

НАЦРТ

На основу члана 35. став 8. 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, 9/20, 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), Скупштина Града Новог Сада на _____ седници _____ 2026. године, доноси

ОДЛУКУ

О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ВЕТЕРНИК (локалитет на парцелама бр. 3625/1, 3625/4, 3625/5 и 3625/6 КО ВЕТЕРНИК)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Ветерник (локалитет на парцелама бр. 3625/1, 3625/4, 3625/5 и 3625/6 КО Ветерник) („Службени лист Града Новог Сада“, број 59/25) мења се и допуњује **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ВЕТЕРНИК** („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 27/15, 14/17, 55/18, 22/19, 35/19, 9/20, 13/21 – др. план, 32/22, 18/24, 35/24 и 51/24) (у даљем тексту: План), у делу грађевинског подручја Плана на парцелама бр. 3625/1, 3625/4, 3625/5 и 3625/6 у Катастарској општини Ветерник, укупне површине од 0,98 ха.

Члан 2.

У Плану одељак „**17. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРОСТОР КОЈИ СЕ РЕАЛИЗУЈЕ НА ОСНОВУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**“ подељак „**17.2. Правила уређења и грађења у грађевинском подручју**“ подтачка „**17.2.2. Површине остале намене**“ део „**Становање**“ у делу „Вишепородично становање“ после става 23. додаје се део „*Локалитет на парцелама бр. 3625/1, 3625/4, 3625/5 и 3625/6 КО Ветерник*“ који гласи:

„Локалитет на парцелама бр. 3625/1, 3625/4, 3625/5 и 3625/6 КО Ветерник

Локалитет се налази уз секундарни одбрамбени насип, Улицу хероја са Кошара, обухвата наведене парцеле на површини од 0,98 ха. На целим парцелама бр. 3625/1, 3625/4, 3625/5 и делу парцеле број 3625/6, у оквиру регулационих линија формира се грађевински комплекс за изградњу објеката у намени вишепородичног становања. Део парцеле број 3625/6 намењује се секундарном одбрамбеном насипу са саобраћајницом.

У оквиру комплекса могућа је изградња више објеката. Објекти који се граде се првенствено намењују вишепородичном становању, а могуће је да део објекта, или цео објекат, буде намењен пословању. Кроз комплекс је могуће реализовати блоковске саобраћајнице и пешачке стазе, а пожељно је реализовати просторе за пасивну рекреацију, дечију игру и зеленило.

Индекс заузетости (ИЗ) је 50 %, а индекс изграђености (ИИ) је до 2,2. Проценат зелених површина је најмање 30 %.

Планирана спратност је По+П+2+ПС. Повучени спрат (ПС) се формира тако да се повлачи обавезно од западне фасаде објекта, односно дела објекта или објеката који је постављен на грађевинској линији. Пожељно је да прозори главних стамбених просторија (дневна соба, спаваћа соба и сл.) не буду оријентисане директно ка породичном становању. Растојање од фасада, односно повлачење спрата износи најмање 1,5 m. Са северне, јужне и источне стране, ПС може бити у равни са фасадом. ПС је искључиво једна корисна етажа изнад које се поставља раван, или плитак кров нагиба до 15°.

Колски приступ комплексу се може остварити са планираних саобраћајница које се налазе са западне и северне стране локалитета, а не планира се са Улице хероја са Кошара (секундарни одбрамбени насип). Може их бити више, у зависности од просторне организације унутар комплекса. Пешачки приступи се могу планирати са свих ободних саобраћајница. У југозападном делу парцеле број 3624/6 дефинише се обавезан пешачки пролаз на земљишту осталих намена у продужетку парцеле број 3624/5, као зона забране изградње и оградавања. Тако ће се повезати планирана јавна саобраћајна површина, парцела број 3624/5, парцела са Улицом хероја са Кошара.

Планира се да се цео комплекс опреми урбаним мобилијаром.

Утврђеним грађевинским линијама је дефинисана зона изградње у комплексу.

Препусти преко грађевинске линије нису дозвољени, сем према северној страни, односно према продужетку Улице Јована Јоце Перваза. Могуће је препустити делове објеката у односу на основни габарит према пројекту, али тако да међусобно растојање фасадних платана, између делова објекта или објеката, не буде мање од 10 m. Архитектонско обликовање треба да је једноставних смиренних волумена, умерене фасадне пластике. Фасаде треба да буду од трајних материјала, мирних светлих тонова. Могуће је акцентовање делова фасада материјализацијом и непретенциозном пластиком у циљу наглашавања улазних партија и постизања динамике фасадног платна ради формирања препознатљивих делова, односно идентитета места.

Паркирање се решава у оквиру комплекса и потребно је обезбедити 1,1 паркинг-место на једну стамбену јединицу. За пословне објекте или делове објекта потребно је обезбедити паркинг-места чији се број обрачунава према посебној табели са нормативима за паркирање – Минималан број паркинг-места за путничке аутомобиле које је потребно обезбедити у односу на врсту објекта.

Табела: **Минималан број паркинг-места за путничке аутомобиле које је потребно обезбедити у односу на врсту објекта**

Врста објекта	Минималан број паркинг-места
Вишепородично становање	1,1 паркинг-место на једну стамбену јединицу
Образовна установа (вртић, школа, факултет и сл.)	1 паркинг-место на 100 m ² (нето површине)*
Трговина и сл.	1 паркинг-место на 30 m ² (нето површине)**
Угоститељски објекти	1 паркинг-место на 15 m ² (нето површине)***
Хотел	1 паркинг-место на 40 m ² (нето површине)*

По истим нормативима из табеле потребно је обезбедити и паркинг-места за бицикле, од чега најмање половина мора бити смештана у наткривеним просторима (бицикланама).

Паркирање мотоцикла, тротинета, теретних и других врста возила обезбеђује се такође на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, а у складу са потребама и функцијом будућих намена.

Услови за озелењавање

Слободне просторе око објеката вишепородичног становања оплеменити зеленилом, у складу са условима дефинисаним у одељку 10. План зеленила поделељак 10.2. Зеленило грађевинског подручја, подтачки 10.2.2. Услови за уређење зелених површина грађевинског подручја део Зеленило у оквиру осталих намена, ст. од 10. до 17.

У зони заштитног појаса секундарног насипа забрањена је садња виоске вегетације.

У рубним деловима, на површинама у директном контакту са тлом, добијеним повлачењем грађевинске линије 5 m (западно) и 10 m (северно), формирати дрворед од високог лишћарског дрвећа. Уколико се дрвеће сади у розетама, у оквиру поплочања, завршна обрада розете за садњу треба да буде декоративна челична решетка, како би се обезбедио несметани пролазак пешака.

* Приликом обрачуна паркинг-места за: образовне установе и хотеле, не рачунају се површине за комуникацију (степеништа, лифтови и ходници), санитарне чворове и зелене проходне терасе.

** Приликом обрачуна паркинг-места за трговине не рачунају се површине намењене магацинском простору и санитарним чворовима.

*** Приликом обрачуна паркинг-места за угоститељске објекте, не рачунају се површине за комуникацију, кухињски и магацински простор, ни површине за санитарне чворове, већ само простор за боравак гостију.

Избор биљних врста треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом да би се остварио максималан ефекат озелењавања.

Озелењавање унутар овог простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* аггр.), звездан (*Symphotrichum* spp.), фалопа (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Уређење водних објеката

Правила уређења и грађења која су дефинисана у пододелку 9.5. Услови за реализацију планираних капацитета инфраструктуре, у делу Водна инфраструктура, примењују се у потпуности на овај локалитет, уз обавезу да се директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничи на 20 l/s/ha (при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода једном у две године, усвојити 120 l/s/ha.).

Водни услови

Приликом израде планског решења за овај локалитет уважени су прописи који регулишу потпуну заштиту водног режима и водних објеката у условима коришћења вода, заштите од вода и заштите површинских и подземних вода од загађења, уз усклађивање планираних објеката с постојећим водним објектима и хидромелиорационим уређењем обухваћеног подручја и општим концептом снабдевања водом, каналисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу насеља, а који су дефинисани законским и подзаконским актима којима се уређује област вода.

Планским решењем уважени су чл. од 4. до 23. Закона о водама, којима се одређује појам, управљање и намена водног добра (воде и водно земљиште) и водних објеката и уважене су и забране и ограничења из члана 133. истог закона:

- мењати или пресецати токове подземних вода, односно искоришћавати те воде у обиму у којем се угрожава снабдевање питком или технолошким водом, угрожавају минерална и термална изворишта, стабилност тла и објеката,

- градити објекте, садити дрвеће, орати и копати земљу и обављати друге радње којима се ремети функција или угрожава стабилност мелиорационих канала за одводњавање и у обостраном појасу ширине од најмање 5 m од тих канала предузимати радње којима се омета редовно одржавање ових канала,
- вршити, без одговарајућих водних аката, интервенције у кориту (осигурање обала, преграђивање корита, проширење и продубљење корита и друго).

Сви радови се морају планирати тако да не угрозе стабилност водних објеката, не спрече одржавање водних објеката и да не доведу до погоршања водног режима.

Обухваћени простор припада сливу реке Дунав и водном подручју Дунав. Граничи се у источном делу са парцелом насипа Ветернички (парцела број 4279 КО Ветерник). Насип Ветернички представља другу одбрамбену линију од великих вода реке Дунав.

За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони насипа друге одбрамбене линије уважити следеће:

- у појасу ширине 10 m мерено од постојеће границе парцеле, оставити слободан пролаз за радно инспекциону стазу, за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплава; у том појасу није дозвољена градња подземних и надземних објекта нити постављање ограда и сл.;
- у појасу 5 до 10 m од границе постојеће парцеле, могуће је постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре.

Водоснабдевање овог простора планира се из јавне водоводне мреже према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Услови заштите вода

Планско решење је у складу са општим концептом канализања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада, уз уважавање следећег:

- у површинске воде и отворене канале, забрањено је испуштати било какве воде осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода чији квалитет обезбеђује одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде) реципијента, према Уредби о класификацији вода;
- квалитет ефлуента треба да задовољава граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање;

- у подземне воде забрањено је уношење загађујућих материја, односно узроковање погоршања постојећег хемијског статуса подземне воде, осим ефлуента чији квалитет задовољава граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање.

Канализациона мрежа планира се сепаратног типа посебно за атмосферске отпадне воде, санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде.

Условно чисте атмосферске воде са овог локалитета, чији квалитет је одређен условом 5.1. Водних услова Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад број I-1253/5-25 од дана 22. јануара 2026. године (у даљем тексту: Водних услова), могу се без пречишћавања путем интерне атмосферске мреже и преко уређених испуста, одвести у јавну атмосферску канализацију према условима надлежног комуналног предузећа или на зелене површине унутар парцеле.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (манипулативни простор, паркинг и сл.), пре улива у реципијент, планирати одговарајући предтретман потенцијално запрљаних атмосферских вода ради издвајања минералних и других уља и брзоталоживих честица и обезбеђење квалитета захтеваног у услову 5.1. Водних услова.

Санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде са овог простора испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељско или централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Забрањено је непречишћене отпадне воде испуштати у водотоке/канале.

Уважени су и сви други услови за сакупљање, каналисање и диспозицију отпадних вода које пропише надлежно јавно комунално предузеће.

Намена водног земљишта се не може мењати без сагласности Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад.“ .

Члан 3.

Саставни део ове Одлуке су следећи графички прикази:

	Формат/Размера
1.1. Извод из Просторног плана Града Новог Сада.....	A3
1.2. Извод из Плана генералне регулације насељеног места Ветерник.....	A3
2. План намене земљишта.....	1:1000
3. План регулације површинна јавне намене са инфраструктуром.....	1:1000.

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Ветерник (локалитет на парцелама бр. 3625/1, 3625/4, 3625/5 и 3625/6 КО Ветерник) садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала ове одлуке чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове и Јавном предузећу „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа ове одлуке чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

Ова одлука доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Новог Сада“.

Образложење

Законом 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, 91/25 и 80/26) прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Статутом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19) утврђено је да урбанистичке планове доноси Скупштина Града Новог Сада.

Овлашћења за доношење плана садржана су у члану 35. став 8. Закона о планирању и изградњи и члану 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада.

Одлуком о изменама и допунама планског документа дефинише се део обухвата планског документа који се мења.

Скупштина Града Новог Сада је на XII седници од 22. октобра 2025. године донела Одлуку о изради измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Ветерник (локалитет на парцелама бр. 3625/1, 3625/4, 3625/5 и 3625/6 КО Ветерник) („Службени лист Града Новог Сада“, број 59/25).

Рани јавни увид у Концептуални оквир измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Ветерник (локалитет на парцелама бр. 3625/1, 3625/4, 3625/5 и 3625/6 КО Ветерник) обављен је у периоду од 6. новембра 2025. године до 27. новембра 2025. године. У току раног јавног увида није било примедби.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на петој седници одржаној 16. јула 2026. године извршила стручну контролу нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Ветерник (локалитет на парцелама бр. 3625/1, 3625/4, 3625/5 и 3625/6 КО Ветерник) и Извештаја о стратешкој процени утицаја одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Ветерник на животну средину пре њиховог излагања на јавни увид, о чему је саставила Извештај број V-35-322/26 од 16. јула 2026. године.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су Просторним планом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 11/12, 9/21, 35/24 и 37/24) и Планом генералне регулације насељеног места Ветерник („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 27/15, 14/17, 55/18, 22/19, 35/19, 9/20, 13/21 – др. план, 32/22, 18/24, 35/24 и 51/24), којим је обухваћени простор претежно намењен за пословање секундарног и терцијарног сектора и секундарни одбрамбени насип са саобраћајницом.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухваћене су целе парцеле бр. 3625/1, 3625/4, 3625/5 и 3625/6 у Катастарској општини Ветерник, укупне површине од 0,98 ha.

Циљ доношења одлуке о изменама и допунама Плана је промена намене из пословања у вишепородично становање, ради омогућавања изградње вишепородичних стамбених објеката. Одлуком о изменама и допунама Плана оствариће се оптималан однос са суседним наменама, првенствено са породичним становањем са западне стране, а прилагодиће се и саобраћајно решење новом концепту просторне организације.

Посебне услове за израду одлуке о изменама и допунама Плана доставили су: Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Јавно комунално предузеће

„Информатика“ Нови Сад; Јавно предузеће „Србијагас“ Нови Сад; Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво, Београд; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; Покрајински завод за заштиту природе Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд; Акционарско друштво „Електромрежа Србије“ Београд; „Нови Сад – Гас“ д.о.о. и Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад.

ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић