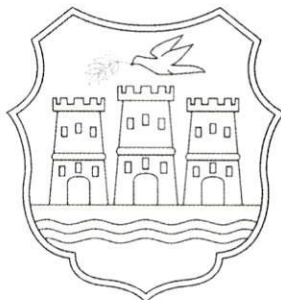


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПАРК-ШУМЕ И ТУРИСТИЧКО-СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНОГ ПОДРУЧЈА
ЈУЖНО ОД ДП IА РЕДА ОЗНАКЕ А1 (МЕЂУНАРОДНИ ПУТ ОЗНАКЕ Е-75)
У НОВОМ САДУ

- Елаборат за рани јавни увид -

НОВИ САД, септембар 2026. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.4.3/24

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПАРК-ШУМЕ И ТУРИСТИЧКО-СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНОГ ПОДРУЧЈА
ЈУЖНО ОД ДП IА РЕДА ОЗНАКЕ А1 (МЕЂУНАРОДНИ ПУТ ОЗНАКЕ Е-75)
У НОВОМ САДУ**



ДИРЕКТОР

Душан МИЉАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.4.3/24

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „УРБАНИЗАМ”

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Мирела МАНАСИЈЕВИЋ РАДОЈЕВИЋ, дипл. инж. арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

Мирела МАНАСИЈЕВИЋ РАДОЈЕВИЋ, дипл. инж. арх.

Јована БОШКОВИЋ, дипл. инж. грађ.

Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.

Никола ПАНЦИЋ, маст. инж. саобр.

Дејана НЕГОВАНОВИЋ, маст. инж. зашт. жив. сред.

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, маст. инж. геод.

Анђела МАСТИЛОВИЋ, дипл. инж. геод.

Марија КРНАЧ, техн. арх.

Јелена РОВЧАНИН, маст. инж. пејз. арх.

Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник

Маја АЈЕТОВИЋ, дипл. правник

Јулијана БОЛТИЋ, техн. геод.

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, техн. геод.

САРАДНИЦИ:

Јулијана БОЛТИЋ, геом.

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

	страна
1. УВОД.....	1
2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	1
3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА	2
3.1. Правни основ за израду плана.....	2
3.2. Плански основ и смернице за израду плана	2
3.2.1. Извод из Плана генералне регулације.....	3
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА	5
4.1. Оцена постојећег стања простора.....	5
4.2. Оцена стања зеленила	6
4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре.....	6
4.3.1. Саобраћајна инфраструктура	6
4.3.2. Водна инфраструктура.....	6
4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације.....	6
5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	7
6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА.....	7
6.1. Концепт просторног уређења.....	7
6.2. Концепт озелењавања простора.....	8
6.3. Биланс површина.....	9
7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА	9
7.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре.....	9
7.2. Концепт водне инфраструктуре.....	9
7.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација	10
8. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	10
9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	11

ГРАФИЧКИ ДЕО

Списак графичких приказа

- 1.1.Извод из Генералног урбанистичког плана Града Новог Сада..... A4
- 1.2.Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, северно од Канала ДТД у Новом Саду - План намена површина A3
- 2. Обухват планског подручја P 1: 5000
- 3. Концепција планског подручја P 1: 5000

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПАРК-ШУМЕ И ТУРИСТИЧКО-СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНОГ ПОДРУЧЈА ЈУЖНО ОД ДП IА РЕДА ОЗНАКЕ А1
(МЕЂУНАРОДНИ ПУТ ОЗНАКЕ Е-75) У НОВОМ САДУ**

- Елаборат за рани јавни увид -

1. УВОД

Планом детаљне регулације парк-шуме и туристичко-спортско-рекреативног подручја јужно од ДП IА реда ознаке А1 (међународни пут ознаке Е-75) у Новом Саду (у даљем тексту: План) биће обухваћен део грађевинског подручја Новог Сада, укупне површине око 67 ха који се налази у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад III.

Важећу планску документацију за простор који ће бити обухваћен овим Планом чине: План генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, северно од Канала ДТД у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 6/23) (у даљем тексту: План генералне регулације) и, у делу којем није у супротности са Планом генералне регулације, План детаљне регулације подручја за пословање јужно од државног пута А1 (Е-75) („Службени лист Града Новог Сада”, број 5/22), као и План детаљне регулације инфраструктурног коридора ауто-пута Е-75 на административном подручју Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 9/06 и 35/19) (у даљем тексту: важећи планови детаљне регулације).

Према Плану генералне регулације Планом обухваћени простор намењен је у западном делу обухвата за парк-шуму, и источном делу за туристичко-спортско-рекреативне површине, у мањем делу за пословање на улазним правцима, као и за саобраћајне површине (улице) и водене површине (отворене канале).

2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Грађевинско подручје које ће се обухватити планом налази се у Катастарској општини Нови Сад III, унутар описане оквирне границе плана.

За почетну тачку описа оквирне границе плана утврђена је тачка на тремећи парцела бр.287/34, 190/6 и 190/1. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати западну границу парцеле број 190/1 до пресека са регулационом линијом планиране улице, затим граница скреће у правцу истока, прати јужну регулациону линију планиране улице до тачке на пресеку са правцем постојећег далековода. Од ове тачке, граница скреће ка северу, прати правац постојећег далековода до пресека са јужном регулационом линијом ДП IА реда ознаке А1 (Е-75). Даље, граница скреће у правцу истока, прати јужну регулациону линију ДП IА реда ознаке А1 (Е-75) до пресека са источном регулационом линијом планиране улице, затим граница скреће у правцу југа, прати источну регулациону линију планиране улице до пресека са јужном границом парцеле број 3178/4 (Канал Велики рит). Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати јужну границу парцеле број 3178/4(Канал Велики рит) до преломне тачке на северној и западној граници парцеле број 256/32, затим граница пресеца

парцеле бр. 3178/4 (Канал Велики рит) и 119/2 и долази до тромеђе парцела бр.194/1, 195 и 119/2. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 194/1 и долази до тромеђе парцела бр. 194/1, 194/2 и 190/1. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, пресеца парцеле бр. 222/2(пут) и 190/1 и долази до преломне тачке западне регулационе линије планиране улице. Даље, граница скреће у правцу запада, прати северну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са западном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Од ове тачке, граница скреће у правцу севера, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са јужном границом парцеле број 287/28, затим граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцела бр.287/28 и 287/34 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа оквирне границе грађевинског подручја.

Површина која ће се обухватити планом је 67 ha.

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

3.1. Правни основ за израду плана

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону 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, 91/25 и 80/26) и Одлуци о изради Плана детаљне регулације парк-шуме и туристичко-спортско-рекреативног подручја јужно од ДП IА реда ознаке А1 (међународни пут ознаке Е-75) у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 45/26).

План ће бити израђен на основу усмеравајућих правила утврђених Планом генералне регулације.

3.2. Плански основ и смернице за израду плана

Основ за израду Плана је План генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, северно од Канала ДТД у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 6/23) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина на подручју града.

Подручје које ће бити обухваћено овим планом је према Плану генералне регулације намењено за парк-шуму, туристичко-спортско-рекреативне површине, пословање на улазним правцима, саобраћајне површине (улице) и отворене канале.

План ће бити израђен на основу усмеравајућих и дефинисаних правила утврђених Планом генералне регулације.

Документацију од значаја за израду Плана чине Генерални план, План генералне регулације, важећи план детаљне регулације за овај простор и околне просторе са којима се овај план граничи, друга претходна планска документација, студије и анализе релевантне за обухваћени простор, као и достављени услови од надлежних институција.

3.2.1. Извод из Плана генералне регулације

Планом генералне регулације за простор који ће бити обухваћен Планом утврђено је следеће:

„13. Правила грађења за урбанистичке целине за које је основ за реализацију план детаљне регулације

Правила уређења и грађења утврђена овим планом су усмеравајућа за израду планова детаљне регулације.

При разради основног урбанистичког решења (саобраћајна мрежа и намена простора) може доћи до одступања у циљу прилагођавања стању на терену.

На простору за који се условљава израда плана детаљне регулације, утврђена су правила уређења инфраструктурних система на постојећим јавним површинама, до доношења плана детаљне регулације и то:

- у оквиру постојећих инфраструктурних система, омогућава се потпуна или делимична реконструкција, као и делимично измештање инсталација;
- омогућава се реализација нових деоница инфраструктурне мреже, које функционишу у оквиру техничких целина мреже;
- инфраструктурни објекти могу се реализовати у оквиру постојеће регулације улице у складу са просторним ограничењима проистеклим из постојеће опремљености улице, односно условима исходованим од стране носиоца система који њиме управља.

...

13.2. Пословање на улазним правцима

Пословање на улазним правцима у град обухвата пословне активности из области терцијарних делатности и производног занатства.

Учешће становања у овим зонама се ограничава на једну стамбену јединицу за чувара, односно на стамбену површину максимално до 100 m².

У оквиру пословања на улазним правцима могу се развијати различите делатности из области терцијарног сектора.

Трговина на овим просторима може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина. За објекте из области трговине који су намењени робним кућама, тржним центрима и слично, минимална парцела је 4000 m².

Из области услужног занатства на улазним правцима могу се развијати различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично, а у оквиру производног занатства производња електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, предмета од коже и текстила, предмета од дрвета и дрвених прерађевина, производња безалкохолних пића, графичка делатност и друге врсте производње које не утичу штетно на околину.

У области угоститељско-туристичке делатности могуће су све врсте услуга рачунајући и преноћишта, али и друге пратеће функције као што су спорт и рекреација.

За саобраћајно-транспортну делатност могу се, поред смештаја, градити и складишни (терминали) и продајни простори, као и простори за пружање разноврсних услуга из те области. С обзиром на то да ова делатност захтева значајан простор

због потребе за великим манипулативним просторима, условљава се минимална парцела од 4000 m².

На простору ове намене у блоковима у непосредном окружењу заштићеног станишта, односно намене парк-шума, неопходно је водити рачуна о избору делатности, а за изградњу и уређење простора, потребно је исходовати посебне услове заштите природе.

Код изградње пословних садржаја на улазним правцима примењују се следећи урбанистички параметри:

- индекс заузетости до 50 %;
- индекс изграђености до 1,5(2);
- спратност максимално П+2(пов.3) (за објекте трговачке делатности дозвољава се спратност објекта П+2(пов.3) са последњом етажом пуне спратне висине повученом у односу на основни габарит објекта; у овом случају максимални индекс изграђености износи 2);
- административни објекти могу имати већу спратност од П+2, као и функционално или технолошки специфични објекти, као што су рекламне куле, торњеви, димњаци и слично, чија висина се не ограничава;
- величина парцеле је минимално 2500 m², односно 4000 m² за карактеристичне делатности – трговина, саобраћај);
- максимална величина парцеле ограничава се само за комплексе намењене производном занатству и она не може бити већа од 2 ha;
- манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса;
- заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса, а минимално 25 % на парцели, од чега треба да буде 60 % високог зеленила.

Објекте извести од чврстих материјала, обликовно их прилагодити функцији и конкретном локалитету.

Облик крова се не условљава. Коси кров је благог нагиба до 15 %, а ако је раван препоручује се озелењавање у циљу побољшања микроклиме.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса. Обезбедити паркирање за 50 % запослених односно према одговарајућим нормативима за поједине врсте делатности.

Разрада урбанистичким пројектом условљена је за нове комплексе веће од 1 ha.

...

13.6. Туристичко-спортско-рекреативне површине

Намена туристичко-спортско-рекреативне површине утврђена је у делу простора који се наслања на заштићено станиште „Месарска ада“. У оквиру ове намене потребно је планирати садржаје који неће угрозити предметно станиште негативним утицајима светлости, буке и сл., а све у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе.

Од туристичких садржаја на овом простору могу се планирати различити смештајни капацитети, угоститељски садржаји, етноцентри, конгресни центри, објекти везани за екотуризам и слично. Садржаји везани за спорт и рекреацију на овом простору треба да буду заступљени у смислу отворених спортских терена и

мањих објеката на комплексима прожетим зеленим површинама, било да су у функцији активног или пасивног спорта – рекреације.

Препоручује се да минимална величина парцеле буде 2000 m², спратност до П+2, индекс заузетости до 25 %, а учешће зелених површина 40 %.

У најисточнијем делу простора у овој намени, који се највећим делом налази у зони инфраструктурног коридора, препорука је да се планирају смештајни и комерцијални садржаји са великим паркинг-просторима у зони коридора, а које би користили посетиоци околних планираних комплекса. Ту би се могла планирати већа заузетост комплекса – до 30 % и спратност – до П+2(нов. 3).

Ако је комплекс у функцији спорта и рекреације, препоручују се следећи урбанистички параметри: спратност објеката до П+2, заузетост под објектима до 25 %, отворени терени на 25–40 % површине комплекса, а зеленило би требало бити заступљено са минимално 40 %.

13.7. Парк-шума

Парк-шума је важна компонента система зелених површина као место за одмор грађана и пасивну рекреацију, која треба да је доступна становницима овог дела града. Садржаји у парк-шуми треба да подстакну боравак у природи и допринесу повезивању људи с природом.

Парк-шума се планира као јавна површина на простору постојећег станишта заштићених врста „Месарска ада“. На простору се ограничава промена састава и структуре вегетације на рубне делове станишта на којима је могуће подизање зелених појасева и формирање пешачких/рекреативних стаза, уколико је то у складу са потребама заштите врста на том станишту.

У рубним деловима овог простора могуће је планирати објекте за активности еколошке едукације, екотуризма, одржавања станишта. Исто тако могуће је планирати на простору станишта просторно и временски ограничену рекреацију у складу са карактеристикама и капацитетом подручја и условима надлежног завода за заштиту природе.”

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Подручје обухваћено Планом налази се јужно од Државног пута IА реда ознаке А1 (Е-75) – државна граница са Мађарском (гранични прелаз Хоргош) – Нови Сад – Београд – Ниш – Врање – државна граница са Северном Македонијом (гранични прелаз Прешево). Са северне, западне и јужне стране предметни простор се граничи са планираним саобраћајницама и отвореном каналском мрежом.

Простор који ће бити обухваћен Планом је у потпуности неизграђен. Основни разлог за то је непостојање инфраструктуре.

Већим делом је простор неуређен и испресецан воденим површинама – барама, а мањим делом се користи као пољопривредно земљиште. У обухвату Плана се налазе и отворени канали.

На простору који ће бити обухваћен Планом, на месту некадашњег копа код тржног центра „Родић”, налази се заштићено станиште „Месарска ада” (НСА10). У питању је водено-мочварно подручје елипсастог облика, типа језера, без директног површинског контакта са водотоцима, највеће дужине око 700 m и највеће ширине око 650 m. На наведеном станишту бележи се 104 врсте птица (од којих 89 строго заштићених врста), од тога укупан број гнездарица 35.

4.2. Оцена стања зеленила

Западни део простора у обухвату Плана представља неуређено водено-мочварно подручје елипсастог облика, типа језера, без директног површинског контакта са водотоцима. На наведеном станишту поред високе, средње високе и мочварне вегетације, бележи се велики број врста птица, претежно строго заштићених врста.

Источни део обухваћеног простора представљају обрадиве површине са различитим биљним културама.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајна мрежа на обухваћеном простору је неизграђена. Саобраћајне површине чине некатегорисани путеви без чврстог коловозног застора.

Северно од обухваћеног простора се налази државни пут IА реда ознаке А1 (међународног назива Е-75), односно његова сервисна саобраћајница.

На обухваћеном простору не постоје изграђене бициклистичке стазе и тротоари.

4.3.2. Водна инфраструктура

Предметни простор није опремљен инсталацијама водоводне и канализационе мреже, с обзиром да није постојала потреба за тим.

Атмосферске воде се делом упијају у тло а делом сливају ка нижим теренима и постојећим каналима који функционишу у оквиру мелиорационог слива "Врбак".

4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји изграђена надземна и подземна електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација, као и делимично изграђена гасоводна мрежа, које задовољавају потребе садашњих корисника простора. Такође, на подручју су изграђени и енергетски и телекомуникациони објекти-трансформаторска станица и улични телекомуникациони ормар чији рад се обавља несметано и у условима прописаним од стране надлежних ималаца јавних овлашћења.

Источном страном прелазе далеководи ДВ 110 kV бр. 175, бр. 176/1 и бр. 1005 са својим заштитним појасом у којем није дозвољена градња без сагласности имаоца јавног овлашћења.

5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила уређења и грађења у складу са условима утврђеним плановима вишег реда а нарочито Плана генералне регулације, као и имплементација планских решења датих кроз важећу планску документацију простора у непосредном окружењу.

Дефинисаће се плански параметри тако да се оптимизује могућност реализације решења и створе услови за програмско, урбанистичко и архитектонско унапређење простора и то на начин који неће угрозити заштићено станиште „Месарска ада” које се налази у оквиру обухвата Плана.

Овај План ће садржати нарочито: границу Плана и обухват грађевинског подручја плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије, 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 по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење.

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

6.1. Концепт просторног уређења

Концепт просторног уређења подручја које ће бити обухваћено Планом базира се пре свега на очувању континуитета са правилима уређења и грађења утврђеним у плановима вишег реда и плановима из претходног периода, на функционалном, рационалном и реалном планирању намена површина, регулисању саобраћајне мреже и повезивању са ширим подручјем, као и рационалном и потпуном инфраструктурном опремању. У изради Нацрта водиће се рачуна и о усклађивању са постојећим стањем на терену, потребама корисника простора, као и са новим законским решењима.

У оквиру намене **туристичко-спортско-рекреативне површине** предвидеће се садржаји који неће угрозити заштићено станиште „Месарска ада” негативним утицајима светлости, буке и сл., а у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе. Од туристичких садржаја планираће се различити смештајни капацитети, угоститељски садржаји, етноцентри, конгресни центри, објекти везани за екотуризам и слично. Садржаји везани за спорт и рекреацију на овом простору треба да буду заступљени у смислу отворених спортских терена и мањих објеката на комплексима прожетим зеленим површинама, било да су у функцији активног или пасивног спорта – рекреације. Минимална величина парцеле је предвиђена да буде 2000 m², спратност до П+2, индекс заузетости до 25%, а минимално учешће зелених површина је 40% површине парцеле. У најисточнијем делу простора у овој намени, а који се највећим делом налази у зони инфраструктурног коридора, предвиђају се смештајни и комерцијални садржаји са великим паркинг-просторима у зони коридора, а које би користили посетиоци околних планираних комплекса. Ту је предвиђена заузетост до 30%, а спратност до П+2(пов. 3). За комплексе у функцији спорта и рекреације предвиђа се спратност објеката до П+2, заузетост под објектима до 25% површине

парцеле, отворени спортски терени ће се планирати на додатних 25–40% површине комплекса, уз услов да зеленило заузме најмање 40% површине парцеле/комплекса.

Парк-шума се планира као јавна површина на простору постојећег станишта заштићених врста „Месарска ада“. Предвиђена је као место за одмор грађана и пасивну рекреацију, доступна свим становницима овог дела града. Садржаји у парк-шуми треба да подстакну боравак у природи и допринесу повезивању људи с природом. Нацртом ће се ограничити промена састава и структуре вегетације само на рубне делове станишта на којима је могуће подизање зелених појасева и формирање пешачких/рекреативних стаза, уколико је то у складу са потребама заштите врста на том станишту. У рубним деловима простора намењеног за парк-шуму предвидеће се могућност изградње објеката за активности еколошке едукације, екотуризма и одржавања станишта. Такође, на подручју станишта ће се планирати могућност организовања просторно и временски ограничене рекреације, у складу са карактеристикама и капацитетом подручја и условима надлежног завода за заштиту природе.

У оквиру намене **пословање на улазним правцима** предвиђа се индекс заузетости до 50%, индекс изграђености до 1,5 (2), спратност максимално П+2(пов.3) (с тим да се предвиђа да се за објекте трговачке делатности дозволи спратност објеката П+2(пов.3), тј. са последњом етажом пуне спратне висине повученом у односу на основни габарит објекта (у овом случају максимални индекс изграђености износи 2). Предвидеће се да административни објекти могу имати већу спратност од П+2, као и функционално или технолошки специфични објекти, као што су рекламне куле, торњеви, димњаци и слично, чија висина се не ограничава. Величина парцеле је предвиђена да буде најмање 2500 m², односно 4000 m² за карактеристичне делатности (трговина, саобраћај). Максимална величина парцеле ограничиће се само за комплексе намењене производном занатству тако да не може бити већа од 2 ha. Предвидеће се да се све манипулативне и паркинг-површине обезбеде унутар сваког појединачног комплекса. Заступљеност зелених површина на комплексу зависиће од величине комплекса, уз услов да износи минимално 25% површине парцеле, од чега треба да буде 60% високог зеленила. Разрада урбанистичким пројектом условиће се за нове комплексе веће од 1 ha.

6.2. Концепт озелењавања простора

Сву постојећу квалитетну вегетацију на простору у обухвату Плана треба валоризовати и вредне примерке задржати и уклопити у будуће решење.

За парк-шуме карактеристично је такво композиционо решење, које је подређено лаком и погодном кретању посетилаца. Садржаји у парк-шуми треба да подстакну боравак у природи и да допринесу повезивању људи с природом.

У оквиру туристичко-спортско-рекреативних површина планираће се адекватно озелењавање у складу са просторним размештајем садржаја на парцели или у комплексу.

С обзиром на то да простор намењен парк-шуми представља станиште заштићених и строго заштићених дивљих врста од националног значаја (ознака НСА10: назив „Месарска ада“) уређење овог заштићеног природног добра, као и његове непосредне околине (туристичко-спортско-рекреативних површина) вршиће се у складу са условима надлежног завода.

Озелењавање пословних комплекса базираће се на формирању ободног заштитног појаса од вишеспратне лишћарске вегетације, док ће се остатак слободних зелених површина унутар ове намене озеленити у складу са просторним могућностима и размештајем садржаја.

6.3. Биланс површина

Табела број 1 – Оквирни биланс површина

НАМЕНА	површина (ha)	удео (%)
Туристичко-спортско-рекреативне површине	25,32	37,79
Парк-шума	33,69	50,28
Пословање на улазним правцима	2,57	3,84
Саобраћајне површине	3,61	5,39
Водена површина (отворени канали)	1,81	2,70
укупно	67,00	100,00

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

7.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре

Предложено саобраћајно решење заснива се на положају постојећих атарских путева, планираној саобраћајној мрежи из суседних планских докумената, положају парцела и планираних намена на обухваћеном простору.

Предложеном уличну мрежу чине саобраћајнице попречних профила ширине од 20,0 m до 25,0 m.

У графичком приказу број 3 „Концепција планског подручја” у Р 1:5000 приказано је концептуално саобраћајно решење које ће се прецизно дефинисати у Нацрту овог плана. Приликом израде Нацрта плана, могуће је дефинисање нових улица, као и промене предложених. Одредиће се ранг саобраћајница, а у вези са тим ширине појаса регулације и садржај унутар попречних профила улица.

7.2. Концепт водне инфраструктуре

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко планиране примарне и секундарне водоводне мреже, а све у оквиру водоводног система Града Новог Сада. Планом ће се предвидети изградња водоводне мреже у свим постојећим и планираним улицама где то околна намена простора захтева.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних вода биће решено преко планиране канализационе мреже отпадних вода са оријентацијом на планирани пречистач отпадних вода „Роков поток” у Петроварадину. Планирана секундарна канализациона мрежа изградиће се у свим

постојећим и планираним улицама, биће профила од Ø250 до Ø300 mm и задовољиће потребе за одвођењем отпадних вода предметног простора.

Одвођење атмосферских вода биће решено преко планираног затвореног канализационог система, за атмосферске воде, са оријентацијом према отвореним каналима који функционишу у склопу мелиорационог слива „Врбак”.

Простор је тако планиран да се постојећа отворена каналска мрежа задржи у највећој мери. Зацељвања се предвиђају само на местима укрштања отворених канала и саобраћајница.

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) спроводиће се кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лаких течности и тек потом испустити у реципијент, у циљу очувања природних добара.

7.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом је предвиђено из трансформаторских станица (ТС) 110/20 kV „Римски шанчеви” које се налазе северно, изван обухвата плана. У односу на услове који ће бити прибављени од надлежног електродистрибутивног предузећа, изградиће се потребан број нових трансформаторских станица у складу са планираним повећањем капацитета на појединим локалитетима.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање из гасификационог система ће се обезбеђивати са западног крака гасовода средњег притиска, који полази од Главне мерно-регулационе гасне станице (ГМРС) "Нови Сад I". Објекти који се не буду прикључили у гасификациони систем могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије.

Електронска комуникациона инфраструктура

Електронска комуникациона инфраструктура ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати могућност изградње прикључака од постојеће или планиране мреже до будућих садржаја на подручју.

8. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Полазећи од просторно-планских циљева уређења простора сви облици његовог коришћења ускладиће се са потенцијалним могућностима и укупним капацитетом простора и обезбедиће се мере за спречавање и отклањање штетних последица на животну средину.

У складу са важећом законском регулативом, Планом ће се дефинисати мере заштите ваздуха, вода, земљишта, као и мере заштите од буке.

Пословни садржаји у оквиру планиране намене пословања на улазним правцима својом делатношћу не смеју да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, буке, производње отпадних материја, нарушавања природних вредности станишта заштићених и строго заштићених дивљих врста (НСА 10, назива: „Месарска ада“) и др.

Планским решењем неопходно је тежити очувању природних карактеристика терена, а затечени биодиверзитет станишта заштићених и строго заштићених дивљих врста, неопходно је очувати у највећој могућој мери.

Планираним активностима не уводе се садржаји који ће штетно деловати на ваздух, воду, земљиште, становништво, инфраструктурне и друге објекте.

Заштита природних вредности

На простору у обухвату Плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, али се налази станиште заштићених и строго заштићених дивљих врста од националног значаја, под ознаком НСА 10, назива: „Месарска ада“.

Станиште је водено-мочварно подручје, типа језера, без директног површинског контакта са водотоцима. Ово подручје садржи површине отворене воде еутрофних карактеристика и велике дубине, као и плиће површине на којима је развијена добро стратификована водена вегетација. Преовлађујући начин коришћења је експлоатација грађевинског песка и његово депоновање на рубу локалитета.

Од природних вредности овог подручја, издвајају се птице. Најзначајније врсте птица су уједно и строго заштићене врсте: мрка чапља, еја мочварица, барска стрнадица и др.

У складу са условима надлежног Покрајинског завода за заштиту природе, у фази израде нацрта Плана, детаљније ће се дефинисати мере заштите и ограничења која ће значајно утицати на дефинисање коначног планског решења.

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

На основу усмеравајућих правила уређења и грађења датих Планом генералне регулације, анализе урбанистичке документације и теренских истраживања, утврђени су принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора.

Уређење и коришћење простора засниваће се на рационалној организацији и коришћењу земљишта, усклађивању са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима, те потребама дугорочног развоја Новог Сада.

Доношењем планске документације омогућиће се реализација садржаја којима ће се унапредити и побољшати квалитет коришћења предметног простора. Уредиће се значајне површине са великим потенцијалом за рекреацију, јединствене у ширем окружењу.

Предложене интервенције омогућиће да се овај део града унапређује и развија користећи све предности простора у обухвату Плана, нарочито добру позицију, специфичну повезаност са Новим Садом и окружењем, и јединствени потенцијал рекреације у природи, коју ће употпунити објекти различитих садржаја.

Створиће се услови за изградњу и уређење планираних намена, па се у области пословања очекује обезбеђивање квалитета и разноврсности понуде пословних садржаја а у саобраћајном смислу постизање безбедног и квалитетног решења за све врсте корисника простора.

Планско решење утицаће на очување и побољшање квалитета животне средине, заштиту и одрживо коришћење простора.