

На основу члана 46. став 1. 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 XLIX седници од 5. марта 2024. године, доноси

**ОДЛУКУ
О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ИСТОЧНЕ ЗОНЕ САДОВИ У ПЕТРОВАРАДИНУ**

Члан 1.

На основу ове одлуке израдиће се план генералне регулације источне зоне Садови у Петроварадину (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Планом ће се обухватити грађевинско подручје у Катастарској општини Петроварадин, унутар описане оквирне границе.

За почетну тачку описа оквирне границе Плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 3031/8, 3031/9 и 3031/10. Од ове тачке у правцу североистока граница прати јужну регулациону линију планираног канала до пресека са западном границом парцеле број 3010/6, затим у правцу југоистока и југозапада прати западну границу парцеле број 3010/6, пресеца парцелу број 3107/3, наставља да прати западну границу парцеле број 3110/5 и долази до тромеђе парцела бр. 3110/5, 3104/4 и 3110/8. Даље, граница у правцу југа прати западну регулациону линију канала до тромеђе парцела бр. 3217/6, 3127/14 и 3217/15, затим скреће ка западу, прати северну регулациону линију петље „Петроварадин центар“ на Државном путу ИБ-21 до тромеђе парцела бр. 3471/3, 3471/4 и 3471/5. Од ове тачке граница у правцу северозапада прати источну границу парцеле број 3471/5 и северну границу парцеле број 3474/3 и долази до источне регулационе линије железничке пруге Београд – Нови Сад – Суботица – граница Мађарске, затим прати источну регулациону линију железничке пруге Београд – Нови Сад – Суботица – граница Мађарске до пресека са продуженим правцем северозападне регулационе линије планиране улице. Даље, граница скреће у правцу севера, прати западну и јужну регулациону линију планиране улице до тромеђе парцела бр. 3453/8, 3453/5 и 3453/15, затим у правцу североистока пресеца планирану улицу и долази до тромеђе парцела бр. 3404 (пут), 3403/6 и 3403/7. Од ове тачке граница прати западну границу парцела бр. 3404 (пут), 3409 и 3410 до пресека са западном регулационом линијом планиране улице, затим у правцу северозапада и североистока прати регулационе линије планираних улица и долази до тромеђе парцела бр. 3037/13, 3037/14 и 3037/15. Даље, граница у правцу истока прати јужну границу парцеле број 3037/14 до пресека са правцем који је паралелан осовини улице (дефинисана осовинским тачкама 1566t и 1559t) на растојању од 38 m, затим скреће ка северу, прати претходно описан правац до пресека са јужном регулационом линијом планиране улице. Од ове тачке граница пресеца планирану улицу

и долази до тремеђе парцела бр. 3031/11, 3031/9 и 3031/7, затим прати источну границу парцеле број 3031/9 и долази до почетне тачке описа оквирне границе Плана.

Планом ће се обухватити приближно 37,50 ха.

Члан 3.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су: Просторним планом подручја посебне намене Специјалног резервата природе „Ковиљско-петроварадински рит“ („Службени лист АПВ“, број 3/12) (у даљем тексту: ППППН „Ковиљско-петроварадински рит“) и Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), којим је обухваћени простор претежно намењен за вишепородично становање, туристичко-спортско-рекреативне површине, општеградски центар, заштитно зеленило, инфраструктурни комплекс и саобраћајне површине.

Члан 4.

Циљ израде Плана је преиспитивање решења важеће планске документације и утврђивање планираних намена земљишта и правила уређења и грађења, у складу са генералном наменом површина и правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, утврђеним Генералним урбанистичким планом, као и сагледаним просторним потребама планираних садржаја.

Члан 5.

Концептуални оквир планирања одређен је Генералним урбанистичким планом и ППППН „Ковиљско-петроварадински рит“.

Члан 6.

Рок за израду Плана је 50 радних дана од дана завршетка поступка раног јавног увида, односно достављања посебних услова за израду Плана од стране надлежних институција.

Члан 7.

Средства за израду одлуке о изменама и допунама Плана обезбеђена су програмом уређивања грађевинског земљишта.

Члан 8.

План ће израдити Јавно предузеће „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Члан 9.

Саставни део ове одлуке су Решење о изради стратешке процене утицаја плана генералне регулације источне зоне Садови у Петроварадину на животну средину, и графички приказ обухвата планског подручја.

Члан 10.

Студију заштите непокретног културног добра, сагласно Мишљењу Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада број 275/2-2023 од 30. новембра 2023. године, није потребно израђивати.

Члан 11.

Рани јавни увид обавиће се након доношења ове одлуке, излагањем материјала којим се представља концептуални оквир уређења простора, у приземљу пословне зграде Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара број 3, у просторијама Месне заједнице „Петроварадин“, Улица Чајковског број 1а, путем интернет странице Скупштине Града Новог Сада <https://skupstina.novisad.rs/rani-javni-uvид/> и интернет странице Града Новог Сада <http://www.novisad.rs/lat/gradska-uprava-za-urbanizam-i-gradjevinske-poslove-0>.

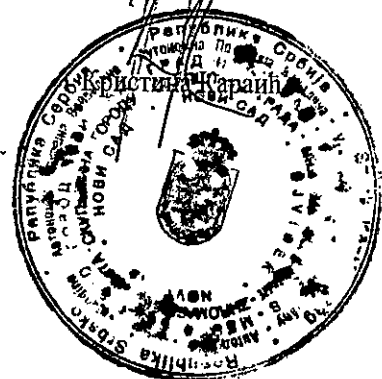
Јавни увид обавиће се излагањем Нацрта плана генералне регулације источне зоне Садови у Петроварадину, у приземљу пословне зграде Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара број 3, у просторијама Месне заједнице „Петроварадин“, Улица Чајковског број 1а, и путем интернет странице Скупштине Града Новог Сада <https://skupstina.novisad.rs/javni-uvид/> и интернет странице Града Новог Сада <http://www.novisad.rs/lat/gradska-uprava-za-urbanizam-i-gradjevinske-poslove-0>.

Члан 12.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Новог Сада“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-1043/2023-1
5. март 2024. године
НОВИ САД

Заменица председнице



Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, на основу члана 9. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 88/10) и Одлуке о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 48/09), а по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број VI-501-1/2024-45 од 7.2.2024. године, доноси

РЕШЕЊЕ

О ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИСТОЧНЕ ЗОНЕ САДОВИ У ПЕТРОВАРАДИНУ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

1. Приступа се изради стратешке процене утицаја плана генералне регулације источне зоне Садови у Петроварадину на животну средину.

2. Стратешком проценом утврдиће се утицај планираног решења на животну средину у циљу утврђивања смерница за заштиту животне средине, којима ће се обезбедити заштита животне средине и унапређење одрживог развоја сагледавањем свих негативних промена у просторно - функционалној организацији.

3. У оквиру стратешке процене утицаја плана на животну средину разматраће се постојеће стање животне средине на простору обухваћеним планом, значај и карактеристике плана, карактеристике утицаја планираних садржаја на животну средину и друга питања и проблеми заштите животне средине у складу са критеријумима за одређивање могућих значајних утицаја на животну средину, узимајући у обзир планиране намене објеката и намену површина на овом подручју.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су Просторним планом подручја посебне намене специјалног резервата природе „Ковиљско - Петроварадински рит“ (Службени лист АПВ, број 3/12) и Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) којим је обухваћени простор претежно намењен за вишепородично становање, туристичко – спортско – рекреативне површине, општеградски центар, инфраструктурни комплекс и саобраћајне површине.

Планом генералне регулације источне зоне Садови у Петроварадину, обухваћен је део грађевинског подручја у Катастарској општини Петроварадин, површине приближно 37,50 ha. Граница простора који ће бити обухваћен Планом се налази јужно од Роковог потока, источно од железничке пруге Београд – Нови Сад и западно од трасе планираног Државног пута IB-21(обилазнице око Петроварадина).

Важећу планску документацију и документацију од значаја за простор који ће бити обухваћен овим планом чине: План генералне регулације Петроварадина са Петроварадинском тврђавом („Службени лист Града Новог Сада“ број 41/22), План детаљне регулације северозападне зоне Садова у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“ број 23/19), План детаљне регулације спортског парка и југоисточне зоне Садова у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“ број 55/18) и Просторни план подручја посебне намене специјалног резервата природе „Ковиљско-петроварадински рит“, („Службени лист АП Војводине“ број 3/12).

Планиране намене су: вишепородично становање, туристичко – спортско – рекреативне површине, општеградски центар, инфраструктурни комплекс и саобраћајне површине.

Општеградски и линијски центри се сагледавају као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно пословних садржаја, а све у циљу економске ревитализације и унапређења подручја, тако да својим функцијама, садржајима и обликовањем значајно унапреде функционисање урбаних целина којима припадају. У оквиру центра значајно је учешће различитих садржаја, као што су пословни објекти, објекти трговинског и

угоститељског карактера, објекти јавних служби, као и планирање вишепородичног становања за које је карактеристично учешће ванстамбених садржаја у приземљима објеката. Предвиђа се да спратност објеката који се планирају у зони општеградског центра буде од П до П+8. У оквиру комплекса одређени објекти или њихови делови могу да преузму улогу просторних репера, односно да имају вишу спратност. Спратност објекта определиће максимални индекс заузетости од 50% (уз могући индекс заузетости објектима спратности до П+1 на угаоним парцелама до 75%) и индекс изграђености у зависности од планираних садржаја на парцели. Максимални индекс изграђености се предвиђа 4 за пословне објекте/комплексе, 3,5 за пословно-стамбене објекте – комплексе и 3 за стамбено-пословне и стамбене објекте/комплексе у намени општеградског центра.

Вишепородично становање великих густина планира се до спратности објеката од П до П+6+Пк(7), индекс заузетости 40%, а индекс изграђености максимално 3,2. Пословни садржаји могу се планирати у делу или целом објекту.

Општестамбене зоне ће се планирати на прелазу између породичног и вишепородичног становања, спратност објеката је П+3, максимални индекс заузетости 40%, а максимални индекс изграђености 1,8.

У оквиру намене туристичко-спортско-рекреативне површине планираће се садржаји везани за спорт и рекреацију, у смислу отворених спортских терена и мањих објеката на комплексима прожетим зеленим површинама, као и садржаји везани за здравство и туризам. Туристички објекти које је могуће реализовати на овом простору су: смештајни (хотели, хостели) и угоститељски капацитети на бази еко туризма, винског туризма (винарије), етно-центри, капацитети конгресног туризма, здравственог туризма, објекти намењени култури (промовисање локалне културне баштине и сл.), као и објекти за пратеће садржаје (базени, спортски објекти, амфитеатри и сл.) и остали садржаји.

Циљ израде и доношења плана је преиспитивање решења важеће планске документације и утврђивање планираних намена земљишта и правила уређења и грађења, у складу са генералном наменом површина и правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, утврђеним Генералним урбанистичким планом, као и сагледаним просторним потребама планираних садржаја.

На основу анализе, идентификације и еколошке валоризације обухваћеног простора, утврдиће се постојећи и могући утицаји релевантни за квалитет животне средине.

У оквиру стратешке процене утицаја плана на животну средину разматраће се следећа питања везана за заштиту животне средине:

- значај плана за заштиту животне средине и одрживи развој;
- основни проблеми заштите животне средине на простору плана, и могућности утицаја плана на делове животне средине, природног и урбаног окружења;
- степен утицаја плана на друге планове на различитим хијерархијским нивоима.

4. Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину садржаће следеће:

- полазне основе стратешке процене у оквиру којих ће се утврдити постојеће стање квалитета чинилаца животне средине,
- опште и посебне циљеве стратешке процене и избор индикатора,
- процену могућих утицаја са описом мера предвиђених за смањење негативних утицаја,
- смернице за израду процена утицаја пројеката на животну средину,
- програм праћења стања животне средине у току спровођења плана,
- приказ начина одлучивања и начина на који су питања животне средине укључена у план, опис разлога одлучујућих за предложени садржај плана са аспекта разматраних варијантних решења,
- закључке до којих се дошло током израде извештаја о стратешкој процени.

5. Извештај о стратешкој процени израдиће Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, које ће дефинисати методологију и састав стручног тима за израду извештаја о стратешкој процени.

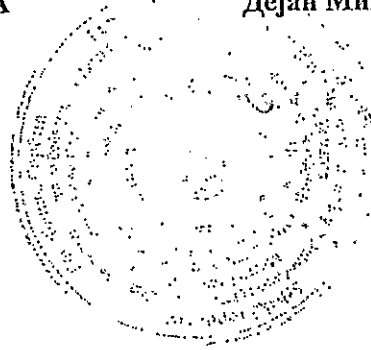
Носилац израде извештаја о стратешкој процени дужан је да исти изради у року од 60 дана од дана доношења овог решења.

6. У току израде извештаја о стратешкој процени прибавиће се подаци, мишљења и извршиће се консултације са свим надлежним и заинтересованим органима и организацијама, који располажу подацима или имају неки интерес који се односи на заштиту животне средине. Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину биће изложен на јавни увид заједно са Нацртом плана.

7. Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

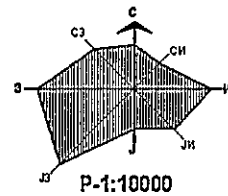
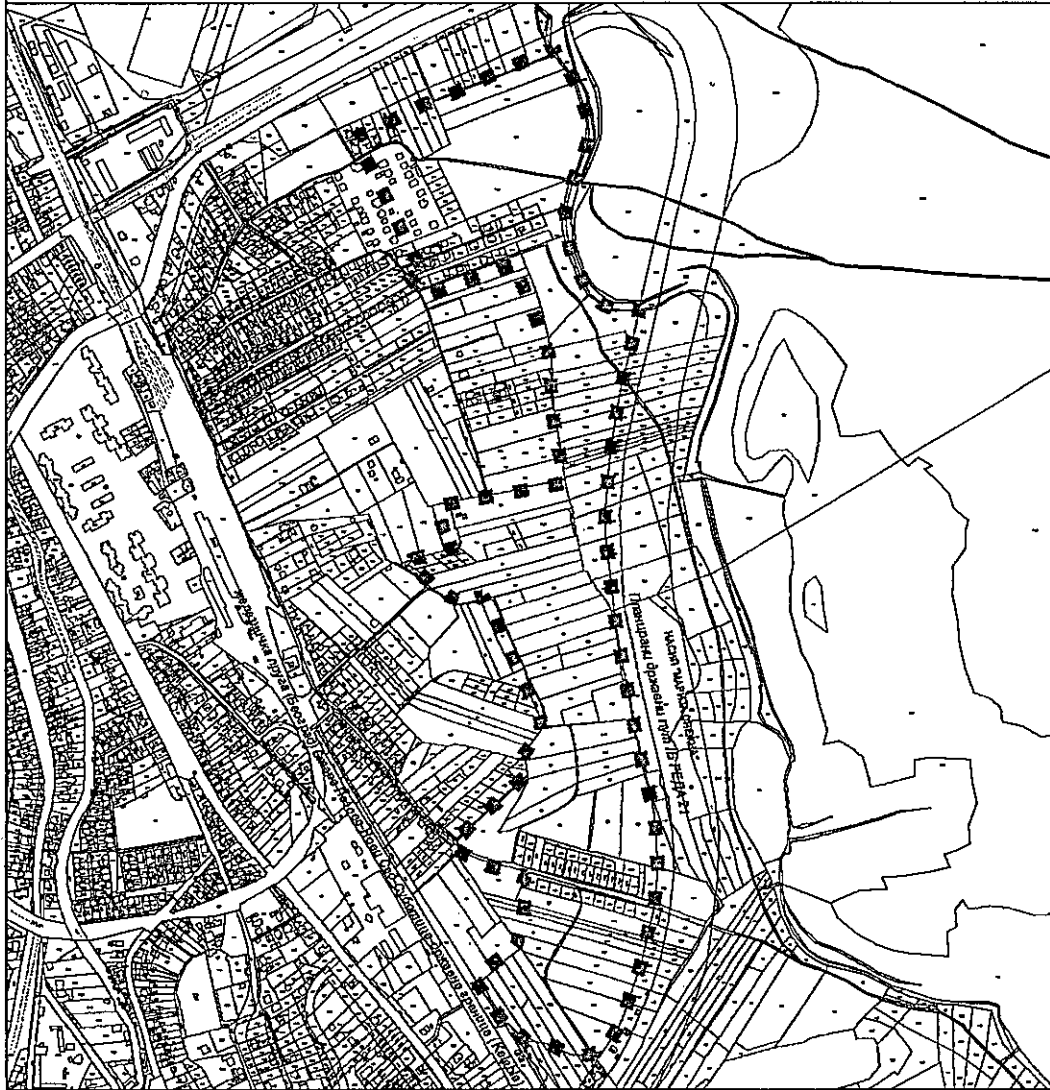
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број : V-35-1043/23
Дана : 21.2.2024. године
Н О В И С А Д

ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ИСТОЧНЕ ЗОНЕ САДОВИ У ПЕТРОВАРАДИНУ

ОБУХВАТ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА



■ ■ ■ ■ ОКВИРНА ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III

