



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVII - Број 38

НОВИ САД, 14. октобар 2008.

примерак 300,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

467

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002), Скупштина Града Новог Сада на IV седници 12. септембра 2008. године, доноси

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА I У НОВОМ САДУ

### 1. УВОД

#### 1.1. Основ за израду плана

План детаљне регулације Мишелука I у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Мишелука I у Новом Саду, донете на XXXI седници Скупштине Града Новог Сада од 10. јула 2007. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 28/2007).

#### 1.2. Положај, место и карактеристике простора обухваћеног планом

Простор који је обухваћен планом налази се у североисточном делу Мишелука. Средишњи део простора највеће је висине (око 129 м н. в.), благо нагнут према северу, а ободни делови су стрмијих нагиба, генерално оријентисаних према северу (до коте 100 м н. в.) и према истоку (до коте 93 м н. в., односно 102 м н. в. у југоисточном делу).

Површински слојеви тла на Мишелуку претежно су састављени од леса макрозрнате структуре, а дебљина овог слоја је пет и више метара. Збијеност лесних наслага на подручју целог Мишелука је различита. Лесно тло има неповољну одлику да под утицајем воде и повећане влажности знатно мења механичка својства, смањује му се носивост, а могућа је и појава слегања.

Ове одлике битно утичу на начин грађења и од кључног су значаја за избор начина фундарања.

Стање изграђености подручја, обухваћеног планом, одликује знатно учешће бесправне изградње. Бесправни објекти углавном су концентрисани на ободним приступачним правцима, будући да у осталим деловима

нема створених претходних услова (опремање инфраструктуром) за изградњу објеката.

Већи део простора и даље је очуван и слободан за изградњу, али захтева претходно потпуно опремање инфраструктуром.

### 2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Петроварадин унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовине пруге Беочин – Петроварадин и продуженог правца границе парцела бр. 3869 и 3870. Даље граница скреће у правцу истока, затим у правцу југа, прати осовину пруге Беочин – Петроварадин до пресека са осовином државног пута I реда М-21. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину пута М-21 до пресека са осовином планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу северозапада, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 3926 и 3927. Даље граница прати западну и северну границу парцеле број 3926, западну границу парцеле број 3879, јужну границу парцеле број 6637/1 и долази до тромеђе парцела бр. 3879, 6637/1 и 3929. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати јужну границу парцеле број 6637/1 и долази до тачке на пресеку са продуженим правцем границе парцела бр. 3869 и 3870. Даље граница пресеца пут, парцелу број 6637/1, прати границу парцела бр. 3869 и 3870 и продуженим правцем долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 73,62 ха.

### 3. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА И ОПРЕМАЊА ИНФРАСТРУКТУРОМ

#### 3.1. Просторна организација

План просторног уређења базира се на претпоставци да ће на овом простору живети између 6000 и 6500 становника, у оквиру породичног и вишепородичног становања, умерених густина, те да је за њих неопходно обезбедити адекватне јавне садржаје и потребан комфор становања, као и потпуну опремљеност мрежом инфраструктуре, при чему је неопходно испоштовати стечене обавезе проистекле из спровођења важећег плана, као и бесправно изграђене објекте на терену.

Из наведених разлога, поштујући и природне одлике тла, предложено је решење по коме се у ободним нижим, приступачнијим и делом већ реализованим просторима планира породично становање, а у средишњим равним, на већој висини, просторима, који нису запоседнути бесправном изградњом, вишепородично становање и мрежа јавних установа.

Функцију свих садржаја обезбедиће планирана саобраћајна мрежа, пажљиво уклопљена у затечено стање изграђености и природне одлике терена, уз оптималне техничке елементе (где је то допуштала бесправна градња).

Будући да се планира виши комфор становања, те да је интенција да се за становање планирају веће грађевинске парцеле, на којима ће знатан део простора бити намењен зеленилу, јавне зелене површине се планирају у мањем обиму, за спортско-рекреативне површине, парковске површине и зелене скверове.

Планира се и изградња основне школе и дечије установе на простору који је већим делом у државној својини (корисник је Град Нови Сад), а на најмаркантнијем простору, позиционираном као видиковач, планира се и уређење општеградског центра. Осим овог, садржаји центра планирају се и уз примарну саобраћајницу уз јужну границу грађевинског рејона.

### 3.2. Подела грађевинског рејона на потцелине у складу са планираном наменом

Концепт уређења простора заснива се на јасној структури урбаних блокова, те они и чине елементе основне поделе на потцелине. Међутим, у односу на планирану намену, могу се издвојити потцелина породичног становања, у северном и источном делу, и вишепородичног становања, у средишњем и јужном делу простора.

Остале намене, које формирају целину простора, не могу се издвојити као посебне потцелине, иако ће се за њих дефинисати специфични урбанистички показатељи за њихову реализацију.

### 3.3. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице:

целе парцеле бр. 3634, 3644/1, 3644/3, 3690/4, 3690/11, 3696, 3711, 3713, 3716, 3721, 3756/5, 3769, 3772/5, 3879, 3884, 3888/10, 3888/11, 3889/4, 3892/2, 3892/4, 3893/7, 3893/14, 6642,

делови парцела бр. 2926, 2928/1, 3586/1, 3635, 3636, 3637/1, 3637/2, 3637/3, 3638, 3640, 3641, 3642/1, 3644/2, 3646, 3647, 3650, 3651, 3654/1, 3654/2, 3654/3, 3679/1, 3679/3, 3679/4, 3688, 3689, 3690/1, 3690/5, 3690/10, 3691, 3692, 3693, 3694/1, 3694/2, 3695/1, 3695/2, 3697, 3698, 3699, 3700, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706/1, 3706/3, 3707/1, 3707/2, 3707/3, 3708, 3709, 3710, 3712, 3714, 3715, 3717, 3718, 3719, 3720, 3722, 3723, 3724, 3725, 3726, 3727,

3728, 3729, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734, 3735, 3736, 3737, 3741, 3742, 3743, 3744, 3745, 3746/1, 3746/2, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3753, 3754, 3756/8, 3757, 3758, 3759, 3764, 3765, 3766, 3767, 3768, 3771, 3772/1, 3772/4, 3773, 3774, 3776, 3777, 3778, 3779/1, 3779/2, 3779/3, 3780, 3781, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 3787/1, 3787/2, 3788, 3835, 3836, 3837, 3838/1, 3838/2, 3839, 3840, 3841/1, 3841/2, 3841/3, 3841/4, 3842, 3843/1, 3843/2, 3844, 3845/1, 3846, 3847, 3848, 3850, 3851, 3852, 3853, 3855, 3856/2, 3857/1, 3857/2, 3857/3, 3857/4, 3857/5, 3859, 3873, 3874, 3880, 3881, 3882, 3883, 3885/1, 3886, 3887, 3889/2, 3889/3, 3890, 3891, 3895/2, 3896, 3897, 3898, 3900, 3905, 3907, 3908, 3910, 3911/1, 3911/2, 3912, 3913, 3914/1, 3916/2, 3917, 3924, 3925, 6637/1, 6640/1, 6641, 6659;

- дечија установа:

делови парцела бр. 3782, 3783, 3784, 3785, 3786;

- основна школа:

делови парцела бр. 3837, 3838/1, 3838/2, 3839, 3840, 3841/1, 3841/2, 3841/3, 3841/4, 3842, 3843/1;

- парковске површине:

цела парцела број 3875,

делови парцела бр. 3881, 3883, 3886, 3928;

- зелени сквер:

делови парцела бр. 3646, 3654/2, 3654/3, 3695/1, 3697, 3700, 3702, 3703, 3724, 3731, 3732, 3734, 3736, 3742, 3743, 3744, 3786, 3898;

- трансформаторске станице:

целе парцеле бр. 3642/2, 3643/1,

делови парцела бр. 3646, 3647, 3695/1, 3707/2, 3731, 3764, 3786, 3843/2, 3881, 3886;

- мерно-регулациона станица:

део парцеле број 3708.

Комбиновано јавно и остало грађевинско земљиште:

- спортско-рекреативне површине:

делови парцела бр. 3873, 3874, 3881;

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:2500, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

На осталом грађевинском земљишту постојећа парцелација се у највећем обиму задржава. Настале промене су углавном услед промене регулације улице. Од дате парцелације може се одступити приликом реализације плана, али под условима датим у овом плану.

### 3.4. Мрежа инфраструктуре

#### 3.4.1. План саобраћајне инфраструктуре

Планом су дефинисани коридори примарне саобраћајне мреже преко које ће се дистрибуирати највећи део моторизованог саобраћаја са овог подручја, а најважније саобраћајнице су:

- државни пут I реда М-21 Петроварадин – Рума,

- улица Динка Шимуновића,

























