РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

ГРАД НОВИ САД

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕЛИНОВОГ НАСЕЉА У НОВОМ САДУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Нови Сад, новембар 2026.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД

21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3

Број 1.4.6/24

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕЛИНОВОГ НАСЕЉА У НОВОМ САДУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ДИРЕКТОР

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.4.6/24

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПЛАНА

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДОМ ПЛАНА:

Ивана ГВОЗДЕНОВИЋ, дипл. инж. арх. Ivana Grozdenović

ОБРАЂИВАЧИ:

Марија МАЉКОВИЋ ГРИГОРОВ, дипл. инж. геод.
Анђела МАСТИЛОВИЋ, маст. инж. геод.
Никола ПАНЦИЋ, дипл. инж. саобр.
Оља ТОЛМАЧ, дипл. грађ. инж.
Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.
Дејана НЕГОВАНОВИЋ маст .инж.зашт. жив.сред.
Јелена РОВЧАНИН, маст .инж.пејз.арх.
Љиљана КЛАШЊА, дипл.правник
Марија КРНАЧ, арх.техничар

С А Д Р Ж А Ј

страна

1. Увод 1
   1.1. Правни и плански основ за израду плана 1
2. Опис предложене границе плана 2
3. Извод из Генералног урбанистичког плана 2
4. Постојеће стање простора, потенцијали и ограничења 14
   4.1. Оцена постојећег стања простора 14
   4.2. Оцена стања зеленила 14
   4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре 14
5. Општи циљеви израде плана 16
6. Концепт планског решења 16
   6.1. Концепција просторног развоја 16
   6.2. Концепт озелењавања простора 19
   6.3. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре 20
      6.3.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре 20
      6.3.2. Концепт водне инфраструктуре 21
      6.3.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација 21
7. Заштита и унапређење животне средине 22
8. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора 23

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године А3
2. Обухват планског подручја 1:2500
3. Концепција планског решења 1:2500

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПЕЈИНОВОГ НАСЕЉА У НОВОМ САДУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

1. УВОД

Планом генералне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду (у даљем тексту: План), биће обухваћен део грађевинског подручја у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I, површине приближно 32,50 ha, унутар описане оквирне границе. Простор који ће бити обухваћен овим Планом налази се између Сентандрејског (IIA реда) и Темеринског пута (IIA реда) а ограничен је са југа северном регулационом линијом Улице Теодора Мандића. Предметни простор се налази уз Канал ДТД (у даљем тексту: Канал) па ће се овим Планом обухватити и део водене површине, до осовине Канала.

Важећу планску документацију за простор који ће бити обухваћен овим Планом чине: Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада" број 33/22) и План детаљне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада" број 61/17).

Генерални урбанистички план је за простор који ће бити обухваћен овим Планом дефинисао следеће преовлађујуће намене: општестамбене зоне, општеградски центар, спортски парк, пословање на улазним правцима, заштитно зеленило, саобраћајне и водене површине.

Циљ израде и доношења Плана је преиспитивање решења важеће планске документације и утврђивање планираних намена земљишта и правила уређења и грађења, правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну и комуналну инфраструктуру у складу са Генералним урбанистичким планом, као и сагледаним просторним потребама планираних садржаја.

1.1. Правни и плански основ за израду плана

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон и 19/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада", број 11/19), Одлуку о изради Плана генералне регулације Пејиновог насеља у Новом Саду, донела је Скупштина Града Новог Сада на XXI

седници, 15. октобра 2026. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада", број 53/26.

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план.

План се израђује у оквирима правила и смерница Генералног урбанистичког плана, као документа вишег реда.

2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Грађевинско подручје које ће се обухватити Планом налази се у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I, унутар описане оквирне границе.

За почетну тачку описа оквирне границе грађевинског подручја утврђена је осовинска тачка број 2624t која је на пресеку осовине Сентандрејског пута и осовине канала Дунав-Тиса–Дунав. Даље, Од ове тачке у правцу југоистока граница прати осовину Канала Дунав-Тиса–Дунав до осовинске тачке број 661t, затим скреће ка југоистоку, прати осовину Темеринске улице до пресека са продуженим правцем северне регулационе линије Улице Теодора Мандића. Од ове тачке граница скреће ка западу, пресеца Темеринску улицу претходно описаним правцем, наставља да прати северну регулациону линију Улице Теодора Мандића и њеним продуженим правцем пресеца Сентандрејски пут и долази до осовине Сентандрејског пута. Даље, у правцу северозапада граница прати осовину Сентандрејског пута и долази до тачке која је утвђена за почетне тачку описа оквирне границе плана.

Планом ће се обухватити приближно 32,50 ha.

3. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Генерални урбанистички план је утврдио основне смернице за развој предметног подручја, стратешка опредељења и функције у мрежи насеља, као и планска начела и критеријуме за коришћење природних ресурса.

Плански основ за израду плана је Генерални урбанистички план који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина на подручју града. Подручје које ће бити обухваћено овим планом је према Генералном плану намењено за општестамбене зоне, општеградски центар, спортски парк, пословање на улазним правцима, заштитно зеленило, саобраћајне и водене површине.

„Концепт просторног уређења и намена површина

Планирана намена површина, овако како је презентована у Генералном урбанистичком плану, је преовлађујућа, стратешка, и представља усмерење за планирање кроз детаљнију разраду.

„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.“

„Опште смернице обликовања

…

- планирање нових репера с циљем остварења међусобног просторног дијалога, без нарушавања вредних и постојећих доминантних репера и визура.”

„Начела за општа правила обликовања

На основу општих смерница дефинишу се начела за општа правила обликовања:

- организација изградње у систему урбаних блокова (са начином формирања објеката на парцелама), са јасно формираним правцима улица и положају тргова и скверова;
- висинске регулације – ограничења и усмерења спратности објеката и репера подразумева пажљиво дефинисање висинске регулације по принципу хармонизације, укључујући појединачне акценте који чине просторне репере;
- обликовно и функционално наглашавање маркантних саобраћајних праваца;
- повезивање простора и очување визура (у смислу наглашавања, отварања ка просторним природном и грађевинским реперима и доминантама);
- очување архитектонских и природних вредности у процесима трансформације.”

„Организација и начин изградње простора

Основни елементи градског простора су: урбани блокови (које дефинише начин изградње на парцели), улице, тргови и скверови, и паркови и други зелени простори.

У урбаним блоковима равноправни су сви типови изградње објеката на парцели Могућа је изградња у прекинутом, непрекинутом низу, слободностојећих објеката или

њихова комбинација, у складу са непосредним просторним контекстом за целине које се дограђују или реконструишу, односно потпуно слободно у новим блоковима. У оба процеса, однос изграђеног и неизграђеног мора обезбедити адекватну присуство зеленила, адекватно решавање паркинг/гаражних места и друго. Пожељно је планирање пешачких јавних пролаза кроз блок."

„ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ"

„Основни урбанистички параметри за планирање стамбених објеката

Генералним урбанистичким планом се, за намену становања, утврђују одређени урбанистички параметри и правила и услови за планирање стамбених објеката, који служе као полазна основа за планове детаљније разраде.

Утврђује се најмања површина стана (гарсоњере) од 26 m^2 корисне (нето) површине, и просечна величина, као обрачунска (нормативна вредност) од 60 m^2 нето површине, на нивоу блока."

„ На подручјима која су планирана за нову стамбену изградњу, на парцели у намени вишепородичног становања планира се од 1,3 до 1,5 паркинг-место на један стан. Могућа су одступања услед просторних ограничења (изграђени објекти у окружењу, облик и величина парцеле и сл.) на појединим деловима града и локалитетима, тако што ће се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/ 1,1 паркинг-место.

На парцели вишепородичног објекта обавезно се планира просторија за бицикле (бициклана) одговарајуће површине. Оквирни капацитет ове просторије се одређује према нормативу да за један стан треба обезбедити простор за чување једног бицикла."

„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:					П до		0,4–1,2 (1,5)

- слободностојећим објектима	300	не услов-љава се	12		П + 1 + Пк	до 40	
- објектима у прекинутом низу [1)]	200		10			до 50	
- двојни објекти	200		8			до 40	

1) Традиционална панонска кућа, породична кућа на граници према суседу.

У оквиру једне урбане целине могу бити заступљена највише два типа породичног становања.

Максимална развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 600 m^2 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 m^2 број стамбених јединица се ограничава на два (2).

У **новим деловима породичног становања** (нарочито на сремској страни града) могућа је реализација стамбених комплекса, где за то постоје услови, као и објеката другачијих специфичних типологија (куће у низу, терасасто постављени објекти...).

Појам **„стамбени комплекс"** подразумева изградњу више стамбених објеката на јединственим комплексу на јединственој парцели. Прецизнији услови за формирање оваквих комплекса дефинисаће се плановима генералне и детаљне регулације, према следећим параметрима:

- минимално је четири објекта (када се објекти постављају са обе стране интерног приступног пута), или три (када се објекти постављају са једне стране приступног пута – једноструки низ);
- минимална површина је 1.600 m^2 (1.200 m^2 – једноструки низ);
- степен заузетости је до 30 %;
- спратност је П–П+1+Пк;
- сваки објекат може имати до три стамбене јединице."

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

„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	
Вишепородично становање	Величина парцеле m²		Ширина уличног фронта		Спратност	СЗ (%)	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс.			
А. Вишепородично становање средњих густина Зоне и парцеле са:							
- 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%	
Б. Вишепородично становање високих густина Зоне и парцеле са:							
- слободностојећим објектим на јавној блоковској површини	600	не условљава се	20	Н.У.	П+ 3 + Пк до П + 6+ Пк	25 [4)]	1,25 – 3,5
- објектима у прекинутом низу			20			до 40%	
- објектима у непрекинутом низу			15			до 40%	

Изузетно, уколико постоје оправдани урбанистички разлози, које је неопходно образложити у планском документу са детаљном разрадом, могу се прописати и веће вредности од дозвољених, уз уважавање свих општих услова којима се обезбеђују адекватни услови за одвијање свих функција на простору, одговарајући капацитети за паркиирање, заштита животне средине, инсолација и проветреност, без угрожавања визура ка околном простору приликом планирања:

- реперних објеката;

- постојећих зона и потеза, које треба даље развијати са истим концептом;
- нових зона и потеза у циљу рационалног искоришћења грађевинског земљишта."

„ **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^2;
- степен заузетости је до 35 %;
- спратност се утврђује у складу са наменом и окружењем;
- индекс изграђености (Ии) је 3, односно до 3,2."

„Висина стамбених објеката

Максимална висина стамбених објеката се ограничава (дефинише) како би се обезбедили оптимални услови за коришћење стамбених објеката, као и очувала, односно развијала пожељна структура и морфологија стамбених зона, које заузимају највећу изграђену површину града. Склопови објеката умерених висина формирају просторе који морфолошки и функционално обезбеђују хумане услове живота својим корисницима.

У том смислу, висина стамбених објеката у зонама вишепородичног становања, ограничава се на осам надземних етажа."

„ Изузетци су могући на значајним саобраћајним правцима или у подручјима проширења становања – изградња на слободним теренима, и то на мањим површинама, (једна парцела или један блок зграда), што би се утврдило плановима којима се разрађује Генерални урбанистички план."

„ Такође, становање је могуће и на вишим спратовима пословних објеката, у виду пословних апартмана. То је становање у намени пословања или општеградског центра."

Могућа одступања од утврђених правила

„Индекс изграђености

У становању средњих густина индекс се може повећати преко 1,6 само изузетно, у циљу прилагођавања окружењу.

Изградња и уређење угаоних парцела

Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, може се одступити од правила којима се одређује спратност и правила урбанистичке регулације, у смислу повећања искоришћености парцеле за стамбене и за објекте ванстамбене намене, што ће се дефиисати плановима детаљне разраде.

Сви изузеци од предложених величина примењују се у поступку доношења планова генералне регулације када постоје разлози, као што су: положај објекта, обликовање, прилагођавање окружењу и стварна немогућност поштовања услова."

„ **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 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."

„Пословање на улазним правцима

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

Имајући у виду положај и намене у непосредном окружењу, планирају се пословне активности из области терцијарне и квартарне делатности.

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 m^2.

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 4.000 m^2.

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 4.000 m^2.

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 m^2 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 m^2, 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.).“

„Спортски паркови

Спортски парк има готово све елементе зонског парка (локалног карактера, парк стамбене зоне, максимално удаљен 1,5 km), с тим да обилује знатно већим просторима за активну рекреацију и игру деце. Основни садржај и функција ове површине намењени су за активну и пасивну рекреацију. Мањи простор за одмор је такође неопходан садржај овако конципираног парка.

Основ за реализацију спортских паркова су планови детаљније разраде.

За спортске паркове се дефинишу следећи урбанистички параметри:

- отворени спортски терени заузимају максимално 25 % од површине комплекса,
- максималан индекс заузетости износи до 5%, а максимална спратност П за објекте пратећих техничких, санитарних и сервисних садржаја,
- минимално учешће уређених зелених и слободних површина износи 70 %.

У изузетним случајевима, у спортском парку је могуће предвидети и изградњу спортске дворане, када важе следећи урбанистички критеријуми уређења простора:

- максималан индекс изграђености износи до 10%,
- садржај објеката мора бити спортског карактера (спортска хала) са пратећим комерцијалним, техничким, санитарним и сервисним просторијама, а габарит и спратност објекта морају бити прилагођени планираним спортским садржајима уз придржавање важећих норматива и прописа за изградњу спортских објеката,
- отворени спортски терени заузимају максимално 30% од површине комплекса,
- минимално учешће слободних и зелених површина износи 60%.

„Зеленило

У току израде планских докумената нижег реда, обавезно је прецизно дефинисање и исказивање процентуалног учешћа високог и средње високог дрвећа и жбуња са лисним фондом које значајно утиче на квалитет ваздуха (**стабла у оквиру дворeда и паркинг-простора и живице**) у укупном проценту зеленила на простору у обухвату плана. Приликом рачунања процентуланог учешћа узети у обзир развијену површину крошње дрвета/жбуна, односно збир површина стабала у оквиру дворeда и паркинг-простора. Обзиром на велики број врста које се користе при формирању дворeда и за озелењавање паркинга, површине крошње рачунати спрам предложене врсте/врста дрвећа. Површине крошњи рачунаће се по формулама за развијену

повшину лопте, купе, полулопте или цилиндра, у зависности од постојеће/предложене врсте."

„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.

....

Организоване паркинг-просторе стамбеног блока озеленети дрворедним садницама садњом стабла иза свака четвртог паркинг-места .

...

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 озелењих кровних вртова, а детаљни параметри за формирање истих биће дефинисани у плановима детаљније разраде.

„Заштитни зелени појас

Приликом подизања нових заштитних зелених појасева избор врста треба да је у складу са условима станишта, а начин садње треба прилагодити примарној функцији истог.

Заштитни зелени појас уређује се у складу са функционалним потребама намене која се штити или од које се штити као: шумски зелени појас, ветробрани појас, вегетација на клизиштима, линеарно зеленило уз канале, потоке и саобраћајнице, односно користи се као рекреативно подручје, воћњак, виноград, повртњак, пољопривредно земљиште (приградско и ванградско зеленило).

Заштитне зоне зеленила на стрмим теренима, успоставиће се пре свега у циљу спречавања ерозије, а висока вегетација биће заступљена на око 50–70% површина и треба је формирати од одговарајућих врста лишћара и четинара (са кореновим системом што добро веже земљиште), док се мањи проценат шибља планира на ивичним и стрмим деловима простора.

Дуж путева и пруга заштитно зеленило треба да је заступљено у континуитету тако да повезује јавно и остало зеленило. Распоред дрвећа треба да буде у слободном пејзажном стилу.

У заштитном пружном појасу може се садити дрвеће (зелени појас) на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњих колосека, према условима и уз сагласност управљача и уз примену мера које обезбеђују безбедност људи и саобраћаја.

Испод енергетских коридора услови за садњу вегетације су ограничавајући, тако да се уређење зелених површина више заснива на партерном озелењавању и формирању уређених травнатих површина са ниском вегетацијом, обликованим шибљем, пољопривредним културама и цвећем.

У зони насипа, забрањено је садити дрвеће, на одбрамбеном насипу у инудацијском појасу ширине најмање 10 m од небрањене ножице насипа ка водотоку и у брањеној зони на удаљености до 50 m од унутрашње ножице насипа. У појасу 20–50 m могуће је садити жбуње, травњаке и сл.

У експлоатационом појасу канала, односно појасу ширине од најмање 5,0 m дуж обала канала треба да је обезбеђен континуитет радно-инспекционе стазе за несметан пролаз службеним возилима и механизацији за одржавање канала. У овом појасу осим травњака није дозвољена садња друге вегетације.

ма нижег реда, а који су основ за реализацију одређеног простора."

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Пејиново насеље, као географско подручје Новог Сада налази се на бачкој страни Града Новог Сада, у катастарској општини Нови Сад I уз Канал Дунав-Тиса-Дунав а између Сентандрејског и Темеринског пута.

У претходном периоду предметно подручје је плански покривено важећим плановима генералне и детаљне регулације, по којима је започета реализација, највише у западном делу, уз железничку пругу Београд - Нови Сад.

Урбанистичке целине и блокови унутар обухвата Плана разнолики су, како по намени, тако и по степену уређења и начину изградње.

4.2. Оцена стања зеленила

Постојећи зелени фонд на простору у обухвату плана у највећој мери чини зеленило окућница породичних објеката. У оквиру ових зелених површина евидентирана су појединачна стабла лишћара, као и мање групације различитих врста дрвећа.

Веће травнате површине са високом лишћарском вегетацијом прате насип уз канал Дунав-Тиса-Дунав и Сентандрејски пут.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено планом окружено је:

- са севера Каналом ДТД (Нови Сад-Савино Село),
- са истока државним путем IIA реда ознаке 100 (Темеринска улица),
- са запада привременом деоницом државног пута IIA реда ознаке 100 (Сентандрејски пут)
- са југа Улицом Теодора Мандића

Друмски саобраћај

Темеринска улица је деоница државног пута IIA реда ознаке 100 (Хоргош-Суботица-Бачка Топола-Мали Иђош-Србобран-Нови Сад-Сремски Карловци-Инђија-Стара Пазова-Београд). Сентандрејски пут је такође значајан улазни правац града и представља привремену деоницу државног пута исте ознаке као и Темеринска улица.

На овом простору стационарни саобраћај решаван је на парцелама породичних и вишепородичних објеката као и пословних објеката, а у мањој мери и на јавним уличним паркинзима.

Постојећа улична мрежа у потпуности задовољава потребе становника овог дела града. Темеринска улица и Сентандрејски пут пружају одличну везу како са градом тако и са аутопутем. Дуж ова два правца пролази знатан број како градских, тако и приградских линија ЈГСП-а.

Водни саобраћај

Подручје обухваћено планом граничи се са Каналом који је део основне каналске мреже Хидро система Дунав – Тиса – Дунав (ОКМ ХС ДТД), као део Малог Бачког канала, и по важности је други канал Бачке. Спаја канал Бечеј – Богојево код Савиног села са Дунавом код Новог Сада. Канал је целом својом дужином плован. Од ушћа у Дунав до преводнице ниво воде у Каналу је под директним утицајем водостаја Дунава, док је узводно од преводнице водни режим диктиран. Данас се делимично користи за пријем површинских вода ширег појаса Канала, снабдевање индустрије водом, наводњавање, пловидбу.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора решено је преко водоводног система Града Новог Сада. Примарна и секундарна водоводна мрежа изграђене су у свим улицама где је околна намена простора то захтевала. На Темеринском путу постоји изграђена примарна водоводна мрежа профила Ø 300 mm. Секундарна мрежа профила Ø 100 mm изграђена је у осталим улицама. Постојећа водоводна мрежа представља добру основу за даљи развој водоводног система.

Одвођење отпадних и атмосферских вода предметног простора је решено преко канализационог система Града Новог Сада заједничког типа. У Улици Теодора Мандића постоји примарна канализација пречника Ø 600 mm и Ø 400 mm. Секундарна канализациона мрежа изграђена је у околним улицама и профила је Ø 300 mm и Ø 250 mm. Постојећа канализациона мрежа представља добру основу за даљи развој канализационог система.

Одбрана од поплава спроводи се преко постојећег земљаног насипа који је изграђен у северном делу простора обухваћеног планом. Постојећи насип реализован је са котом одбране од стогодишњих високих вода Дунава и штити залеђину од плављења високим водама, пошто је ова деоница Канала ДТД под директним утицајем Дунава. Постојећа одбрамбена линија представља добру основу за додатно надвишење за одбрану од хиљадугодишњих вода.

Енергетска инфраструктура

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

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је преиспитивање важеће планске документације и усклађивање са новим наменама и смерницама Генералног урбанистичког плана.

Дефинисаће се плански параметри тако да се оптимизује могућност реализације решења и да се створе услови за програмско, урбанистичко и архитектонско унапређење простора у складу са новим стратешким развојем овог подручја. Циљ израде Плана је дефинисање параметара који ће омогућити формирање савременог, урбаног, социјално, економски и еколошки прихватљивог дела града. Посебна пажња посветиће се анализи и графичком мапирању проблематичних тачака у простору и дефинисању потенцијала простора који ће бити обухваћен Планом.

Овај План ће садржати нарочито: границу плана и обухват грађевинског подручја плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење плана.

6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

6.1. Концепција просторног развоја

Концепт просторног уређења подручја које ће бити обухваћено Планом, базираће по концепту утврђеном Генералним урбанистичким планом.

Планиране намене су: породично и вишепородично становање, општеградски центар, пословање на улазним правцима, спортски парк, јавне зелене површине, насип, водена површина и саобраћајне површине.

Овако дефинисане намене дистрибуираће се у оквиру пет Урбанистичких целина:

- Урбанистичка целина I – пословање на улазним правцима, породично становање и јавне зелене површине;

- Урбанистичка целина II – породично и вишепородично становање средњих густина;

- Урбанистичка целина III – општеградски центри

- Урбанистичка целина IV – спортски парк

- Урбанистичка целина V – железничко подручје, одбрамбени насип, заштитно зеленило и водена површина – канал ДТД.

Урбанистичка целина I

На делу потеса, уз Улицу Пере Попадића реализовано је ***породично становање*** спратности до П+1+Пк.

У продужетку улице, у оквиру зоне која ће се планирати за ***пословање на улазним правцима***, евидентира се пословни комплекс (који се задржава) са објектима спратности П(повећана спратна висина).

Спратност планираних објеката је од П до П+2, уз могућност, да се у оквиру већег пословног комплекса на којем се планира изградња неколико објеката (у функцији мале привреде, производног занатства и сл.) претежне спратности до П+1, може планирати и један објекат више спратности, који искључиво служи за административне делатности (канцеларијски и услужни простор). Максимални индекс изграђености је до 40%.

Постојећи пословни објекти уз Сентандрејски пут се задржавају, уз могућност реконструкције и надоградње до П+1.

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

На самом крају улице, али и уз Сентандрејски пут планираће се ***јавне зелене површине***, које су тренутно неуређене.

Урбанистичка целина II

У оквиру ове урбанистичке целине доминантна, и готово у потпуности реализована намена јесте ***породично становање*** спратности од П до П+1+Пк.

У зависности од величине парцеле, планираће се изградња слободностојећих, двојних, као и објеката у прекинутом низу.

Максимални број стамбених јединица у породичном становању је три (3). У складу са конкретним условима простора, дефинисаће се мањи број станова у односу на површину парцеле. На парцелама површине до 300 m^2 број стамбених јединица се ограничава на две (2).

Вишепородично становање средњих густина, спратности до П+2+Пк, планираће се уз новопланирану улицу, у северном делу урбанистичке целине II, у оквиру ког већ постоји неколико објекта овог типа. Постојећи објекти се задржавају, а нови објекти могу бити спратности П+1+Пк до П+2+Пк.

Урбанистичка целина III

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%. Минимално учешће становања је 30%. Садржаје централних функција могуће је планирати и у оквиру других преовлађујућих намена.

Објекти који се граде у општеградском центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени, спратности до П+2+Пк/ПС. У новим деловима центра у којима је становање у дужем периоду преовлађујућа намена, услови уређења се прилагођавају одређеном виду становања.

Урбанистичка целина IV

Спортски парк ће се планирати у оквиру ове целине као површина јавне намене. Урбанистички параметри су следећи:

- отворени спортски терени заузимају максимално 25% од површине комплекса,
- максималан индекс заузетости износи до 5%, а максимална спратност П за објекте пратећих техничких, санитарних и сервисних садржаја,
- минимално учешће уређених зелених и слободних површина износи 70%.

Урбанистичка целина V

У оквиру ове целине дефинишу се површине јавне намене које су непроменљива категорија. То су: Канал ДТД, одбрамбени насип, заштитно зеленило и железничко подручје. За сваку од ових намена исходоваће се посебни услови и сагласности на основу којих ће се у даљој планској разради дефинисати заштитни појасеви и коридори.

Биланс површина

Табела број 1: Нумерички показатељи

Намена површина	површина (ha)	(%)
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА		
Породично становање	11,01	33,88
Вишепородично становање средњих густина	0,78	2,40
Општеградски центри	2,92	8,98
Пословање на улазним правцима	0,92	2,83
УКУПНО:	**15,63**	**48,09**
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
Спортски парк	1,34	4,05
Јавне зелене површине	0,70	2,15
Заштитно зеленило	0,69	2,12
Железничко подручје	0,55	1,69
Саобраћајне површине	8,56	26,28
Одбрамбени насип	1,20	3,84
Водена површина – канал ДТД	3,83	11,78
УКУПНО:	**16,87**	**51,91**
Укупна површина обухваћеног простора	**32,50**	**100,00**

6.2. Концепт озелењавања простора

На простору у обухвату Плана планираће се зелене површине у оквиру намена породично становање, вишепородично становање средњих густина, општеградски центар, спортски парк, пословање на улазним правцима и јавна зелена површина.

Постојећу квалитетну вегетацију на простору у обухвату плана обавезно задржати и заштитити адекватним техничко-технолошким мерама приликом извођења радова.

Дуж саобраћајница формираће се дрвореди, у зависности од просторних могућности и садржаја попречних профила саобраћајнице. Потребно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима.

Сви паркинг простори треба да су под крошњама високе лишћарске вегетације.

Уређење површина у оквиру окућница породичних објеката треба да се базира на формирању кућних вртова у пејзажном стилу у складу са жењама и потребама власника.

Површине у наменама вишепородично становање и општеградски центар биће озелењене у складу са просторном организацијом садржаја на парцели. Јужне и западне фасаде објеката потребно је заштити крошњама листопадног дрвећа. Уређење

зелене површине у оквиру вишепородичног становања планираће се формирањем мањих вртова са декоративним листопадним и четинарским дрвећем. Као пратећи садржај уређења на овим површинама треба додати елементе партерне архитектуре и урбаног мобилијара.

Ободом спортског парка планираће се формирање заштитног појаса од високе лишћарске вегетације, док ће се остатак простора озеленити у складу са просторном организацијом садржаја. Високом и жбунастом вегетацијом раздвојиће се различити садржаји унутар ове намене. У окивиру спортског парка планираће се поставка различитих елемената за рекреацију, игру деце, као и комплетно опремање пешачким комуникацијама и урбаним мобилијаром.

Озелењавање уређене јавне зелене површине базираће се на формирању заштитног зеленог појаса који ће представљати тампон зону између Сентандрејског пута и планираних намена. Поред зеленила, у оквиру ове површине планираће се и поставка елемената партерне архитектуре.

Поставка високе лишћарске вегетације у намени пословање на улазним правцима планираће се на начин да се формира заштитни појас и на тај начин спрече сви негативни утицаји на околне намене. Прилази у улази у објекте биће наглашени декоративном вегетацијом.

Површине у намени заштитно зеленило које се планирају уз насип биће озелењене у складу са условима надлежног предузећа.

Избор вегетације за озелењавање комплетног простора у обухвату плана 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.

6.3. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре

6.3.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре

На целокупном обухваћеном простору, предвиђају се следеће интервенције на постојећој саобраћајној мрежи:

- реконструкција мостова на Сентандрејском путу и Темеринској улици преко Канала ДТД. Због нове трасе индустријског колосека железнице који спаја Луку „Нови Сад" и ранжирну станицу Нови Сад неопходно је обезбедити слободан профил пруге за кретање железничких композиција и коловоза за кретање тешког теретног саобраћаја;
- секундарна улична мрежа се планира у складу са садржајима појединих делова стамбених и пословних зона, а постојећа мрежа задовољава потребе планираних намена.

- у профилу свих саобраћајница се планирају пешачке стазе, а бициклистичке стазе углавном дуж основне саобраћајне мреже, у складу са планираном мрежом бициклистичких стаза града.

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.

Железнички саобраћај

На подручју обухваћеном овим Планом, плановима вишег реда је планиран индустријски колосек који спаја Луку „Нови Сад" са Ранжирном станицом.

Индустријски колосек треба да повеже робно-транспортни центар унутар железничког чвора са Луком „Нови Сад".

6.3.2. Концепт водне инфраструктуре

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем Града Новог Сада са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница водоводне мреже, а све у складу са планираним наменама површина и условима Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација". Планом ће се дефинисати количина воде и притисци који се остварују у јавној водоводној мрежи. Ови подаци ће служити као улазни подаци за димензионисање унутрашњих инсталација у објектима.

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже заједничког типа, која ће функционисати у оквиру канализационог система Града Новог Сада. Кроз израду нацрта плана сагледаће се потреба за евентуалним проширењем и доградњом недостајуће мрежа, 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.

6.3.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Снабдевање електричном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета и изградњи нових, 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 (ТС) и пратеће електроенергетске мреже, као и мреже јавног осветљења.

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

Снабдевање топлотном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета у гасоводној мрежи и изградњи нових према потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја, које ће бити могуће проширењем постојеће гасоводне мреже и изградњом прикључака до објеката или изградњом мерно-регулационе гасне станице и доводног гасовода, у складу са будућим потребама.

Снабдевање топлотном енергијом делом ће бити могуће и коришћењем обновљивих извора енергије – постављањем соларних колектора на кровним и фасадним површинама објеката за искоришћење сунчеве енергије или уградњом топлотних пумпи, вертикалних и хоризонталних сонди за искоришћење (хидро) геотермалне енергије.

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

7. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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-одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18, 95/18-др.закон).

У оквиру планираних намена пословања на улазним правцима и општеградског центра, дефинисаће се делатности које треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно морају да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, складиштење сировина у складу са законским прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одвођење отпадних вода и одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

Реализација спортског парка у делу простора ка Каналу Дунав-Тиса-Дунав имаће позитивне ефекте на побољшање микроклиматских услова простора у обухвату Плана,

допринеће смањењу аерозагађења и буке, а самим тим имаће и заштитну улогу регионалног еколошког кориодра (Канала ДТД).

Реализацијом новог решења које се дефинише овим Планом не очекују се утицаји који ће имати негативне ефекте на животну средину, у смислу аерозагађења, загађења земљишта и вода и други штетни утицаји.

Заштита природних вредности

Кроз северни део обухвата плана протиче Канал Дунав-Тиса-Дунав, који је регионални еколошки коридор утврђен Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС" број 102/10), и Регионалним просторним планом АП Војводине, („Службени лист АП Војводине" број 22/11). Мере заштите еколошког коридора подразумевају обезбеђивање функционисања коридора приобаља и очување природних карактеристика обале коридора у што већој мери.

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

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекује се да ће се планским решењем на подручју које ће бити обухваћено Планом генералне регулације створити услови за изградњу и уређење планираних намена на основу усмеравајућих правила уређења и грађења дефинисаних Генералним урбанистичким планом.

Планским решењем стећи ће се услови за урбанистичко уређење и изградњу простора, односно функционално, обликовно, економско и еколошко унапређење Пејиновог насеља у Новом Саду.

Стећи ће се услови за савремено уређење, а планирањем нових садржаја генерисаће се даљи урбани развој овог дела Града.