РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-368/2023-II
Дана: 12. фебруара 2026. године
НОВИ САД

ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације „Мали До“ – проширење у Сремској Каменици са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације „Мали До“ – проширење у Сремској Каменици, пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације „Мали До“ – проширење у Сремској Каменици, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-368/2023-II од 12. фебруара 2026. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације „Мали До“ – проширење у Сремској Каменици, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Жарко Мићин

На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на 107. седници одржаној 12. фебруара 2026. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације „Мали До“ – проширење у Сремској Каменици, доноси

З А К Љ У Ч А К

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације „Мали До“ – проширење у Сремској Каменици.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације „Мали До“ – проширење у Сремској Каменици са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације „Мали До“ – проширење у Сремској Каменици, пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације „Мали До“ – проширење у Сремској Каменици и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе одлуку у предложеном тексту и закључи:

"1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације „Мали До“ – проширење у Сремској Каменици пре излагања на јавни увид са 122. седнице од 24.04.2025. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације „Мали До“ – проширење у Сремској Каменици са 145. (јавне) седнице Комисије за планове од 20.11.2025. 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 :

- Мирјана Марковић, 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: 35-368/2023-II
Дана: 12. фебруара 2026. године
Н О В И С А Д

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Жарко Мићин

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2025-387
8. јули 2025. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици

Градска управа за прописе размотрила је текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици.

Градска управа за прописе нема примедбе на текст за нацрт плана.

ВД НАЧЕЛНИКА
Ивана Тепић Искрин

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 и 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) 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 „МАЛИ ДО“ – ПРОШИРЕЊЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

УВОД

Планом детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици (у даљем тексту: План), обухваћен је простор који се налази на сремској страни града, у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Сремска Каменица, у јужном делу грађевинског подручја Града Новог Сада, површине од 13,01 ha.

Простор је ограничен: са северозападне и западне стране Улицом Иве Лоле Рибара, са јужне стране постојећим парцелама породичног становања, са источне стране Државним путем ІБ реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница) (у даљем тексту: Државни пут ІБ-21) и са јужне стане парцелама породичног становања.

Доношењем овог плана стећи ће се услови за планско регулисање простора и даље усмеравање развоја у складу са планом вишег хијерархијског реда, којим је обухваћени простор намењен за породично становање и саобраћајне површине.

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

Подручје које је обухваћено Планом веома је атрактивно, има изванредан положај и природне вредности, и налази се у непосредној близини града Новог Сада. Све ове карактеристике чине ово подручје све интересантнијим последњих година.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици, коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XXV седници 10. фебруара 2022. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 5/22).

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 32/13, 9/21, 28/21 – др. план, 52/21, 42/22, 36/23 и 18/24 – др. план) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим су утврђене претежне намене на обухваћеном простору – породично становање спратности до П+1+Пк и саобраћајне површине. Поред Плана генералне регулације, важећи плански основ за обухваћени простор је у моменту израде овог плана био и План детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада“, број 31/10). Према важећој планској документацији, у моменту израде Плана, на делу обухваћеног простора – део планиране саобраћајнице између осовинских тачака бр. 1727 и 1729 – основ за спровођење су били и План генералне регулације и план детаљне регулације. Планом генералне регулације су за простор између те две осовинске тачке утврђени посебни услови за изградњу на нестабилним теренима и План генералне регулације се примењује у том делу.

Поред Плана генералне регулације од значаја за израду Плана је и Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), којим је простор у обухвату Плана намењен породичном становању.

2. Извод из плана вишег хијерархијског реда

Извод из Плана генералне регулације

Планом генералне регулације дефинисан је концепт уређења за простор у обухвату Плана.

„9.2. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ОКВИРУ ЦЕЛИНА И ЗОНА ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

(...)

9.2.1. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

(...)

Породично становање подразумева изградњу једног породичног објекта са помоћним објектима на парцели, спратности до П+1+Пк, са максимално три етаже. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна употреба сутерена. У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице. Други објекти могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично.

Објекти могу бити слободностојећи или двојни. Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 500 m², а минимална ширина уличног фронта 12 m, уз дозвољену толеранцију до 10 %. За двојне објекте минимална површина парцеле је 300 m², а минимална ширина фронта 10 m. Парцеле постојећих објеката као и затечене парцеле, настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 500 m², али не мању од 300 m².

Индекс заузетости на парцели је до 40 %, а индекс изграђености до 1,0. Због конфигурације терена на подручју Сремске Каменице може се одступити од појединих критеријума (веће парцеле, а мањи индекс изграђености и индекс заузетости на тим парцелама).

Постојећи објекти породичног становања се могу доградити или надоградити, 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, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервиси и друге делатности), које својим постојањем не угрожавају функцију становања. Унутар парцеле 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 капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, рекреативни комплекси и површине, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интерполовали у основну намену. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта. Минимална површина парцеле за ове садржаје је 2.000 m².

У зонама породичног становања се омогућава изградња мањих спортско-рекреативних комплекса. Минимална површина комплекса износи 5.000 m². Максималан индекс заузетости је до 25 %. Отворени спортски терени могу заузети максимално 35 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених

површина износи 40 %. Максимална дозвољена спратност је П до П+1+Пк или ВП+Г (са галеријом у једном делу), са равним или косим кровом. Положај планиране спортске дворане мора бити такав да не угрожава суседне просторе са породичним становањем. Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за спортско-рекреативне комплексе, којима се одређује положај објеката, димензионисање, обезбеђење приступа и паркирање, озелењавање и уређење слободних простора.

За комплексе са теренима на отвореном потребно је формирање парцела минималне површине 2.000 m², са минималним фронтом 25 m. Максималан индекс заузетости је до 10 %. Отворени спортски терени могу заузети до 40 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 50 %. Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта.

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

Породично становање у затвореним стамбеним комплексима се може планирати на парцелама већим од 1800 m² (1350 m²), где је могуће остварити квалитетније становање. За организацију оваквог типа становања потребна су најмање четири објекта за двострану оријентацију, односно три за једностране оријентацију. Основни модул (припадајућа површина комплекса по објекту) при организацији оваквог становања је 450 m². Спратност стамбених објеката у свим комплексима је максимално П+1+Пк. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30 %, а индекс изграђености 0,8.

Могућа је изградња објеката ванстамбених садржаја за потребе становника затвореног комплекса, у посебним објектима, или у приземљима стамбених објеката, а све у зависности од величине комплекса и броја стамбених јединица.

У оквиру сваког комплекса дефинисаће се парцеле под објектима и заједничко коришћење слободних делова комплекса, са интерним, приступним саобраћајницама, и уређеним озелењеним просторима. Неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању, 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 обавезна је израда урбанистичког пројекта.

(...)

10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

(...)

10.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ГРАЂЕЊЕ У ОКВИРУ ЦЕЛИНА И ЗОНА ЗА КОЈЕ СУ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

(...)

10.2.7. ДЕО ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ИЗМЕЂУ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА БРОЈ 1727 И 1729

Овим планом се у детаљу мења План детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада“, број 31/10).

Регулација планиране саобраћајнице између осовинских тачака број 1727 и 1729 се сужава са западне стране, тако да планирана регулациона линија прати објекат на парцели број 519/2 КО Сремска Каменица.

Намене простора уз улицу, које су предвиђене у Плану детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици, се задржавају, тако да ће се овај простор даље уређивати на основу плана детаљне регулације у погледу намена.

Планирана регулација улице је утврђена овим планом, (...).“

3. Опис границе обухвата Плана

Грађевинско подручје које је обухваћено Планом налази се у КО Сремска Каменица унутар следеће границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку северне и западне регулационе линије планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница иде у правцу југоистока, прати западну регулациону линију планиране саобраћајнице до тромеђе парцела бр. 5734/3, 5734/6 и 5736. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 5734/6, затим скреће у правцу југа, прати источну границу парцеле број 5735/1, затим скреће у правцу југоистока, прати северну границу парцела бр. 5740/4, 5747/3 и 5747/4, јужну регулациону линију планиране саобраћајнице и продуженим правцем долази до паралелног правца на удаљености од 3 m од осовине планиране саобраћајнице. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати претходно описани правац до пресека са јужном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница у правцу истока, прати јужну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са источном регулационом линијом планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу југа, прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са западном регулационом линијом Државног пута IБ-21. Даље, граница у правцу југа прати западну регулациону линију Државног пута IБ-21 до

тромеђе парцела бр. 523, 524 и 525. Од ове тачке, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 523, затим скреће у правцу северозапада, прати западну границу парцела бр. 523 и 516, затим скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 511/1 и 512, затим скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 511/1, затим скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 511/1 и 514/1 до тромеђе парцела бр. 514/1, 515/1 и 515/2. Даље, граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцела бр. 514/1, 511/1, 510/1, 508/1, 507/1 и 507/3 до тромеђе парцела бр. 507/3, 507/5 и 3988/3. Од ове тачке граница у правцу севера прати источну регулациону линију Параговског пута и источну регулациону линију Улице Лоле Рибара до пресечне тачке на источној граници парцеле број 5735/5. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 13,01 ha.

4. Циљ доношења Плана

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

У складу са планираном наменом, условима утврђеним Планом генералне регулације и постојећим стањем простора, израђен је План са основним циљем да се омогући оптимално решење за уређење, а на основу анализе могућности развоја подручја и циљева уређења. Како су Планом генералне регулације дефинисане претежне намене, као и услови уређења и грађења усмеравајућег карактера, при даљој разради основног концепта, урбанистичка решења (саобраћајна мрежа и намена простора), прилагођена су стању на терену.

Овај план садржи нарочито: границу и обухват грађевинског подручја Плана, детаљну намену земљишта, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и правила грађења, као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

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

5. Опис постојећег стања

Планом обухваћен простор карактерише нагнут и брежуљкаст терен, а због свог положаја у простору постао је атрактиван не само за подизање воћњака и винограда, него и за породично становање. Основни концепт се у највећој могућој мери просторно прилагођава стању на терену, што је утицало и на формирање уличне мреже.

Велики број објеката на простору је реализован, претежно у намени породичног становања. Највећи број реализованих објеката је у средишњем и јужном делу простора.

Мрежа саобраћајница у Планом обухваћеном простору није реализована и чине је постојећи атарски путеви. Простор се налази западно од Државног пута IБ-21.

Постојећи, изграђени објекти, као и постојећи атарски путеви и конфигурација терена утицали су на организацију, нарочито саобраћајне мреже. Спратност изграђених објеката је претежно П+1+Пк.

Водоводна и канализациона мрежа нису изграђене. Појединачне потребе за одвођењем отпадних вода решаване су на терену изградњом септичких јама на сопственим парцелама.

Заштитни коридори енергетске инфраструктуре пресецају читав простор.

Један део обухваћеног простора, са аспекта носивости тла и погодности за изградњу, карактерише непогодан терен, због чега ће градња бити условљена претходним геомеханичким истраживањима.

Стање зеленила

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.

Саобраћајна инфраструктура

Простор обухваћен овим планом се са источне стране ослања на Државни пут IБ-21 (тзв. Фрушкогорски коридор), са западне на Улицу Иве Лоле Рибара и парцелу некадашње пруге Петроварадин–Беочин и са источне на некатегорисану улицу.

Постојеће саобраћајнице у оквиру обухваћеног простора су неуређене приступне и стамбене улице, без коловозног застора. На овом простору не постоје изграђени тротоари и бициклистичке стазе.

Возила јавног градског превоза путника саобраћају Улицом Иве Лола Рибара.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом обухваћеног простора, није решено преко водоводног система Града Новог Сада. Појединачне потребе за водом решавају се преко бушених бунара на парцелама корисника. Уз западну границу Плана реализована је водоводна мрежа профила Ø 100 mm.

Сагледавајући постојећи начин водоснабдевања може се констатовати да није на задовољавајућем нивоу.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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 ка нижим теренима и ка крајњем реципијенту, Новоселском потоку.

Сагледавајући постојећи начин одвођења отпадних и атмосферских вода може се рећи да оно није на задовољавајућем нивоу.

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји изграђена надземна електроенергетска мрежа. Основни објекат за снабдевање електричном енергијом је трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) 110/35(20) kV „Нови Сад 1". Преко подручја прелазе 35 kV и 110 kV далеководи са својим заштитним коридорима у којима није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити садња дрвећа и другог растиња без сагласности власника инсталације.

Постоји делимично изграђена гасоводна мрежа, као и мрежа електронских комуникација које задовољавају потребе садашњих корисника простора.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Намена земљишта

Основни концепт планираних намена земљишта се у највећој могућој мери просторно прилагођава стању на терену. Просторна концепција је условљена постојећом парцелацијом, власничком структуром земљишта, постојећом организацијом саобраћаја (некатегорисани путеви), физичким препрекама (конфигурација терена) и елементима из урбанистичке документације ширих подручја.

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

Планом су се дефинисали основни елементи урбанистичке регулације простора. Раздвојиле су се површине јавне намене од површина осталих намена. Површине јавне намене за улице, а површине осталих намена намењене су за породично становање.

У складу са Планом генералне регулације, простор обухваћен Планом намењује се за породично становање и саобраћајне површине.

Максимална спратност објеката је П+1+Пк.

У оквиру породичног становања омогућено је обављање делатности из области пословања (трговина, услуге, сервиси и друге делатности), које не угрожавају функцију становања. Унутар парцеле 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 капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

Дефинисано је инфраструктурно опремање простора, како би се задовољиле потребе садашњих и будућих корисника.

У Плану генералне регулације утврђен је режим 5 (нестабилне падине и умирена клизишта), те су услови уређења и грађења у оквиру ових режима уграђени у План.

Поред ових режима на нестабилним падинама и умиреним клизиштима, основ за реализацију је, поред овог плана и План генералне регулације, и то на делу планиране саобраћајнице између осовинских тачака бр. 1727 и 1729.

1.2. Нумерички показатељи

Биланс површина

Површина грађевинског подручја у обухвату Плана је 13,01 ha.

Табела: **Нумерички показатељи**

[illegible]	[illegible] (ha)	Удео (%)
Породично становање	11,70	89,93
Саобраћајне површине	1,31	10,06
Граница обухвата Плана	13,01	100

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

2.1. План регулације површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле 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. 499/6, 499/7, 500/1, 507/5, 508/2, 508/6, 510/1, 517/3, 518/5, 518/6, 518/7, 519/4, 520/5, 520/9, 520/11, 520/12, 520/14, 521/6, 530/4, 531/3, и 5747/6 и делови парцела бр. 501/1, 501/2, 502/1, 502/2, 502/3, 503, 504/2, 504/3, 504/4, 505/3, 505/4, 506/2, 508/1, 511/1, 516, 518/1, 519/1, 519/2, 520/1, 520/2, 520/7, 520/8, 521/4, 522/1, 522/2, 522/3, 522/4, 522/5, 527/1, 533/1, 533/2, 533/3, 5732/1, 5735/1, 5739, 5741/1, 5742, 5743, 5744, 5745, 5746, 5747/1, 5747/2, 5759 и 5815;

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500 важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате.

2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на северној падини Фрушке горе, на надморској висини од 109,00 m до 154,50 m.

Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 10 %, изузев на краћим деоницама, где су због конфигурације терена падови већи од 10 % што је и приказано у графичком приказу број 3 "План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја" у размери 1:2500. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су и извесна одступања, која не нарушавају основну концепцију Плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћен простор повезан је са уличном мрежом Сремске Каменице и Новим Садом преко Улице Иве Лоле Рибара. Ова улица је у правцу запада повезана са Државним путем IIA реда ознаке 119 (државна граница са Хрватском (гранични прелаз Нештин) – Беочин – Сремска Каменица) (у даљем тексту: Државни пут IIA-119), којом је омогућена брза и квалитетна веза са суседним општинама и регијама.

Са источне стране, граница Плана се ослања на Државни пут IБ реда-21 (тзв. Фрушкогорски коридор), али се не предвиђа саобраћајна веза овог пута са обухваћеним простором.

Северна и северозападна граница Плана ослања се на саобраћајницу уз Зелену стазу (некадашњу железничку пругу Петроварадин–Беочин, која је Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“, број 8/19) пренамењена у „Зелену стазу“, односно стазу намењену за пешаке и бициклисте.

Конфигурација терена, положај парцела, постојећи саобраћајни коридори, легално и нелегално изграђени објекти утицали су на планирано саобраћајно решење. Предложена улична мрежа се у највећој мери ослања на трасе постојећих улица, некатегорсисаних и атарских путева.

Планиране регулације сабирних и стамбених улица ширине су од 8 до 11 m, што је у највећој мери условљено конфигурацијом терена.

У свим сабирним и стамбеним улицама, планира се изградња коловоза ширине од 3,5 m до 5 m.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко планиране водоводне мреже, а у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Планирана секундарна водоводна мрежа изградиће се у свим новопланираним и постојећим улицама, и биће профила Ø 100 mm.

Изградњом планиране секундарне водоводне мреже решиће се потребе за санитарном водом. Потребе за водом које не захтевају санитарни квалитет воде, могу се решити преко бушеног бунара на парцели корисника, у складу са потребама.

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

Положај постојећих и планираних инсталација водовода приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се сепаратно, преко планиране канализационе мреже у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Планирана секундарна канализација отпадних вода изградиће се у свим улицама, где то околна намена простора захтева, и биће профила Ø 250 mm.

Планираном канализацијом, отпадне воде оријентисаће се ка канализационом систему Сремске Каменице.

Привремено, до изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде обухваћеног простора могу се решавати преко водонепропусних септичких јама, на парцелама корисника.

Септичку јаму поставити на минимум 3 m од границе парцеле.

Одвођење атмосферских вода обухваћеног простора вршиће се преко отворене уличне каналске мреже, с тим да се оставља могућност њеног зацевљења, ако то просторни, хидраулички или неки други услови захтевају. Укупна оријентација атмосферских вода усмериће се према Новоселском потоку.

Планирано одвођење отпадних и атмосферских вода у потпуности ће задовољити потребе планираних корисника на обухваћеног подручју.

Положај планираних инсталација канализације приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће ТС 110/(35)20 kV „Нови Сад 1“ Из ове ТС ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју. Планира се нова ТС на парцели број 507/2 КО Сремска Каменица која се налази ван обухвата Плана.

Од крупне електроенергетске инфраструктуре преко овог подручја пролази инфраструктурни коридор 110 kV (број 104/7) и два 35 kV далековода. Сви далеководи полазе из ТС 110/35 kV „Нови Сад 1 – Лединци“ и преносе електричну енергију до ТС 110/35 kV „Нови Сад 6“, (110 kV далековод), ТС 35/10 kV „Петроварадин“ и ТС 35/10 kV „Сремски Карловци“ (35 kV далеководи).

Трасе далековода 110 kV бр.104/7 ТС Нови Сад 6-Нови Сад 1 и 110 kV 124/1 ТС Нови Сад 1 – Рума 1, који су у власништву „Електромрежа Србије" А.Д. се једним делом укрштају са обухватом предметног плана.

Према плану развоја преносног система и Плану инвестиција, у непосредној близини предметних објеката није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре у власништву Акционарског друштва „Електромрежа Србије" (у даљем тексту: ЕМС АД). У постојећим коридорима далековода могу се изводити санације, адаптације и реконструкције због потреба интервенција или ревитализације система.

У случају градње испод или у близини далековода потребна је сагласност ЕМС АД и „ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад", 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;
- 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 каблови); 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 заштитном појасу далековода 35 kV и 20 kV није могућа изградња објеката који угрожавају сигурносно растојање до далековода све док се не стекну услови да се предметни далековод не каблира, или је неопходно израдити Елаборат о могућности градње у заштитном појасу далековода, а све ускладу са Законом о енергетици („Службени гласник РС", бр. 145/14, 95/18 – др. закон, 40/21, 35/23 – др. закон, 62/23 и 94/24) и Правилником 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). Далековод 35 kV ка ТС 35/10 kV „Сремски

Карловци“ до даљег задржава своју трасу и није могуће његово парцијално измештање или каблирање.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине од минимално 3 m (и висине од минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа), ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. На подручју је могућа изградња надземне мреже и стубних ТС, а на просторима планиране изградње потребно је изградити и инсталацију јавног осветљења. Постојећу надземну и подземну мрежу која је изграђена на осталом грађевинском земљишту и изван планираних уличних коридора потребно је изместити и изградити у оквиру постојећих и планираних регулација улица.

У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система, из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије.

У источном делу подручја је изграђена главна мерно-регулациона станица (у даљем тексту: ГМРС) „Поповица“, а преко подручја прелази гасовод притиска већег од 16 bar МГ-02 Госпођинци–Беочин који представља огранак магистралног гасовода за сремску страну града. Планира се прелазак овог гасовода на притисак до 16 bar и измештање (у највећем делу трасе) у оквиру регулација постојећих и планираних улица, уз услове и сагласност Јавног предузећа „Србијагас“. ГМРС „Поповица“ ће се реконструисати и постати мерно-регулациона станица (у даљем тексту: МРС). Након преласка гасовода на притисак до 16 bar укида се заштитни коридор гасовода, а до тада се морају поштовати услови заштите, односно забрана изградње објеката за становање и боравак људи у његовом коридору. За део трасе у средишњем делу подручја који се задржава, након преласка на нижи радни притисак планира се формирање заштитног коридора у ширини од укупно 6 m.

За снабдевање планираних објеката је потребно изградити мрежу притиска до 4 bar од постојеће мреже или из ГМРС „Поповица“. Постојећу мрежу притиска до 4 bar је приликом реконструкције постојећих и реализације планираних саобраћајница потребно изместити у коридоре планиране у попречним профилима улица. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије могућа је изградња гасовода притиска до 16 bar и сопствених МРС на парцелама корисника.

Објекти који нису у могућности да се прикључе на гасификациони систем ће се снабдевати топлотном енергијом коришћењем локалних топлотних извора који не утичу штетно на животну средину и обновљивих извора енергије.

Обновљиви извори енергије

На овом 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 спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге у оквиру породичног становања; у пословним и стамбеним комплексима, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док остали паркинг-простор треба да има природну заштиту високим зеленилом.

(Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

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.

На просторима намењеним заштитном зеленилу могу се садити брзорастуће биљке са добрим енергетским карактеристикама.

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

3.4. Мере енергетске ефикасности

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- кориситити пасивне соларне системе (стаклености, 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 у сврху одржавања истих;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;
- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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

За све јавне објекте постоји обавеза спровођења програма енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.)

Инвеститори изградње објеката дужни су да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреми уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

3.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као 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. 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. Постојећу надземну мрежу потребно је демонтирати и изградити подземно. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

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

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45°09'3.96''N, 19°42'40.02''E. Преко подручја не прелазе радиорелејни коридори Јавног предузећа „Емисиона техника и везе".

Планира се потпуна покривеност овог 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;

- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним заштитном зеленилу, туризму, спорту и угоститељству, 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;

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

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система у случају да се ради о изворима од посебног интереса;

- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је испунити све обавезе прописане регулативом из области заштите од нејонизујућег зрачења и заштите животне средине.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Постојеће виоске лишћарске врсте (храст, буква, и слично) у оквиру планског подручја, карактеристичне су за цело подручје Фрушке горе. Ове биљке карактеристичне су 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.

Зелене површине утичу на смањење инсолације, штите од прегрејавања у урбаним срединама, смањују ударе ветра, штите од буке, док коренов систем код одраслих стабала, као и травни покривач, упија воду код већих кишних падавина. Педолошки супстрат у највећем делу Планом обухваћеног подручја представља повољно тло за већи асортиман разнородне вегетације. Ово су битне карактеристике биолошке основе за подизање зелених површина. Забрањена је садња инвазивних врста биљака. Избор биљних врста треба да буду претежно лишћарске а у мањој мери четинарске врсте. Уређење зелених површина је потребно прилагодити деци, старим и особама са посебним потребама према Правилнику 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). Предлаже се уређење кровног врта где услови то дозвољавају, у складу са наменом објекта.

Концепција озелењавања на подручју у обухвату Плана базира се на планирању зеленила у оквиру породичног становања, заштитног појаса енергетског коридора као и терена врло непогодног за градњу.

Општа правила

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

За озелењавање простора користити првенствено дрвенасте и жбунасте врсте карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавор, свиб, дрењина, руј и др.), која је прописана због непосредне близина природних станишта Националног парка „Фрушка гора“ и Специјалног резервата природе „Ковиљско-петроварадински рит“. Забрањена је садња инвазивних врста биљака.

Потребно је очување 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.

Породично становање

Предлаже се озелењавање у слободном или геометријском стилу. У оквиру ове намене предлаже се и садња воћарских, повртарских сорти као и подизање винограда. Избор биљних врста треба да буде претежно од аутохтоних врста, док у мањој мери треба користити алохтоне врсте. Минимални проценат за озелењавање је 30 % (препоручује се 40 %). Предлаже се уређење кровног врта, где треба водити рачуна приликом поставке биљака као и сигурности због ветра, падавина прејаке осунчаности и других фактора средине.

Саобраћајне површине

У оквиру саобраћајница нема услова за поставку дрвореда. Препоручује се озелењавање паркинг-места на парцели.

Заштитни појас енергетског коридора

Забрањена је садња високог и средњег растиња испод енергетског коридора. Дозвољава се садња нижих и полеглих биљака.

Терен непогодан за градњу

На терену непогодном за градњу где су потребна геомеханичка испитивања потребно је сачувати и обновити бильни фонд врстама карактеристичним за везивање и учвршћивање земљишта као што је китњак, буква, степска и ливадска вегетација.

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 у обухвату Еколошки значајног подручја број 14 „Фрушка гора и Ковильски рит“ еколошке мреже Републике Србије утврђене Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10).

Неопходно је обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење предеоних елемената, односно кроз очување и одрживо коришћење природних и блиско-природних површина, као и других површина са очуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом и травном вегетацијом.

Неопходно је поштовати мере заштите еколошке мреже Републике Србије и мере прописане за заштитну зону Националног парка „Фрушка гора“, утврђену Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“, број 8/19).

За потребе очувања заштићених и строго заштићених дивљих врста, неопходно је предвидети обавезу примене решења осветљења обухваћеног простора, тако да осветљење буде функционално и у што већој мери да смањи негативно дејство осветљења на живи свет:

- није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према небу, нити украсно осветљење спољних делова објеката изнад висине крошње дрвећа;

- украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова итд.);

- ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћних осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.), изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;

- код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи.

Планом предвидети да планирана кровна површина мора да подразумева коришћење техничких решења којима се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова, што подразумева искључење употребе разних рефлектујућих површина. Осим за потребе одржања повољних микроклиматских услова, искључење рефлектујућих површина значајно је за потребе заштите орнитофауне.

Услови и начин озелењавања су дати у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

5.2. Мере очувања културних добара

Прегледом Регистра заштићених културних добара и Евиденције добара која уживају претходну заштиту Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, утврђено је да на подручју нема непокретних културних добара, нити евидентираних добара која уживају претходну заштиту.

Заштита простора са аспекта археологије

Превентивна заштита археолошког наслеђа

Током маја месеца 2017. године забележени су подаци о постојању једног локалитета са археолошким садржајем:

- *Локалитет број 7*, катастарска парцела број 5751/1, 5751/2, 5751/3, 5751/4, 5751/5 и 5751/6.

На површини обрадивог земљишта евидентирани су покретни налази из нововековног времена (XVII–XVIII), малобројни атипични налази праисторијске грнчарије и једна кремена алатка, који указују на насељавање овог простора у праисторијском периоду (времену гвозденог доба). С обзиром на то да се зона овог локалитета наслања на саму источну границу Плана, катастарске парцеле бр. 5734/1, 5734/2 и 5734/3 КО Сремска Каменица и околне представљају зоне потенцијалних археолошких локалитета и налаза.

Мере заштите простора са аспекта археологије

Пошто део простора у североисточној зони Плана (катастарске парцеле бр. 5734/1, 5734/2 и 5734/3 КО Сремска Каменица и околне) спадају у зону потенцијалних археолошких налаза и локалитета, инвеститорима изградње је потребно указати на члан 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др, закон, 35/21 – др. закон, 129/21 – др. закон и 76/23 – др. закон), којим је прописана обавеза да уколико приликом извођења земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах без одлагања обуставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

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

- терен погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 2,5–2 kg/cm²; могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција);
- терен врло непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 0,5 kg/cm²; 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 – слабо посмеђени,
- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – карбонатни посмеђени.

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 mm/m² и децембар 58,5 mm/m², и два минимума: март 35,3 mm/m² и септембар 33,4 mm/m², при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m².

Релативна влажност ваздуха је 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

Заштита и унапређење животне средине ће се заснивати на рационалном коришћењу простора, унапређењу природних и створених вредности, и усмеравању природног развоја у правцу коришћења природних услова као специфичности подручја на начин који неће доводити до деградације природне средине. Приликом уређења простора и изградње објеката неопходно је водити рачуна о ограничавајућим факторима у погледу носивости терена.

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, 95/18 – др. закон и 94/24 – др. закон) и другом важећом законском регулативом из ове области.

На простору у обухвату Плана, забрањена је изградња објеката који неповољно утичу на ваздух, воде, земљиште, који изгледом, прекомерном буком или могућношћу да на други начин наруше вредности карактера предела, природне и остале вредности подручја, а посебно амбијенталне вредности и станишта биљака и животиња (нпр. индустријски објекти, складишта/стоваришта и др. објекти).

Недостатак комуналне опремљености (затворена канализациона мрежа за одвођење отпадних вода) изазива значајно загађење животне средине због упуштања комуналних вода у подземље. Управо из тог разлога, у циљу заштите вода решаваће се проблем постојећих септичких јама које представљају значајне загађиваче земљишта и подземља. До изградње канализације, односно у периоду коришћења септичких јама неопходно је поштовати хигијенско-техничке мере, чиме ће се спречити загађење животне средине.

За све пројекте који се планирају у границама Плана сагледаће се потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 94/24) 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.

С обзиром на положај обухваћеног простора у односу на Државни пут IБ-21, главни загађивачи ваздуха су друмска возила. Одржавањем постојеће квалитетне вегетације, 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 остариће 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 и ригол 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 предтретман 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.

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 сладу са Законом о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15), Уредбом о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту („Службени гласник РС“, бр. 30/18 и 64/19), 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

Због великог процента површина под зеленилом тренутно се не региструју повишени нивои буке.

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке, потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазио 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“, број 95/24), 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, 7/14 и 17/24). 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, 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 на 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 културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

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

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

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

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

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

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

Мере заштите од удара грома

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

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

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

Обавезно се врши парцелација или препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради утврђивања нових регулационих ширина

улица, и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења и грађења.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ јавној саобраћајној површини. У случају потребе за формирањем грађевинске парцеле, постојећа парцела која нема приступ на јавну саобраћајну површину може се припојити суседној парцели која има приступ. За приступ постојећим грађевинским парцелама које немају излаз на јавну саобраћајну површину, могуће је формирање приступне колско-пешачке саобраћајнице, на тај начин што ће се парцели припојити део суседне парцеле, минималне ширине 2,5 m која је њен саставни део. У овом случају, да би парцела била грађевинска, минимална ширина фронта мора да буде 2,5 m.

Дозвољено је одступање од правила у случајевима када постојеће парцеле које се налазе у средишту блока, на крају уличног низа, односно пролаза, немају минимално ширину уличног фронта парцеле утврђену овим планом. У овим случајевима је приступ парцели минимално 3 m.

Правила парцелације која подразумевају задржавање постојећих парцела (површине и уличног фронта), интерно подељених парцела, парцела насталих одвајањем делова за јавне површине, као и обавезу и могућност спајања парцела, приказана су на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:2500. У односу на графички дефинисана правила могуће је укрупњавање или подела парцела тако да минимална ширина уличног фронта буде 12 m (препоручује се 15 m). Површина планиране парцеле не сме бити мања од 500 m^2, а постојеће 300 m^2.

За двојне објекте минимална површина парцеле је 300 m^2 (2 × 300 m^2), а минимална ширина фронта 10 m (2 × 10 m).

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице до 1,2 m (а изван су коловоза) и својим положајем не утичу на планирану инфраструктуру, задржавају се.

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.

Површине осталих намена обухватају парцеле породичног становања.

Правила грађења

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

земљишта, положај објекта може одступити од наведеног правила и прилагодити се положају реализованих објеката у окружењу или конфигурацији терена.

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

Планира се изградња слободностојећих и двојних објеката.

Приземна етажа је ниво који ни једном страном није укопан. Висина коте пода приземља у односу на највишу коту терена око објекта је 1,2 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, техничке просторије и слично.

Сви објекти се могу пројектовати са косим или равним кровом. Коси кровови се граде без, или са назитком. Могуће је обликовање повученим етажама. Равни кровови се планирају као проходни или непроходни. Могући су и зелени равни кровови. Не планирају се мансардни кровови. 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.

За сваку стамбену/пословну јединицу у оквиру породичног становања, потребно је обезбедити минимално два паркинг-места. Уколико се у оквиру ове намене планирају две стамбене/пословне јединице потребно је обезбедити минимално 3 паркинг-места. Приликом прорачуна паркинга за пословне објекте не рачунају се површине за комуникацију (степеништа, лифтови и ходници), магацински простори и техничке просторије.

Остала правила

Постојећи објекти се задржавају, уз могућност адаптације, санације, реконструкције и доградње, у хоризонталном и вертикалном габариту и друго, до максималних параметара дефинисаних Планом. 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 сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу, чији је појас представљен на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“, у размери 1:2500, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

На парцелама, преко којих у једном делу пролази заштитни појас енергетске инфраструктуре, могућа је изградња објеката само у делу изван ових заштитних појасева или уз сагласност надлежног инфраструктурног предузећа.

За изградњу објеката на делу обухваћеног простора обавезно је прибавити претходну сагласност Министарства одбране, односно надлежног министарства.

Остала правила, која нису дефинисана Планом и нису у супротности са њим, примењују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15), у делу који се односи на правила уређења и грађења за зоне ретких насеља и породичне градње, и делу који се односи на грађевинске елементе објеката.

8.2. Породично становање

Породично становање подразумева изградњу једног породичног објекта са помоћним објектима на парцели, са максимално три корисне етаже. Максимална дозвољена спратности је до П+1+Пк. Уколико се на објекту планира поткровна етажа, максимална висина назитка је 1,6 m.

С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна употреба сутерена. 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 и тада је максимална дозвољена спратност до Су+П+1.

У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице. Главни објекат може бити стамбени, стамбено-пословни или пословни. Други објекти могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично. Помоћни и други објекти на парцели су приземни.

Објекти могу бити слободностојећи или двојни.

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 500 m², као и за затечене парцеле које ће се формирати одвајањем дела за регулацију улице и затечене парцеле које немају излаз на јавну површину и које ће се припојити са делом суседне грађевинске парцеле како би имале излаз на јавну саобраћајну површину. Максимална површина парцеле се не ограничава. Максимална развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 480 m² (нето).

Парцеле постојећих објеката као и затечене парцеле, настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 500 m², али не мању од 300 m². Минимална ширина уличног фронта 12 m. На овим грађевинским парцелама важе правила изградње као и за парцеле од 500 m² и веће.

За двојне објекте минимална површина парцеле је 300 m² (2 × 300 m²), а минимална ширина фронта 10 m (2 × 10 m). Максимална површина парцеле се не ограничава.

Индекс заузетости на парцели је до 40 %, а индекс изграђености до 1,0.

Толеранција за формирање грађевинске парцеле је до 10 %.

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

На грађевинској парцели је дозвољена изградња и другог објекта и више помоћних објеката у функцији главног објекта (гараже, оставе и слично), до максималног индекса заузетости парцеле.

Комплементарне намене

У зонама породичног становања се омогућава изградња мањих спортско-рекреативних комплекса. Минимална површина комплекса износи 5.000 m².

Максималан индекс заузетости је до 25 %. Отворени спортски терени могу заузети максимално 35 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 40 %. Максимална дозвољена спратност је П до П+1+Пк или ВП+Г (са галеријом у једном делу), са равним или косим кровом. Положај планиране спортске дворане мора бити такав да не угрожава суседне просторе са породичним становањем. Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за спортско-рекреативне комплексе, којим ће се одредити положај објеката, димензионисање, обезбеђење приступа, паркирање, озелењавање и уређење слободних простора.

За комплексе са теренима на отвореном потребно је формирање парцела минималне површине од 2.000 m², са минималним фронтом од 25 m. Максималан индекс заузетости је до 10 %. Отворени спортски терени могу заузети до 40 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 50 %. Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервиси и друге делатности), које својим постојањем не угрожавају функцију становања. Унутар парцеле 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 капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови

пензионера), образовне установе (предшколске установе, школе), здравствене установе, рекреативни и спортски комплекси и површине, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интерполовали у основну намену. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта. Минимална површина парцеле за ове садржаје је 2.000 m² и обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Ако је објекат чисто пословне намене, дозвољена спратност је до П+2.

Посебни услови за формирање стамбених комплекса

Породично становање у стамбеним комплексима се може планирати на парцелама већим од 1800 m². На парцели се оставља могућност планирања различитих типологија објеката у оквиру стамбеног комплекса: слободностојећи објекти, двојни и објекти у низу. За објекте у низу планира се низ од минимум 3 објекта, ширина фронта једног објекта у низу је минимум 7 m. За организацију двоструког низа од најмање четири објекта, ширина фронта је минимум 50 m.

За једнострани низ минимална површина је 1350 m², и потребно је минимално три објекта. Ширина фронта је минимум 30 m.

Основни модул (припадајућа површина комплекса по објекту) при организацији оваквог становања је 450 m². Спратност стамбених објеката у свим комплексима је од П до П+1+Пк. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30 %.

Сваки објекат може имати до два стана.

Могућа је изградња објеката ванстамбених садржаја за потребе становника затвореног комплекса, у посебним објектима, или у приземљима стамбених објеката, а све у зависности од величине комплекса и броја стамбених јединица.

За реализацију ових комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта. Неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању, при чему се обавезује да минимално 30 % простора буде озелењено.

8.3. Заштитни појас електроенергетског коридора

Не планира се изградња објеката у заштитним појасевима електроенергетских коридора. Израдња у заштитном појасу 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 8.8.3. 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.

8.4. Зона контролисане градње

Према условима Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру утврђено је да је део простора у оквиру обухвата Плана зона контролисане градње.

С обзиром на то да се простор налази у зони контролисане градње, обавезно је за изградњу прибавити претходну сагласност Министарства одбране, односно надлежног министарства.

8.5. Носивост терена и погодност за изградњу

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

На приближно половини простора, тачније део северног, западног и јужног дела простора обухваћеног Планом регистровани су терени погодни за изградњу чија носивост износи 2 kg/cm² и више, на којем је могућа градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција.

Терен врло непогодан за градњу, са дозвољеним оптерећењем мањим од 0,5 kg/cm², обухвата део северног, источног и јужног дела простора. Носивост терена означена је на графичком приказу број 2.

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 врло непогодног за изградњу, обавезно је извршити геомеханичка истраживања.

Пре сваког извођења грађевинских радова неопходно је посебном пројектном документацијом разрадити услове изградње и експлоатације објеката. Зато се за сваку грађевинску парцелу, која се налази на теренима непогодним и врло 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.

8.6. Зона нестабилних падина и умирених клизишта

Режим за нестабилне падине и умирена клизишта

Према инжењерско-геолошким истраживањима и сазнањима о природним карактеристикама терена, подручје обухваћено Планом налази се у зони нестабилних падина и умирених клизишта.

Услови су следећи:

- изградња и парцелација објеката према условима који важе за зоне породичног становања;
- дозвољена је реконструкција постојећих објеката и изградња нових, као и изградња инфраструктуре, уз услов да се у сваком конкретном случају спроведу геомеханичка истраживања.

8.7. Правила обликовања

Приликом обликовања искористити нагиб терена као предност. Визуре простора треба отворити у правцу пада терена, у зависности од положаја објекта. Искористити нагиб терена као предност, односно пројектовати објекте у више целих или полу нивоа.

Сви објекти се могу пројектовати са косим или равним кровом, уз поштовање максималних урбанистичких параметара. Коси кровови се граде без, или са назитком. Могуће је обликовање повученим етажама. Равни кровови се планирају као проходни или непроходни. Могући су и зелени равни кровови. Не планирају се мансардни кровови.

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.

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.

8.8. Правила за опремање простора инфраструктуром

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

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

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

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

8.8.1. Услови за грађење саобраћајних површина

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). У оквиру тротоара не смеју се пројектовати и постављати отворене каналице за одвођење атмосферских вода, нити постављати било какве препреке које ће утицати на комфор кретања пешака.

Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором.

Приликом израде идејног решења, односно у току исходовања локацијских услова, прецизираће се димензије коловоза и елементи саобраћајница тако да оне могу одступати од приказаних у оквиру графичких приказа и карактеристичних профила улица.

Минимална ширина двосмерних тротоара је 1,6 m, а једносмерних је 0,8 m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајну површину. Под појмом „колски приступ", подразумева се приступ намењен свим врстама друмских возила.

Једна грађевинска парцела намењена становању може имати максимално један колски приступ ширине од 2,5 m до 5,0 m.

Прикључак колског приступа парцели мора бити удаљен најмање 1 m од границе суседне парцеле (рачунајући од крајње тачке радијуса прикључка).

Прикључак колског приступа парцели мора бити удаљен најмање 10 m од раскрснице (уколико постоји у непосредној близини) рачунајући од крајње тачке радијуса кривине у зони раскрснице.

У случају да се парцела ослања на две саобраћајнице, прикључак се по правилу даје на саобраћајницу нижег ранга.

Одступања од задатих параметара која се односе на колске прикључке код изграђених објеката су дозвољена.

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

Изузетно, уколико постојећа парцела нема излаз на јавну саобраћајну површину, оставља се могућност да се тој парцели припоји део суседне парцеле којим би се обезбедио излаз на јавну саобраћајну површину. Ширина одвојеног дела који је у функцији колског приступа не може бити ужа од 2,5 m. За ове парцеле дозвољава се ширина уличног фронта од минимално 2,5 m.

Директан колски приступ парцелама није дозвољен са државних путева. Парцелама које се ослањају искључиво на државни пут, обезеђене су сервисне саобраћајнице којима се омогућава приступ.

Пешачки, бициклистички и јавни превоз

Возила јавног градског превоза путника саобраћају Улицом Иве Лоле Рибара. Након изградње „Фрушкогорског коридора" предвиђено је одвијање јавног градског превоза путника и овом саобраћајницом.

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

У оквиру попречног профила Државног пута IБ-21 и Државног пута IIА-119, планиране су бициклистичке стазе, које ће корисницима овог вида превоза пружити квалитетну и безбедну саобраћајну везу са Новим Садом и Сремском Каменицом.

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

Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели.

За сваку стамбену јединицу у оквиру породичног становања, потребно је обезбедити паркинг места према табели број 1.

Табела: **Параметери за паркирање**

	Минималан број паркинг места (ПМ):
Породично становање	**2 ПМ на једну стамбену/пословну јединицу** **3 ПМ за две стамбене/пословне јединице**

Паркирање возила не планира се у оквиру попречних профила улица.

8.8.2. 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 уличнн фронт шири од 20 m.

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације постављају се 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.

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2–1,5 m мерено од коте терена, а на месту новопланираног прикључка 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 bara 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 bara.

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 хидрауличког 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, 59/20 и 18/24) 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 од DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже 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 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.

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 новопланираног прикључка 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 макимално 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 се мора 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 хидрауличког 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 од DN 160 mm, а колективних стамбених и већих пословних минималним пречником од 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 и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лаких течности и тек потом испуштати у реципијент.

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

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1.

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

8.8.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за изградњу у оквиру заштитног појаса далековода 110 kV

Технички услови и препоруке за изградњу објеката у оквиру заштитног појаса далековода 110 kV су:

- да се приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, води рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносни размак од 5 m за далеководе напонског нивоа 110 kV;

- да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стубе далековода буде 10 m, као и у случају пада дрвета;

- да се избегава 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;

- евентуални хидранти морају бити постављени на растојању већем од 35 m од осе 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;

- забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода;

- 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 се не сме насипати.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). ОММ постављати на регулационој линији према улици на слободностојећем постољу. Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају ОММ се може поставити и на спољашњим уличним фасадама или у зиданим оградама. Прикључни вод изградити подземно или надземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из ТС. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката на гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране 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 на ком 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 применити 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 се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања локацијских услова за изградњу.

10. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

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 ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

- породично становање у стамбеним комплексима,
- за парцеле/комплексе површине преко 2.000 m^2 (када је намена комплементарна становању: делатности из области пословања, социјалне, образовне, здравствене установе, као и рекреативни и спортски комплекси и др.).

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 (одељак 11.) и просторе за које је основ за спровођење овај план и План генералне регулације.

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:

Формат/Размера

1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године – карта број 1 – Граница плана са претежном планираном наменом простора.....А4

1.2. Извод из Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем – План претежне намене простора, саобраћаја и нивелације.....А3

2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације.....1:2500

3. План регулације површина јавне намене.....1:2500

4. План водне инфраструктуре.....1:2500

5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....1:2500

6. Синхрон план.....1:2500

– Карактеристични профили саобраћајница.....1:100.

План детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици, 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 „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет страна www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада“, број 31/10) у делу за који се доноси овај план.

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

О б р а з л о ж е њ е

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) 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 XXV седници од 10. фебруара 2022. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада“, број 5/22).

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици, обављен је у периоду од 24. марта 2022. године до 7. априла 2022. године.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 36. седници одржаној 27. априла 2023. године, на 94. седници одржаној 6. јуна 2024. године и на 122. седници одржаној 24. априла 2025. године обавила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици, пре његовог излагања на јавни увид, о чему је саставила Извештај број V-35-368/23 од 24. априла 2025. године.

Планом детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици обухваћен је простор који се налази на сремској страни града, у Катастарској општини Сремска Каменица, у јужном делу грађевинског подручја Града Новог Сада и обухвата простор површине од 13,01 ha.

Простор је ограничен: са северозападне и западне стране Улицом Иве Лоле Рибара, са јужне стране постојећим парцелама породичног становања, са источне стране Државним путем IБ реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница) и планираном улицом.

Доношењем Плана стећи ће се услови за планско регулисање простора и даље усмеравање развоја у складу са Планом генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 32/13, 9/21, 28/21 – др. план, 52/21, 42/22, 36/23 и 18/24 – др. план), према коме се простор обухваћен Планом намењује за породично становање спратности до П+1+Пк и саобраћајне површине.

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

Подручје које је обухваћено Планом веома је атрактивно, има изванредан положај и природне вредности, и у непосредној је близини града. Све ове карактеристике чине ово подручје све интересантнијим последњих година.

Посебне услове за израду Плана доставили су: Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ 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 „СрбијаГас“ Нови Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; „НИС“ а.д. Нови Сад; Акционарско друштво „Електромрежа Србије“ Београд; Јавно предузеће „Путеви Србије“ Београд; „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“ и Покрајински завод за заштиту природе.

ВД НАЧЕЛНИКА

Дејан Михајловић

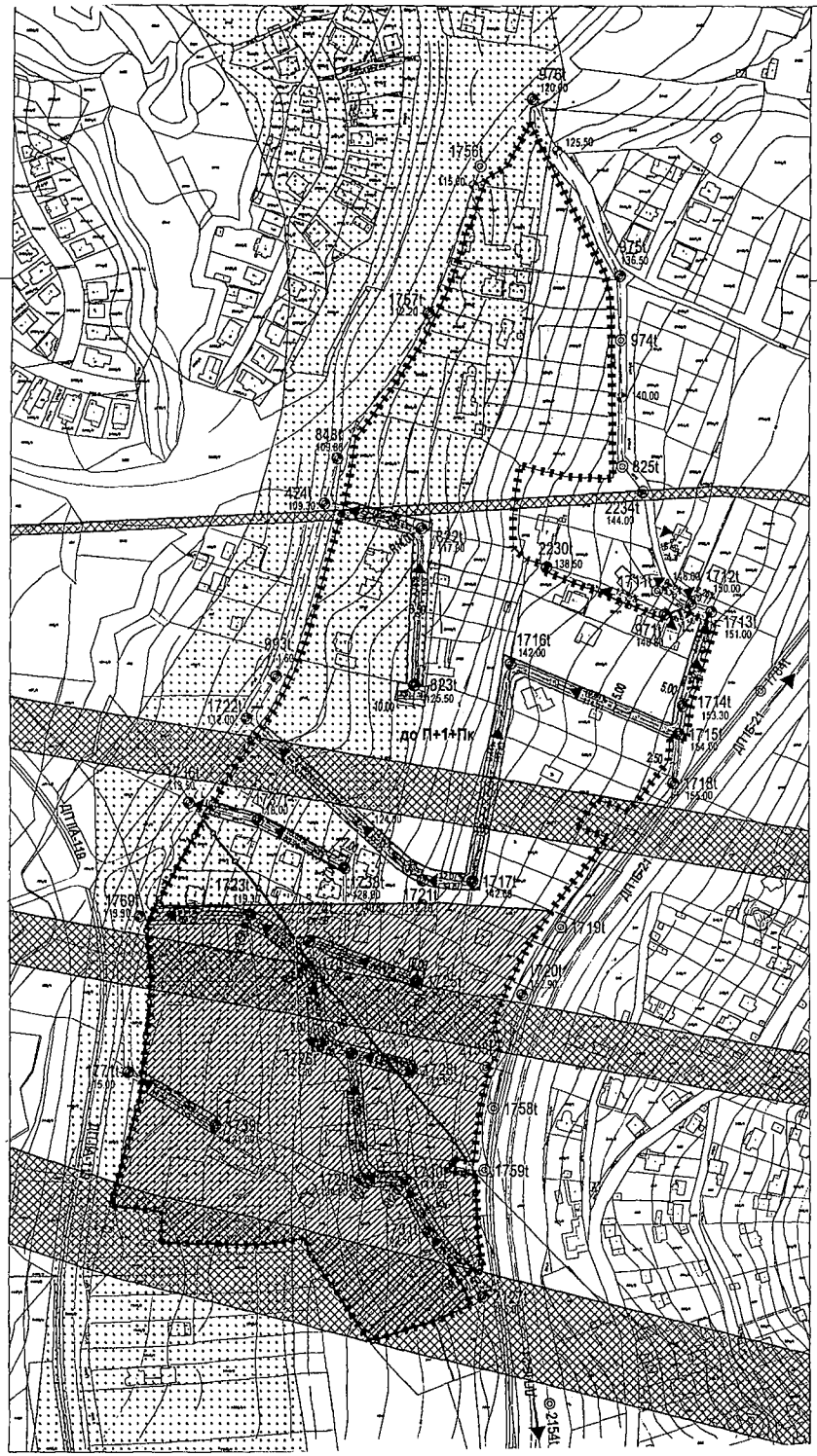
На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19 и 47/25),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „МАЛИ ДО“ – ПРОШИРЕЊЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ:

- ПРИПРЕМЉЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА, КАО И ДА ЈЕ
- ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

У Новом Саду, 24.12.2025. године



КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

Број	Y	X	Број	Y	X	Број	Y	X	Број	Y	X
424t	7409524.78	5008235.91	1714t	7409748.42	5008109.93	1727t	7409542.37	5007894.44	1759t	7409624.49	5007821.17
822t	7409585.46	5008220.70	1715t	7409746.39	5008092.34	1728t	7409580.27	5007884.31	1769t	7409409.44	5007979.14
823t	7409581.23	5008123.10	1716t	7409641.01	5008136.37	1729t	7409548.01	5007816.39	1771t	7409402.34	5007882.66
825t	7409710.71	5008259.20	1717t	7409617.26	5008009.80	1730t	7409575.83	5007815.46	1784t	7409968.96	5008321.78
840t	7409532.84	5008264.20	1718t	7409742.88	5008061.83	1731t	7409589.77	5007781.54	2127t	7409623.67	5007740.41
971t	7409737.58	5008167.27	1719t	7409672.68	5007972.52	1735t	7409516.95	5007950.34	2153t	7409625.55	5007885.14
974t	7409703.49	5008337.45	1720t	7409648.31	5007930.27	1736t	7409439.96	5008049.87	2154t	7409666.24	5007597.76
975t	7409708.87	5008377.22	1721t	7409586.40	5008001.42	1737t	7409483.28	5008038.91	2230t	7409663.71	5008196.54
976t	7409653.75	5008486.70	1722t	7409475.93	5008102.03	1738t	7409536.08	5008009.27			
993t	7409494.18	5008128.48	1723t	7409478.65	5007980.45	1739t	7409456.46	5007849.35			
1711t	7409732.62	5008182.03	1724t	7409515.60	5007964.06	1756t	7409620.91	5008445.21			
1712t	7409753.97	5008173.64	1725t	7409582.86	5007939.19	1757t	7409588.87	5008354.03			
1713t	7409766.79	5008168.61	1726t	7409522.20	5007899.83	1758t	7409630.32	5007859.86			

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"МАЛИ ДО" - ПРОШИРЕЊЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (ДО П+1+Пк)

САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

КОЛОВОЗ

1715t — ОСОВИНА И ОСОВИНСКА ТАЧКА

154.00 — НИВЕЛЕТА

3.26% / 30.71 — НАГИБ НИВЕЛЕТЕ (%) / РАСТОЈАЊЕ (m)

СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА

НЕСТАБИЛНЕ ПАДИНЕ И УМИРЕНА КЛИЗИШТА (зона обавезних геомеханичких истраживања)

НОСИВОСТ ТЕРЕНА

ТЕРЕН СА ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ (зона обавезних геомеханичких истраживања)

ЗОНА КОНТРОЛИСАНЕ ГРАДЊЕ

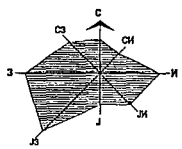
ЕНЕРГЕТСКИ КОРИДОР

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ

ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ЦЕЛИНА ЗА КОЈУ СУ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ДИНА ВУЧИНИЋ

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

НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "МАЛИ ДО" - ПРОШИРЕЊЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ				
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Мр. В.В.ЂУРИЋ, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	
ОБРАЂИВАЧ	А.ЛАЊКОВИЋ, дипл.инж.саобр. Ј.ДРАГОЈЕВИЋ, дипл.инж.геод. Ј.БОЈИЋ, геод. техн.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД	
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Т. БУРСАЋ, дипл.инж.арх.		БРОЈ ЗАДАТКА: 1.4.13/21	ДАТУМ: 12.2025.	РАЗМЕРА: 1:2500
ДИРЕКТОР	Д.МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.				БРОЈ: 2

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-368/23
Дана: 24.04.2025. године
НОВИ САД

И З В Е Ш Т А Ј
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „МАЛИ ДО“ – ПРОШИРЕЊЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације „Мали до“ - проширење у Сремској Каменици, обављена је на 36. седници Комисије за планове одржаној дана 27.04.2023. године, 94. седници Комисије за планове која је одржана дана 06.06.2024. године и на 122. седници Комисије за планове одржаној дана 24.04.2025. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, у свечаној сали "Милош Савић" на трећем спрату са почетком у 9,00 часова.

36. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Иван Бракочевић, Радосав Шћепановић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије.

94. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Иван Бракочевић, Радосав Шћепановић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије.

122. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић, Иван Бракочевић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије.

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

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 „Мали до“ - проширење у Сремској Каменици, усвојена на XXV седници од 10. фебруара 2022. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 5/22) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације „Мали до“ - проширење у Сремској Каменици на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације „Мали до“ - проширење у Сремској Каменици био је на раном јавном увиду у периоду од 24.03.2022. године до 07.04.2022. године.

Нацрт плана детаљне регулације „Мали до“ - проширење у Сремској Каменици израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 36. седници одржаној 27.04.2023. године Комисије за планове започето је разматрање Нацрта плана детаљне регулације „Мали до“ - проширење у Сремској Каменици, које је настављено на 94. седници одржаној 06.06.2024. године и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи, уз потребне корекције. Корекције су се односиле на потребу преиспитивања параметара за паркирање предвиђених за простор намењен породичном становању, формирање окретнице на крајевима слепих улица, додавање изохипси на графичком прилогу Нацрта плана, као и прибављања услова „Електропривреда Србије“, ЈКП „Градско зеленило“ Нови Сад и „Нови Сад - ГАС“ ДОО будући да су приложени услови истекли.

На 122. седници одржаној 24.04.2025. године Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације „Мали до“ - проширење у Сремској Каменици и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20, 52/21 и 62/23), уз потребну корекцију која се односи на потребу додавања методологије обрачуна за пословање која се односи на утврђивање броја паркинг места.

Након исходовања позитивног Мишљења Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације „Мали до“ - проширење у Сремској Каменици може се упутити у даљи поступак доношења, 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, 52/21 и 62/23).

Овај Извештај је саставни део Записника са 122. седнице Комисије за планове од 24.04.2025. 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.

ВД 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-35-368/23
Дана: 20.11.2025. године
НОВИ САД

И З В Е Ш Т А Ј
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „МАЛИ ДО“ – ПРОШИРЕЊЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 145. (јавној) седници која је одржана дана 20.11.2025. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, Нови Сад, у плавој сали, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици.

145. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Милан Ковачевић и Иван Бракочевић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије за планове.

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

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

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици, усвојена на XXV седници Скупштине Града Новог Сада од 10.02.2022. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 5/22) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације „Мали до“ - проширење у Сремској Каменици на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације „Мали до“ - проширење у Сремској Каменици био је на раном јавном увиду у периоду од 24.03.2022. године до 07.04.2022. године.

Нацрт плана детаљне регулације „Мали до“ - проширење у Сремској Каменици израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 36. седници одржаној 27.04.2023. године Комисије за планове започето је разматрање Нацрта плана детаљне регулације „Мали до“ - проширење у Сремској Каменици, које је настављено на 94. седници одржаној 06.06.2024. године и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи, уз потребне корекције.

Корекције су се односиле на потребу преиспитивања параметара за паркирање предвиђених за простор намењен породичном становању, формирање окретнице на крајевима слепих улица, додавање изохипси на графичком прилогу Нацрта плана, као и прибављања услова „Електропривреда Србије“, ЈКП „Градско зеленило“ Нови Сад и „Нови Сад - ГАС“ ДОО будући да су приложени услови истекли.

На 122. седници одржаној 24.04.2025. године Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације „Мали до“ - проширење у Сремској Каменици и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20, 52/21 и 62/23), уз потребну корекцију која се односи на потребу додавања методологије обрачуна у зони пословања која се односи на утврђивање броја паркинг места.

Нацрт је изложен на јавни увид у периоду од 30 дана и то од 03.10.2025. године до 01.11.2025. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 03.10.2025. године).

У току јавног увида достављено је 5 (пет) примедби и 5 (пет) мишљења ималаца јавних овлашћења.

Одржавање јавне седнице Комисије за планове објављено је у Дневном листу „Дневник“ дана 03.10.2025. године (заједно са текстом огласа за јавни увид) а промена места одржавања јавне седнице оглашена је у дневном листу „Дневник“ дана 17.11.2025. године. Оба обавештења објављена су и на интернет страни Града Новог Сада.

На 145. (јавној) седници одржаној дана 20.11.2025. године, Комисија за планове разматрала пристигле примедбе и мишљења ималаца јавних овлашћења. Том приликом Комисија је закључила:

Примедбе су доставили:

1. Јована Накарада, Милан Накарада и Александра Секоури из Новог Сада;

2. Един Зекић и Душица Проле из Новог Сада, путем адвоката Јелене Глишић Зевећи, Васе Стајића 14, Нови Сад;

3. Душан Јовановић, Господар Јевремова 3/7, Шабац и Оливер Зевећи , Лазе Нанчића 45, Нови Сад;

4. Биљана Тркуља, Јанка Чмелика 22а, Нови Сад и

5. Привредно друштво „NLB Srbija“ д.о.о. Београд, путем адвоката Наташе Трифуновић, Подгоричка 2, Београд.

Примедба број 1:
Јована Накарада, Милан Накарада и Александра Секоури из Новог Сада;

Примедба се односи на парцелу број 519/1 у КО Сремска Каменица, чији је власник подносилац примедбе. За наведени објекат је раније поднет захтев за озакоњење, који је и даље у поступку код надлежног органа.

„Предложено решење линије регулације у овом делу није у складу са потојећим стањем на терену, јер се линија води праволинијски преко нашег објека док се на самом споју наше и суседне парцеле број 519/2 прави лом (угао) заобилазећи суседни објекат, тј. прати спољни габарит објекта..."

Предлог решења је да се линија регулације у делу који прелази преко парцеле број 519/1 „коригује тако да прати габарит постојећег објекта, односно да се усклади тако да буде праволинијска и без непотребних ломова, чиме би се постигло технички исправно и логично решење које не ремети континуитет регулационе линије и уважава постојеће стање и објекат..."

Комисија за планове прихвата примедбу у складу са образложењем обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 2:
Един Зекић и Душица Проле из Новог Сада

Примедба се односи на део око улице Гаврила Принципа, парцеле бр. 5271/1 (сувласник Душица Проле), 5268/4 (власник Един Зекић), 5271/2, 5268/3, 5267/2 (све три у јавној својини Града Нови Сад) (све К.О. Сремска Каменица), које парцеле нису обухваћене Планом). „Према важећем ПДР „Мали до" парцеле број 5271/1-(површине 453 m2) и бр. 5268/4 (површине 379 m2) су предвиђене за јавне површине – зелене површине са елементима спорта, док је према ПГР ширег центра у Сремској Каменици намена парцеле број 5271/2 -(површине 207 m2), парцела број 5268/3 -(површине 70 m2) и парцела број 5267/2 -(површине 4m2) вишепородично становање.

Предлог измене је да се у коначни предлог Плана имплментира решење по основу кога ће бити

- промењена граница обхвата плана тако сто ће обухватити парцеле бр. 5271/1, 5268/4, 5271/2, 5268/3, 5267/2 (све К.О. Сремска Каменица);
- предвиђено спајање парцела број 5271/1 и 5271/2 у једну грађевинску парцелу;
- предвиђено обавезно спајање парцела бр. 5268/4 и парцела бр 5268/3 (и уколико је могуће парцела број 5267/2) у једну грађевинску парцелу;
- планирана намена тако формианих грађевинских парцела - породично становање, спратности П+1+Пк, под истим условима који важе и за суседне парцеле породичног становања.

У образложењу се наводи да би нове грађевиснке парцеле имале излаз на јавну површину – улицу Гаврила Принципа и испуњавале услове у погледу површина парцела, за изградњу објеката породичног становања. Са задње стране обе парцеле би излазиле на поток „Мали до“.

Напомена: Подносиоци примедбе су захтеве садржане у овој примеди већ износили приликом израде ПДР „Мали до“.

Комисија за планове не прихвата примедбу, у складу са образложењем обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 3:
Душан Јовановић, Господар Јевремова 3/7, Шабац и Оливер Зевеђи , Лазе Нанчића 45, Нови Сад

Примедба се односи на парцеле бр. 5733/1, 5735/1, 5734/1 и 5734/6 (све КО Сремска Каменица). Увидом у Нацрт Плана детаљне регулације подносиоци примедбе су углавном задовољни решењем, и планирају изградњу модерног и атрактивног стамбеног комплекса уместо уситњавања парцела.

Примедба се односи на предвиђени број индивидулано одређених стамбених јединица у оквиру једног објекта (породичног становања или објекта у стамбеном комплексу). „Максимално две јединице чине нашу намеру инвестирања у објекте за тржиште практично неспроводљивим. Нема толико купаца за такве објекте, било у целини било као посебне делове објеката. Молимо да у оба случаја, у правилима грађења омогућите пројектовање и градњу по 4 индивидуално одређене стамбене јединице (или да једна од њих буде и пословна ако инвеститор то одлучи). ..Површина којом располажемо омогућава да, чак и у случају пројектовања по 4 посебна дела објекта, задовољимо осале критеријуме које сте задали (паркирање, зелене површине и слично)..укупан квалитет становања неће бити угрожен са градњом више индивидуалних јединица, а са друге стране омогући ће нам да приведемо простор намени.

Комисија за планове не прихвата примедбу, у складу са образложењем обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 4:
Биљана Тркуља, Јанка Чмелика 22а, Нови Сад

Примедба се односи на парцеле бр. 5734/4 и 5734/5 (све КО Сремска Каменица), које се међусобно граниче и заједно имају 2.401 m2. Примедба се односи на предвиђени број стамбених јединица.

„Сматрамо да ограничење изградње посебних делова објеката на само две засебне јединице доводи до немогућности реализације плана. Не постоји тржиште купаца, односно инвеститора које ће у овом делу града моћи да гради или приушти просторе таквих површина, имајући у виду стање и тренд цена градње или цена куповине сагрђених кућа или станова."

Предлаже се да се за породично становање и за формирање стамбених комплекса омогући да сваки објекат има 4 засебна дела.

Комисија за планове не прихвата примедбу, у складу са образложењем обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 5:
Привредно друштво „NLB Srbija" д.о.о. Београд

1.

„Нацртом ПДРа за стамбене објекте и стамбене објекте у оквиру стамбених комплекса предвиђена спратност објеката је П+1+Пк. Међутим. У самом текстуалном делу Плана, на више места пише како је дозвољено формирање сутерена или подрумске етаже, уколико то дозвољавају услови терена. Имајући у виду наведено, у циљу избегавања сваке недоумице, мишљењасмо да је потребно на свим местима у текстуалном делу кориговати наведену спратност објеката тако да уместо „П+1+Пк" пише „По/Су+П+1+Пк".

Предлажемо да се коригује и реченица на стр.31: „Породично становање подразумева изградњу једног породичног објекта са помоћним објектима на парцели, са максимално три корисне етаже", тако да пише „максимално четири корисне етаже".

У поглављу 8.1. текста се наводи: „Искористити нагиб терена као предност, односно пројектовати објекте у више целих или полу нивоа". Увођење полу нивоа је свакако пожељно и рационално на теренима у нагибу, међутим сматрамо да је Планом потребно додатно дефинисати спратност у случају објеката са полу нивоима, како не би дошло до евентуалног двосмисленог тумачења приликом спровођења Плана, тј. приликом издавања дозвола за градњу планираних објеката (нпр. навести у текстуалном делу Плана да је могуће да објекат има два нивоа приземља, итд..)."

Комисија за планове не прихвата примедбу, у складу са образложењем обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду.

2.

Мишљења смо да је потребо прецизно дефинисати планирану типологију стамбених објеката, посебно за стамбене објекте који се налазе у оквиру стамбених комплекса (текст, стр.33). Потребно је предвидети тј. оставити могућност за различиту типологију објеката у оквиру стамбеног комплекса: слободностојећи објекти, двојни и објекти у низу.

Планом предвидети да је у оквиру стамбених комплекса могуће формирати више низова објеката на међусобном растојању.

За објекте у низу планирати низ од мин.3 до „н" објеката. Планирати да је мин. ширина фронта једног објекта у низу мин.7.0м.

За сваки породични објекат омогућити формирање до мах. 3 засебне стамбене јединице (што је у складу са Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030.године („Сл.лист Града Новог Сада", бр.33/22), којим су наведени урбанистички параметари за стамбене комплексе: „сваки објекат може имати до три стамбене јединице").

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, у складу са образложењем обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду.

3.

Прецизно дефинисати правила парцелације, посебно за стамбене комплексе: да ли један стамбени комплекс могу да чине више катастарских парцела (нпр. к.п. 5744 и 5743 К.О. Сремска Каменица) или је неопходно Пројектом препарцелације објединити катаст.парцеле у циљу формирања једне грађевинске парцеле, која уједно чини и стамбени комплекс?

Планским решењем омогућити даљу препарцелацију унутар стамбеног комплекса тако да мин. површина нове грађевинске парцеле износи 300m2, а ширина фронта мин.7m. Нова грађевинска парцела унтар стамбеног комплекса може имати колски приступ преко интерне саобраћајнице унутар комплекса или директан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

У поглављу текста „8.1. Општа правила; Парцелација" треба навести да су посебна правила парцелације прописана за стамбене комплексе.

Комисија за планове сматра да примедба делом није основана а делом се не прихвата, у складу са образложењем обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду.

4.

На стр.33, у погављу „Посебни услови за формирање стамбених комплекса“ наводи се: „Неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању, при чему се препоручује да 30 % простора буде озелењено“. С обзиром да је проценат зеленила, (претпоставља се на нивоу стамбеног комплекса) дефинисан на нивоу препоруке, потребно је дефинисати мин. 20% потребне површине зеленила на нивоу стамбеног комплекса, имајући у виду да у оквиру стамбеног комплекса треба планирати приступне саобраћајнице, паркинг места на отвореном, затим пешачеке стазе, мини тргове и терене на отвореном.

Комисија за планове не прихвата примедбу, у складу са образложењем обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду. Комисија сматра да је потребно у тексту Нацрта плана брисати реч „препоручује“ а додати да се обавезује минимално 30% простора да буде озелењено у складу са чланом 31. став 1. тачка 9. Закона о планирању и изградњи.

5.

У текстуалном делу Плана (стр.10) наводи се да катастарска парцела бр. 5746 КО Сремска Каменица делом припада површинама намењеним за јавне саобраћајне површине, док је према графичком делу Плана цела предметна парцела намењена за јавну саобраћајну површину. Потребно је усагласити текст са графиком, односно кориговати текстуални део Плана.

Комисија за планове не прихвата примедбу, у складу са образложењем обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду.

6.

Планирана јавна саобраћајница која се завршава осовинском тачком 823т и „Т“ окретницом, према графичком делу Плана заузима део површине к.п.5744 К.О. Сремска Каменица.

Потребно је планирану „Т“ окретницу завршити уз границу к.п.5744 К.О. Сремска Каменица, како би се током даљег спровођења Плана избегла експропријација више различитих катастарских парцела и омогућила већа површина за уређење и изградњу, имајући у виду да је изградња на к.п.5744 К.О. Сремска Каменица већ ограничена због површине која је издвојена за „енергетски коридор“.

Комисија за планове не прихвата примедбу, у складу са образложењем обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду.

7.

У графичком прилогу Плана „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“, дуж регулације Улице Лоле Рибара се налази постојећи гасовод. Уколико постоји техничка могућност, потребно је планирати гасовод и дуж планиране јавне саобраћајнице која се налази уз јужну границу к.п.5744 К.О. Сремска Каменица (дефинисана осовинским тачкама 1722т и 1717т).

Комисија за планове не прихвата примедбу, у складу са образложењем обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду.

8.

На стр.30 текстуалног дела Плана се наводи: “За сваку стамбену јединицу у оквиру породичног становања, потребно је обезбедити минимално два паркинг-места”.

Молимо вас да када је у питању планирање стамбених комплекса прописани параметар за паркирање буде 1стан/1паркинг место имајући у виду већу густину становања у односу на индивидуално становање, као и ограничења градње у појасу заштитног енергетског коридора.“

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, у складу са образложењем обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Мишљења су доставили:

1. „Електромрежа Србије“ Београд
2. АД „Електропривреда Србије“ Београд, Балканска 13, Београд
3. Покрајински завод за заштиту природе, Радничка 20А, Нови Сад
4. Телеком Србија, Предузеће за телекомуникацију а.д.
5. Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада

<u>Мишљење број 1:</u>

„Електромрежа Србије“ Београд је доставила позитивно Мишљење број 130-00-УТД-003-649/2024-003од 09.10.2025. године Дато је позитивно мишљење уз следеће напомене:

„У поглављу „3.3. Енергетска инфраструктура“ треба да стоји следећи текст:

- Трасе далековода 110 kV бр.104/7 ТС Нови Сад 6-Нови Сад 1 и 110 kV 124/1 ТС Нови Сад 1 – Рума 1, који су у власништву „Електромрежа Србије“ А.Д. се једним делом укрштају са обухватом предметног плана.

- Према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција, у непосреднох близини предметних објеката није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромрежа Србије“ А.Д.

Комисија за планове прихвата Мишљење у складу са ставом обрађивача.

Мишљење број 2:

АД „Електропривреда Србије“ Београд, Балканска 13, Београд у достављеном Мишљењу број 12.01.-7081/341-25 од 09.10.2025. године констатује се да А.Д. „Електропривреда Србије“ Београд немају примедби и сугестија на Нацрт плана детаљне регулације „Мали до“ у Сремској Каменици.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

Мишљење број 3:

Покрајински завод за заштиту природе, Радничка 20А, Нови Сад у Мишљењу број 03 020-3068/2 од 24.10.2025. године констатује да су услови заштите природе из Решења о условима заштите природе бр.03 020 1842/2 од 14.06.2024.године уграђени у План.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

Мишљење број 4:

Телеком Србија, Предузеће за телекомуникацију а.д. у Мишљењу број Д210-445982/2 од 08.10.2025. године наводи:

С обзиром на то да „Телеком Србија“ не планира постављање уређаја великих димензија за децентрализацију бакарне приступне мреже на предметном подручју, предлаже се да се изостави део из поглавља Електронске комуникације:

„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 од минимално 3 m.“

Уместо следећег текста:

- 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

предлажемо следећу формулацију:

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система у случају да се ради о изворима од посебног интереса;

- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је испунити све обавезе прописане регулативом из области заштите од нејонизујућег зрачења и заштите животне средине.

Комисија за планове прихвата Мишљење у складу са образложењем обрађивача.

Мишљење број 5:
Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада у Мишљењу број 201/11-2020 од 09.10.2025. године наводи да нема примедби на Нацрт плана детаљне регулације.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

Саставни део овог Извештаја је и Извештај о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици од 17.11.2025. године.

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

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

Овај Извештај је саставни део Записника са 145. седнице Комисије за планове од 20.11.2025. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

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

2. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх. _____

3. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх. _____

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

ВД Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

_____

Дејан Михајловић

ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/III
Телефон: +381 21 48-02-199, факс: +381 21 455-395 E-mail: office@nsurbanizam.rs www.nsurbanizam.rs

Дана: 17.11.2025.

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 01.08.2025. године, закључак број: 35-368/2023-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици, излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 03. октобра 2025. године до 01. новембра 2025. 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 „Сремака Каменица", Улица Марка Орешковића 1а, Сремска Каменица.

Јавна седница Комисије за планове, одржаће се 20. новембра 2025. године у згради Градске управе за урбанизам и грађевинске послове, Улица школска број 3, Нови Сад са почетком у 9.00 часова.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 5 примедби и 5 мишљења.

Примдбе су доставили:

1. Јована Накарада, Милан Накарада и Александра Секоури из Новог Сада;
2. Един Зекић и Душица Проле из Новог Сада, путем адвоката Јелене Глишић Зевељи, Васе Стајића 14, Нови Сад;
3. Душан Јовановић, Господар Јевремова 3/7, Шабац и Оливер Зевељи , Лазе Нанчића 45, Нови Сад;
4. Биљана Тркуља, Јанка Чмелика 22а, Нови Сад и
5. Привредно друштво „NLB Srbija“ д.о.о. Београд, путем адвоката Наташе Трифуновић, Подгоричка 2, Београд

Мишљења су доставили:

1. „Електромрежа Србије“ Београд
2. АД „Електропривреда Србије“ Београд, Балканска 13, Београд
3. Покрајински завод за заштиту природе, Радничка 20А, Нови Сад
4. Телеком Србија, Предузеће за телекомуникацију а.д.
5. Завод за заштиту споменика културе града Новог Сада

ПРИСТИГЛЕ ПРИМЕДБЕ

Примедба 1:

Примедбу су поднели Јована Накарада, Милан Накарада и Александра Секоури из Новог Сада. Примедба се односи на парцелу број 519/1 у КО Сремска Каменица, чији је власник подносилац примедбе. За наведени објекат је раније поднет захтев за озакоњење, који је и даље у поступку код надлежног органа.

„Предложено решење линије регулације у овом делу није у складу са постојећим стањем на терену, јер се линија води праволинијски преко нашег објека док се на самом споју наше и суседне парцеле број 519/2 прави лом (угао) заобилазећи суседни објекат, тј. прати спољни габарит објекта...".

...

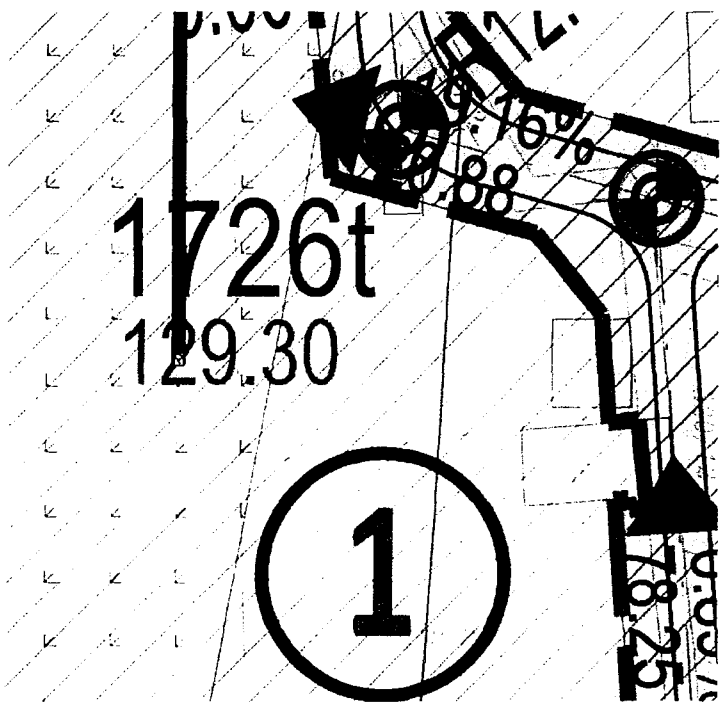
Предлог решења је да се линија регулације у делу који прелази преко парцеле број 519/1 „коригује тако да прати габарит постојећег објекта, односно да се усклади тако да буде праволинијска и без непотребних ломова, чиме би се постигло технички исправно и логично решење које не ремети континуитет регулационе линије и уважава постојеће стање и објекат..."

Примедба се прихвата

Образложење:

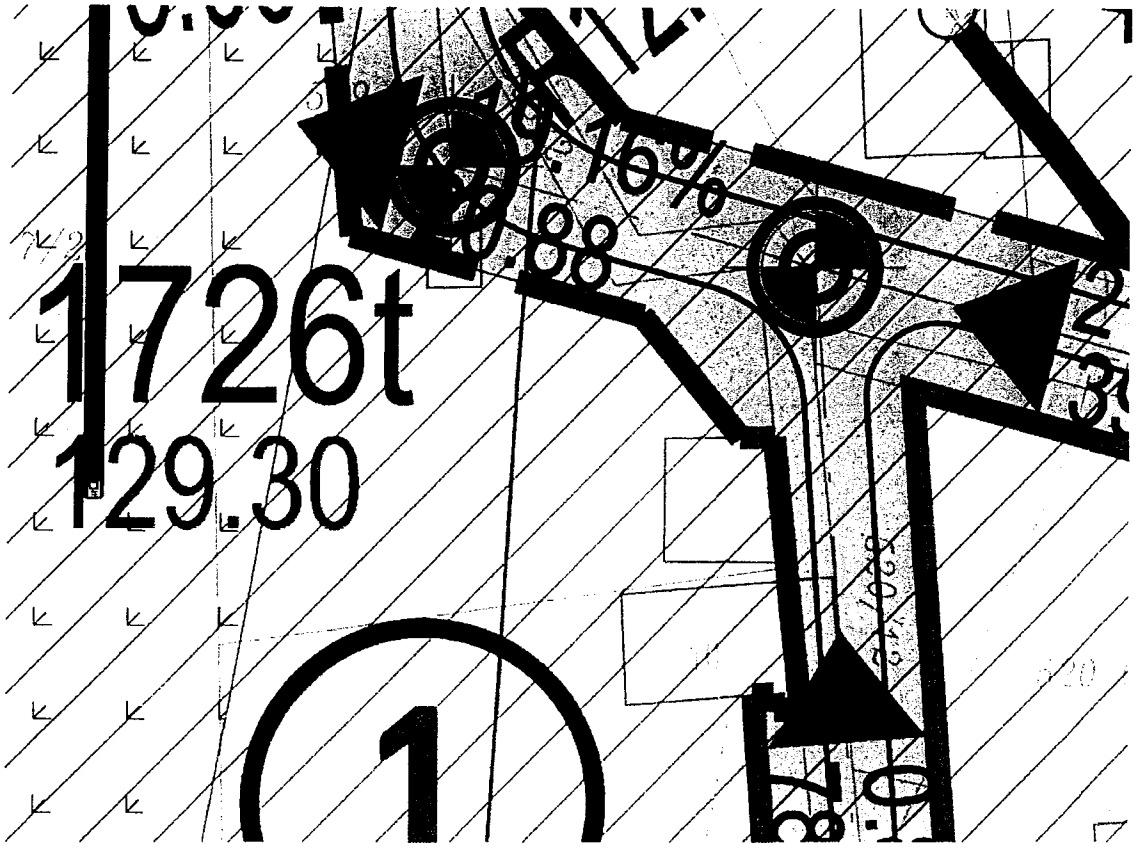
Парцела број 519/1 намењена је за породично становање. Регулациона линија је планирана тако да прелази преко постојећег објекта. Прихвата се примедба да се регулациона линија планира тако да прати линију парцеле и постојећег објекта, у мери којима се не нарушавају нормативи за планирање саобраћајних површина (слика 2).

Слика 1



Извод из Нацрта Плана детаљне регулације

Слика 2



Предлог решења

Примедба 2:

Примедбу су поднели Един Зекић и Душица Проле из Новог Сада, путем адвоката Јелене Глишић Зевећи. Примедба се односи на део око улице Гаврила Принципа, парцеле бр. 5271/1 (сувласник Душица Проле), 5268/4 (власник Един Зекић), 5271/2, 5268/3, 5267/2 (све три у јавној својини Града Нови Сад) (све К.О. Сремска Каменица), које парцеле нису обухваћене Планом). „Према важећем ПДР „Мали до" парцеле број 5271/1-(површине 453 m2) и бр. 5268/4 (површине 379 m2) су предвиђене за јавне површине – зелене површине са елементима спорта, док је према ПГР ширег центра у Сремској Каменици намена парцеле број 5271/2 -(површине 207 m2), парцела број 5268/3 -(површине 70 m2) и парцела број 5267/2 -(површине 4m2) вишепородично становање.

Предлог измене је да се у коначни предлог Плана имплментира решење по основу кога ће бити

- промењена граница обхвата плана тако сто ће обухватити парцеле бр. 5271/1, 5268/4, 5271/2, 5268/3, 5267/2 (све К.О. Сремска Каменица);
- предвиђено спајање парцела број 5271/1 и 5271/2 у једну грађевинску парцелу;
- предвиђено обавезно спајање парцела бр. 5268/4 и парцела бр 5268/3 (и уколико је могуће парцела број 5267/2) у једну грађевинску парцелу;

- планирана намена тако формианих грађевинских парцела - породично становање, спратности П+1+Пк, под истим условима који важе и за суседне парцеле породичног становања.

У образложењу се наводи да би нове грађевинке парцеле имале излаз на јавну површину – улицу Гаврила Принципа и испуњавале услове у погледу површина парцела, за изградњу објеката породичног становања. Са задње стране обе парцеле би излазиле на поток „Мали до".

Напомена: Подносиоци примедбе су захтеве садржане у овој примеди већ износили приликом израде ПДР „Мали до".

Примедба се не прихвата

Образложење:

Парцела бр. 5271/1, 5268/4, 5271/2, 5268/3, 5267/2 (све К.О. Сремска Каменица) налазе се ван обухвата Плана, на удаљености око 400 m (слика 3). Није могуће планирати проширење обухвата плана. Парцеле број 5271/1 и 5268/4 се налазе у обухвату Плана детаљне регулације Мали до у Сремској Каменици („Сл. лист Града Новог Сада", бр. 20/23).

Слика 3.



Део катастарске подлоге КО Сремска Каменица

Примедба 3:

Примедбу су поднели Душан Јовановић из Шапца и Оливер Зевећи из Новог Сада. Примедба се односи на парцеле бр. 5733/1, 5735/1, 5734/1 и 5734/6 (све КО Сремска Каменица). Увидом у Нацрт Плана детаљне регулације подносиоци примедбе су углавном задовољни решењем, и планирају изградњу модерног и атрактивног стамбеног комплекса уместо уситњавања парцела.

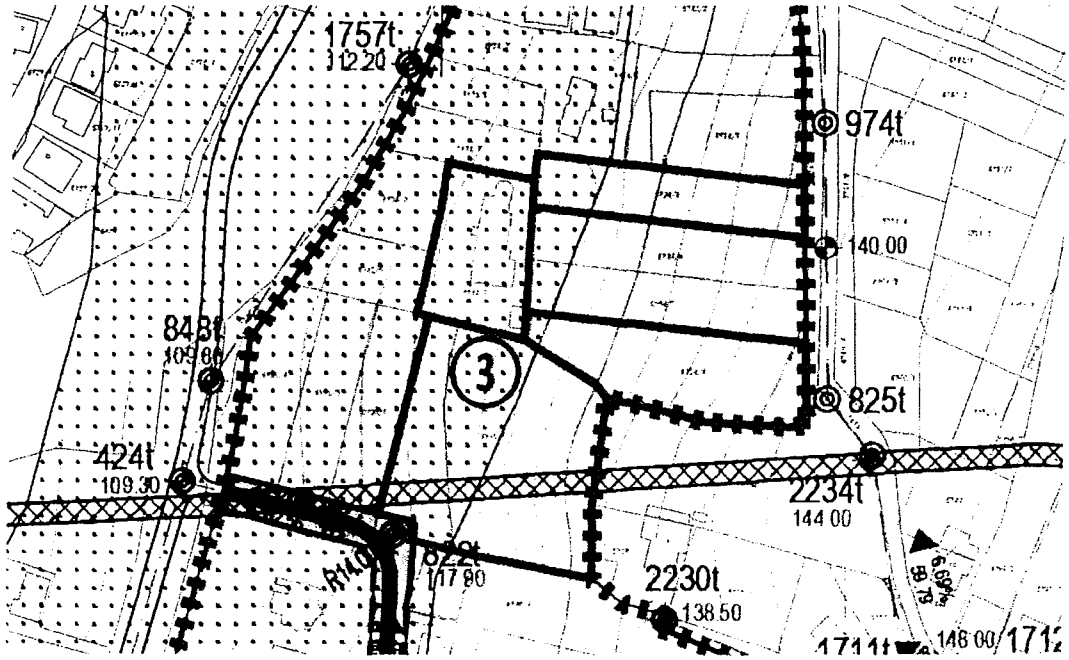
Примедба се односи на предвиђени број индивидулано одређених стамбених јединица у оквиру једног објекта (породичног становања или објекта у стамбеном комплексу). „Максимално две јединице чине нашу намеру инвестирања у објекте за тржиште практично неспроводљивим. Нема толико купаца за такве објекте, било у целини било као посебне делове објеката. Молимо да у оба случаја, у правилима грађења омогућите пројектовање и градњу по 4 индивидуално одређене стамбене јединице (или да једна од њих буде и пословна ако инвеститор то одлучи). „Површина којом располажемо омогућава да, чак и у случају пројектовања по 4 посебна дела објекта, задовољимо осале критеријуме које сте задали (паркирање, зелене површине и слично)..укупан квалитет становања неће бити угрожен са градњом више индивидуалних јединица, а са друге стране омогући ће нам да приведемо простор намени.

Примедба се не прихвата

Образложење:

Парцеле бр. 5733/1, 5735/1, 5734/1 и 5734/6 (све КО Сремска Каменица) у нацрту Плана детаљне регулације намењене су за породично становање, с тим да се парцела број 5733/1 и део парцеле број 5735/1 налазе на терену са посебним условима за изградњу (зони обавезних геомеханичких истраживања). Породично становање подразумева изградњу једног породичног објекта са помоћним објектима на парцели, са максимално три корисне етаже. Максимална дозвољена спратности је до П+1+Пк. У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице. Породично становање у стамбеним комплексима се може планирати на парцелама већим од 1800 m². Сваки објекат може имати до два стана.

Слика 4.



Извод из Нацрта плана

Планеки основ за израду Плана детаљне регулације је План генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада", бр. 32/13, 9/21, 28/21 – др. план, 52/21, 42/22, 36/23 и 18/24 – др. план) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим су утврђене претежне намене на обухваћеном простору – породично становање спратности до П+1+Пк и саобраћајне површине. У текстуалном делу Плана генералне регулације наведено је „Породично становање подразумева изградњу једног породичног објекта са помоћним објектима на парцели, спратности до П+1+Пк, са максимално три етаже. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна употреба сутерена. **У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице.** Други објекти могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично."

Примедба 4:

Примедбу је поднела Биљана Тркуља из Новог Сада. Примедба се односи на парцеле бр. 5734/4 и 5734/5 (све КО Сремска Каменица), које се међусобно граниче и заједно имају 2.401 m2. Примедба се односи на предвиђени број стамбених јединица.

„Сматрамо да ограничење изградње посебних делова објеката на само две засебне јединице доводи до немогућности реализације плана. Не постоји тржиште купаца, односно инвеститора које ће у овом делу града моћи да гради или прибави просторе таквих површина, имајући у виду стање и тренд цена градње или цена куповине сграђених кућа или станова."

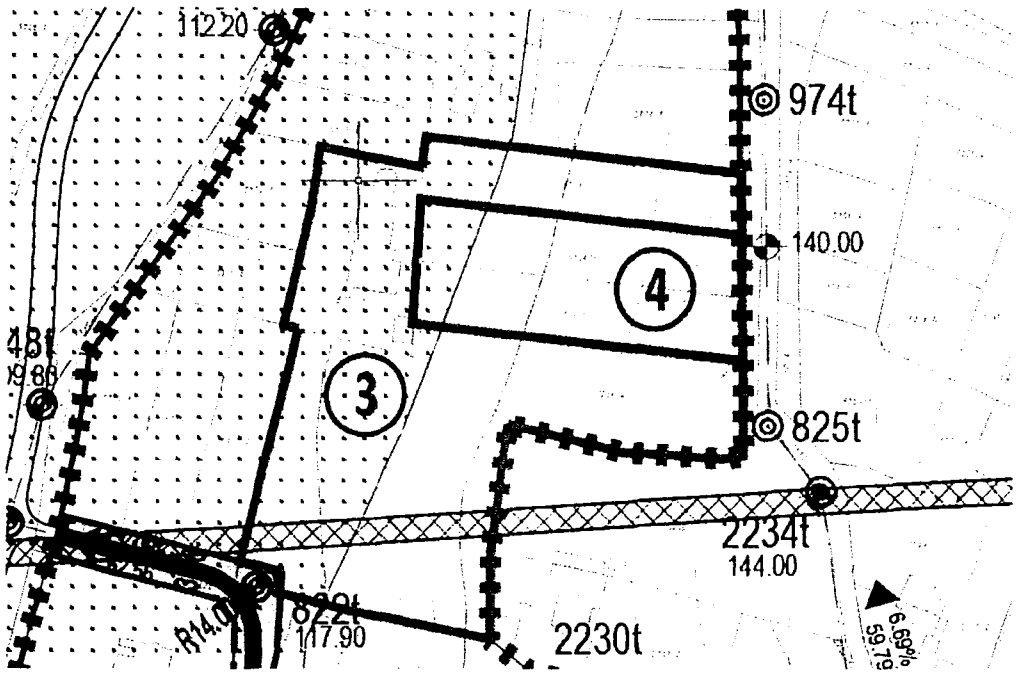
Предлаже се да се за породично становање и за формирање стамбених комплекса омогући да сваки објекат има 4 засебна дела.

Примедба се не прихвата

Образложење:

Парцеле бр. 5734/4 и 5734/5 (све КО Сремска Каменица) у нацрту Плана детаљне регулације намењене су за породично становање. Породично становање подразумева изградњу једног породичног објекта са помоћним објектима на парцели, са максимално три корисне етаже. Максимална дозвољена спратности је до П+1+Пк. У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице. Породично становање у стамбеним комплексима се може планирати на парцелама већим од 1800 m². Сваки објекат може имати до два стана.

Слика 5.



Извод из Нацрта плана

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је План генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада", бр. 32/13, 9/21, 28/21 – др. план, 52/21, 42/22, 36/23 и 18/24 – др. план) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим су утврђене претежне намене на обухваћеном простору – породично становање спратности до П+1+Пк и саобраћајне површине. У текстуалном делу Плана генералне регулације наведено је „Породично становање подразумева изградњу једног породичног објекта са помоћним објектима на парцели, спратности до П+1+Пк, са максимално три етаже. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна употреба сутерена. **У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице.** Други објекти могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично."

Примедба 5:

Примедбе је поднело Привредно друштво „NLB Srbija" д.о.о. Београд, путем адвоката Наташе Трифуновић, адвокат из Београда. Примедба се односи на парцеле бр. 5744, 5743 и 5746 (све КО Сремска Каменица).

1.

„Нацртом ПДРа за стамбене објекте и стамбене објекте у оквиру стамбених комплекса предвиђена спратност објеката је П+1+Пк. Међутим. У самом текстуалном делу Плана, на више места пише како је дозвољено формирање сутерена или подрумске етаже, уколико то дозвољавају услови терена. Имајући у виду наведено, у циљу избегавања сваке недоумице, мишљењасмо да је потребно на свим местима у текстуалном делу кориговати наведену спратност објеката тако да уместо „П+1+Пк" пише „По/Су+П+1+Пк".

Предлажемо да се коригује и реченица на стр.31: „Породично становање подразумева изградњу једног породичног објекта са помоћним објектима на парцели. са максимално три корисне етаже", тако да пише „максимално четири корисне етаже".

У поглављу 8.1. текста се наводи: „Искористити нагиб терена као предност. односно пројектовати објекте у више целих или полу нивоа". Увођење полу нивоа је свакако пожељно и рационално на теренима у нагибу, међутим сматрамо да је Планом потребно додатно дефинисати спратност у случају објеката са полу нивоима, како не би дошло до евентуалног двосмисленог тумачења приликом спровођења Плана, тј. приликом издавања дозвола за градњу планираних објеката (нпр. навести у текстуалном делу Плана да је могуће да објекат има два нивоа приземља, итд..)."

2.

Мишљења смо да је потребо прецизно дефинисати планирану типологију стамбених објеката, посебно за стамбене објекте који се налазе у оквиру стамбених комплекса (текст, стр.33). Потребно је предвидети тј. оставити могућност за различиту типологију објеката у оквиру стамбеног комплекса: слободностојећи објекти, двојни и објекти у низу.

Планом предвидети да је у оквиру стамбених комплекса могуће формирати више низова објеката на међусобном растојању.

За објекте у низу планирати низ од мин.3 до „н" објеката. Планирати да је мин. ширина фронта једног објекта у низу мин.7.0м.

За сваки породични објекат омогућити формирање до мах. 3 засебне стамбене јединице (што је у складу са Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030.године („Службени лист Града Новог Сада", бр.33/22), којим су наведени урбанистички параметари за стамбене комплексе: „сваки објекат може имати до три стамбене јединице").

3.

Прецизно дефинисати правила парцелације, посебно за стамбене комплексе: да ли један стамбени комплекс могу да чине више катастарских парцела (нпр. к.п. 5744 и 5743 К.О. Сремска Каменица) или је неопходно Пројектом препарцелације обједнити катаст.парцеле у циљу формирања једне грађевинске парцеле, која уједно чини и стамбени комплекс?

Планским решењем омогућити даљу препарцелацију унутар стамбеног комплекса тако да мин. површина нове грађевинске парцеле износи 300m2, а ширина фронта мин.7m. Нова грађевинска парцела унтар стамбеног комплекса може имати колски приступ преко интерне саобраћајнице унутар комплекса или директан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

У поглављу текста „8.1. Општа правила: Парцелација" треба навести да су посебна правила парцелације прописана за стамбене комплексе.

4.

На стр.33, у погављу „Посебни услови за формирање стамбених комплекса" наводи се: „Неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању, при чему се препоручује да 30 % простора буде озелењено". С обзиром да је проценат зеленила, (претпоставља се на нивоу стамбеног комплекса) дефинисан на нивоу препоруке, потребно је дефинисати мин. 20% потребне површине зеленила на нивоу стамбеног комплекса, имајући у виду да у оквиру стамбеног комплекса треба планирати приступне саобраћајнице, паркинг места на отвореном, затим пешачеке стазе, мини тргове и терене на отвореном.

5.

У текстуалном делу Плана (стр.10) наводи се да катастарска парцела бр. 5746 КО Сремска Каменица делом припада површинама намењеним за јавне саобраћајне површине, док је према графичком делу Плана цела предметна парцела намењена за јавну саобраћајну површину. Потребно је усагласити текст са графиком, односно кориговати текстуални део Плана.

6.

Планирана јавна саобраћајница која се завршава осовинском тачком 823т и „Т" окретницом, према графичком делу Плана заузима део површине к.п.5744 К.О. Сремска Каменица.

Потребно је планирану „Т" окретницу завршити уз границу к.п.5744 К.О. Сремска Каменица, како би се током даљег спровођења Плана избегла експропријација више различитих катастарских парцела и омогућила већа површина за уређење и изградњу, имајући у виду да је изградња на к.п.5744 К.О. Сремска Каменица већ ограничена због површине која је издвојена за „енергетски коридор".

7.

У графичком прилогу Плана „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација", дуж регулације Улице Лоле Рибара се налази постојећи гасовод. Уколико постоји техничка могућност, потребно је планирати гасовод и дуж планиране јавне саобраћајнице која се налази уз јужну границу к.п.5744 К.О. Сремска Каменица (дефинисана осовинским тачкама 1722т и 1717т).

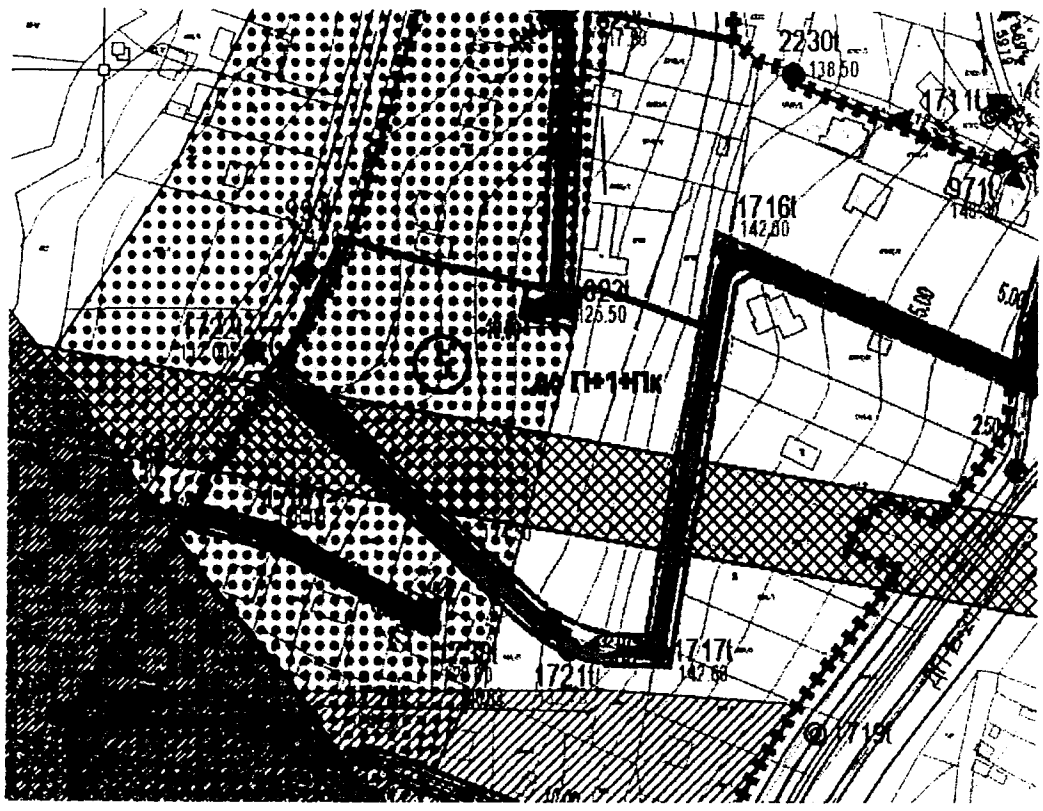
8.

На стр.30 текстуалног дела Плана се наводи: "За сваку стамбену јединицу у оквиру породичног становања, потребно је обезбедити минимално два паркинг-места".

Молимо вас да када је у питању планирање стамбених комплекса прописани параметар за паркирање буде 1стан/1паркинг место имајући у виду већу густину становања у односу на индивидуално становање, као и ограничења градње у појасу заштитног енергетског коридора.

Примедбе се делом не прихватају, делом прихватају, а делом нису основане.

Слика 6.



Извод из Плана детаљне регулације- План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације

Ад1.

Примедба се не прихвата

Образложење:

У тексту нацрта плана детаљне регулације у одељку 8 „ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА", пододељки 8.1. Општа правила је наведено да „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." **Не прихвата се примедба** да се на свим местима у тексту коригује спратност на По/Су+П+1+Пк.

Не прихвата се примедба да се коригује реченица тако да пише „максимално четири корисне етаже". У тексту плана су дата јасна правила грађења у случају да се сутерен користи као корисна етажа у пододељку 8.2. Породично становање. „С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна употреба сутерена. 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 и тада је максимална дозвољена спратност до Су+П+1."

Не прихвата се примедба да се у тексту плана уведе појам „два нивоа приземља итд". У пододељку 8.7. Правила обликовања је дефинисано „Приликом обликовања искористити нагиб терена као предност. Визуре простора треба отворити у правцу пада терена, у зависности од положаја објекта. Искористити нагиб терена као предност, односно пројектовати објекте у више целих или полу нивоа." Не прихвата се примедба да се спратност додатно дефинише у случају објекта са полунивоима. Појам „полуниво" се не дефинише као посебан спрат/етажа, а планом се дозвољава да се у пројектанстском решењу може пројектовати уколико то захтева конфигурација терена и није могуће постићи пуну висину, а не може се рачунати као дупла етажа приземља или спрата.

Ад2.

Примедба се у делу прихвата, а у делу не прихвата.

Образложење:

У тексту нацрта у пододељку „8.2. Породично становање" дефинисани су посебни услови за формирање стамбених комплекса. **Прихвата се примедба** да се остави могућност за различите типологије објеката у оквиру стамбеног комплекса: слободностојећи објекти, двојни и објекти у низу. **Прихвата се примедба** да се услови за реализацију стамбеног комплекса коригују тако да за објекте у низу планира низ од минимум 3 објекта, и да је ширина фронта једног објекта у низу минимум 7 m.

Не прихвата се примедба да се омогући планирање 3 стамбене јединице. Генерални урбанистички план Града Новог Сада до 2030.године (Сл.лист Града Новог Сада" бр.33/22) је дао смернице за стамбене комплексе „сваки објекат може имати до 3 стамбене јединице". Плански основ за израду Плана детаљне регулације је План

генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 32/13, 9/21, 28/21 – др. план, 52/21, 42/22, 36/23 и 18/24 – др. план) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим су утврђене претежне намене на обухваћеном простору – породично становање спратности до П+1+Пк и саобраћајне површине. У текстуалном делу Плана генералне регулације наведено је „Породично становање подразумева изградњу једног породичног објекта са помоћним објектима на парцели, спратности до П+1+Пк, са максимално три етаже. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна употреба сутерена. **У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице.** Други објекти могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично.“

Ад3.

Примедба у делу није основана, а у делу се не прихвата

Образложење:

Стамбени комплекс чини једна катастарска парцела у односу на коју се планирају утврђни урбанистички параметри. Примедба није основана, правила парцелације за стамбене комплексе су дефинисана.

Не прихвата се даља парцелација стамбеног комплекса унутар формиране грађевинске парцеле за реализацију комплекса. Читав комплекс чини једна грађевинска парцела, и на тој парцели се дозвољава изградња више објеката која чине јединствену урбанистичко-архитектонску и функционалну целину, за шта су утврђена посебна правила. У том случају парцеле не би биле грађевинске јер не би имале излаз на јавну површину, нарушили би се планом прописани параметри и за такав вид парцелације не би могли да се примене утврђени урбанистички параметри. Планирани објекти у комплексу се не пројектују као самосталне грађевинске целине на засебној грађевинској парцели због инфраструктуре, заједничких прилаза и сл. већ су део јединствене структуре.

Ад4.

Примедба се не прихвата

Образложење:

У смерницама Плана генералне регулације дата је препорука да се пола комплекса озелени, у Плану детаљне регулације се препоручује да 30% простора озелени. Не прихвата се примедба да је потребно минимум 20% потребне површине зеленила на нивоу стамбеног комплекса.

Ад5.

Примедба се прихвата

Образложење:

У текстуалном делу плана детаљне регулације потребно је кориговати да се цела парцела 5746 КО Сремска Каменица планира за јавну површину.

Ад6.

Примедба се не прихвата

Образложење:

Планирано решење јавне саобраћајнице је технички исправно, с обзиром на то да је саобраћајница планирана са слепим завршетком, не излази на друге јавне површине, и мора имати окретницу.

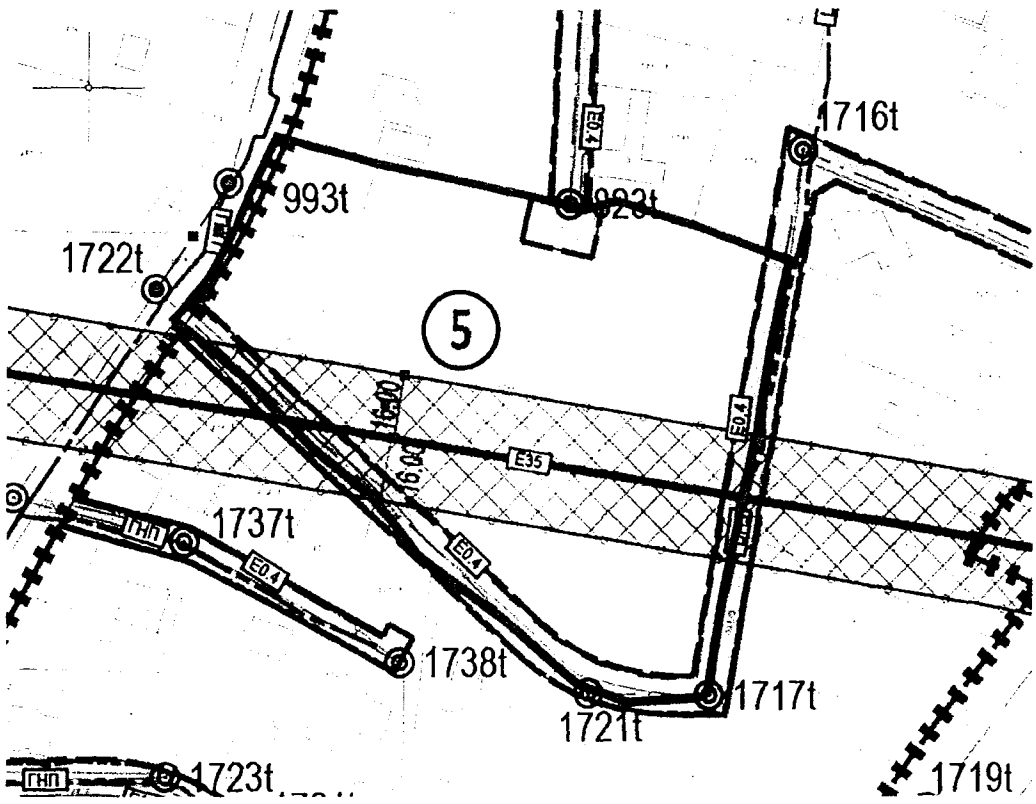
Ад7.

Примедба се не прихвата

Образложење:

У графичком приказу број 5. „План енергетске инфраструктуре и електорнских комуникација" приказани су постојећи гасоводи нижег притиска у оквиру постојећих и планираних јавних површина са источне и западне стране предметних парцела. Сматрамо да нема потребе за планирање гасовода у оквиру новопланиране улице са јужне стране комплекса.

Слика 7.



Извод из Плана детаљне регулације – План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Ад8.

Примедба се делимично прихвата

Образложење:

У текстуалном делу потребно је кориговати параметре за паркирање тако да се за породично становање наведе следеће:

Врста објекта	Минималан број паркинг места (ПМ):
Породично становање	2 ПМ на једну стамбену/пословну јединицу 3 ПМ за две стамбене/пословне јединице

ПРИСТИГЛА МИШЉЕЊА:

Мишљење 1

Мишљење је доставило „Електромрежа Србије" А.Д. Београд. Дато је позитивно мишљење уз следеће напомене:

„У поглављу „3.3. Енергетска инфраструктура" треба да стоји следећи текст:

- Трасе далековода 110 kV бр.104/7 ТС Нови Сад 6-Нови Сад 1 и 110 kV 124/1 ТС Нови Сад 1 – Рума 1, који су у власништву „Електромрежа Србије" А.Д. се једним делом укрштају са обухватом предметног плана.
- Према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција, у непосредној близини предметних објеката није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромрежа Србије" А.Д.

Мишљење се прихвата

Образложење

Текст ће бити унет у пододељак „3.3. Енергетска инфраструктура".

Мишљење 2

Мишљење је доставило А.Д. „Електропривреда Србије" Београд. У мишљењу су навели да немају примедби и сугестија на Нацрт плана детаљне регулације „Мали до" у Сремској Каменици.

Мишљење 3

Мишљење је доставио Покрајински завод за заштиту природе. Закључак је да су услови заштите природе из Решења о условима заштите природе бр.03 020 1842/2 од 14.06.2024.године уграђени у План.

Мишљење 4

Мишљење је доставио Телеком Србија, Предузеће за телекомуникацију а.д.

С обзиром на то да „Телеком Србија" не планира постављање уређаја великих димензија за децентрализацију бакарне приступне мреже на предметном подручју, предлаже се да се изостави део из поглавља Електронске комуникације:

„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 од минимално 3 m."

Уместо следећег текста:

- 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

предлажемо следећу формулацију:

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система у случају да се ради о изворима од посебног интереса;

- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је испунити све обавезе прописане регулативом из области заштите од нејонизујућег зрачења и заштите животне средине.

Мишљење се прихвата

Образложење

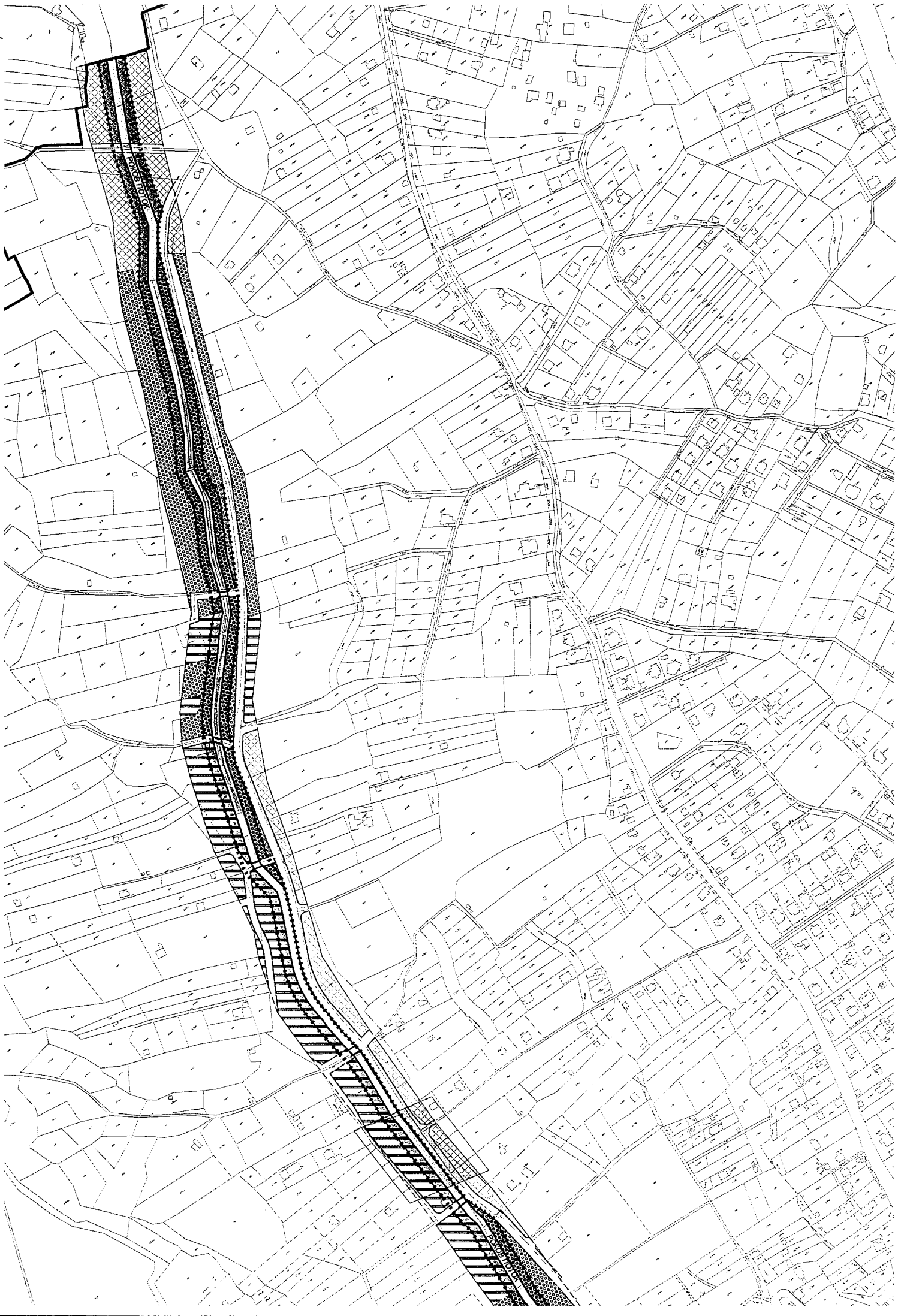
Текст ће бити унет у пододељак „3.5. Електронске комуникације".

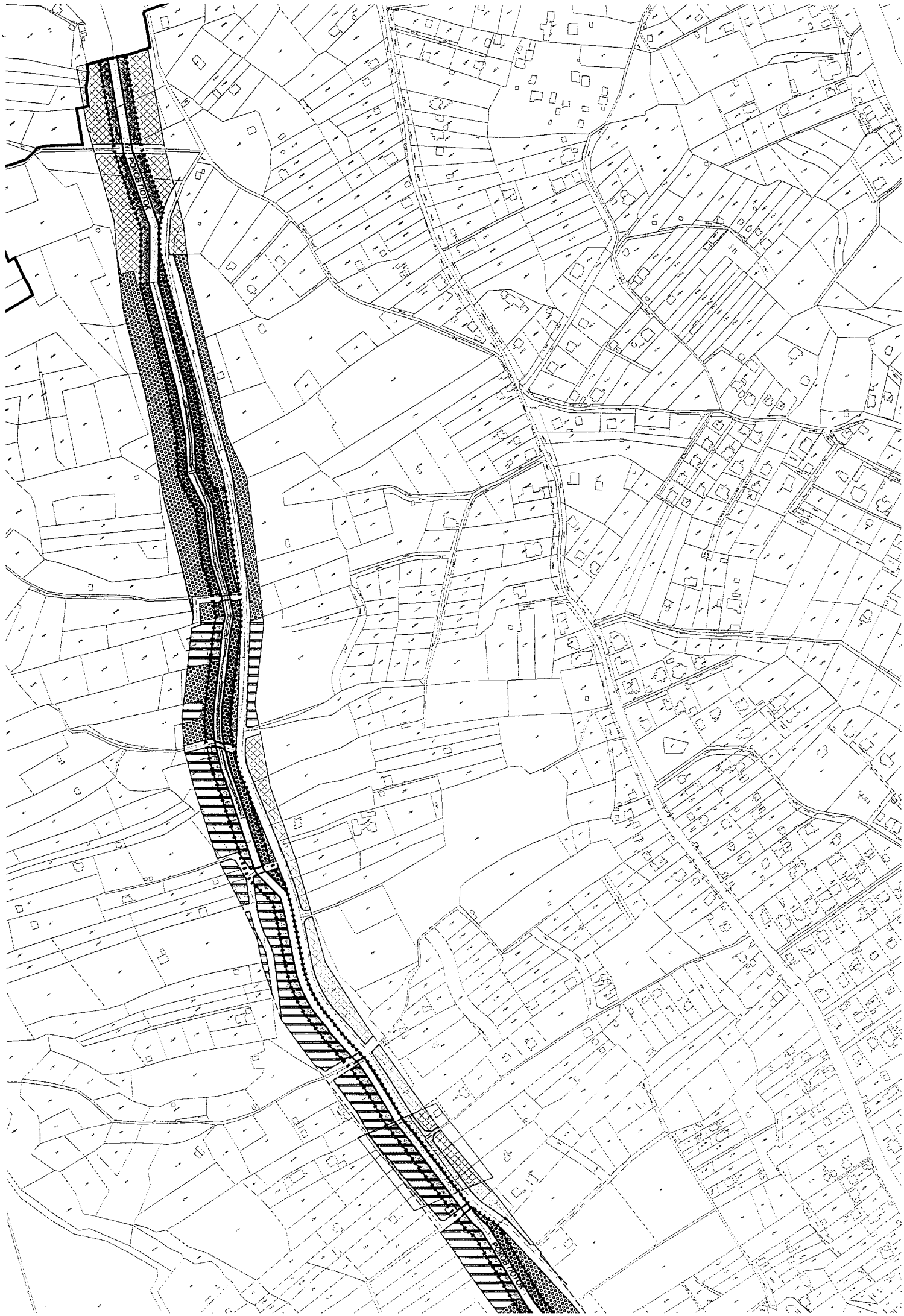
Руководилац израде плана:

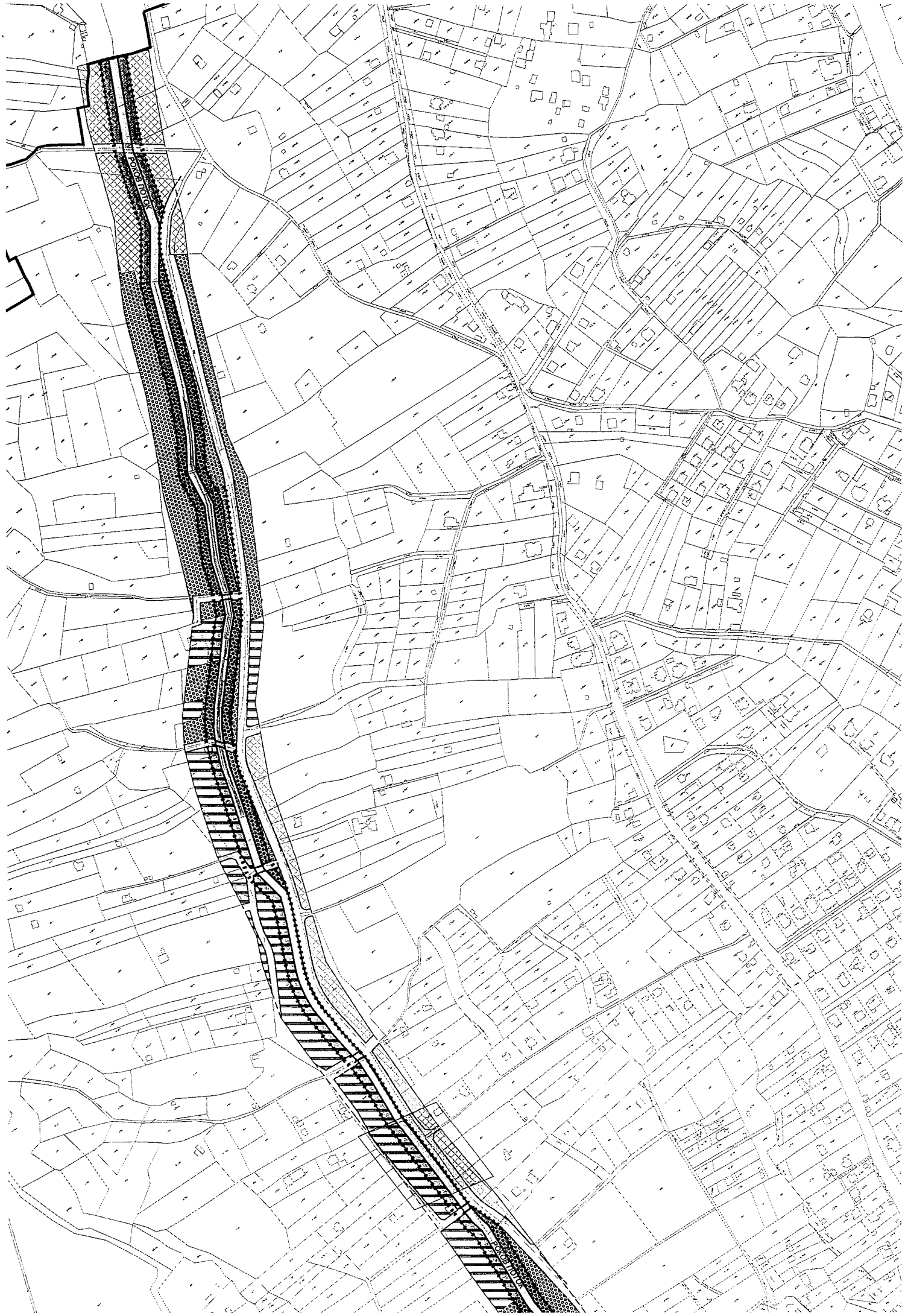
Мр Ања Вукадиновић Ђурић, дипл.инж.арх.

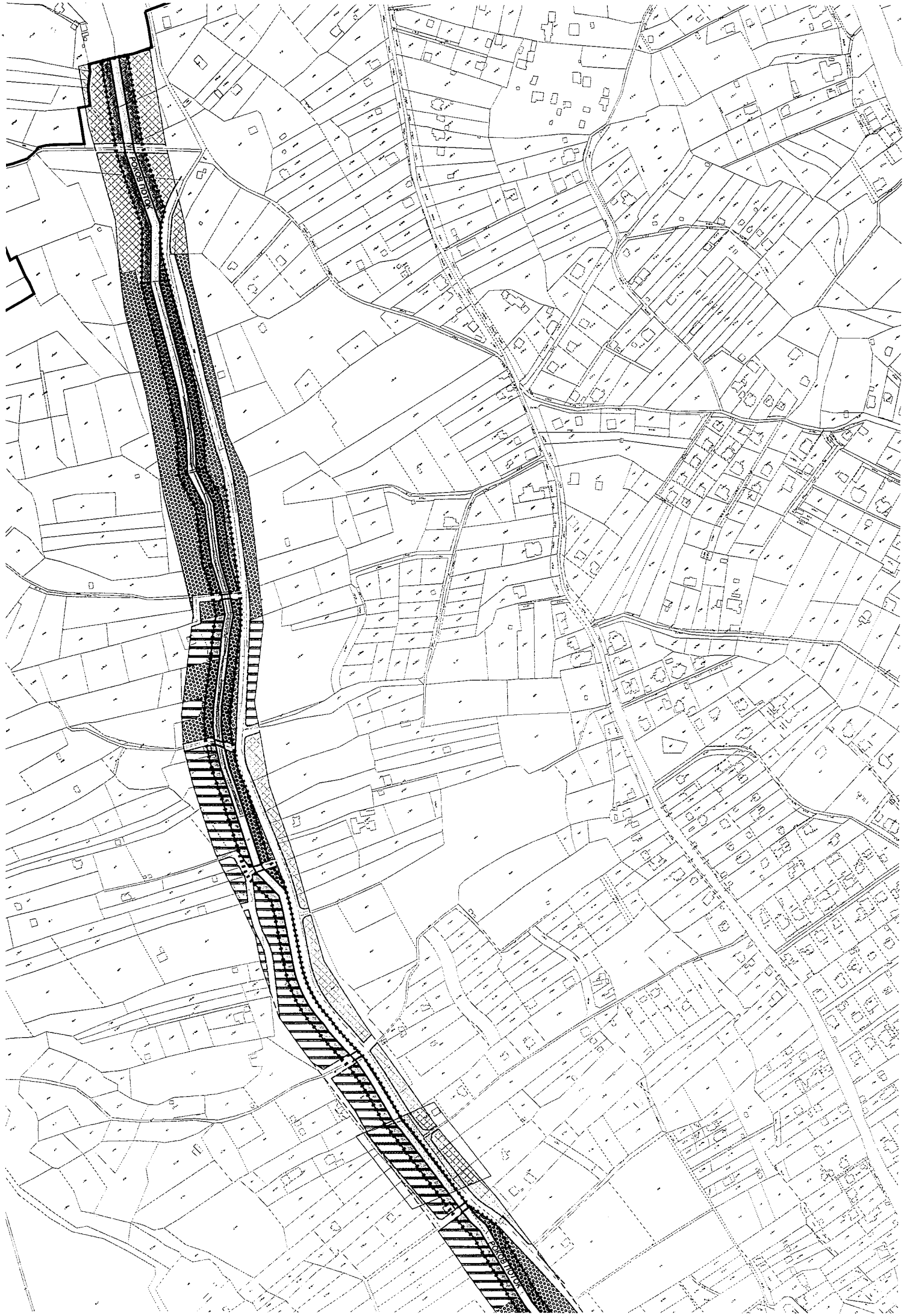
Директор:

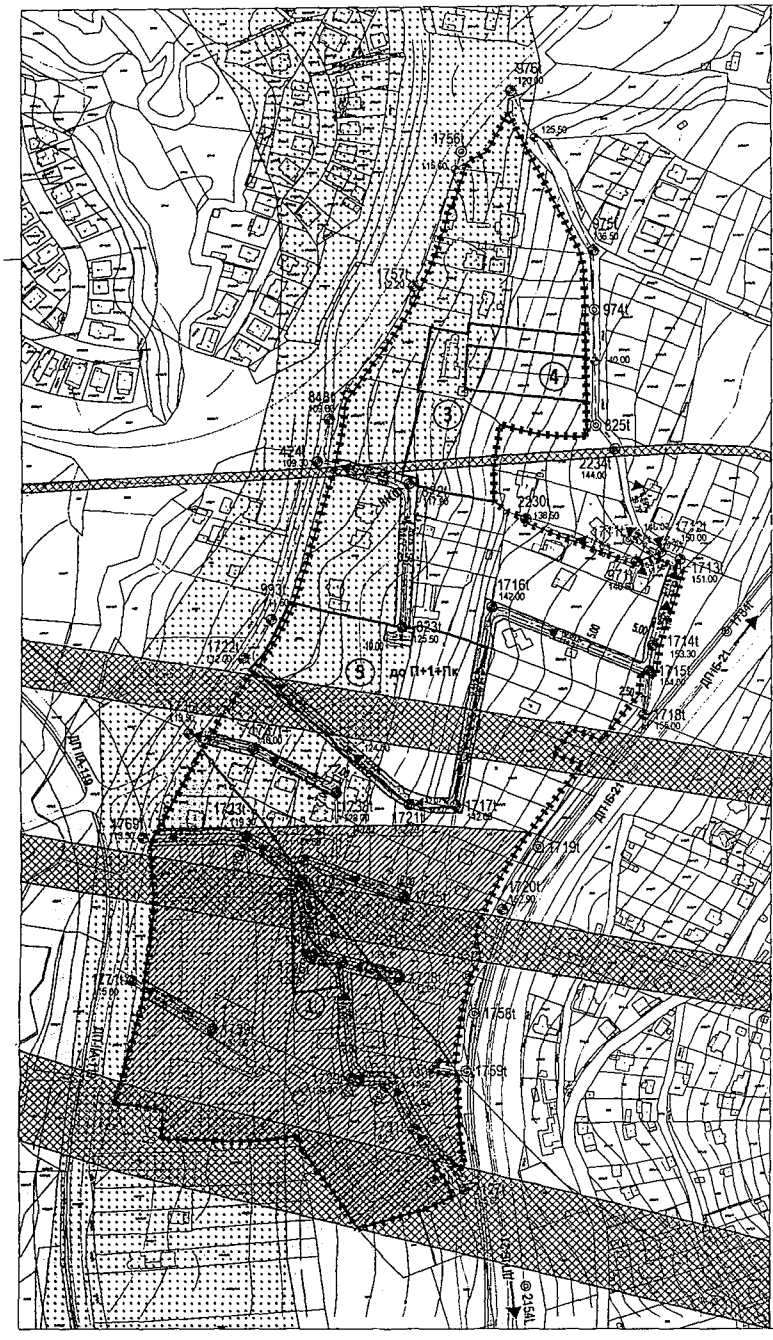
Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.


POTOK
POTOK


POVODNOVOK
POVODNOVOK


POKOJ POTOK
POKOJ POTOK


POTOK
POTOK



КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

Број	Y	X	Број	Y	X	Број	Y	X	Број	Y	X
424t	7409524.78	5008235.91	1714t	7409748.42	5008109.93	1727t	7409542.37	5007884.44	1759t	7409624.49	5007821.17
822t	7409585.46	5008220.70	1715t	7409746.39	5008092.34	1728t	7409580.27	5007884.31	1769t	7409609.44	5007579.14
823t	7409581.23	5008123.10	1716t	7409641.01	5008136.37	1729t	7409548.01	5007816.39	1771t	7409402.34	5007882.66
825t	7409710.71	5008259.20	1717t	7409617.26	5008000.80	1730t	7409575.83	5007815.46	1784t	7409969.96	5008321.78
848t	7409532.84	5008264.20	1718t	7409742.88	5008061.83	1731t	7409589.77	5007781.54	2127t	7409623.67	5007740.41
971t	7409737.58	5008167.27	1719t	7409672.68	5007972.52	1735t	7409516.95	5007950.34	2153t	7409625.55	5007885.14
974t	7409709.49	5008337.45	1720t	7409648.31	5007930.27	1736t	7409439.96	5008049.87	2154t	7409666.24	5007597.76
975t	7409708.87	5008377.22	1721t	7409586.40	5008001.42	1737t	7409483.28	5008038.91	2230t	7409663.71	5008196.54
976t	7409653.75	5008486.70	1722t	7409475.93	5008102.03	1738t	7409538.68	5008009.27			
993t	7409494.18	5008128.48	1723t	7409478.65	5007980.45	1739t	7409456.46	5007849.35			
1711t	7409732.62	5008182.03	1724t	7409515.50	5007964.06	1756t	7409620.91	5008445.21			
1712t	7409753.97	5008173.64	1725t	7409582.86	5007939.19	1757t	7409586.87	5008354.03			
1713t	7409766.79	5008168.61	1726t	7409522.20	5007899.83	1758t	7409630.32	5007859.86			

2

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"МАЛИ ДО" - ПРОШИРЕЊЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА

- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (ДО П+1+Пк)

САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

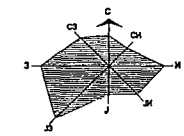
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- КОЛОВОЗ
- 1715t — ОСОВИНА И ОСОВИНСКА ТАЧКА
- 154.00 — НИВЕЛЕТА
- 3.20% / 30.71 — НАГИБ НИВЕЛЕТЕ (%) / РАСТОЈАЊЕ (m)

СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА

- НЕСТАБИЛНЕ ПАДИНЕ И УМИРЕНА КЛИЗИШТА (зона обавезних геомеханичких истраживања)

НОСИВОСТ ТЕРЕНА

- ТЕРЕН СА ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ (зона обавезних геомеханичких истраживања)
- ЗОНА КОНТРОЛИСАНЕ ГРАДЊЕ
- ЕНЕРГЕТСКИ КОРИДОР
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ЦЕЛИНА ЗА КОЈУ СУ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- 1-5 — ГРАНИЦА И БРОЈ ПРИМЕДБЕ



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

НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "МАЛИ ДО" - ПРОШИРЕЊЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ				
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Мр. В.В.Ђурић, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	
ОБРАЂИВАЧ	А.ПАЊКОВИЋ, дипл.инж.сообр. Ј.ДРАГОЈЕВИЋ, дипл.инж.грађ. Д.БОЛЛИЋ, грађ. техн.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД	
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С.ХАЦЕНБЕРГЕР, дипл.инж.арх.		БРОЈ ЗАДАТКА: 1.4.13/21	ДАТУМ: 07.2025.	РАЗМЕРА: 1:2500
ДИРЕКТОР	Д.МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.				БРОЈ: 2