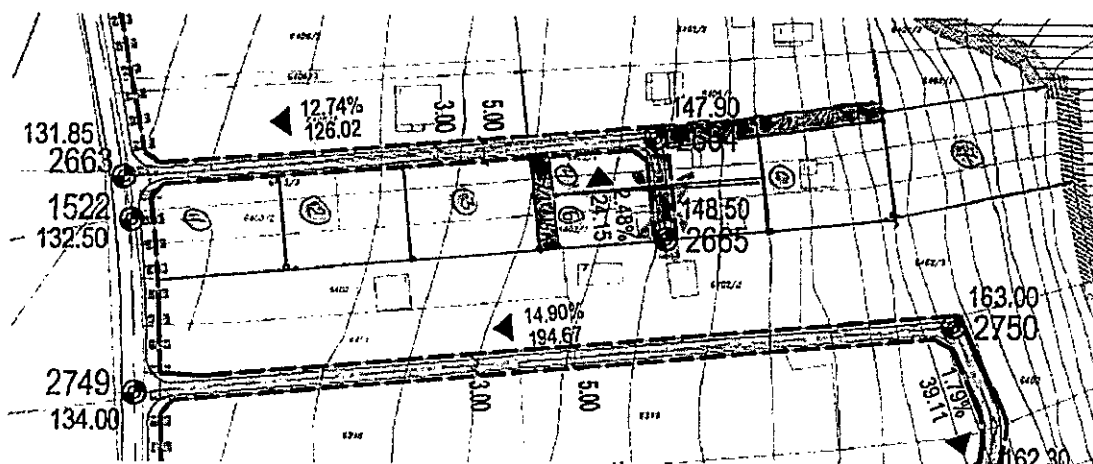
Примедба број 6:

Примедбу је поднео Божидар Јовановић, Улица Николе Тесле 35, Каћ. Примедба се односи на парцеле бр. 6403/1, 6403/4 и 6403/5. Примедбом се предлаже другачија траса планираног дела улице јер раздваја главни и постојеће помоћне објекте (водоводни шахт и септичку јаму) на парцели, према достављеном прилогу.



Скица број 4.

Примедбом се такође предлаже друга варијанта измене трасе ове улице, како би се омогућило формирање нових 7 грађевинских парцела према прилогу.



Скица број 5.

Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење да је за предметни локалитет кориговано саобраћајно решење кроз примедбу број 10. Нацрт плана потребно је кориговати тако да се предметна саобраћајница не планира а условљава се обавезно обједињавање парцела истог власника јужно од исте како би се стекли услови да парцеле са изграђеним објектима постану грађевинске.

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

Примедба број 7:

Примедбу је поднео Радомир Старчевић, Улица Змај Огњена Вука 14, Нови Сад. Примедба се односи на парцелу број 6388/2. Примедбом се предлаже да се:

- Ширина планиране саобраћајнице од ОТ 2669 до ОТ 2668 смањи са планираних 11 на 8 m и да прати трасу постојећег атарског пута (парцела број 6389),
- Повећа висина слемена са 9 на 12 m "пошто се моја парцела налази у просторној целини 3 – Југ, где је дозвољена спратност за парцеле веће од 501 m² По+П+1+Пк, немогуће је 3 дозвољене корисне етаже извести поштујући ограничење да максимална висина слемена буде 9 m",
- Смањи проценат озелењавања са 50 на 30% "пошто је парцелама остављена могућност да се формирају две стамбене јединице, са индексом заузетости 30%, а паркирање за те јединице се мора обезбедити на самој парцели, уз приступне пешачке колске путеве и друге садржаје".

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

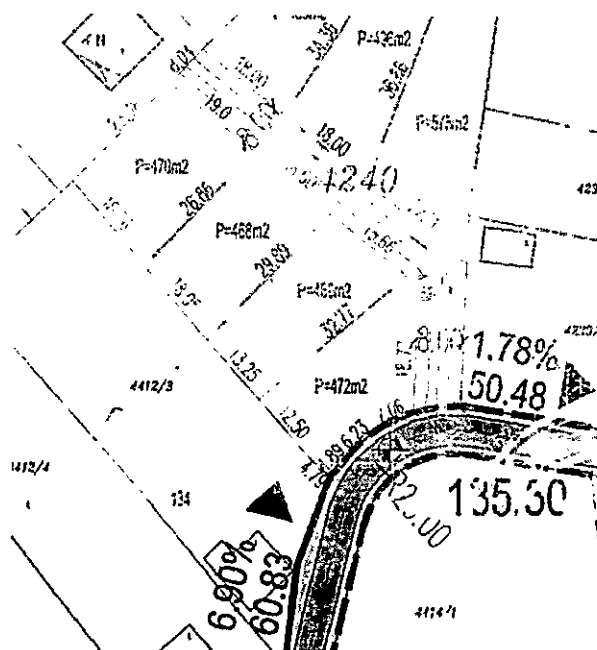
Примедба број 8:

Примедбу је поднео Урош Новаковић. Примедба се односи на парцелу број 4435. Примедбом се констатује да је предметна парцела у планираној намени породичног становања, а на њој се налазе један стамбени, један пословни објекат и три спортска терена. Намера подносиоца примедбе је да се на предметној парцели задржи намена спортског, односно спортско-реhabилитационог центра до Планом предвиђеног степена заузетости до 30%. Како би се сви постојећи спортски терени задржали и били у функцији планиране намене, примедбом се предлаже да се проценат озелењавања за предметну парцелу утврди на 30%.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 9:

Примедбу је поднео Драган Трифуновић, Улица патријарха Рајачића 9, Петроварадин. Примедба се односи на парцелу број 4240. На овој парцели, формирано је 8 грађевинских парцела и приступни пут у ширини од 8 m, према достављеној скици. Парцеле су површинама и фронтовима у складу са правилима утврђеним Планом. Примедбом се предлаже да се фактичко стање на терену уврсти у План.



Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Комисија за планове прихвата да се само за праметну парцелу дефинишу посебна правила за формирање стамбеног комплекса без увођења јавне саобраћајне површине.

Примедба број 10:

Примедбу су поднели Олењка и Ђуро Маравић. Примедба се односи на планирану саобраћајницу преко парцела бр. 6406/1 и 6405/1. Примедбом се предлаже да се планирана саобраћајнице укине. "За парцеле бр. 6406/1, 6406/2, 6405/1 и 6405/2 треба отворити пут на парцели 6406/3 има површину од свега 288 m² и већ се користи као пут. Због димензија је идеална за ту намену, а за остале намене је неупотребљива. Парцеле 6403/, 6403/2, 6403/3, 6404/4 и 6403/5 проблем приступа треба да решавају засебно, а не да се од парцеле 6406/1 одузима 10% површине. Зашто би нама одузимали земљиште да би комшија на трећој парцели од нас (6403/1) решавао проблем приступа?".

Комисија за планове прихвата примедбу.

Комисија за планове сматра да је потребно катастарску парцелу број 6406/3 КО Петроварадин планирати за јавну саобраћајну површину али и делове суседних парцела како би се обезбедила потребна ширина и дужина регулације саобраћајнице за приступ изграђеним парцелама број 6405/1 и 6405/2 КО Петроварадин.

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

Примедба број 11:

Примедбу је поднео Ненад Стефановић, Улица Гери Кароља 17/4, Нови Сад. Примедба се односи на парцелу број 4520. Примедбом се предлаже да се "дислоцира планирана трафостаница према приложеном графичком прилогу, ради лакшег усклађивања планираних позиција објеката".

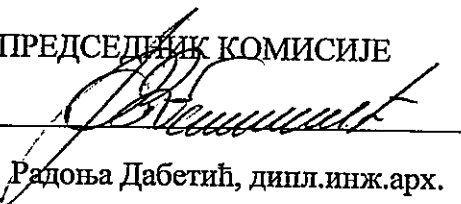
Комисија за планове прихвата примедбу.

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

Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања Нацрта плана у даљи поступак доношења односно на излагање дела Нацрта плана на поновни јавни увид.

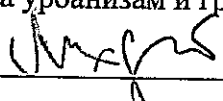
Овај Извештај је саставни део Записника са 24. седнице Комисије за планове од 19.01.2023. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

ВД Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саоб. _____

2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх _____

3. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх _____

4. Нада Милић, дипл.инж.арх-мастер _____



ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/II

Телефон: +381 21 48-02-199, факс: +381 21 455-395

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

16. 01. 2023

ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном јавном увиду

у Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље
на Алибеговцу у Петроварадину

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 17.11.2022. године, закључак број: 35-1011/2021-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације подручја источно од приступног пута за гробље на Алибеговцу у Петроварадину, излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 25. новембра 2022. године до 24. децембра 2022. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама Месне заједнице „Петроварадин“, Петроварадин, Чајковског број 1а, Месне заједнице „Сремска Каменица“, Сремска Каменица, Улица Марка Орешковића број 1а и Месне заједнице „Буковац“, Буковац, Карађорђева број 76.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија. Стигло је 11 примедби.

1. Млађан Подрашчанин и др.
2. Марко Станојевић,
3. Жељко Јованић,
4. Дубравка Брзица, Казимир и Тихомир Киш,
5. А.Д. "Електромреже Србије",
6. Божидар Јовановић,
7. Радомир Старчевић,
8. Урош Новковић,
9. Драган Трифуновић,
10. Олењка и Ђуро Маравић,
11. Ненад Стефановић,

Примедба број 1:

Примедбу су поднели Млађан Подрашчанин из Улице Буковачки до 3 из Петроварадина, и други. Примедба се односи на парцелу број 6363 и суседне у К.о. Петроварадин. Примедбом се предлаже да се парцеле намене за породично становање и да се власницима постојећих парцела површина мањих од 800 m² омогући изградња

породичних објеката. "имајући у виду да предметне парцеле испуњавају урбанистичке критеријуме за предметну намену и да је предлогом плана већ предвиђено инфраструктурно опремање овог простора".

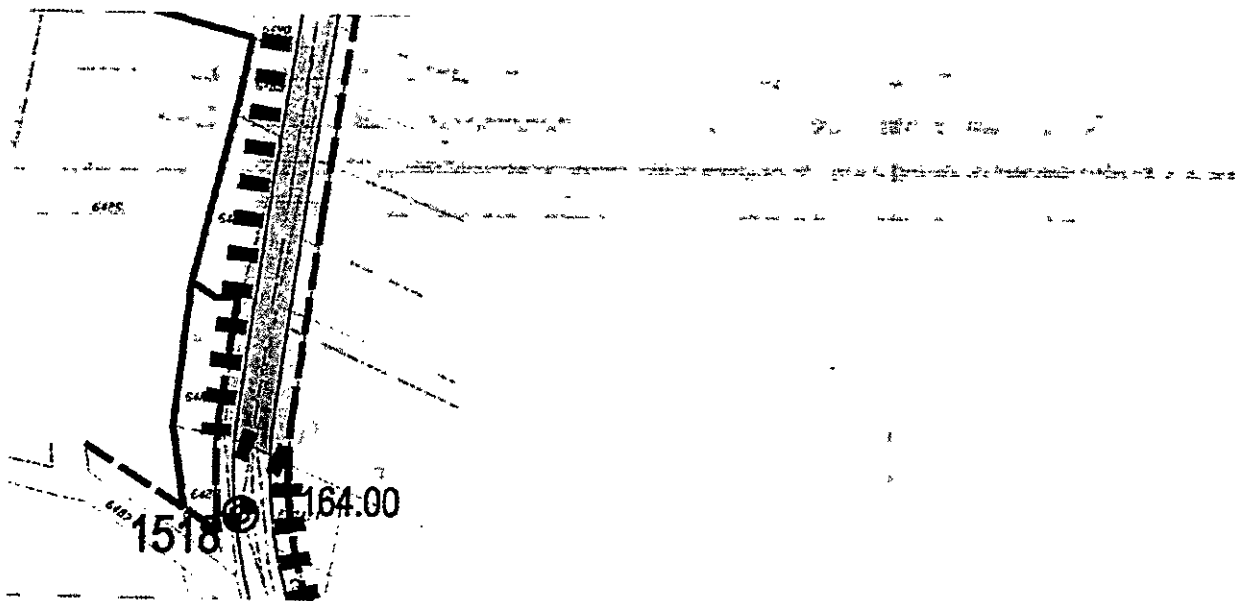
Примедба није основана.

Образложење:

Предметне парцеле се налазе у зони намењеној за туристичко-спортско-рекреативне површине. У текстуалном делу плана, поглављу број 8.2. "Правила уређења и правила грађења по планираним наменама", и потпоглављу број 8.2.2. "Туристичко-спортско-рекреативне површине" каже се: "Намена површина је туризам, спорт и рекреација, али могућа је и комбинација намена. Компатибилна намена је породично становање." У наставку овог потпоглавља је дефинисано да "Постојеће парцеле, које имају мању површину или које ће се формирати одвајањем дела за регулацију улице према Плану, задржавају се и могу имати мању површину од 1500 m², али не мању од 800 m². Постојеће парцеле чија је површина мања од Планом утврђене за појединачне намене, такође су грађевинске уколико се умањују, према овом плану, због издвајања дела парцеле за јавну саобраћајну површину или за формирање пролаза, али не мање од 500 m²."

Примедба број 2:

Примедбу је поднео Марко Станојевић. Примедба се односи на парцеле бр. 6483 и 6484. Примедбом се предлаже корекција регулационе линије тако да се ове парцеле не пренамењују за површину јавне намене, јер "на парцелама поред (6485 и 6489) има довољно простора за потребе проширења пута за аутобуско стајалиште и остале јавне потребе", према достављеном графичком приказу. Осим ширине регулације, чињенице које иду у прилог оваквом предлогу су и да се постојећи инфраструктурни прикључци и интерне инсталације већ налазе на овим парцелама, као и засади ораха који постоје већ 30 година.



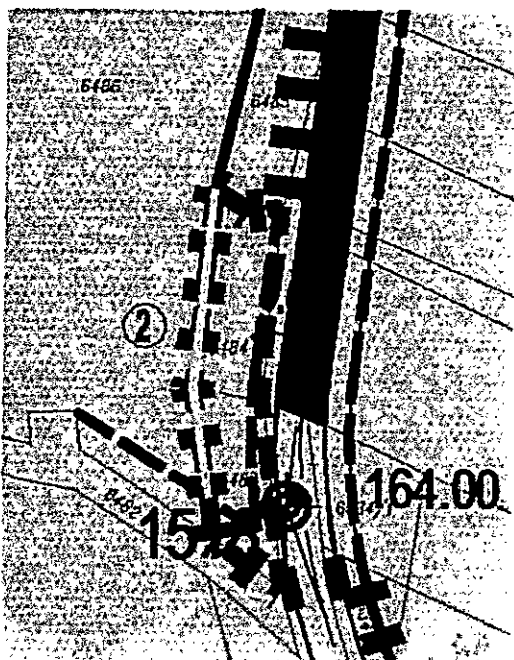
Скица број 1

Примедба се прихвата.

Образложење:

С обзиром да се предметне парцеле налазе уз границу обухвата Плана и да су суседним Планом детаљне регулације дела подручја Алибеговца, југоисточно од пута на катастарској парцели број 4497 К.о. Петроварадин у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 48/22. Планиране за јавну површину у делу регулације ширине око 19 m, регулације су у овом делу може смањити променом намене ових парцела. Катастарске парцеле бр. 6483 и 6484 би се обавезно припајале суседној парцели број 6486. Све три парцеле припадају истом власнику.

Нова регулација би била усклађена са планом регулације суседног плана, према Скици број 1а.



Скица број 1а.

Примедба број 3:

Примедбу је поднео Жељко Јованић, Улица Старине Новака 21 из Новог Сада.

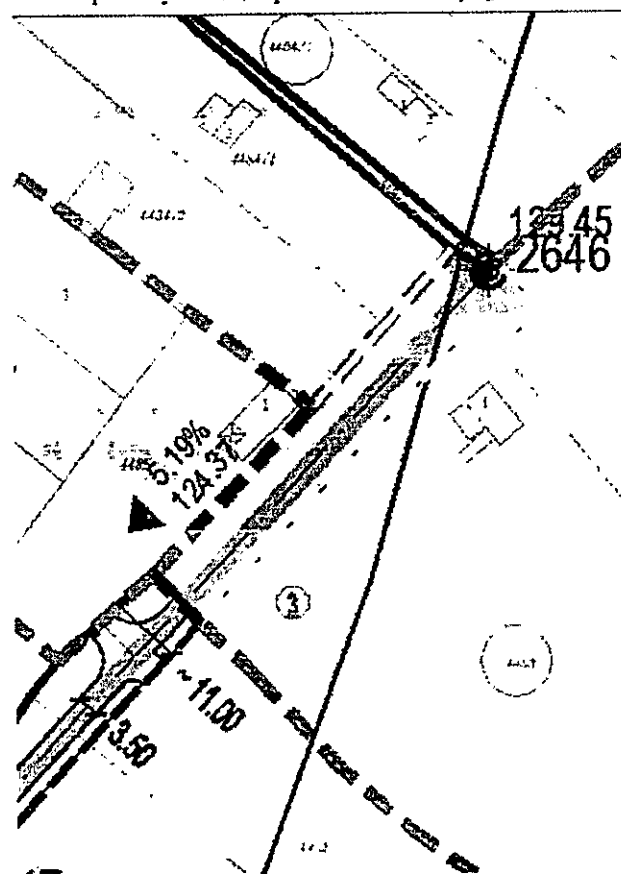
Примедба се односи на парцеле бр. 4404/1, 4433, 4407, 4406, 4425 2, 4425/5 и 4425 4 у К.о. Петроварадин. Примедбом се предлаже да се на планира улица која прелази преко парцеле број 4433, "тако да се натакено заврши на почетку моје парцеле". У примедби су изнети следећи аргументи:

- све наведене парцеле су "у мом власништву и нисам заинтересован да у будућности делим, што неће у прилог томе да се структура неће на терену уситњавати".
- "парцеле бр. 4434/1, 4434/2 и 4435 КО Петроварадин већ имају излаз на постојећу јавну површину, те им овај крак који је планиран на делу моје парцеле бр. 4433 није потребан".
- "јавна површина за прилаз парцели бр. 4433 већ је одвојена у јужном делу парцеле и довољна је да би ова парцела била грађевинска".

Примедба се прихвата.

Образложење:

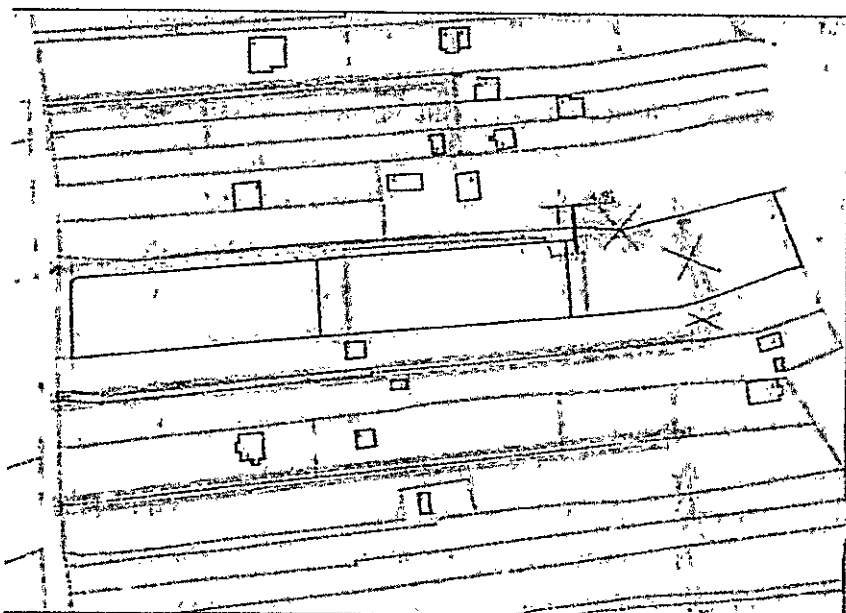
Могуће је скраћење планиране улице, односно промениће се регулација предметне планиране улице, према Скици број 2.



Скица број 2.

Примедба број 4:

Примедбу су поднели Дубравка Брзица, Казимир и Тихомир Киш. Примедба се односи на парцеле бр. 6398, 6399 и 6400. Примедбом се констатује да су све три парцеле у власништву подносиоца примедби у једнаким деловима и да, по договору са оставинске расправе, укупну површину парцела треба поделити на три грађевинске парцеле приближно једнаких површина. У том циљу, примедбом се предлаже да се не планира јавна површина саобраћајнице преко парцеле број 6400 како би она остала једна самостална грађевинска парцела. У том циљу, предлаже се и да се планирана саобраћајница скрати тако да се задовољи минимална ширина фронта. Примедбом се такође предлаже да се траса планиране саобраћајнице помери на средину међе са суседним парцелама бр. 6401, 6402/2 и 6402/3, јер траса у потпуности на предметним парцелама, на 12% укупне површине.



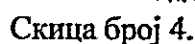
Слика број 3: Предлог укидања дела планиране саобраћајнице.

Примедба се делимично прихвата, а делимично не прихвата.

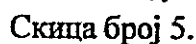
Образложење:

Прихвата се део примедбе који се односи на скраћење планиране саобраћајнице. Могуће је скратити планирану саобраћајницу, уз формирање нове везе са паралелном планираном саобраћајницом на југу, према скици број 3а.

Не прихвата се део примедбе који се односи на померање планиране саобраћајнице на суседне парцеле. Планирана саобраћајница је осовином постављена на међу парцела, уз делимична одступања, посебно у случају парцеле број 6401 која већ има узак фронт, од нешто мање од 10 m, према постојећој улици.



Примедбом се такође предлаже друга варијанта измене трасе ове улице, како би се омогућило формирање нових 7 грађевинских парцела према прилогу.

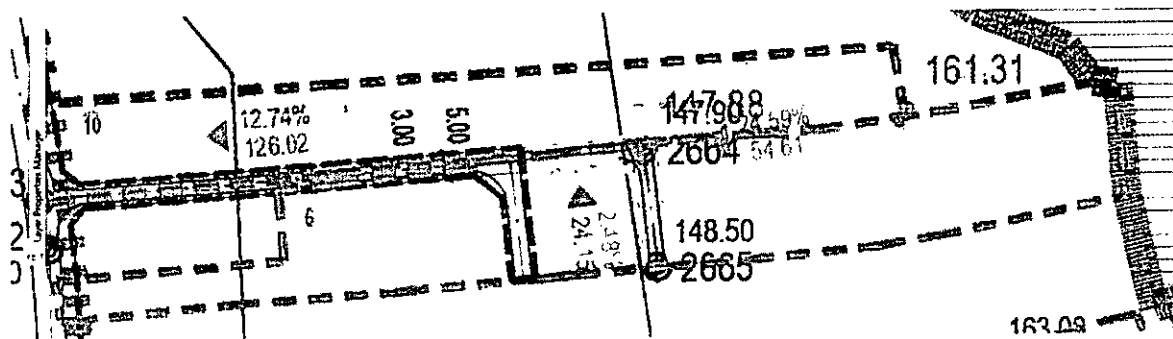


Примедба се делимично прихвата а делимично не прихвата.

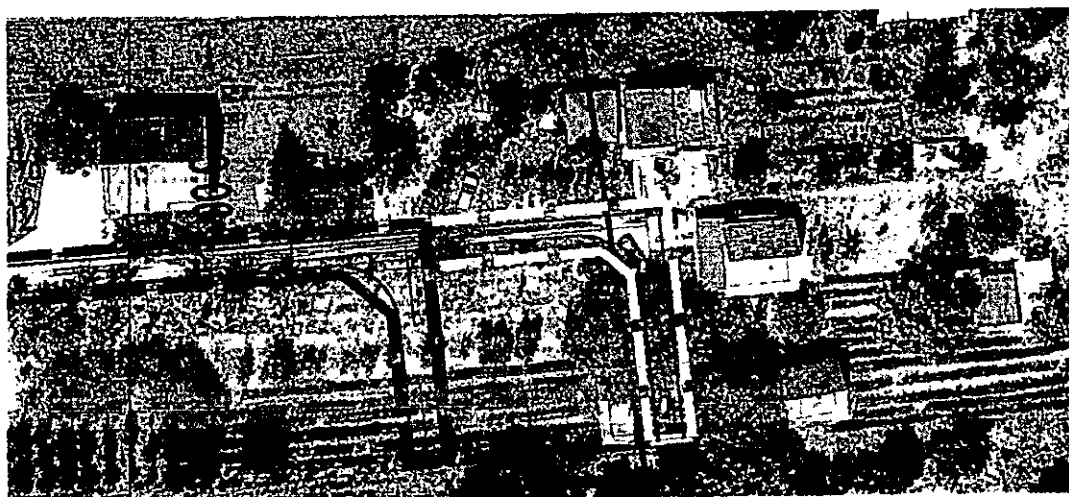
Образложење:

Прихвата се део примедбе који се односи на померање попречног дела планиране улице, на позицију која је предложена примедбом, према скици број 4а. Истовремено, скраћује се планирани део трасе јер је на овај начин обезбеђен приступ свим постојећим парцелама, укључујући и парцелу број 6405/1. На терену постоји интерни приступ и другим парцелама према западу, према скици број 4б, који се задржава, односно не мора функционисати као површина јавна намене.

Не прихвата се део примедбе који се односи на продужетак трасе саобраћајнице због изузетно неповољног пада терена, што би довело до нагиба саобраћајнице и већег од 20%, што није могуће реализовати, према правилима струке.



Скица број 4а.



Скица број 4б.

Примедба број 7:

Примедбу је поднео Радомир Старчевић, Улица Змај Огњена Вука 14, Нови Сад. Примедба се односи на парцелу број 6388/2. Примедбом се предлаже да се:

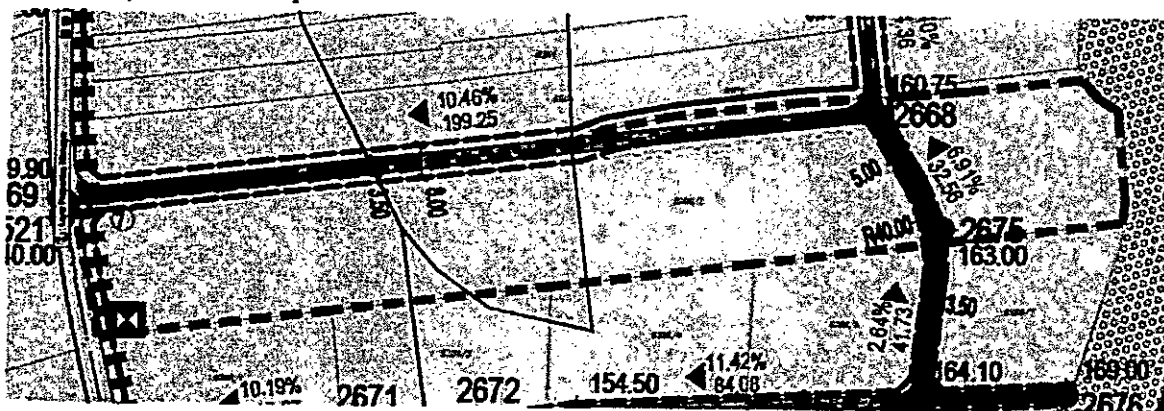
- Ширина планиране саобраћајнице од ОТ 2669 до ОТ 2668 смањена са планираних 11 на 8 m и да прати трагу постојећег атарског пута (парцела број 6389).
- Повећана висина елемена са 9 на 12 m "пошто се моја парцела налази у просторној целини 3 – Југ, где је дозвољена спратност за парцеле веће од 501 m² По+П+1+Пк, немогуће је 3 дозвољене корисне етаже извести поштујући ограничење да максимална висина елемена буде 9 m".
- Смањен проценат озелењавања са 50 на 30% "пошто је парцелама остављена могућност да се формирају две стамбене јединице, са индексом заузетости 30%, а паркирање за те јединице се мора обезбедити на самој парцели, уз приступне пешачке коловозе путеве и друге садржаје".

Примедба се делимично прихвата а делимично не прихвата.

Образложење:

Прихвата се део примедбе који се односи на трагу саобраћајнице, односно осовина ће пратити постојећи атарски пут на парцели број 6389, према скици број 6.

Не прихвата се део примедбе који се односу на смањење процента заузетости. Овим планом се намена простора мења од намене викенд становања, односно воћарско – виноградарске зоне, у породично становање. Цео простор у обухвату плана је у непосредној близини националног парка "Фрушка гора", односно, ова зона је у граници заштитне зоне националног парка. Због тога су правила уређења и грађења прилагођена конкретном просторном контексту, односно нису минимална могућа. Како је предметна парцела површине 8572 m², планом дефинисана могућност за препарцелацију и изградњу објеката омогућиће већи број грађевинских парцела и објеката на простору који је до сада био готово неизграђена (изузев помоћног објекта од 15 m²) зелена површина.



Скица број 6.

Примедбу је поднео Урош Новаковић. Примедба се односи на парцелу број 4435. Примедбом се констатује да је предметна парцела у планираној намени породичног становања, а на њој се налазе један стамбени, један пословни објекат и три спортска терена. Намера подносиоца примедбе је да се на предметној парцели задржи намена спортског, односно спортско-реhabилитационог центра до Планом предвиђеног степена заузетости до 30%. Како би се сви постојећи спортски терени задржали и били у функцији планиране намене, примедбом се предлаже да се проценат озелењавања за предметну парцелу утврди на 30%.

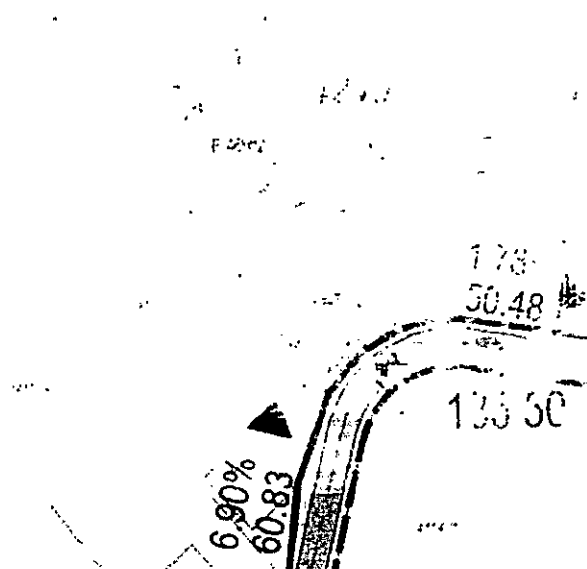
Примедба се прихвата.

Због специфичне намене, која је Планом предвиђена као комплементарна основној намени породичног становања, и затеченог стања изграђених спортских терена који представљају специфични вид заузетости парцеле, могуће је за конкретну парцелу утврдити мањи степен озелењавања, односно он би износио минимално 30%.

1

Примедба број 9:

Примедбу је поднео Драган Трифуновић, Улица патријарха Рајачића 9, Петроварадин. Примедба се односи на парцелу број 4240. На овој парцели формирано је 8 грађевинских парцела и приступни пут у ширини од 8 м. према достављеној скици. Парцеле су површинама и фронтовима у складу са правилима утврђеним Планом. Примедбом се предлаже да се фактичко стање на терену уврсти у План.

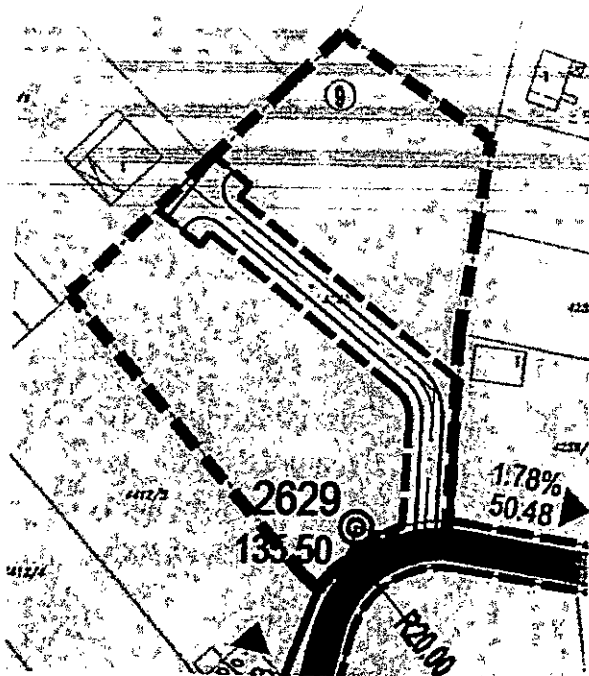


Примедба се прихвата.

Образложење:

Прихвата се део примедбе који се односи на трасу нове површине јавне намене саобраћајнице и предлогом парцелације, према скици достављеној у примедби. Нова саобраћајница се мора планирати са свим неопходним елементима планирање саобраћајнице која мора да омогуће функционисање саобраћаја у слепој улици, због чега је потребна мања окретница, према Скици број 7.

14



Скица број 7.

Примедба број 10:

Примедбу су поднели Олењка и Ђуро Маравић. Примедба се односи на планирану саобраћајницу преко парцела бр. 6406/1 и 6405/1. Примедбом се предлаже да се планирана саобраћајнице укине. "За парцеле бр. 6406/1, 6406/2, 6405/1 и 6405/2 треба отворити пут на парцели 6406/3 има површину од свега 288 m^2 и већ се користи као пут. Због димензија је идеална за ту намену, а за остале намене је неупотребљива. Парцеле 6403/, 6403/2, 6403/3, 6404/4 и 6403/5 проблем приступа треба да решавају засебно, а не да се од парцеле 6406/1 одузима 10% површине. Зашто би нама одузимали земљиште да би компшија на трећој парцели од нас (6403/1) решавао проблем приступа?"

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Прихвата се део примедбе о одвајању делова постојећих парцела за површину јавне намене саобраћајнице којим би се смањила површина планиране саобраћајнице на делу парцеле број 6405/1, према Скици број 4а.

Не прихвата се део примедбе којима би се укинула планирана саобраћајница јер се њоме обезбеђује приступ јавној површини више парцела, Такође, на траси ове саобраћајнице је већ уређена интерна саобраћајна површина којом се приступа овим парцелама. Парцела број 6406/3, која има све карактеристике колског приступа, се у пракси не користи за ову намену.

AM

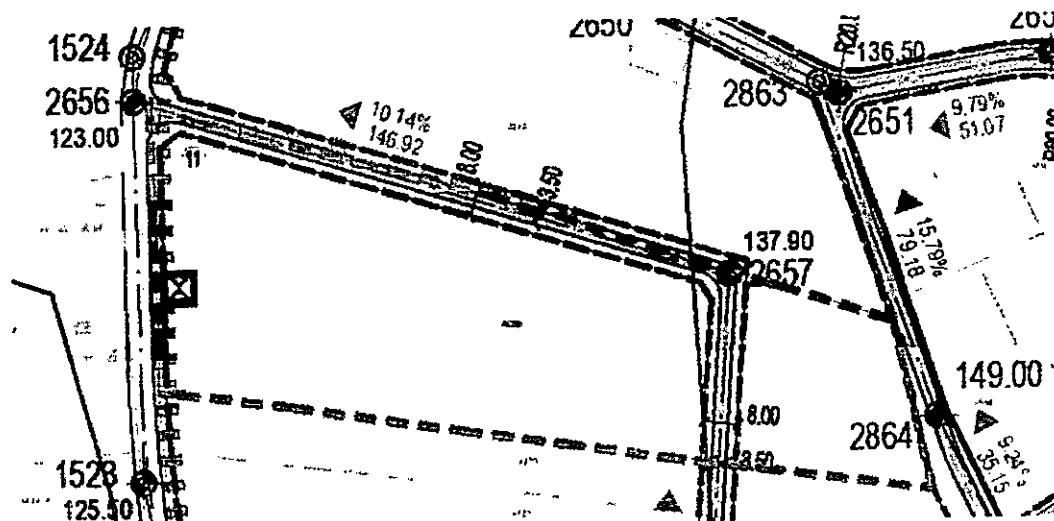
Примедба број 11:

Примедбу је поднео Ненад Стефановић, Улица Гери Кароља 17/4, Нови Сад. Примедба се односи на парцелу број 4520. Примедбом се предлаже да се "дистанцира планирана трафостаница према приложеном графичком прилогу, ради лакшег усклађивања планираних позиција објеката".

Примедба се прихвата.

Образложење:

Симболом којим је приказана трафостаница се може померити на сличну позицију уз регулацију према постојећој саобраћајници, како је предложено примедбом. Њена позиција је представљена симболом и није прецизно дефинисана. Коначну позицију ће одредити надлежно електродистрибутивно предузеће у својим условима, приликом реализације.



Скица број 8.

Руководилац израде плана:

др Дарко Полић, дипл.инж.арх.

[Handwritten signature]

Директор:

[Handwritten signature]

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.