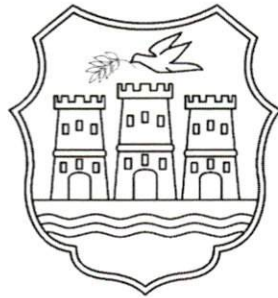


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



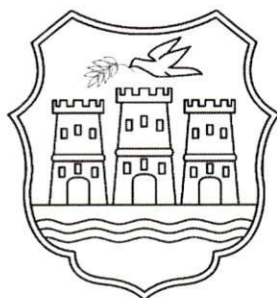
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА МАЛИ БЕОГРАД- ВЕЛИКИ РИТ, ЈУЖНИ ДЕО,
У НОВОМ САДУ

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

Нови Сад, јул 2026.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.27./25



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА МАЛИ БЕОГРАД- ВЕЛИКИ РИТ, ЈУЖНИ ДЕО,
У НОВОМ САДУ**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ДИРЕКТОР
Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.



На основу члана 27. став 2. тачка 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19, 47/25 и 40/26),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА МАЛИ БЕОГРАД - ВЕЛИКИ РИТ, ЈУЖНИ ДЕО, У НОВОМ САДУ:

- УРАЂЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Александар Д. Савић, дипл.инж.арх.
лиценца број: 223А 00944 19



Aleksandar Savić

2026.07.13 13:21:53

+02'00'

У Новом Саду, 13.07.2026. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

**ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.27./25**

**УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПЛАНА
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА "УРБАНИЗАМ"**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Александар САВИЋ, дипл. инж. арх.

ОБРАЂИВАЧИ:

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, дипл. инж. геод.
Владимир МАРКОВИЋ, дипл. инж. ел.
Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.
Јована БОШКОВИЋ, дипл. инж. грађ.
Никола ПАНЦИЋ, дипл. инж. саобр.
Немања ЈОВИЋ, дипл. инж. саобр.
Соња БЈЕЛОБАБА, дипл. инж. зашт. жив. средине
Бранислава МИЛАДИНОВИЋ, маст. инж. пејз. арх.
Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник
Мирјана ПАУНИЋ, техн. арх.
Тијана ЋОРАЦ, маст. инж. пејз. арх.
Јана ЂЕМРОВСКИ, геом.
Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

САДРЖАЈ

страна

1. УВОД	1
1.1. Плански и правни однос	1
2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	2
3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2
3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана	3
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА	12
5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА	14
6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	15
6.1. Концепција просторног уређења са претежном наменом и биланском површина	15
6.2. Концепт озелењавања простора	17
6.3. Концепција мрежа и објеката инфраструктуре	19
6.4. Заштита планског подручја	20
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	22

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030.године .A4	
2. Обухват планског подручја	1:5000
3. Концепција планског решења	1:2500

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА МАЛИ БЕОГРАД- ВЕЛИКИ РИТ, ЈУЖНИ ДЕО, У НОВОМ САДУ

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

1. УВОД

Простор који ће бити обухваћен Планом генералне регулације простора Мали Београд - Велики рит, јужни део, у Новом Саду (у даљем тексту: План), налази се у северном делу грађевинског подручја града, и обухвата приближну површину од 58 ha. Својим највећим делом, предметни простор припада Катастарској општини Нови Сад III, док својим крајњим западним ободом, у делу простора између Улица Темеринске и Емануила Јанковића, залази у подручје Кататарске општине Нови Сад I.

Са западне стране, граница Плана ослања се на осовину Темеринске улице. Јужна граница подручја Плана ослоњена је на насип Канала Дунав-Тиса-Дунав „Савино село - Нови Сад“, који је део Малог Бачког канала, односно део основне каналске мреже Хидро система Дунав-Тиса-Дунав (у даљем тексту: Канал ДТД). Источна граница простора обухваћеног Планом прати регулацију планиране улице која простор у границама Плана раздваја од комплекса будућег Спортског центра „Стрелиште“ као и регулацију још увек нереализоване улице планиране на траси некадашњег секундарног одбрамбеног насипа „Новосадски“. Северна граница Плана прати осовину Улице Живојина Ћулума.

1.1. Плански и правни основ

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план Града Новог Сада до 2030. („Сл. лист града Новог Сада“, бр. 33/22), (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), према коме се на простору обухваћеном границама Плана као претежне намене утврђују породично становање, становање са пословањем, пословање на улазним правцима, општеградски центар, саобраћајне површине и заштитно зеленило (у зони Канала ДТД).

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) и у Одлуци о изради плана генералне регулације простора Мали Београд - Велики рит, јужни део, у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 32/26).

2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I и Нови Сад III, унутар описане оквирне границе Плана.

За почетну тачку описа оквирне границе Плана утврђена је тачка на пресеку осовина Улице Живојина Ћулума и Темеринске у КО Нови Сад I. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати осовину Темеринске улице до пресека са јужном границом парцеле број 10671. Даље, граница скреће у правцу истока, затим севера, затим истока, затим југа, редом прати јужну и источну границу парцеле број 10671, јужну границу парцеле број 10673/2 и западну регулациону линију Улице Емануила Јанковића, затим граница скреће у правцу југоистока, прати јужну регулациону линију планиране улице до пресека са границом КО Нови Сад I и КО Нови Сад III. Од ове тачке граница прати границу КО Нови Сад I и КО Нови Сад III до пресека са западном планираном регулационом линијом спортског центра. Даље, граница скреће ка северу, прати западну планирану регулациону линију спортског центра и долази до северне границе парцеле број 3228/2 (пут), затим скреће ка западу, прати северну границу парцеле број 3228/2 (пут) до пресека са источном регулационом линијом планиране улице. Од ове тачке, граница скреће у правцу севера, прати источну регулациону линију планиране улице до пресека са јужном регулационом линијом планираног продужетка Улице Димитрија Бугарског. Даље, граница скреће у правцу истока, затим у правцу севера прати јужну и источну регулациону линију планираног продужетка Улице Димитрија Бугарског до пресека са јужном регулационом линијом Улице Ђакона Авакума. Даље, граница скреће у правцу истока, прати јужну регулациону линију Улице Ђакона Авакума и њеним продуженим правцем долази до западне границе парцеле број 3218/3 (насип). Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 3218/3 (насип) до пресека са осовином Улице Живојина Ћулума. Даље, граница скреће у правцу запада, прати осовину Улице Живојина Ћулума, прелази у КО Нови Сад I и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа оквирне границе обухвата Плана.

Планом ће се обухватити приближно 58,50 ha.

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Поред Генералог урбанистичког плана који представља плански основ за израду Плана, документацију од значаја за планско решење на предметном подручју чини и раније усвојена планска документација.

Планом генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду („Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 30/14, 75/16, 5/23-др.план, 6/23-др.план, 27/23-др.план и 10/24), за

највећи део простора у границама Плана утврђене су претежне намене породичног становања као и различитих форми пословања чији развој се планирао непосредно уз породично становање: становање са пословањем, пословање на улазним правцима, општеградски центар (пословање са или без становања на парцели). Важећим Планом генералне регулације, на предметном простору дефинисане су и намене спортских центара и спортских терена, зеленила (заштитно зеленило, озелењени скверови и површине са теренима за игру деце) али, опредељен је и простор за развој разноврсних јавних служби (здравствене, социјалне, административне, културне, комуналне и слично), саобраћајних површина и површина намењених мелиоративној мрежи канала.

Важећим Планом детаљне регулације Мали Београд- Велики рит II у Новом Саду („Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 53/16 и 30/18), у делу простора који је обухваћен границама Плана, планиране су намене породичног становања, становања са пословањем, пословања, различитих врста зеленила, мелиоративног канала и саобраћајних површина.

Према Генералном урбанистичком плану, за простор обухваћен границама Плана утврђена је обавеза израде плана генералне регулације а за претежне намене простора утврђене су породично становање, становање са пословањем, пословање на улазним правцима, општеградски центар, саобраћајне површине и заштитно зеленило.

3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана

„6. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

6.1. Становање

Становање које је Генералним урбанистичким планом планирано у два основна облика – породично и вишепородично и, у различитим комбинацијама, у општестамбеним зонама, по правилу се развија према условима и критеријумима који су усаглашени са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15). До одступања од појединих услова из правилника (величина парцеле, степен заузетости) долази због карактеристика изграђених целина, специфичних захтева за обликовањем, режима утврђених Генералним урбанистичким планом.

Елементи за даљу планску разраду, општа правила и одређени урбанистички критеријуми, Генералним урбанистичким планом дефинишу се уопштено, по облицима и типовима становања. Ова општа правила представљају оквир за дефинисање услова за уређење и изградњу који ће се дефинисати плановима детаљније разраде, у складу са карактеристикама подручја.

(...)

6.1.1. Породично становање

За породично становање дефинишу се општа правила и критеријуми усклађени са карактеристикама и структуром стамбених подручја града, потребама становника и стандарда становања који се жели остварити, а у оквирима правила утврђених законским актима.

Табела број 10: Општа правила за формирање парцела и планирање објеката породичног становања (урбанистички показатељи се дефинишу за грађевинску парцелу)

ОБЛИК СТАНОВАЊА	ПРАВИЛА					ПОКАЗАТЕЉИ	
Породично становање	Величина парцеле m ²		Ширина уличног фронта		Спратност	СЗ (%)	ИИ
	МИН.	МАКС.	МИН.	МАКС.			
Зоне и парцеле са:				не условљава се	П до П + 1 + Пк		0,4–1,2 (1,5)
- слободностојећим објектима	300	не услов- љава се	12				
- објектима у прекинутом низу ¹⁾	200		10			до 50	
- двојни објекти	200		8			до 40	

Традиционална панонска кућа, породична кућа на граници према суседу.

Остали варијетети, ограничења површине и степен толеранције планираће се плановима генералне регулације. У оквиру једне урбане целине могу бити заступљена највише два типа породичног становања.

Максимална развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 600 m² бруто. Изузетно у зонама планираним за комфорнији вид породичног становања нето површина стамбеног објекта се не ограничава, али се оптимално усклађује са површином парцеле. Подручја на којима се примењује ово правило планираће се по правилу на сремској страни града, а тачно ће се дефинисати плановима генералне регулације.

Максимални број стамбених јединица у породичном становању је три (3), а у луксузним деловима породичног становања један (1). Приликом израде планова детаљније разраде у складу са конкретним условима простора, дефинисаће се мањи број станова у односу на површину парцеле. На парцелама површине до 300 m² број стамбених јединица се ограничава на два (2).

Утврђује се минимално учешће зелених површина на парцели у намени породичног становања које износи 30%.

(...)

Могућа одступања од утврђених правила

Величина парцеле

Одступање од дефинисане површине парцеле становања може износити до 10 %, осим за парцеле површине до 300 m², где се не толерише одступање. Већа одступања се толеришу само изузетно (већ изграђени суседни објекти, могућност етапне изградње и сл.).

Минимална ширина парцела код слободностојећих објеката или објеката у прекинутом низу може одступити до 10 % у односу на правила.

Плановима детаљне разраде може се условити максимална ширина парцеле како се не би нарушиле амбијенталне вредности окружења и поштовао ритам постављања објеката.“

„6.1.4. Становање са пословањем

У оквиру ове намене пословање представља обавезан садржај становања, у односу 50 : 50 % посматрано на нивоу блока.

Плановима детаљније разраде дефинисаће се правила грађења зависно од услова конкретног простора, уз поштовање следећих смерница:

- однос стамбеног и пословног простора на нивоу блока је 50 : 50 %, а препоручује се однос 25 % становања у односу на 75 % пословања (једна стамбена јединица на парцели), уз препоруку да се кроз израду планова детаљне разраде овај однос постави у односу на парцелу;

- минимална величина парцеле је 500 m², максимална се не утврђује;
- стамбени и пословни простор организују се у једном објекту, или у више објеката на парцели спратности до П+1+Пк (П+2+раван кров) уз ограничење стамбене површине до максимум 600 m² бруто;
- индекс заузетости је до 50 %;
- индекс изграђености је до 1,5.

У свим типовима становања могуће је планирати увођење садржаја пословања, уз одређене услове који се дефинишу како би се обезбедило неометано функционисање основне намене.

У оквиру намене **породичног становања** могуће је планирати пословање, уз одређене услове који се дефинишу како би се обезбедило неометано одвијање основне намене.

Пословне делатности које се могу организовати у оквиру намене породичног становања подељене су у три категорије:

I категорија – све кварталне делатности (образовање, здравство, наука, информатичка делатност, социјална заштита) и неке терцијалне делатности (трговина на мало, угоститељство, туризам, услуге);

II категорија – поред делатности дефинисаних у I категорији могуће је и: услужно занатство, сервис и сл;

III категорија – поред делатности дефинисаних у I и II категорији могућа је и производња мањег обима која не производи буку, непријатне мирисе и не загађује ваздух.“

„6.2.2. Пословање на улазним правцима

Пословање на улазним правцима у град обухвата пословне активности из области терцијарних делатности и производног занатства. Највећи слободни простори за изградњу на улазним правцима налазе се у зонама пословања уз ауто-пут, односно на Зрењанинском и Темеринском улазном правцу.

(...)

Пословне активности ће се у највећем делу развијати у оквиру пословних комплекса, формирајући нови значајан пословни центар града, интегришући се са наменама у окружењу (општеградски центри, спортско-рекреативне површине, парковске површине, вишепородично становање).

Учешће становања у овим зонама (изузев пословања на улазном правцу уз Футошки пут) 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 дрвних 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 да ова делатност захтева значајан

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

Код изградње пословних садржаја на улазним правцима (изузев пословања на улазном правцу уз Футошки пут) примењују се следећи урбанистички параметри:

- индекс заузетости до 50 %;
- индекс изграђености до 2;
- спратност максимално П+2(3);
- административни објекти могу имати већу спратност од П+2, као и функционално специфични објекти, као што су рекламне куле, торњеви, димњаци и слично, чија висина се не ограничава;
- величина парцеле се креће од 500 m² у зонама где је присутно становање (Темерински и Ветернички улазни правац, те делимично Руменачки правац), док се на осталим правцима условљавају већи комплекси минималне величине 2000–2500 m², односно 4000 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 износи 25 %.

(...)

За пословне садржаје потребно је урбанистичким планом утврдити обавезу разраде урбанистичким пројектом у следећим случајевима:

- ако је комплекс већи од 1ha (минимум утврдити за конкретан простор који се разрађује планом);
- ако се због значаја простора и атрактивности садржаја, жели контролисати изглед објеката, односно ако је потребно посебну пажњу посветити обликовању објеката;
- ако је сложена организација функционисања комплекса (нпр. потребно организовати више улаза различитог карактера у комплекс; потребно раздвојити правце кретања робе или корисника унутар комплекса; потребно организовати различите делатности у јединствену целину, а унутар једног комплекса и сл.). „

„6.3. Центри

6.3.1. Општеградски центри

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 спорско-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.“

„6.4. Јавне службе

При изради планова детаљније разраде правила грађења у области јавних служби потребно је ускладити са важећим нормативима, како би се достигао потребан квалитет приликом коришћења комплекса ове намене. У том смислу су за

све области дефинисани урбанистички параметри и нормативи, који су упућујући за одређивање потребних површина објеката и комплекса.

(...)

6.4.3. Здравство

У области здравствене заштите утврђене су следеће норме, односно параметри:

- максимална спратност објеката се не ограничава, а препоручује се максимални индекс заузетости до 50 %, уз могућа одступања од дефинисаних параметара у случају проширења постојећих комплекса.

За карактеристичне објекте, као нпр. специјализоване клиничке центре, ће урбанистички параметри бити дефинисани плановима детаљније разраде, а према просторним условима конкретних локација.

Табела број 18: Нормативи за ванболничку здравствену заштиту

Број становника на лекара опште праксе	Број становника на фармацеута	Површина објекта у m ² на 1.000 становника	Број становника на једну апотеку
1.600	10.000	120	10.000

(...)

На 10.000 становника потребно је планирати једну апотеку и један дом здравља.“

„6.6. Зеленило

Код израде детаљније планске документације концепт уређивања засниваће се на:

- задржавању и очувању постојећих површина и вегетације, чиме би се формирао систем зеленила обезбеђен одговарајућим мерама неге и заштите,

- поштовању просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног генералним планом,

- планирању и уређивању зелених површина у свим зонама кроз израду планова детаљније разраде,

- изградњи и уређењу зелених површина које морају да буде у складу са урбанистичко-архитектонским решењима зона, блокова, улица и амбијената, односно зеленило осим основне заштитне улоге мора да има и улогу архитектонских елемената (заклањање, истицање, ослобађање визура итд.),

- формирању заштитног зеленила у оквиру јавних површина у регулационој ширини саобраћајница и у железничким коридорима поштујући прописане удаљености линијског зеленила ради неометаног одвијања саобраћаја,

- избор садног материјала треба спровести претежно аутохтоним и неинвазивним врстама адаптираним на владајуће климатске и педолошке услове; учешће лишћарских у односу на четинарске врсте треба да је доминантније, као и однос према осталом растињу (жбунасте врсте, пузавице, цвеће),

- због промењених климатских услова (дуга сушна лета и благе зиме), потреба за заливњем је све већа; због тога је неопходна примена одговарајућег система за заливање, који ће у сваком моменту обезбедити довољну количину воде, потребну за неговање зелених површина, дрвећа, шибља, цвећа и травњака.

(...)

Скверове треба формирати у склопу пешачких зона, нових саобраћајних решења, уређивањем неуређених простора града, пренаменом грађевинског блока или грађевинске парцеле у склопу реконструкције делова града.

Код подизања нових **скверова** важе следећи услови:

- уважавати правце пешачког кретања,
- стазе и платои могу да заузимају до 35 % површине сквера,
- објекти могу да заузму до 5 % површине сквера,
- планирати дечја игралишта сагласно типу сквера,
- планирати учешће цветних површина
- планирати водене површине (фонтане, каскаде и др.),
- вртно-архитектонске елементе и мобилијар сквера прилагодити типу сквера,
- обезбедити минимално 50 % површине сквера под крошњама дрвећа (ортогонална пројекција крошњи).
- избор материјала и композиција застора треба да буду репрезентативни.

Услови за формирање **уличног зеленила** су:

- ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара је минимално 1,5 m.
- на местима где није планирана зелена (травната) трака, стабла садити у отворе пречника 1,5 m, са заштитном решетком (розетом),
- растојање стабала од објеката би требало да буде од 4–7 m у зависности од избора врста,
- код озелењавања улица водити рачуна да зеленило не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица као и да се не сме смањити саобраћајна прегледност,

- растојање између дрворедних садница је најмање 5 m, а у зависности од врсте 5–15 m,

- при избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове),

- потребно је користити квалитетне дрворедне саднице старости најмање 10–15 година,

- од укупне површине под саобраћајницама, око 30 % треба да је под зеленилом,

- садња стабла у оквиру паркинга - иза сваког червртог паркинг-места оставити простор за дрво.

Дрвеће се може садити на минималној удаљености од одређених инсталација:

- водовода 1,5 m,
- канализације 1,5 m,
- гасовода 2–2,5 m,
- вреловод 2–2,5 m,
- ТТ мреже 1,5 m,
- електрокабла до 2 m,
- високонапонска мрежа 2,5 m.

Код подизања нових **дрвореда**:

- садњу спровести према садржају попречног профила улице,
- садњу ускладити са оријентацијом улице и колским улазима,
- избор врста прилагодити висини зграда,
- сагледати могућност садње у једносмерним улицама,
- сагледати могућност садње у пешачким улицама и зонама,
- сагледати могућност формирања травних површина са дрворедима.

(...)

Зелене површине у оквиру становања

У оквиру ових зелених површина потребно је планирати дечија игралишта, терене за рекреацију и такозване зелене мини оазе. Приликом озелењавања дечијих игралишта треба имати у виду да се користи биљни материјал који нема бодљикава својства и нема отровне делове (плод, лист, итд.), а подлога би требало да је травната, или од материјала одређених према прописаним стандардима (тартан и сл.). Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља где је однос четинара и лишћара је 1:3.

Избор врста дрвећа и грмља извршити у зависности од сваке појединачне локације, водећи рачуна о функцијама које има ово зеленило.

Постојеће блоковско зеленило потребно је реконструисати и прилагодити одмору, игри и рекреацији.

Заступљеност зеленила у оквиру вишепородичног становања средњих густина треба да је минимално 30 %. Веће вредности је могуће достићи у зависности од решења стационарног саобраћаја, положаја објекта на парцели и др.

У оквиру слободних и зелених површина предвидети садњу дрвенастих стабала тако да се обезбедити засена минимално 60 % (ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа);

Садржаји треба да буду тематски концентрисани и да задовоље све старосне групе, при чему треба водити рачуна о величини зелене површине и просторној повезаности појединих делова.

(...)

Зеленило у оквиру парцела намењеним **породичном становању** треба да заузима око 30 %, а минимум 25 % површине парцеле.

Нормативи и параметри везани за озелењавање утврђени планом који је основ за реализацију, треба да су обавезан садржај урбанистичких услова.

Зелене површине у оквиру **општеградских центара** треба да заузимају минимум 30 % површине парцеле. У оквиру планираних зелених површина планирати садњу високе и средње високе лишћарске и четинарске вегетације на начин да се обезбеди минимум 60 % засене отворених простора.

Садни материјал прилагодити педолошким и морфолошким карактеристикама простора.

Уколико се на датом простору планирају подземне гараже, обавезна је примена озелењених кровних вртова, а детаљни параметри за формирање истих биће дефинисани у плановима нижег реда, а који су основ за реализацију одређеног простора.“

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

Породично становање је доминантна намена јужног дела подручја Малог Београда - Великог рита. Стамбене блокове у највећој мери формира ортогонална мрежа улица, проистекла из наслеђене структуре парцела које су иницијално имале пољопривредну намену. Изграђене физичке структуре у предметном простору, претежно су настајале као последица бесправне изградње, неусклађене са планском документацијом. На терену је приметан релативно висок постотак парцела мале површине и велике заузетости.

Улице су најчешће недовољне ширине, што се негативно одразило на могућности опремања простора адекватном инфраструктуром али и окупираношћу

јавног простора улице стационарним саобраћајем приватних стамбених парцела. Поред неадекватне ширине улица, карактеристика подручја обухваћеног границама Плана је и неуобичајено велики број слепих улица.

У простору су делимично реализовани различити облици пословних и комерцијалних садржаја мањег обима, развијени нарочито у оквирима линијског општеградског центра уз Темеринску улицу као и у источном делу простора, где су заменили првобитне породичне стамбене објекте.

Урбанистички блок у крајњем северозападном делу простора, ослоњен на Улицу Живојина Ћулума и у непосредној близини Темеринске улице, у највећој мери је слободан и неизграђен простор, у јавном градском власништву и, с обзиром на то, пружа оптималне могућности за развој јавних служби које недостају у овом градском подручју. Јавни садржаји реализовани у предметном урбанистичком блоку су дом здравља и јавни паркинг.

У подручју Плана, уређене зелене површине присутне су у склопу породичног становања, док се зеленило јавних површина углавном може окарактерисати као оскудно. У источном делу простора, у оквирима намене породичног становања, присутне су површине под повртларским културама, што су последњи остаци некадашње доминантно пољопривредне употребе овог простора.

Слободне површине које прате обале мелиоративног канала у северозападном делу простора имају потенцијал за развој нових јавних зелених површина у овом градском подручју.

Постојеће стање зеленила

Постојеће зеленило у оквиру граница плана састоји се од зеленила у скопу породичног становања које је одржавано према нахођењу власника тих парцела. На појединим парцелама се налазе обрадиве површине. Заштитно зеленило у зони насипа сачињено је од травнате површине и неколико групација лишћарског дрвећа, док је у неким саобраћајницама присутно и улично зеленило. Сву квалитетну вегетацију је потребно задржати у што већој мери.

Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено планом налази се у северном делу града Новог Сада. Предметни простор обухвата део Темеринске улице са западне стране, до осовине, а у северном делу обухвата Улицу Живојина Ћулума, такође до осовине улице.

Темеринска улица спада у градске магистрале, док Улица Живојина Ћулума представља главну градску саобраћајницу. У оквиру попречног профила Темеринске улице, осим коловоза и тротоара, постоји и изграђена бициклистичка стаза.

Осталу саобраћајну мрежу на обухваћеном простору чине постојеће секундарне и стамбене улице. Дуж ових улица изграђени су коловози и делимично тротоари, док бициклистичке стазе не постоје.

Паркирање возила обезбеђено је на индивидуалним парцелама.

Линије ЈГСП-а (градске и приградске) саобраћају Темеринском улицом. Јужно од обухвата Плана налази се Канал Нови Сад - Савино Село (систем ДТД).

Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора решено је преко постојеће водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Примарна водоводна мрежа профила Ø 200 mm изграђена је у улици Живојина Ћулума. Секундарна водоводна мрежа изграђена је у свим осталим улицама.

Сагледавајући постојећи начин снабдевања водом може се констатовати да је он на задовољавајућем нивоу.

Одвођење отпадних и атмосферских вода решено је преко постојеће канализационе мреже сепаратног типа.

Отпадне воде одводе се преко канализационе мреже отпадних вода ка централном пречистачу отпадних вода.

Секундарна канализација отпадних вода, профила Ø 250 mm изграђена је у свим улицама и оријентисана ка примарној канализационој мрежи у Улици Живојина Ћулума, односно Паје Радосављевића.

Одвођење атмосферских вода реализовано је преко отворене уличне каналске мреже са оријентацијом према отвореним каналима у оквиру мелиорационог слива "Врбак".

У Улици Живојина Ћулума зацељен је део мелиорационог канала "Вашариште" канализационим колектором профила Ø 150/100 cm.

Сагледавајући постојећи начин одвођења отпадних и атмосферских вода може се констатовати да је он на задовољавајућем нивоу.

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

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

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је преиспитивање урбанистичких параметара утврђених важећом планском документацијом, све у циљу дефинисања нових урбанистичких параметара који омогућују уравнотежен просторни развој различитих облика пословања са доминантно породично-стамбеном функцијом окружења.

Параметрима уређења и правилима грађења која ће бити дефинисана Планом, тежиће се повећању општег квалитета простора, и то првенствено кроз обезбеђење урбанистичких услова за потпунију инфраструктурну опремљеност стамбених зона.

Планом ће се преиспитати правци кретања моторног саобраћаја у појединим улицама узаног профила као и сагледати могућности трасирања нових унутарблоковских пешачких праваца кретања.

На правила уређења и грађења која ће утврдити овај План, утицаће услови релевантних институција, теренска истраживања као и потребе корисника предметног простора.

План ће садржати границу просторног обухвата, намену земљишта, регулационе линије јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, релевантне нивелационе коте, капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и грађења по просторним целинама, као и друге елементе значајне за спровођење Плана. Планом ће се утврдити и мере заштите животне средине, правила и услови за рационално коришћење необновљивих и обезбеђење услова за боље коришћење обновљивих ресурса, заштита живота и здравља људи од елементарних непогода, ратних дејстава али и утврдити стандарди приступачности којима се осигурава несметано кретање свим корисницима простора.

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

6.1. Концепција просторног уређења са претежном наменом и билансом површина

Концепција уређења простора обухваћеног границама Плана ослањаће се на смернице које је донео Генерални урбанистички план али и на све урбанистичке планове којима су те смернице разрађиване у складу са конкретним потребама предметног простора.

Највећи део подручја обухваћеног Планом намениће се **породичном становању**. На простору јужног дела насеља Мали Београд – Велики рит, породично становање у највећој мери настајало је бесправно, да би кроз поступак озакоњења било легализовано. Правилима уређења и грађења која ће дефинисати План, тежиће се осавремењавању и инфраструктурном опремању ових стамбених зона. Спратност објеката у намени породичног становања планираће се до П+1+Пк.

У деловима простора који се намењују **становању са пословањем**, у крајњим јужним и источним деловима стамбене зоне Малог Београда - Великог рита, стимулисаће се развој садржаја намењених пословању терцијарног сектора и

производним делатностима мањег обима. Спратност ће се, као и за породично становање, планирати до П+1+Пк (П+2).

Пословање се планира у источном делу простора, као производно и услужно занатство односно комерцијални садржаји продајног или сервисног карактера, који ће, обимом активности и саобраћаја који генеришу, бити усклађени са доминантно стамбеном наменом простора. Спратност објеката у намени пословања планираће се до П+2.

У крајњем југозападном делу подручја, постојећи комплекс у намени **пословања на улазном правцу** (смештен уз насип Канала ДТД и навоз на мост Темеринске улице), спратности П+2+Пов.спрат, задржава се. Нацртом планског решења размотриће се повећање капацитета овог комплекса као и начин спровођења.

У контактної зони подручја Мали Београд – Велики Рит са Темеринском улицом, развијаће се линијски **општеградски центар**. Планским решењем ће се подстицати потпуна замена породично-стамбених објеката - објектима веће спратности, са приземљима која су отворена ка јавном простору улице и намењена услужним садржајима у функцији локалног становништва. На вишим етажама ових објеката биће могући садржаји пословања или вишепородичног становања. Максимално дозвољена спратност у намени општеградског центра планираће се као П+2+Пс, док ће за парцеле чија површина прелази 1500m², максимално дозвољена спратност износити П+4. За простор урбанистичких блокова непосредно ослоњених на регулацију Темеринске улице, Планом ће се утврдити даља планска разрада плановима детаљне регулације.

У северозападном делу простора, у урбанистичком блоку који формирају регулације Улица Живојина Ћулума, Александра Невског, Емануила Јанковића, Марије Кири и Улице Нове 23, планираће се развој разнородних јавних служби. У предметном урбанистичком блоку у претходном периоду реализована је **здравствена намена**, изградњом објекта локалног дома здравља спратности П+1. У средишту блока, непосредно уз парцелу здравствене намене, реализован је јавни паркинг простор са око 40 паркинг места. У северном делу урбанистичког блока, непосредно ослоњена на регулацију Улице Живојина Ћулума, на месту дивљег паркинга који се простире на око 6000 m², раније планирана уређена зелена површина се задржава. Нацртом плана утврдиће се могућност позиционирања мањег слободностојећег верског објекта у границама ове зелене површине.

Остали слободни делови предметног урбанистичког блока намениће се **разноврсним јавним службама** које нису реализоване а недостају на предметном подручју: предшколској установи, различитим социјалним установама, локалној месној заједници, центру културе за омладину или старе, али и станици противпожарне заштите, ветеринарској амбуланти, објектима комуналних делатности и слично. Максимална спратност ових објеката планираће се до П+2.

Планом ће се утврдити правила уређења и грађења постојећих **јавних зелених површина** али и планирати развој уређених зелених површина на новим локалитетима за које се утврди да имају потенцијал. Зависно од позиције, јавне зелене површине имаће различиту форму и карактер (непосредна близина Канала ДТД или отвореног канала, близина Спортског центра Стрелиште или јавних служби).

Постојећи **отворени канали** који су трасирани у границама Плана, задржавају се и уређују у складу са условима које ће издати надлежна јавна предузећа која су носиоци јавних овлашћења за предметне.

Биланс површина

Табела: Биланс површина

Намена површина	%	површина (ha)
Породично становање	48,85	28,58
Становање са пословањем	9,74	5,70
Пословање	6,82	4,09
Пословање на улазном правцу	1,30	0,76
Општеградски центар	4,24	2,48
Здравствена установа	0,51	0,30
Разноврсне јавне службе	1,45	0,85
Јавне зелене површине	2,24	1,31
Отворени канали	0,58	0,34
Заштитно зеленило	0,07	0,04
Саобраћајне површине	24,20	14,05
Приближна површина која ће бити обухваћена Планом	100%	58.50

6.2. Концепт озелењавања простора

Зелене површине на овом простору планираће се као зеленило у склопу породичног становања, становања са пословањем, општеградског центра, као зеленило у оквирима намене пословања или пословања на улазним правцима, зеленило јавних служби, заштитно зеленило, зелени заштитни појас и зеленило саобраћајница. Постојећа квалитетна вегетација која се задржава уклопиће се у ново решење.

На површинама у намени породичног становања у обухвату Плана планираће се подизање зеленила окућница, док ће се зеленило које се налази у склопу постојећих парцела породичног становања задржати и уклопити у ново

решење. У оквиру окућница породичног становања, слободни делови парцеле биће организовани као предбаште и кућни вртови.

Простор намењен становању са пословањем озелениће се применом високе и средње високе лишћарске вегетације у комбинацији са осталим категоријама зеленила. Планиране зелене површине ускладити са просторном организацијом садржаја у оквиру ове намене.

Зеленило у оквиру општеградских центара има претежно декоративну улогу, па се простори за дешавања на отвореном планирају под крошњама високих лишћара и уз поставку цветних жардињера и вертикалног озелењавања. Предлаже се уређење кровних вртова уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата).

Планираће се поставка зеленог заштитног појаса дужином слободног дела парцеле, у зони између парцела намењених општеградском центру и парцела породичног становања, а на парцелама намењеним општеградском центру. Овај појас се планира у циљу раздвајања садржаја и стварања изолације између ове две намене.

Озелењавање пословних комплекса планираће се у складу са просторном организацијом објеката у оквиру парцела/комплекса и потреба корисника простора. Ободом пословних комплекса, у складу са просторним могућностима, планираће се заштитини зелени појасеви сачињени од високе лишћарске вегетације како би се спречио негативан утицај на околне намене. У оквиру осталих планираних зелених површина у намени пословања планираће се групације високе лишћарске и жбунасте вегетације са елементима урбаног мобилијара.

Зелене површине које ће се планирати у склопу пословања на улазним правцима треба да се састоје од претежно декоративне партерне вегетације и жбунасте биљне врсте у комбинацији са лишћарском и четинарском вегетацијом. Партерна вегетација ће се планирати на прилазу и око главних улаза у објекте, а у складу са просторном организацијом на парцели.

Зелене површине које ће се планирати у склопу јавних служби треба да се састоје од заштитног појаса постављеног ободом комплекса, који ће имати улогу изолације од околних садржаја. Такође, зеленило ће се састојати од декоративне партерне вегетације као и жбунастих биљних врста у комбинацији са лишћарском и четинарском вегетацијом које ће се планирати на прилазима и око главних улаза у објекте, а у складу са просторном организацијом комплекса.

Уређене зелене површине планираће се тако да употпуне зелени фонд у овом делу града. На тим просторима је могуће планирати разне садржаје попут дечијег игралишта, зона намењених старијим грађанима, и слично. Зеленило ће се састојати од декоративне партерне вегетације и жбунастих биљних врста у комбинацији са лишћарском и четинарском вегетацијом. У циљу раздвајања намена и изолације од околних садржаја, ободом ових површина планираће се висока и средње висока вегетација. На овим површинама планираће се и неопходан урбани мобилијар.

Зелене површине у зони насипа планираће се у складу са условима надлежних институција.

Дуж саобраћајница ће се формирати дрвореди, у зависности од просторних могућности и садржаја попречних профила саобраћајница. У регулацијама улица где није могуће подизање дрвореда, улично зеленило ће заменити формирано шибље или декоративно дрвеће у предбаштама породичног становања. На местима где је то потребно, дрворед ће се допунити садницама исте или врсте са сличним карактеристикама.

Приликом озелењавања користити аутохтоне биљне врсте а избегавати инвазивне и алегене биљне сорте. Сву постојећу вегетацију на простору у обухвату плана треба валоризовати, задржати квалитетне примерке и уклопити их у планирано уређење.

6.3. Концепција мрежа и објеката инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Планирано решење саобраћајне мреже заснива се на постојећој и планираној уличној мрежи из важеће планске документације на овом простору, као и из суседних планских докумената и планова вишег реда.

У Нацрту плана преиспитаће се постојеће и планирано саобраћајно решење на овом простору.

Паркирање свих врста возила, обезбедиће се на индивидуалним парцелама у складу са нормативима који ће се утврдити у Нацрту плана, а у складу са Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године.

Концепт водне инфраструктуре

Снабдевање водом предметног простора биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже која ће функционисати у склопу водоводног система Града Новог Сада. Кроз израду нацрта Плана сагледаће се потреба за евентуалним проширењем мрежа, као и потреба за реконструкцијом дотрајалих деоница, а све у складу са планираном наменом простора и условима надлежног комуналног предузећа.

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже сепаратног типа, која ће функционисати у оквиру канализационог система Града Новог Сада. Кроз израду нацрта Плана сагледаће се потреба за евентуалним проширењем и доградњом недостајуће мреже, као и потреба за реконструкцијом дотрајалих деоница, а све у складу са планираном наменом простора и условима надлежног комуналног предузећа.

Планом ће се дефинисати количина атмосферских вода која се може директно упустити у уличну канализациону мрежу, као и количина вода коју ће корисници простора привремено сакупљати у ретензијама, на сопственим парцелама и контролисано испуштати у уличну мрежу.

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Снабдевање електричном енергијом ће се базирати мање на искоришћењу постојећих, а више на изградњи нових капацитета, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити могуће изградњом прикључака од постојеће мреже или изградњом нових трансформаторских станица и пратеће електроенергетске мреже, као и мреже јавног осветљења.

Снабдевање електричном енергијом делом ће бити обавезно и коришћењем соларне енергије – постављањем соларних фотонапонских модула на кровним и фасадним површинама објеката.

Снабдевање топлотном енергијом ће се базирати на изградњи нових капацитета гасоводног система града и што већем искоришћењу обновљивих извора енергије. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити могуће или изградњом нове гасоводне мреже и објеката (у комбинацији са соларном енергијом) или коришћењем енергије из ваздуха или (хидро)геотермалне енергије за загревање и хлађење објеката (топлотне пумпе и остали термосистеми).

Електронска комуникациона инфраструктура ће се базирати на изградњи нових капацитета, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати могућност изградње прикључака од постојеће или планиране мреже до будућих садржаја на подручју, као и изградња нове уличне мреже. Планом ће се такође дефинисати и услови за постављање уличних кабинета са телекомуникационом опремом, система за видео-надзор, антенских система електронских комуникација на објектима и сл. Све сервисе који ће се појавити у будућности могуће је остварити једино изградњом потпуно оптичких мрежа до крајњих корисника – FTTC (Fiber To The Curb), FTTB (Fiber To The Building) и доминантно FTTH (Fiber To The Home) мреже.

6.4. Заштита планског подручја

Заштита културно – историјских споменика

Мере заштите културно историјских споменика у простору утврдиће се нацртом Плана, на основу услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, радове је потребно зауставити без одлагања, налазе

оставити у положају у ком су пронађени и о свему обавестити надлежни Завод за заштиту споменика културе, сходно Члану 109. Закона о културним добрима (Службени гласник РС", број 71/94).

Мере очувања природних добара

У Обухваћеном простору се налази Канал ДТД који представља еколошки коридор од регионалног значаја. Мере заштите природних добара дефинисаће се у фази израде нацрта Плана, у складу са условима надлежног Покрајинског завода за заштиту природе.

Заштита и унапређење животне средине

На предметном простору нема регистрованих загађивача животне средине.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, решење планираних објеката и пратеће инфраструктуре 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 и 95/18 –др. закон).

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.

У оквиру планираних намена треба обезбедити зелене површине у складу са основном наменом.

Пословни садржаји у зонама становања својом делатношћу не смеју да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, буке, производње отпадних материја, нарушавања услова паркирања и сл.

Посебна пажња ће се посветити озелењавању слободних површина, као и одговарајућег броја паркинг места, што ће допринети побољшању квалитета и комфора живота становника. Планом ће се дефинисати мере заштите од аерозагађења и повишених нивоа буке, с обзиром на положај предметног простора у односу на изузетно фреквентне саобраћајнице

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана као последица разних активности на услове живота, потребно је да се прате квантитативни и квалитативни показатељи стања средине и да се обезбеди контрола свих захвата и активности.

Планским решењем ће се дефинисати мере за успостављање ефикасног система управљања отпадним материјама, а све у складу са условима ЈКП „Чистоћа“.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Доношењем планског документа омогућиће се заштита предметног простора од даљег неконтролисаног и нерационалног коришћења, планска изградња усклађена са капацитетима простора као и развој садржаја који предметном простору али и непосредном окружењу недостају.

Очекује се да ће реализација планираних садржаја према Планом дефинисаним урбанистичким параметрима, унапредити општи квалитет урбаног простора и позитивно утицати на животни комфор у предметном подручју.