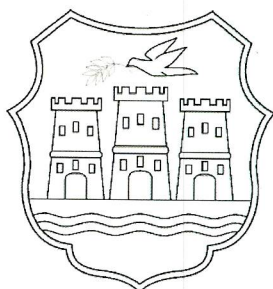


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ
МЕСТА ВЕТЕРНИК

(локалитет на парцели број 3093/4 и др. КО Ветерник)

- Концептуални оквир просторног развоја -

НОВИ САД, новембар 2025. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ“
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 2.3.6 /24
Ел. озн. 2682

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ
МЕСТА ВЕТЕРНИК**
(локалитет на парцели број 3093/4 и др. КО Ветерник)

- Концептуални оквир просторног развоја -

 **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 и 47/25)

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ ЕЛАБОРАТ ПРИПРЕМЉЕН ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД У КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ВЕТЕРНИК (ЛОКАЛИТЕТ НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 3093/4 И ДР. КО ВЕТЕРНИК):

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



У Новом Саду, 12.11.2025. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ“
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 2.3.6 /24
сл. озн. 2682

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПЛАНА
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА "УРБАНИЗАМ"

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Јелена НЕЛГЕБАУЕР, дипл. инж. арх.



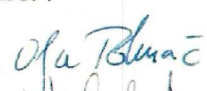
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Тијана КРПАН ПАНТИЋ, маг. инж. арх.

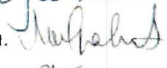


САРАДНИЦИ У РАДНОМ ТИМУ:

Оља ТОЛМАЧ, дипл. инж. грађ.



Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.



Никола ПАНЦИЋ, дипл. инж. саобр.



Смиљана ГИГИЋ, маг. инж. пејз. арх.



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



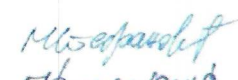
Сара ШИЉАК, дипл. инж. грађ.



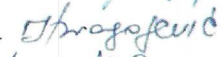
Момчило САВИЋ, арх. техн.



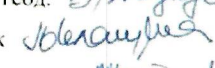
Мирослав СТЕФАНОВИЋ, грађ. техн.



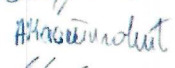
Јована ДРАГОЈЕВИЋ, маг. инж. геод.



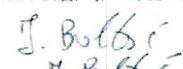
Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник



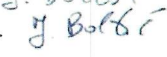
Анђела МАСТИЛОВИЋ, дипл. инж. геод.



Јулијана БОЛТИЋ, техн. геод.



за Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, техн. геод.



Садржај

1. УВОД.....	1
2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	1
3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА	3
4.1. Оцена постојећег стања простора.....	3
4.2. Оцена постојећег стања зеленила	3
4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре.....	4
4.3.1. Водна инфраструктура.....	4
4.3.2. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације.....	4
5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	5
6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	5
6.1. Концепт просторног уређења са претежном наменом и билансом површина.....	5
6.2. Концепт озелењавања простора.....	5
7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА	5
7.1. Концепт водне инфраструктуре.....	6
7.2. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација	6
8. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	6
9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	7

ГРАФИЧКИ ДЕО

Списак графичких приказа:

- 1.1. Извод из Просторног плана града Новог СадаP 1:50000
- 1.2. Извод из Плана генералне регулације насељеног места Ветерник.....P 1:5000
- 2. Обухват измена и допуна плана.....P 1:1000
- 3. Концепција планског решења.....P 1:1000

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ВЕТЕРНИК

(локалитет на парцели број 3093/4 и др. КО Ветерник)

1. УВОД

Подручје које је обухваћено Изменама и допунама плана генералне регулације насељеног места Ветерник (локалитет на парцели број 3093/4 и др. КО Ветерник) (у даљем тексту: План), налази се у Ветернику, у Катастарској општини Ветерник и обухвата Улицу Адел Немешањи (некада Улица Ветерничка рампа 19) и парцеле које на њу имају излаз.

Површина коју ће обухватити План је 1,93 ha.

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 98/13–УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и Одлуци о изради Измена и допуна плана генералне регулације насељеног места Ветерник (локалитет на парцели број 3093/4 и др. КО Ветерник), донела је Скупштина Града Новог Сада на XII седници од 22. октобра 2025. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада“, број 59/25.

Основ за израду Плана је Просторни план Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/12 и 9/21) (у даљем тексту: Просторни план). Просторни развој и обухват Плана утврђен је Просторним планом којим су дефинисани програмски елементи, сагледане су потребе насеља (пословање, становање, центри, јавне службе...) на основу којих је израђен План генералне регулације насељеног места Ветерник ("Сл.лист Града Новог Сада" бр. 27/15, 14/17, 22/18, 55/18, 35/19, 9/20, 13/21-др. план, 33/22, 18/24, 35/24 и 54/24) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим су дефинисане претежне намене простора.

Намене дефинисане Планом генералне регулације које су у обухвату Плана су: ново породично становање, пословање са становањем и јавна саобраћајна површина.

2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се грађевинско подручје у Катастарској општини Ветерник, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 3096/4, 3096/3 и 3097/1. Од ове тачке, граница скреће у правцу југоистока, прати јужну регулациону линију продужетка Булевара бојводе Степе до тромеђе парцела бр. 3093/3, 3093/31 и 3092/17. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати источну границу парцела бр. 3093/31, 3093/30, 3093/29, 3093/28, 3093/27, 3093/26, 3093/25, 3093/24, 3093/23, 3093/22, 3093/21, 3093/20, 3093/19, 3093/18 и 3093/17 до пресека са северном регулационом линијом Улице Драгослава Срејовића, затим граница скреће у правцу северозапада, прати северну регулациону линију Улице Драгослава Срејовића до пресека са источном границом парцеле број 3097/3. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати источну границу парцела бр. 3097/3 и 3097/1 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се 1,93 ха.

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

3.1. Извод из Плана генералне регулације

„9. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ

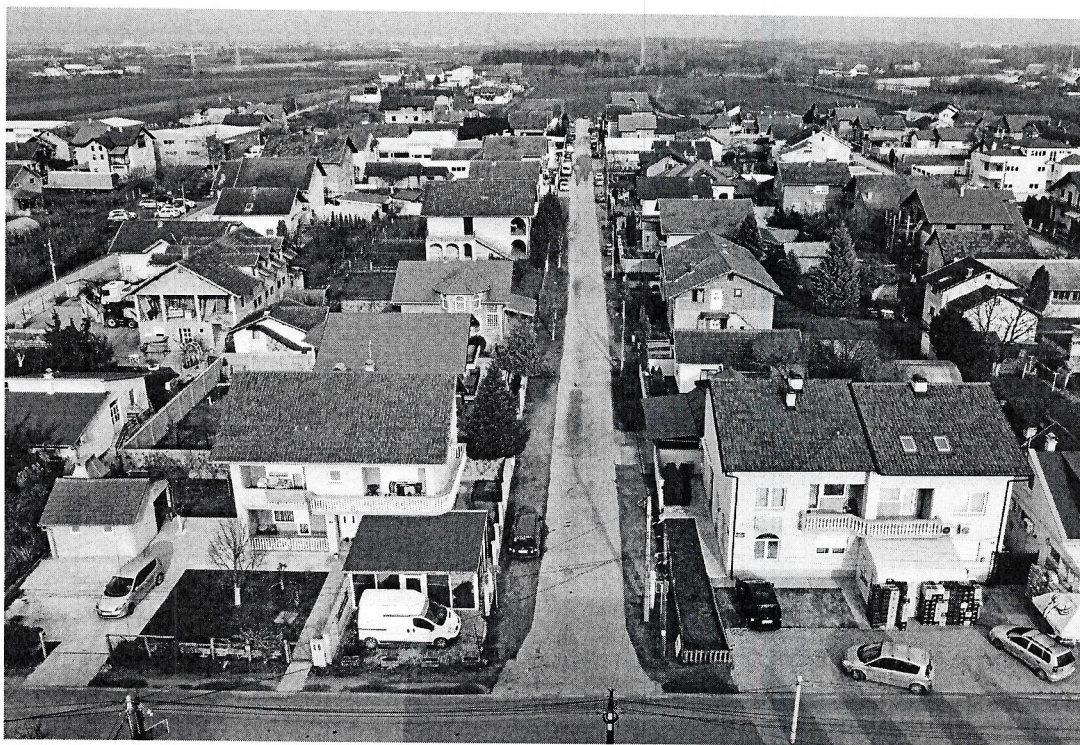
9.5. Услови за реализацију планираних капацитета инфраструктуре

...Најмања планирана ширина коловоза је 5 м (на државним путевима 7,1 м). Ужбе могу бити унутарблоковске саобраћајнице, минималне ширине 3 м. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 м, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 3 м. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног градског превоза путника планирају се радијуси кривина 12 м. Тротоари су минималне ширине 1,6 м, док двосмерне бициклистичке стазе морају бити ширине 2 м, а једносмерне минимум 1 м.

Мимо дефинисане уличне мреже, могуће је приликом препарцелације дефинисати интерни јавни колско-пешачки пролаз, на парцелама које су већ изграђене или које није могуће реализовати у оквиру планског решења због непланске изградње.

За парцеле које немају директан приступ на јавну површину, могуће је дефинисати односно формирати приватне колско пешачке пролазе, или утврдити право службености пролаза. Ширина ових пролаза биће дефинисана појединачно за сваки случај... “

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА



Фотографија број 1 - постојеће стање – Улица Адел Немешањи поглед из правца Улице Драгослава Срејовића

4.1. Оцена постојећег стања простора

Улица Адел Немешањи (некада улица Ветерничка рампа 19) налази се на парцели број 3093/4.

Парцеле уз Улицу Адел Немешањи представљају изграђено грађевинско земљиште на којима се налазе породични стамбени објекти. Спратност главних уличних објеката је претежно П+1, а у дворишном делу налазе се углавном помоћни приземни објекти и озелењене површине.

У оквиру попречног профила не постоје изграђени тротоари нити бициклистичке стазе.

4.2. Оцена постојећег стања зеленила

Постојеће стање зеленила базира се на слободном уређењу кућних вртова и пред башти. Биљке су у доста добром и виталном стању, без видљивих оштећења, паразита и других штеточина, које се редовним мерама неге одржавају. Биљке је потребно у што већој мери задржати и редовним мерама неге одржавати (кошење, чишћење од сувих грана, паразита и других штеточина и слично).

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор се у свом југозападном делу ослања на Улицу Драгослава Срејовића. На обухваћеном простору налази се Улица Адел Немешањи чија је регулација ширине 10,0 m, док је ширина коловоза 3,5 m. Поменута улица се завршава слепо.

На посматраном подручју не постоји изграђени тротоари и бициклистичке стазе. Паркирање се обавља у склопу приватних парцела.

4.3.1. Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора није решено преко водоводног система. Примарна водоводна мрежа постоји у Улици Драгослава Срејовића, профила Ø 200 mm.

Постојећа примарна водоводна мрежа представља адекватну основу за изградњу секундарне водоводне мреже.

Одвођење отпадних вода предметног простора је решено преко канализационог система Града Новог Сада. У Улици Адел Немешањи реализована је секундарна канализациона мрежа отпадних вода, профила Ø 250 mm.

Сагледавајући постојећи начин одвођења отпадне вода може се констатовати да је на задовољавајућем нивоу.

Одвођење атмосферских вода није решено преко канализационе мреже атмосферских вода. Атмосферске воде се делом упијају у тло, а делом се одводе према постојећим депресијама и мелиорационим каналима.

Сагледавајући постојећи начин одвођења атмосферских вода може се констатовати да није на задовољавајућем нивоу.

4.3.2. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

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

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је усклађивање планиране уличне мреже са стањем на терену и имовинско правним односима сувласника.

План ће садржати нарочито: границу плана и обухват грађевинског подручја плана, регулационе линије улица са елементима за обележавање на геодетској подлози, нивелационе коте улица, и други елементи значајни за спровођење плана, а задржавају се важећим планом утврђена правила уређења и правила грађења.

6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

6.1. Концепт просторног уређења са претежном наменом и билансом површина

Овим планом предвиђа се померање регулационих линија, тако да се регулација дефинише у складу са постојећим оградама парцела. Овом изменом би се ускладио План генералне регулације са интерном парцелацијом која је спроведена на терену.

Планиране намене по осталом земљишту се задржавају.

6.2. Концепт озелењавања простора

Улога уређења зелених површина на подручју обухвата Плана је првенствено санитарна и хигијенска, као и улога пасивне и активне рекреација. Такође, зелене површине побољшавају режим инсолације простора, штити и пружа заштиту од ветра, прашине, буке и других аерозагађења.

Биљке је потребно валоризовати и у што већој мери сачувати, као и уклопити у новопланирано решење.

У улици није могуће подизање дрвореда, а улично зеленило ће заменити формирано шибље или декоративно дрвеће у пред баштама породичног становања.

На слободном простору уз објекте пословања са становањем планира се садња дрвећа на поплочаним платоима или постављање озелењених жардињера и цветних стубова.

Концепт озелењавања породичног становања треба да се базира на слободном уређењу кућних вртова и пред башти.

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

Саобраћајна инфраструктура

На обухваћеном простору не предвиђају се измене у саобраћајној инфраструктури.

7.1. Концепт водне инфраструктуре

Снабдевање водом биће решено преко планираног водоводног система Града Новог Сада. Планом ће се предвидети изградња секундарне водовodne мреже у складу са планираном наменом простора и условима надлежног Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

По питању снабдевања водом може се констатовати да планирана измена неће битније утицати на водоводни систем.

Одвођење отпадних вода биће решено преко постојеће канализационе мреже, која ће функционисати у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Планирана измена неће битније утицати на канализациони систем.

Одвођење атмосферских вода ће се ослањати на планирани канализациони систем одвођења атмосферских вода. Планом ће се предвидети изградња секундарне канализационе мреже за атмосферску воду у складу са планираном наменом простора и условима надлежног Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Може се констатовати да планирана измена неће битније утицати на канализациони систем атмосферских вода.

7.2. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Овим Планом неће се утицати на концепт снабдевања електричном енергијом, снабдевања топлотном енергијом и опремања електронско-комуникационом инфраструктуром дефинисан важећим Планом генералне регулације. Планом ће се омогућити (уколико се због повећања капацитета и нове организације простора укаже потреба) изградња нове енергетске и електронско-комуникационе мреже и објеката за потребе планираних садржаја, а према условима надлежних имаоца јавних овлашћења.

8. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Услови и мере за спречавање настајања свих видова угрожавања животне средине утврдиће се на основу постојећег стања и потенцијалних утицаја планиране намене на предметном простору.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, планско решење 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).

Делатности које се могу одвијати на предметним парцелама треба да задовоље све еколошке и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са законским прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

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

Заштита природних вредности

Увидом у Регистар заштићених добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да на простору обухваћеном изменама и допунама Плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите.

Мере заштите природних добара дефинисаће се у складу са условима надлежног Покрајинског завода за заштиту природе.

Заштита културних добара

На простору који ће бити обухваћен Планом нема података о непокретним или покретним културним добрима или добрима која уживају претходну заштиту. Такође, нема података о постојању археолошких локалитета.

Услови и мере заштите простора дефинисаће се у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекује се да ће се доношењем Плана реше имовинско правни односи сувласника у складу са стањем на терену, правилима струке и свим условима, уз оптималну функционалност простора и његовог окружења.