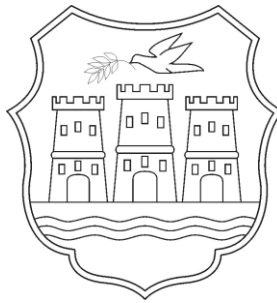


**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА**  
**ГРАД НОВИ САД**



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**МИШЕЛУКА СА РИБЊАКОМ**  
(локалитет на парцелама бр. 3972/4 и 3974/2 КО Петроварадин и др.)

**- Елаборат за рани јавни увид -**

НОВИ САД, мај 2026. године

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ“**  
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД  
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3  
Број: 1.3.34/24

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**МИШЕЛУКА СА РИБЊАКОМ**  
(локалитет на парцелама бр. 3972/4 и 3974/2 КО Петроварадин и др.)

- Елаборат за рани јавни увид -

**ДИРЕКТОР**  
Душан Милadinовић, дипл. инж. арх.



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”**  
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД  
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3  
Број: 1.3.34/24

**УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ  
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „УРБАНИЗАМ”**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

Ивана КУЗМАНОВИЋ-ЈОВАНОВИЋ, дипл. инж. арх.



**ОБРАЂИВАЧИ:**

Ивана КУЗМАНОВИЋ-ЈОВАНОВИЋ, дипл. инж. арх.

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, маст. инж. геод.

Александар ПАЊКОВИЋ, дипл. инж. саобр.

Јована БОШКОВИЋ, дипл. инж. грађ.

Владимир МАРКОВИЋ, дипл. инж. ел.

Јелена РОВЧАНИН, маст. инж. пејз. арх.

Дејана НЕГОВАНОВИЋ, маст. инж. заштите животне средине

Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник

Ивана ОЖВАТ, арх. техн.

Јана ЂЕМРОВСКИ, техн. геод.

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

## САДРЖАЈ

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

	страна
1. УВОД.....	1
2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА.....	1
3. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА И СМЕРНИЦЕ ИЗ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА.....	5
3.1. Правни основ за израду Плана.....	5
3.2. Плански основ за израду Плана.....	6
3.3. Смернице за израду Плана.....	6
3.3.1. Смернице из Генералног урбанистичког плана.....	6
Становање.....	6
Вишепородично становање.....	7
Центри (општи, линијски и специјализовани).....	9
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА.....	12
4.1. Оцена постојећег стања простора.....	12
4.2. Оцена стања зеленила.....	12
4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре.....	13
4.3.1. Саобраћајна инфраструктура.....	13
4.3.2. Водна инфраструктура.....	13
Снабдевање водом.....	13
Одвођење отпадних и атмосферских вода.....	13
4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације.....	14
5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ.....	14
6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА.....	15
6.1. Концепт просторног уређења.....	15
6.2. Биланс површина.....	18
Табела број 1: Нумерички показатељи.....	18
6.3. Концепт уређења зелених површина.....	19
7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА.....	20
7.1. Саобраћајна инфраструктура.....	20
7.2. Водна инфраструктура.....	20
Снабдевање водом.....	20
Одвођење отпадних и атмосферских вода.....	20
7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације.....	20
8. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	21
8.1. Заштита природних и културних добара.....	21
8.2. Заштита природних и културних добара.....	21

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА .....	22
---	----

## ГРАФИЧКИ ДЕО

### Списак графичких приказа

	<b>размера</b>
1.1 Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године Карта број 1 – Граница плана са претежном планираном наменом простора .....	A3
1.2 Извод из Плана генералне регулације Мишелука са Рибњаком Карта број 3 – Начин спровођења плана.....	A3
2. Обухват планског подручја.....	A3
3. Концепција планског решења.....	A3

# **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА СА РИБЊАКОМ**

**(локалитет на парцелама бр.3972/4 и 3974/2 КО Петроварадин и др.)**

**- Елаборат за рани јавни увид -**

## **1. УВОД**

Изменама и допунама Плана генералне регулације Мишелука са Рибњаком (локалитет на парцелама бр. 3972/4 и 3974/2 КО Петроварадин и др.) (у даљем тексту: План), обухватиће се дванаест локалитета, укупне површине 14,96 ха, који се налазе у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Петроварадин и КО Сремска Каменица.

У текстуалном делу Плана преиспитаће се и по потреби мењати правила уређења и грађења везана за одређене намене на целокупном простору Плана генералне регулације Мишелука са Рибњаком („Службени лист Града Новог Сада" број 36/24), (у даљем тексту: План генералне регулације).

## **2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА**

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

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на граници КО Сремска Каменица, КО Нови Сад II и КО Петроварадин. Даље, граница наставља ка североистоку, прати границу КО Петроварадин до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 2008, затим скреће у правцу истока, прати продужени правац јужне границе парцеле број 2008, пресеца парцеле бр. 3005 (Дунав), 3000 (пут), 1191, 3001 (улица), прати јужну границу парцеле број 2008 до тромеђе парцела бр. 2999 (улица), 2011 и 2008. Од ове тачке скреће ка југу, прати западну границу парцеле број 2999 до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 2007, затим скреће у правцу истока, прати продужени правац јужне границе парцеле број 2007, затим јужну границу парцеле број 2007, и њеним продуженим правцем долази до осовине Каменичког пута. Даље, граница скреће ка југу, прати осовину Каменичког пута и осовину планиране саобраћајнице до пресека са источном регулационом линијом Туристичког правца „Зелена стаза“, затим скреће ка истоку, прати источну регулациону линију Туристичког правца „Зелена стаза“ до пресека са осовином Улице Рачког. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати осовину Улице Рачког до пресека са јужном границом парцеле број 6659/5, затим граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 6659/5, затим граница скреће у правцу југозапада, прати западну

регулациону линију Државног пута ИБ-21, прелази у КО Сремска Каменица и долази до пресека са осовином Улице мајора Тепића, затим скреће ка североистоку, прати осовину Улице мајора Тепића, осовину Улице Моше Пијаде и осовину прикључка из правца Сремске Каменице, прелази у КО Петроварадин до пресека са осовином главног мишелучког булевара у зони Мишелука. Даље, граница скреће ка западу, прати осовину мишелучког булевара до пресека са источном регулационом линијом Туристичког правца „Зелена стаза“, затим скреће ка североистоку, прати источну регулациону линију Туристичког правца „Зелена стаза“ до пресека са осовином северног прикључка на планирани булевар из правца Гранцамента. Од ове тачке граница скреће ка северозападу, прати осовину северног прикључка и продуженим правцем долази до северне регулације пута Нови Сад – Сремска Каменица, затим скреће ка југозападу, прати северну регулациону линију пута Нови Сад – Сремска Каменица до јужне границе парцеле број 2808/1 (пут). Даље граница скреће ка северозападу, прати јужну границу парцела бр. 2808/1 (пут) и 2772 (пут), скреће у правцу југозапада, прати источну границу парцеле број 3001 (пут) до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 2758 и 2760/1, затим скреће ка северозападу, прати претходно описани продужени правац и границу парцела бр. 2758 и 2760/1 и долази до тремеђе парцела бр. 3005 (Дунав), 2758 и 2760/1. Од ове тачке граница пресеца парцелу број 3005, и долази до тачке која је одређена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 451,11 ha.

У оквиру обухвата ове одлуке појединачно ће се разрадити дванаест локалитета (1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5., 1.6., 12, 13, 14, 15, 16 и 17) у КО Петроварадин и КО Сремска Каменица, у оквиру посебно описаних граница, укупне површине 14,96 ha.

Локалитет 1.1.: за почетну тачку описа границе утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 3972/3, 3972/7 и 6736 у КО Петроварадин. Од ове тачке граница у правцу југоистока прати северну границу парцела бр. 6736, 3974/5 и 3975/2, затим граница скреће у правцу југозапада, прати источну границу парцела бр. 3975/2, 3975/3 и 3975/4. Даље, граница скреће у правцу северозапада, затим југозапада, затим северозапада, затим североистока, редом прати јужну границу парцела бр. 3975/1 и 6794, источну границу парцеле број 3973, јужну границу парцела бр. 3973 и 3970, западну границу парцеле број 3970 до пресека са јужном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати јужну регулациону линију планиране саобраћајнице и источну границу парцела бр. 3972/9 и 3972/8 и долази до почетне тачке описа границе локалитета 1.1. Локалитетом 1.1. ће се обухватити 1,54 ha.

Локалитет 1.2.: за почетну тачку описа границе утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 3795/3, 3795/7 и 3795/9 у КО Петроварадин. Од ове тачке граница у правцу

југозапада прати источну границу парцела бр. 3795/7 и 3795/4 и долази до северне границе парцеле број 3812. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати северну границу парцеле број 3812 до пресека са осовином планиране саобраћајнице. Од ове тачке, граница скреће у правцу севера, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са продуженим правцем из северне границе парцеле број 3795/8, затим граница скреће у правцу југоистока, прати претходно описани правац и северну границу парцела бр. 3795/8, 3795/2 и 3795/7 и долази до почетне тачке описа границе локалитета 1.2. Локалитетом 1.2. ће се обухватити 0,59 ха.

Локалитет 1.3.: за почетну тачку описа границе утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 3902, 6640/4 и 3903/1 у КО Петроварадин. Од ове тачке граница у правцу југозапада прати источну границу парцеле број 3903/1, затим граница скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцеле број 3903/1, затим скреће у правцу североистока, прати западну границу парцеле број 3903/1 и источну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са јужном границом парцеле број 3902. Даље, граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 3902 и долази до почетне тачке описа границе локалитета 1.3. Локалитетом 1.3. ће се обухватити 0,51 ха.

Локалитет 1.4.: за почетну тачку описа границе утврђена је тачка на пресеку северне и западне границе парцеле број 3843/4 у КО Петроварадин. Од ове тачке граница у правцу југоистока, прати јужну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са јужном границом парцеле број 3839/1. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 3839/1, 3838/7, 3837/3 и 3838/4, затим граница скреће у правцу севера, затим у правцу истока, затим у правцу североистока, редом прати западну границу парцела бр. 3838/4 и 3842/1, северну границу парцеле број 3842/1 и западну границу парцела бр. 3842/1 и 3843/4 и долази до почетне тачке описа границе локалитета 1.4. Локалитетом 1.4. ће се обухватити 2,08 ха.

Локалитет 1.5.: за почетну тачку описа границе утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 3993/3, 4113/5 и 4113/6 у КО Петроварадин. Од ове тачке граница у правцу запада прати јужну границу парцела бр. 3993/3, 3993/2, 3993/1 и 3992/1, затим граница скреће у правцу југоистока, прати западну границу парцела бр. 3991/1 и 4115/1, затим у правцу југозапада, прати јужну границу парцеле број 4114/1 до тремеђе парцела бр. 4114/1, 4114/2 и 4115/2. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати северну регулациону линију планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу севера, прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице и долази до почетне тачке описа границе локалитета 1.5. Локалитетом 1.5. ће се обухватити 0,63 ха.

Локалитет 1.6.: за почетну тачку описа границе утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 3834/5, 3834/4 и 3834/7 у КО Петроварадин. Од ове тачке граница у правцу

југоистока прати јужну границу парцеле број 3834/4, затим граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцеле број 3834/4, затим граница скреће у правцу југоистока, прати јужну границу парцеле број 3835/1 до пресека са западном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу севера, прати западну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са северном границом парцеле број 3839/3, затим граница скреће у правцу запада, прати северну границу парцела бр. 3839/3, 3838/9, 3837/1, 3836/2 и 3835/1. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати западну границу парцеле број 3834/4 и долази до почетне тачке описа границе локалитета 1.6. Локалитетом 1.6. ће се обухватити 1,36 ha.

Локалитет 12: за почетну тачку описа границе утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 4082/2, 4077/1 и 4080/1 у КО Петроварадин. Од ове тачке граница у правцу југоистока прати северну границу парцела бр. 4077/1, 4083/3, 4083/6, 4083/7, 4083/4, 4083/5, 4084/4, 4084/7, 6638/3, 4091/1 и 4099/3 до пресека са западном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу југа, прати западану регулациону линију планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу запада, прати северну регулациону линију планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу југозапада сече парцелу број 4085/3 и прати источну границу парцела бр. 4085/2 и 4085/1, затим граница скреће у правцу северозапада, прати северну планирану регулациону линију планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу североистока, прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати северну границу парцела бр. 4075/1, 4076/1, 4076/2 и 4076/4 до пресека са управним правцем повученим из преломне тачке на јужној граници парцеле број 4080/1, затим граница скреће у правцу североистока, прати претходно описани управни правац и источну границу парцеле број 4080/1 и долази до почетне тачке описа границе локалитета 12. Локалитетом 12 ће се обухватити 4,40 ha.

Локалитет 13: за почетну тачку описа границе утврђена је осовинска тачка број 1353t у КО Сремска Каменица. Од ове тачке, граница у правцу североистока прати осовину Улице Бранислава Букурова, прелази у КО Петроварадин, до пресека са продуженим правцем из северне регулационе линије планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати претходно описани правац, северну регулациону линију планиране саобраћајнице и продужени правац северне регулационе линије планиране саобраћајнице до осовине планиране саобраћајнице. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину планиране саобраћајнице и западну границу парцеле број 4088/2, прелази у КО Сремска Каменица, и продуженим правцем долази до осовине Алибеговац 1 улице. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Алибеговац 1 улице и долази до почетне тачке описа границе локалитета 13. Локалитетом 13 ће се обухватити 0,63 ha.

Локалитет 14: за почетну тачку описа границе утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 3792, 3793/1 и 3787/1 у КО Петроварадин. Од ове тачке граница у правцу југозапада прати источну границу парцеле број 3793/1 до пресека са северном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати северну регулациону линију планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу североистока, прати западну границу парцеле број 3793/4, затим граница скреће у правцу југоистока, прати северну границу парцела бр. 3793/4, 3793/2 и 3793/1 и долази до почетне тачке описа границе локалитета 14. Локалитетом 14 ће се обухватити 1,03 ха.

Локалитет 15: за почетну тачку описа границе утврђена је тачка на пресеку северне границе парцеле број 5189 и западне регулационе линије планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница у правцу југа прати западну регулациону линију планиране саобраћајнице до тремеђе парцела бр. 5193/11, 5193/12 и 5193/27. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 5193/12 и 5193/17, затим граница скреће у правцу севера, прати источну регулациону линију Улице Богдана Гавриловића, затим граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 5189 и долази до почетне тачке описа границе локалитета 15. Локалитетом 15 ће се обухватити 0,64 ха.

Локалитетом 16 обухватиће се целе парцеле бр. 4315/1 и 4315/3 у КО Петроварадин, укупне површине 0,63 ха.

Локалитет 17: за почетну тачку описа границе утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 3645/2, 3695/2 и 3651 у КО Петроварадин. Од ове тачке граница у правцу истока прати северну границу парцеле број 3651 до пресека са западном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу југа, прати западну регулациону линију планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 3654/1, 3654/4, 3654/5, 3654/6, 3654/7 и 3654/8. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцела број 3654/8, 3650 и 3651 и долази до почетне тачке описа границе локалитета 17. Локалитетом 17 ће се обухватити 0,92 ха.

### **3. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА И СМЕРНИЦЕ ИЗ ДОКУМЕНАТА 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 и 91/25).

### **3.2. Плански основ за израду Плана**

Плански основ је 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 обухваћени простор намењен породичном становању, становању са пословањем, вишепородичном становању, општестамбеним зонама, општеградским, линијским и специјализованим центрима, разноврсним јавним службама (предшколске установе, основне школе, средња школа, итд), клиничком центру, површинама за хидротехничке захвате, туристичко-спортско-рекреативним површинама, парковским површинама, спортско рекреативним површинама, осталим комуналним површинама, заштитном зеленилу и саобраћајним површинама.

Плански основ је садржан и у Просторном плану подручја посебне намене „Фрушка гора” („Службени лист АПВ”), број 8/19) (у даљем тексту: ППППН), којим је планирана реконструкција железничког подручја локалне пруге Петроварадин - Беочин и његова трансформација у туристички правац „Зелена стаза”. Ступањем на снагу ППППН престали су да важе планови генералне регулације и планови детаљне регулације у делу који је дефинисан као туристички правац „Зелена стаза”. Неопходно је усаглашавање свих планских докумената са престанком важења мера заштите дефинисаних у односу на локалну пругу Петроварадин - Беочин и њен заштитни пружни појас у делу који је у ППППН дефинисан као туристички правац „Зелена стаза”.

Планови од утицаја на простор у обухвату Плана су Просторни план подручја посебне намене међународног пловног пута Е-80 Дунав (Паневропски коридор VII) и Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора Државног пута I реда број 21 (Нови Сад- Рума –Шабац) и коридора Државног пута број 19 ( Шабац- Лозница).

### **3.3. Смернице за израду Плана**

#### **3.3.1. Смернице из Генералног урбанистичког плана**

##### **Становање**

„Намена становања заузима највећи део градског подручја. У оквиру ове намене планирају се простори на којима је доминантно учешће станова и стамбених објеката (преко 50% бруто изграђеног простора). Поред објеката за становање, ова намена подразумева и објекте и површине за задовољење свакодневних и дела повремених потреба становника (јавне службе локалног нивоа опслуживања, централне функције локалног нивоа...). Такође, ова намена обухвата и просторе разноврсних делатности

које нису у супротности са функцијом становања (пословно-комерцијалне и друге делатности).

Основни облици становања су:

- породично и
- вишепородично.

Облици становања утврђују се на основу карактеристика стамбених објеката, у градским целинама, и у сагласности са њиховим међусобним односима. Према претежној заступљености једног од два основна облика, подручја намењена становању дефинишу се као подручја породичног или вишепородичног становања.

Зоне у којима су заступљена оба облика становања, или имају специфичну изградњену структуру, дефинишу се као општестамбене зоне.

Ако су међусобни односи објеката и целина усклађени стварају се простори са хомогеним обележјима, или, ако нису, остају просторне целине хетерогених обележја.“

### **Вишепородично становање**

На просторима вишепородичног становања издваја се неколико специфичних типологија, карактеристичних по времену настанка, положају, структури, начину изградње и сл., према чему су утврђени и општи услови – смернице уређења.

### **Вишепородично становање**

„У оквиру вишепородичног становања, у складу са урбанистичким показатељима, могу се издвојити три категорије: становање малих, средњих и високих густина. За овако утврђене категорије становања дефинишу се следеће густина становања (на нивоу урбанистичког блока):

- становање малих густина – густина становања до 100 ст/ха;
- становање средњих густина – густина становања 100 до 300 ст/ха;
- становање великих густина – густина становања 300 до 500 ст/ха (вредности преко 500 ст/ха спадају у екстремно високе и не треба их планирати).

Општим правилима за изградњу вишепородичних стамбених објеката, дефинисаним овим планом, утврђени су распони у односу на дефинисану типологију (Табела број 10).

Горња вредност индекса заузетости парцеле (ИЗ) за вишепородично становање износи 40 %. У односу на ову вредност, у Табели број 11 дате су вредности овог показатеља кориговане према специфичним типовима овог облика становања.”

Табела број 11: Општа правила за формирање парцела и планирање објеката вишепородичног становања (урбанистички показатељи се дефинишу за ниво грађевинске парцеле)

ОБЛИК СТАНОВАЊА	ПРАВИЛА				ПОКАЗАТЕЉИ		
	Величина парцеле m <sup>2</sup>		Ширина уличног фронта		Спратност	СЗ (%)	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс.			
Вишепородично становање							

<b>А. Вишепородично становање</b>							
<b>средњих густина</b>							
<b>Зоне и парцеле са:</b>							
- слободностојећим објектима	600	не условљава се	20	Н.У.	П + 2 до П + 3 + Пк	до 40%	1,20 – 2,0
- објектима у прекинутом низу			20			до 40%	
- објектима у непрекинутом низу			15			до 40%	
<b>Б. Вишепородично становање</b>							
<b>високих густина</b>							
<b>Зоне и парцеле са:</b>							
- слободностојећим објектима на јавној блоковској површини	600	не условљава се	20	Н.У.	П + 3 + Пк до П + 6 + Пк	25 <sup>4)</sup>	1,25 – 3,5
- објектима у прекинутом низу			20			до 40%	
- објектима у непрекинутом низу			15			до 40%	

### Стамбени комплекси

Поред стандардног начина изградње стамбених објеката на парцелама, у овој намени је могуће градити и стамбене комплексе, изградњом више стамбених објеката на јединственој парцели.

На подручјима вишепородичног становања, могуће је формирати комплексе вишепородичног становања, под следећим условима:

- минимално је два објекта;
- минимална површина је 2.400 m<sup>2</sup>;
- степен заузетости је до 35 %;
- спратност се утврђује у складу са наменом и окружењем;
- индекс изграђености (Ии) је 3, односно до 3,2.

### Становање у општестамбеним зонама

У овим зонама преовладава становање средњих густина, али заступљене су и велике густине. У зависности од конкретних околности, примењују се правила за одговарајући облик односно тип становања.

У општестамбеним зонама у којима преовладава намена становања примењују се показатељи конкретног облика, односно типа становања.

За подручја на којима се планира стамбена изградња на слободним теренима (Мишелук) примењују се режими утврђени за породично и вишепородично становање, развијају се сви облици савременог становања (средњих густина), с тим да треба развијати комфорније услове становања дефинисањем мањег индекса заузетости парцела (до 30 % за оба облика становања) где за то постоје услови (постојећа површина и облик парцела, конфигурација терена...).

## **Центри (општи, линијски и специјализовани)**

Градски центри представљају просторе које одликује разноврсност садржаја који прате остале намене простора, задовољавају потребе корисника простора и са осталим функцијама повезују град у јединствен систем. Градски центри се према својим карактеристикама деле на: традиционалне центре у које спадају Стари градски центар и Петроварадинска тврђава са подграђем, општеградске центре под којим се подразумевају зонски, линијски и локални центри и специјализоване центре. Сви наведени центри формирају јединствену градску мрежу која осим прстенасте форме има и тракасти карактер у циљу међусобног повезивања утврђених прстенастих појасева, као и самог града са његовом околином.

## **Општеградски центри**

### Зонски центри

Развој постојећих зонских центара на Лиману, Детелинари и Новом насељу наставља се у раније дефинисаним оквирима, а према будућим потребама корисника. Нови зонски центар који је планиран на Мишелуку, димензионисан је у складу са планираним капацитетима простора, док је капацитет зонског центра на Клиси додатно усклађен са капацитетима постојећих и планираних шопинг молова, у намени улазних праваца као новог вида централитета којем гравитирају корисници овог подручја. Значајан потенцијал за формирање зонског центра представља подручје Старе ранжирне станице уз Булевар Европе, као и подручје у приобаљу на левој обали Дунава (простору старог бродоградилшта и садашње касарне речне флотиле).

„Општеградске центре чине простори на којима се садржаји могу организовати у полифункционалне просторне целине, а према врсти, значају објеката и подручју чије становништво опслужују.

Становање је обавезан садржај на подручју традиционалних и општеградских центара. Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору утврђује се плановима детаљније разраде по објектима или блоковима и креће се у распону од 0 до 100 %. На ширем простору (у блоковима мешовите намене, деловима центра) минимално учешће становања је 30 %. Садржаје централних функција могуће је планирати и у оквиру других преовлађујућих намена.

У деловима планираних центара који ће се тек формирати одговарајући однос становања и садржаја центра достиже се временом. У фази изградње као минимална се утврђује намена приземља за садржаје центра и уређење простора прилагођено јавном коришћењу.

Објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени. У новим деловима центра у којима је становање у дужем периоду преовлађујућа намена, услови уређења се прилагођавају одређеном виду становања.

Максимални индекс заузетости износи максимално 50 %, у зависности од положаја у граду, а максимални индекс изграђености 5 за пословне објекте/комплексе, 4 за пословно-стамбене објекте – комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте/комплексе у намени општеградског центра. Спратност објеката се не ограничава.

Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, индекс заузетости може бити максимално 75%, што ће се дефинисати плановима детаљније разраде.

У оквиру традиционалних и општеградских центара могуће је планирати следеће намене, односно делатности: трговину на мало, канцеларијски простор, услужно занатство, угоститељство, садржаје културе, органе управе, садржаје образовања, здравства и социјалне заштите и просторе стамбене намене у одређеном проценту. У оквиру ових центара није дозвољено планирање делатности за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину, односно свих делатности које угрожавају животну средину и негативно утичу на здравље људи, као и делатности које спадају у примарне и секундарне индустријске гране. Општеградски центар поред свега наведеног подразумева и садржаје свих јавних служби, зелене површине и спортско-туристичко-рекреативне садржаје.

При изградњи нових објеката у оквиру линијског и општеградског центра мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место и према нормативима за одговарајуће делатности. Услед просторних ограничења на појединим деловима града и локалитетима који су у процесу трансформације или највећим делом реализовани, може се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/1,1 паркинг-место.

При реконструкцији објеката у традиционалном и општеградским центрима могуће је претварање нижих етажа, па и целих објеката из стамбене у пословну намену, могуће је и активно коришћење сутеренских етажа и поткровља.“

### „Линијски центри

Линијски центри по правилу планирају се на маркантним саобраћајним правцима. Правац развоја линијског центра Булевара ослобођења усмерен је према постављеним основама, са акцентом на завршетак започетих целина, у складу са до сада утврђеним планираним решењима. Поред Булевара ослобођења мрежу градских центара чине и Футошки и Темерински правац, Булевар Европе и Булевар патријарха Павла, Прерадовићева улица, као и сви остали краћи правци линијских центара у

оквиру мањих целина, који ће током времена достићи планиране оквире дефинисане за ову намену.

#### Локални и дисперговани центри

Локални и дисперговани центри планирају се унутар ширих подручја других намена ради побољшања квалитета стандарда основне функције (преовлађујуће намене). Предложена мрежа централних функција локалних и диспергованих центара у највећем мери базирана је на до сада постављеним основама.

#### Централне функције општег значаја

Осим зона центара издвајају се и специфичне централне функције у оквиру других намена. Њих чине садржаји намењени органима управе, месним заједницама, органима полицијске управе и служби противпожарне заштите, које је осим на локалитетима који су утврђени мрежом, могуће лоцирати на скоро свим просторима намењеним општеградским центрима, и другим наменама према условима дефинисаним за конкретне локације, могућностима њихове реализације и конкретним потребама ових служби, односно њихових корисника (видети графички приказ број 10 „Мрежа објеката органа управе, полицијске управе и службе противпожарне заштите“).

Према Генералном урбанистичком плану локалитети у оквиру обухвата измена и допуна Плана намењени су:

**Локалитет 1.1.** - простор је намењен за општестамбене зоне,

**Локалитет 1.2.** - простор је намењен за општеградски центар и општестамбене зоне,

**Локалитет 1.3.** - простор је намењен за за општеградски центар,

**Локалитет 1.4.** - простор је намењен за општеградски центар и општестамбене зоне,

**Локалитет 1.5.** - простор је намењен за општестамбене зоне,

**Локалитет 1.6.** - простор је намењен за за општеградски центар,

**Локалитет 12** - простор је намењен за општеградски центар и општестамбене зоне,

**Локалитет 13** - простор је намењен за општеградски центар.

**Локалитет 14** - простор је намењен за општеградски центар,

**Локалитет 15** - простор је намењен за општестамбене зоне,

**Локалитет 16** - простор је намењен за општеградски центар и општестамбене зоне.

**Локалитет 17** - простор је намењен за породично становање.

## **4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА**

### **4.1. Оцена постојећег стања простора**

Подручје обухваћено Планом налази се на сремској страни Града Новог Сада.

У обухваћеном простору издвајају се карактеристичне просторне потцелине, које се разликују по намени, положају, начину изградње и начину коришћења.

Локалитети 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5., 1.6., 14. и 17. су део просторне целине Мишелук-плато. На овом простору започета реализација планираних садржаја. У јужном делу Мишелук-платоа реализована је саобраћјна мрежа са елементима уређења и део простора је инфраструктурно опремљен. Такође, на овом простору почела је реализација објеката намењених породичном и вишепородичном становању. Северни део Мишелук-платоа користи се као обрадиво пољопривредно земљиште.

Локалитети 12, 13, 15 и 16 су део просторне целине Мишелук II-Татарско брдо. Овај простор је у много већој мери изграђен, углавном породичним објектима са карактеристикама резиденцијалног становања у јужном делу простора. Вишепородично становање је планирано на заравњеном делу овог простора уз главну мишелучку саобраћајницу, уз коју се налазе локалитети 12, 13 и 16. У окружењу ових локалитета започета је реализација објеката вишепородичног становања, око комплекса православног храма који је изграђен. Око локалитета 12 и 13 реализован је одређен број објеката намењених вишепородичном становању. Простор локалитета 16 је неизграђена и не уређеним зеленилом обрасла површина. На локалитету 15 налази се више објеката породичног становања различитих спратности и броја стамбених јединица. Део парцела је не реализован.

### **4.2. Оцена стања зеленила**

#### Локалитети 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 14., 16. и 17.

Зеленило у оквиру локалитета број 1.1, 1.2, 1.3, 14 и 16 јавља се у виду различитих ратарских култура. Ове површине тренутно се користе као обрадиво пољопривредно земљиште. Површине обухваћене у оквиру локалитета 1.4, 1.5 и 1.6 се делимично користе као обрадиво земљиште, а делом представљају неуређене или делимично уређене зелене површине са самониклом жбунастом и високом вегетацијом.

#### Локалитети 12., 13. и 15.

Локалитети број 12, 13 и 15 представљају неуређене зелене површине са групацијама самоникле вегетације коју је неопходно валоризовати и најквалитетније примерке задржати и уклопити у нова решења.

### **4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре**

#### **4.3.1. Саобраћајна инфраструктура**

Локалитети: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 и 16 се ослањају на некатегорисане путеве, а локалитети 12, 13, 14 и 15 на делимично изграђене улице (Улица Бранислава Букурова, Богдана Гавриловића и Алибеговац 1). Под делимично изграђене, подразумевају се улице изграђене у свом непотпуном профилу, односно од саобраћајних површина постоје изграђени само коловози.

Линије јавног градског превоза саобраћају у широм окружењу, а постојећа аутобуска стајалишта се налазе на растојању од 500 до 750m од предметних локалитета.

#### **4.3.2. Водна инфраструктура**

##### **Снабдевање водом**

Снабдевање водом делимично је решено преко водоводног система Града Новог Сада.

Постојећа примарна водоводна мрежа, реализована је профилем Ø 400 mm, од постојећег резервоара „Транцамент“, улицама Каменички пут, Новосадском и Институтским путем до релејне пумпне станице „Институт“.

Релејном пумпној станицом „Институт“, вода се потискује примарним водом профила Ø 200 mm, који је реализован дуж Улице Соње Маринковић, према резервоару „Чардак“.

Примарне водоводне правце представљају доводник воде, профила Ø 900 mm, дуж главне мишелучке саобраћајнице, који је реализован дуж Моста слободе, и до резервоара „Институт“, као и водоводни правац, профила Ø 500 mm, који повезује резервоар „Институт“ и резервоар „Татарско брдо“.

Постојећа секундарна водоводна мрежа, везана на примарну, функционише као једна целина и профила је од Ø 100 до Ø 150 mm.

Локалитети обухваћени овом изменом имају делимично изграђену водоводну мрежу.

##### **Одвођење отпадних и атмосферских вода**

Одвођење отпадних и атмосферских вода делимично је решено преко сепаратног канализационог система Града Новог Сада.

Примарна канализациона мрежа постоји дуж Државног пута I реда М-21 Петроварадин-Рума и профила је Ø 600 mm, као и у улици Динка Шимуновића, где постоје канализација отпадних вода профила Ø 400 mm и канализација атмосферских вода профила Ø 600 mm.

Секундарна канализациона мрежа не постоји. Отпадне воде се одводе преко септичких јама на парцелама корисника.

Атмосферске воде у преосталом делу простора где мрежа није реализована се делом упијају у тло, а делом сливају ка нижим теренима.

Локалитети обухваћени овом изменом имају делимично изграђену канализациону мрежу отпадних и атмосферских вода.

#### **4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације**

##### **Снабдевање електричном и топлотном енергијом**

Сви локалитети су делимично опремљени или неопремно енергетском инфраструктуром. Основни објекти за снабдевање подручја Мишелука су трансформаторске станице (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 6" и ТС 35/20(10) kV "Петроварадин", као и мерно-регулационе гасне станице (МРС) "Петроварадин" и "Сремска Каменица". Од ТС полази мрежа 20 kV водова до ТС 20/0,4 kV и даље нисконапонска 0,4 kV до објеката, а од МРС дистрибутивна гасна мрежа до објеката.

Локалитети не захватају постојеће електроенергетске заштитне коридоре, те у том смислу нема ограничења за изградњу објеката супраструктуре.

##### **Електронске комуникације**

Сви локалитети су делимично опремљени или неопремно телекомуникационом инфраструктуром. На локацијама где постоје ТК инсталације, мрежа је изграђена подземно. На обухваћеном подручју нема изграђених антенских система мобилне телефоније, али је доступан сигнал свих постојећих оператера.

### **5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ**

Изменама и допунама Плана преиспитаће се планиране намене, урбанистички параметри, у односу на исказане потребе и расположиве капацитете простора, са циљем да се омогући реализација планираних садржаја, а све у складу са потребама Града.

Посебна пажња посветиће се планирању градских центара које одликује разноврсност садржаја који прате остале намене простора, задовољавају потребе корисника простора и са осталим функцијама повезују град у јединствен систем. Изменама и допунама Плана на простору Мишелука формираће се нова мрежа градских центара који ће са осталим центрима на нивоу града формирати јединствену градску мрежу.

Становање као највише заступљена намена прилагодиће се различитим потребама будућих корисника и са планираним компатабилним садржајима формирати нове потезе линијских центара дуж значајнијих саобраћајних праваца.

На простору Мишелука прецизније ће се дефинисати начин снабдевања топлотном енергијом, а у складу са условима ималаца јавних овлашћења.

У текстуалном делу Плана преиспитаће се и по потреби мењати правила уређења и грађења везана за одређене намене на целокупном простору, а обухваћени локалитети локалитети ће се реализовати овом планом.

У Плану ће се утврдити правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, а на основу смерница утврђених Генералним урбанистичким планом и других планова ширих подручја, анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе планске документације.

У плански документ ће се уградити решења и смернице за даљу разраду Генералног урбанистичког плана, преиспитаће се саобраћајна мрежа и по потреби планирати нови саобраћајни правци, и размотрити пристигле иницијативе.

## **6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА**

### **6.1. Концепт просторног уређења**

Простор који је обухваћен овим планом налази се на сремској страни града и заузима просторне целине Мишелука, Рибњака и део Транцамента. Планско решење се ослања на смернице планова вишег реда и урбанистичка решења из предходних планова детаљне регулације на основу којих је започето уређење и реализација простора.

У складу са Генералним урбанистичким планом на обухваћеним локалитетима планираће се следеће намене: општеградски центар, опште стамбене зоне и саобраћајне површине.

#### **Локалитет 1.1.**

Локалитет 1.1. се налази у централном делу потеза Мишелук-плато. На овом локалитету ће се планирати вишепородично становање са елементима општеградског центра, који се планирају уз значајније саобраћајне правце у овом делу града.

У оквиру ове намене планирају се простори на којима је доминантно учешће становања и стамбених објеката. Поред објеката намењених за становање, ова намена подразумева и објекте и површине за задовољење свакодневних и повремених потреба становника (јавне службе локалног нивоа опслуживања, централне функције локалног нивоа ...). Такође, ова намена обухвата и просторе разноврсних делатности које нису у супротности са функцијом становања (пословно-комерцијалне и друге делатности).

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима се планира у распону од 0 до 90 %, односно објекти могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбено-пословни. У оквиру ове намене, део објекта или цео објекат, могуће је наменити пословној намени, са садржајима који не угрожавају околно становање (трговина, угоститељство, туризам, канцеларијски простори, образовање...). Приземља објеката су делом пословне намене.

Планирана спратност објеката је до П+4.

### **Локалитет 1.2.**

Локалитет 1.2. налази се у источном делу потеза Мишелук-плато, и непосредној близини планираних централних садржаја. На овом локалитету ће се планирати вишепородично становање са елементима општеградског центра, као део централног дела насеља.

Планираће се спратност објеката до П+4.

### **Локалитет 1.3.**

Локалитет 1.3. налази се у централном делу потеза Мишелук-плато у делу где се планирају централни садржаји, културни садржаји и јавне службе, чијом реализацијом ће се задовољити потребе за поменути садржајима у овом делу насеља. На овом локалитету ће се планирати садржаји општеградског центра.

Планираће се спратност објеката до П+4.

### **Локалитет 1.4.**

Локалитет 1.4. налази се у североисточном делу потеза Мишелук-плато. На овом локалитету ће се планирати вишепородично становање са елементима општеградског центра и вишепородично становање. За објекте намењене вишепородичном становању са елементима општеградског центра планираће се спратност објеката до П+4, док ће се за објекте намењене вишепородичном становању планирати спратност до П+3.

У оквиру овог локалитета преиспитаће се начин формирања парцела и елементи парцелације.

### **Локалитет 1.5.**

Локалитет 1.5. налази се у јужном делу потеза Мишелук-плато. На овом локалитету ће се планирати вишепородично становање са елементима општеградског центра, као део простора у ком ће се формирати мрежа линијских центара насеља. Планираће се спратност објеката до П+4.

### **Локалитет 1.6.**

Локалитет 1.6. налази се у централном делу потеза Мишелук-плато, на простору где је планиран центар насеља. На предметном простору планираће се централни садржаји, културни садржаји и јавне службе као садржаји центра насеља.

У оквиру намене општеградског центра планираће се спратност објеката до П+4, док ће се у оквиру културног центра планирати спратност до П+2.

### **Локалитет 12**

Локалитет 12 налази се јужно од планиране главне мишелучке саобраћајнице и јужно и источно од постојећег објекта храма „Светог пророка Илије“.

Простор на локалитету 12 планираће се за вишепородично становање са елементима општеградског центра. Планираће се објекти спратности од П+4 до П+5.

У оквиру овог простора и простора у непосредниј близини, обезбедиће се сви неопходни садржаји који прате функцију становања, повезати планирани општеградски центри и задовољити потребе свих корисника. Центар Мишелука ће се развијати дуж важних саобраћајних праваца који ће се формирати на простору Мишелука, као нови центар на сремској страни града.

### **Локалитет 13**

Локалитет 13 налази се у централном делу Мишелука II (Татарско брдо).

На локалитету 13 планираће се општеградски центар, спратности до П+3. Овај простор ће се планирати тако да га одликује разноврсност садржаја, који су комплементарни намени становања као најдоминантнијој. Тиме ће се задовољити потребе корисника простора. Локалитети са овако планираним садржајима уз остале функције повезују овај део града у јединствен систем општеградских центара.

### **Локалитет 14**

Локалитет 14 налази се у источном делу потеза Мишелук-плато, као део ширег потеза планираних централних функција насеља.

На локалитету 14 планираће се објекти намењени општеградском центру. Планираће се објекти спратности до П+4.

### **Локалитет 15**

Локалитет 15 налази се у источном делу Мишелука II (Татарско брдо), у окружењу где је реализован већи број објеката намењених породичном становању. На појединим парцелама у оквиру овог локалитета реализовани су објекти породичног становања са већим бројем етажа. На локалитету 15 планираће се објекти вишепородичног становања спратности до П+3.

### Локалитет 16

Локалитет 16 налази се у североисточном делу Мишелука II (Татарско брдо), уз планирану главну мишелучку саобраћајницу. Овај простор представља део планираних линијских центара повезаних у ширу мрежу општеградског центра Мишелука.

Простор на локалитету 16 планираће се за вишепородично становање са елементима општеградског центра. Планираће се објекти спратности до П+4.

### Локалитет 17

Локалитет 17 налази се у источном делу потеза Мишелук-плато. На овом локалитету ће се планирати вишепородично становање са елементима општеградског центра, као део простора у ком ће се формирати мрежа линијских центара насеља. Планираће се спратност објеката до П+4.

## **6.2. Биланс површина**

Изменама и допунама плана обухватиће се дванаест локалитета који се налазе у КО Петроварадин и КО Сремска Каменица укупне површине 14,96 ха.

Табела број 1: Нумерички показатељи

Намене површина	површина (ха)	(%)	(%)
<b>ЛОКАЛИТЕТ 1.1.</b>	<b>1,55</b>	<b>100</b>	<b>0,34</b>
вишепородично становање са елементима општеградског центра	1,42	91,61	
саобраћајна површина	0,13	8,39	
<b>ЛОКАЛИТЕТ 1.2.</b>	<b>0,59</b>	<b>100</b>	<b>0,13</b>
вишепородично становање са елементима општеградског центра	0,54	91,53	
саобраћајна површина	0,05	8,47	
<b>ЛОКАЛИТЕТ 1.3.</b>	<b>0,51</b>	<b>100</b>	<b>0,11</b>
општеградски центар	0,51	100	
<b>ЛОКАЛИТЕТ 1.4.</b>	<b>2,08</b>	<b>100</b>	<b>0,46</b>
вишепородично становање са елементима општеградског центра	2,08	100	
<b>ЛОКАЛИТЕТ 1.5.</b>	<b>0,63</b>	<b>100</b>	<b>0,14</b>
вишепородично становање са елементима општеградског центра	0,63	100	
<b>ЛОКАЛИТЕТ 1.6.</b>	<b>1,36</b>	<b>100</b>	<b>0,30</b>
општеградски центар	0,59	43,38	
културни садржаји	0,77	56,62	
<b>ЛОКАЛИТЕТ 12</b>	<b>4,40</b>	<b>100</b>	<b>0,98</b>

вишепородично становање са елементима општеградског центра	3,61	82,05	
парковски уређена зелена површина	0,2	4,55	
саобраћајне површине	0,59	13,40	
<b>ЛОКАЛИТЕТ 13</b>	<b>0,63</b>	<b>100</b>	<b>0,14</b>
општеградски центар	0,33	52,38	
саобраћајна површина	0,3	47,62	
<b>ЛОКАЛИТЕТ 14</b>	<b>1,03</b>	<b>100</b>	<b>0,23</b>
општеградски центар	1,03	100	
<b>ЛОКАЛИТЕТ 15</b>	<b>0,64</b>	<b>100</b>	<b>0,14</b>
вишепородично становање	0,64	100	
<b>ЛОКАЛИТЕТ 16</b>	<b>0,63</b>	<b>100</b>	<b>0,001</b>
вишепородично становање са елементима општеградског центра	0,38	60,32	
саобраћајна површина	0,25	39,68	
<b>ЛОКАЛИТЕТ 17</b>	<b>0,92</b>	<b>100</b>	
вишепородично становање са елементима општеградског центра	0,92	100	
<b>Укупно у обухвату плана</b>	<b>451,11</b>		<b>100</b>

### 6.3. Концепт уређења зелених површина

Постојеће квалитетно зеленило на свим локалитетима, нарочито стара вредна стабла, треба сачувати и заштитити адекватним техничко-технолошким мерама приликом изградње нових објеката.

Избор вегетације треба да се базира већином на аутохтоним врстама дрвећа и шибља, али је потребно увести и мањи проценат декоративне високе и ниске вегетације, као и разнолики цветни асортиман.

Улично зеленило планираће се у складу са параметрима датим у основном Плану генералне регулације.

Површине око обејката вишепородичног становања и вишепородичног становања са елементима општеградског центра биће озелењене и опремљене шетним стазама и адекватним урбаним мобилијаром. Начин озелењавања утврдиће се на основу просторног размештаја објеката и осталих садржаја у оквиру парцеле.

Слободне површине у оквиру намене општеградски центар озелениће се у складу са просторном организацијом садржаја унутар парцеле. У оквиру свих слободних зелених површина планираће се поставка адекватног урбаног мобилијара и пешачких комуникација, као и других садржаја попут дечијих игралишта, теретане на отвореном и сл.

## **7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА**

### **7.1. Саобраћајна инфраструктура**

Концептуалним решењем не предвиђају се значајније измене постојећег саобраћајног решења. Кроз Нацрт овог плана дефинисаће се приступи предметним парцелама и размотрити планиране саобраћајнице у смислу квалитетнијег и рационалнијег решења.

### **7.2. Водна инфраструктура**

#### **Снабдевање водом**

На локалитетима који су обухваћени овим планом предвиђа се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у свим улицама где до сада није реализована, са прикључењем на постојећу примарну водоводну мрежу.

Планирана мрежа задовољиће потребе за санитарном водом будућих корисника простора.

#### **Одвођење отпадних и атмосферских вода**

На локалитетима који су обухваћени овим планом планираће се секундарна канализациона мрежа за одвођење отпадних вода дуж свих планираних саобраћајница, на просторима где до сада није изграђена, а у оквиру планираних регулација улица, биће профила од Ø 250 до Ø 300 mm и повезаће се на постојећу или планирану примарну канализациону мрежу.

Планирана канализациона мрежа за одвођење атмосферских вода реализоваће се дуж свих планираних саобраћајница, на просторима где до сада није изграђена.

Атмосферска канализациона мрежа биће профила од Ø 250 до Ø 1000 mm и оријентисаће се према Роковом потоку, односно према Дунаву.

Планирана канализациона мрежа омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода будућих садржаја.

### **7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације**

Планом ће се задржати основни концепт снабдевања електричном и топлотном енергијом, као и концепт опремања електронско-комуникационом инфраструктуром дефинисан важећим Планом генералне регулације. У случају потребе, и на основу услова надлежних имаоца јавних овлашћења, Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити могуће изградњом прикључака од постојеће

или планиране мреже или изградњом нових енергетских и електронско-комуникационих објеката и пратеће мреже. За снабдевање топлотном енергијом примениће се услов из Генералног плана града Новог Сада да се објекти са више од четири корисне етажне и топлотне снаге веће од 50 kW прикључују на топлификациони систем, а остали објекти на гасификациони систем. За снабдевање гасом ће се у Плану дефинисати нова локација за изградњу мерно-регулационе гасне станице од које ће се градити дистрибутивна мрежа до објеката.

## **8. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре на простору у обухвату Плана усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а нарочито 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, 95/18,95/18 – др. закон).

Заштита и унапређење животне средине засниваће се на рационалном коришћењу простора, унапређењу природних и створених вредности, и усмеравању просторног развоја у правцу коришћења природних услова као специфичности подручја на начин који неће доводити до деградације природне средине.

Планом ће се дефинисати мере заштите ваздуха, површинских и подземних вода, земљишта, мере заштите од буке и отпадних материја.

### **8.1. Заштита природних и културних добара**

Предметни локалитети се налазе у оквиру заштитне зоне НП " Фрушка гора".

У складу са условима надлежног Покрајинског завода за заштиту природе, дефинисаће се мере и ограничења која ће утицати на дефинисање коначног планског решења.

### **8.2. Заштита природних и културних добара**

У складу са условима надлежног Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, 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 из Генералног урбанистичког плана и планова ширих подручја утврдиће се правила уређења и грађења за планиране намене, уз рационално коришћење природних ресурса, уз максимално уважавање специфичности простора.

Након усвајања предложених планских решења очекује се реализација у делу планираних намена у складу са новом организацијом на предметном простору. Планским решењем омогућиће се услови за даље унапређење простора.