РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА I У ПЕТРОВАРАДИНУ

Елаборат за рани јавни увид

Нови Сад, октобар 2026. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број 1.3.12/26
Ел.ознака 2765

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА I У ПЕТРОВАРАДИНУ

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 1.3.12/26
Ел.ознака 2765

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПЛАНА
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА "УРБАНИЗАМ"
Елаборат за рани јавни увид за
План генералне регулације Мишелука I у Петроварадину

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДОМ ПЛАНА:

Јелена НЕЈГЕБАУЕР, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ У РАДНОМ ТИМУ:

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, маст.инж. геод.

Мр Александар ЈЕВЂЕНИЋ, дипл. инж. саобр.

Јована БОШКОВИЋ, дипл. инж. грађ.

Владимир МАРКОВИЋ, дипл. инж. ел.

Соња БЈЕЛОБАБА, маст .инж. зашт. жив. сред.

Јелена РОВЧАНИН, дипл. инж. хорт.

Љиљана КЛАШЊА, дипл.правник

Мирјана ПАУНИЋ, арх. техн.

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 1
3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА 2
   3.1. Генерални урбанистички план Града Новог Сада до 2030. године 2
   3.2. Друга планска документација од значаја 3

4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА 4
   4.1. Оцена постојећег стања простора 4
   4.2. Оцена стања зеленила 4
   4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре 4
      4.3.1. Саобраћајна инфраструктура 4
      4.3.2. Водна инфраструктура 4
      4.3.3. Енергетска инфраструктура 5
5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА 5
6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА 6
   6.1. Концепт просторног развоја 6
   6.2. Биланс површина 6
   6.3. Концепт озелењавања простора 6
   6.4. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре 7
      6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре 7
      6.4.2. Концепт водне инфраструктуре 7
      6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација 7
   6.5. Заштита и унапређење животне средине 8
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА 9

СПИСАК ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА:

1.1 Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030 године

Граница плана са претежном планираном наменом простора.....А4

1.2 Извод из Просторног плана подручја посебне намене „Фрушка гора“-Карта спровођења-Реферална карта број 4.....А3

2. Обухват планског подручја..... Р 1:5000

3. Концепција планског решења..... Р 1:5000

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА I У ПЕТРОВАРАДИНУ

Елаборат за рани јавни увид

1. УВОД

План генералне регулације Мишелука I у Петроварадину (у даљем тексту: План) обухвата простор јужно од туристичког правца „Зелена стаза“, бивше пруге Петроварадин-Беочин, док је са источне стране омеђен Улицом Рачког, а са југозападне и јужне једном од главних мишелучких саобраћајница.

Потребно је преиспитати важећу планску документацију и дефинисати оперативан начин спровођења, а све у складу са Генералноим урбанистичким планом Града Новог Сада до 2030 год. Преиспитаће се планирана претежна и детаљна намена земљишта и услови уређења и грађења и дефинисаће се плански елементи према условима надлежних имаоца јавних овлашћења и свим другим релевантним условима, као и стањем на терену.

Укупна површина простора који ће се обухватити Планом је приближно 72,5 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, 91/25 и 80/26) и Одлуци о изради Плана генералне регулације Мишелука I у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада" број 53/26).

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030 године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22)) (у даљем тексту: Генерални план), којим је обухваћени простор претежно намењен породичном становању, становању са пословањем, општестамбеним зонама, општеградским центрима, спортско рекреативним површинама, парковски уређеној површини (парк суседства), као и основној школи и предшколској установи. Такође, планирају се садржаји културе локалног нивоа и заджава се постојећи комплекс трансформаторске станице „Нови Сад 6“ (ТС 110/20kV).

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Грађевинско подручје које ће се обухватити планом налази се у Катастарској општини Петроварадин, унутар описане оквирне границе Плана.

За почетну тачку описа оквирне границе Плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 2928/1 (Зелена стаза), 3869/1 и 3870. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, затим скреће у правцу југоистока, прати јужну границу парцеле број 2928/1 (Зелена стаза) до пресека са осовином Улице Рачког. Даље, граница скреће у правцу југа, прати осовину Улице Рачког до пресека са јужном границом парцеле број 6659/5, затим граница скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцела бр. 6659/5 и 3676/2, сече парцелу број 3676/3 и долази до тромеђе парцела бр. 3676/3, 3676/6 и 3676/12. Од ове тачке, граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцеле број 3676/12, затим граница скреће у правцу запада, прати јужну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са западном границом парцеле број 3678/2, затим граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 3678/2 и продуженим правцем долази до осовине планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу запада, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са продуженим правцем из источне границе парцеле број 3927. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, затим истока, затим северозапада, редом прати претходно описани правац, западну границу парцела бр. 3926/3, 3926/2 и 3926/1, северну границу парцеле број 3926/1, источну и северну границу парцеле број 3929 до пресека са продуженим правцем из источне границе парцеле број 3870. Даље, граница скреће у правцу севера, прати претходно описани правац и источну границу парцеле број 3870 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа оквирне границе грађевинског подручја.

Површина која ће се обухватити планом је приближно 72.5 ha.

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Документацију од значаја за израду Плана чине Генерални план као план вишег реда и Просторни план подручја посебне намен „Фрушка гора“ као план од утицаја, а документацију која је коришћена за формирање новог решења чине План генералне регулације Мишелука са Рибњаком и План детаљне регулације Мишелука I у Новом Саду. Такође, направљен је мали осврт на велики југословенски конкурс за подручје Мишелука који је спроведен крајем седамдесетих година двадесетог века, и на документацију која је уследила непосредно након завршетка конкурса.

3.1. Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030 године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22)

Генерални план града је основ за планирање простора обухваћеног Планом али се основни концепт уређења и грађења није мењао у односу на претходно важећу планску документацију.

На простор Мишелука I из Генералног плана односи се следеће:

“ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА ЗОНЕ, ПРОСТОРНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Грађевинско подручје града Новог Сада може се поделити на три просторне целине, на основу природних услова, тока реке и канала:

- бачки део града између канала и Дунава,
- сремски део града,
- бачки део града, подручје северно од канала ДТД.

Унутар ових просторних целина могу се дефинисати урбанистичке целине према традиционалним називима подручја.

Сремски део града чине: Петроварадинска тврђава, Петроварадинска ада, Петроварадин, Радна зона „Исток”, Рибњак, Сремска Каменица, Мишелук, Садови, Боцке – Староиришки пут – Чардак, Алибеговац и Буковачки плато – Ширине – Карагача.“

“ГЕНЕРАЛНА УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА СА НАМЕНАМА ПОВРШИНА КОЈЕ СУ ПРЕТЕЖНО ПЛАНИРАНЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

Концепт просторног уређења и намена површина

… Унутар грађевинског подручја које обухвата површину од 11.449,62 ha доминантна је намена становања, које у разним видовима заузима приближно 40 % површине.

У намени становања поред два основна облика становања породичног и вишепородичног, планиране су општестамбене зоне које чине комбинацију ова два основна облика, или по одликама, низ прелазних облика и еко становање, које се планира као интеграција планираних намена и биодиверзитета са новим технологијама како у изградњи објеката, тако и у целокупном инфраструктурном систему…”

„ Становање

Намена становања заузима највећи део градског подручја. У оквиру ове намене планирају се простори на којима је доминантно учешће станова и стамбених објеката

(преко 50 % бруто изграђеног простора). Поред објеката за становање, ова намена подразумева и објекте и површине за задовољење свакодневних и дела повремених потреба становника (јавне службе локалног нивоа опслуживања, централне функције локалног нивоа…). Такође, ова намена обухвата и просторе разноврсних делатности које нису у супротности са функцијом становања (пословно-комерцијалне и друге делатности).

Облици становања

Основни облици становања су:

- породично и
- вишепородично. ...„

Зоне у којима су заступљена оба облика становања, или имају специфичну изграђену структуру, дефинишу се као општестамбене зоне.

Породично становање

У оквиру површина намењених породичном становању издвојена су специфична подручја која се разликују по начину формирања изграђене структуре. За њих се утврђују специфични услови уређења, у складу са затеченим стањем и природним одликама терена:

- *подручја проширења породичног становања*, санација локалитета бесправне изградње, на сремској страни града – Буковачки пут, Буковачки плато, Ширине, Карагача, Чардак, Староиришки пут, Кип, Боцке, део подручја Алибеговца – уз постојеће типове породичне изградње обезбедити развој комфорнијих типова становања (становање на већим парцелама, затворени комплекси…), као и изградњу већих потеза специфичне типологије (куће у низу, терасасто постављене куће и сл).

Становање са пословањем

На просторима издвојеним за ову намену стимулише се развој појединих секундарних и терцијарних делатности мањег обима („породична предузећа” – мала и средња) која се просторно и/или функционално ослањају на становање. Планира се уз одређене значајније саобраћајне правце или у близини другог пословања – на деловима Мишелука, као и северно од пословања уз Булевар војводе Степе на Новом насељу, на делу Салајке северно од пруге и северно од Канала ДТД и неколико мањих локалитета јужно од аутопута.

„Општестамбене зоне

Под општестамбеним зонама подразумевају се сви облици становања који се, на нивоу просторне целине (група блокова, стамбена зона...) не могу сврстати у категорију

једног од два основна облика становања – породично, односно вишепородично становање.

У овај облик становања спада низ прелазних облика (висина објекта, начин коришћења, величина парцеле, приближавају их породичном, а број станова на парцели, власништво над објектима и право коришћења земљишта у вишепородичном становању – вишепородично становање малих густина). Такође, простори у оквиру којих није могуће препознати хомогене целине породичног или вишепородичног становања на нивоу групе блокова сврставају се у овај облик становања.
зависности од положаја и значаја подручја. „

„Центри (општи и специјализовани)

Градски центри представљају просторе које одликује разноврсност садржаја који прате остале намене простора, задовољавају потребе корисника простора и са осталим функцијама повезују град у јединствен систем. Градски центри се према својим карактеристикама деле на: традиционалне центре у које спадају Стари градски центар и Петроварадинска тврђава са подграђем, општеградске центре под којим се подразумевају зонски, линијски и локални центри и специјализоване центре. Сви наведени центри формирају јединствену градску мрежу која осим прстенасте форме има и тракасти карактер у циљу међусобног повезивања утврђених прстенастих појасева, као и самог града са његовом околином.

Локални и дисперговани центри

Локални и дисперговани центри планирају се унутар ширих подручја других намена ради побољшања квалитета стандарда основне функције (преовлађујуће намене). Предложена мрежа централних функција локалних и диспергованих центара у највећом мери базирана је на до сада постављеним основама.“

„Јавне службе

Улога Новог Сада као центра од покрајинског и републичког значаја огледа се, између осталог, и у области јавних служби које, као пратећи садржаји, знатно утичу на квалитет живота.

Планирани капацитети јавних служби дефинисани су мрежама карактеристичним за области: предшколског, основношколског и средњошколског образовања, високошколског образовања и ученичког и студентског стандарда, културе, здравствене и социјалне заштите. Сви капацитети нормирани су на основу важећих стандарда у овој области и одговарајућег су просторног распореда који је дефинисан у складу са садашњим и будућим потребама корисника. Сви постојећи комплекси јавних служби се задржавају и могућа су њихова проширења у складу са нормативним вредностима које важе за конкретну област. Могуће је и дислоцирање постојећих комплекса у складу са потребама корисника.

Поред локација јавних служби које су предвиђене мрежама и представљају минимум потребних капацитета, у свим областима, а поготово у области образовања и здравства, присутан је значајан удео приватног сектора. Изградња објеката јавних служби које се остварују кроз партнерство приватног и друштвеног сектора или приватног сектора самостално, по правилу је изван утврђене мреже, а у складу са плановима детаљније разраде. Могућа је изградња објеката и комплекса јавних служби у оквиру компатибилних намена и ван утврђене мреже.

Основ за реализацију јавних служби је план детаљне регулације, план генералне регулације или урбанистички пројекат.

Позиције планираних комплекса утврђених мрежом могу се дислоцирати искључиво у оквиру подручја које опслужују, а у складу са плановима детаљније разраде.

Образовање

Друштвена брига о деци условљава да се планира мрежа предшколских установа за 70 % обухвата деце предшколског узраста у односу на укупну предшколску популацију и 100 % деце узраста пет и по година до поласка у школу (припремни предшколски програм). Удео деце овог узраста у укупном становништву износи око 10,5 %, те је у складу са тим потребно димензионисати потребне капацитете у плановима детаљније разраде. Како би се обезбедили ови капацитети, поред постојећих комплекса предшколских установа мрежом је утврђено 52 додатна локалитета на којима је планирана изградња објеката ове намене (видети графички приказ број 11 „Мрежа објеката предшколских установа“). Приоритет у реализацији представљају комплекси планирани на подручјима: Детелинаре, Салајке, Клисе, Адица, Новог насеља, Булевара ослобођења око Железничке станице, Петроварадина и Сремске Каменице, због евидентираног недостатка постојећих капацитета на овим просторима. Централна кухиња лоцирана је у оквиру радне зоне „Север II”.

Основне школе похађају сва деца добне групе од седам до 14 година, а оптимални капацитет основне школе је 700 до 800 ученика, са 24 учионице и 30 ученика у одељењу. Како би се обезбедили довољни капацитети за прелазак на рад основних школа у једној смени, поред постојећих комплекса, предложеном мрежом утврђено је додатних 26 локалитета на којима је планирана изградња објеката ове намене (видети графички приказ број 12 „Мрежа објеката основних школа“). Приоритет у реализацији представљају комплекси планирани на подручјима: Детелинаре, Клисе, Адица, Новог насеља, Петроварадина и Сремске Каменице, због евидентираног недостатка постојећих капацитета на овим просторима.

Додатне недостајуће капацитете ученичких и студентских домова могуће је лоцирати и у оквиру намена централних функција, вишепородичног становања и општестамбених зона.“

Култура

Нови Сад остварује свој значај као културни центар на покрајинском и локалном нивоу. Ова вишезначност огледа се у богатој традицији и културном наслеђу подручја. Културне станице су објекти у намени културе, образовања, градских центара, пословања и других намене за потребе локалне заједнице. Културне станице се пре свега оријентишу на локалну заједницу, а основне делатности обухватају културу, уметност, друштвени активизам, а могуће пратеће и допунске делатности су пословање и угоститељство. Културне станице се могу планирати у свим деловима града у складу са просторним могућностима. При избору локалитета, предност треба дати постојећим објектима, а пре свега објектима градитељског наслеђа, који су по правилу, од значаја за локалну заједницу.

Социјална заштита

У Новом Саду заступљени су сви видови социјалне заштите

Узимајући у обзир нормативне вредности, може се претпоставити да је реалан обухват контингента старог становништва у домовима за старе око 3 %. Да би се задовољиле све потребе корисника у наредном периоду, планирани су додатни објекти/комплекси, према утврђеној мрежи установа ове намене. Недостајуће капацитете старачких домова и домова пензионера могуће је лоцирати и у оквиру намена становања и општеградских центара. Клубови за старе планирају се на око 10.000 становника на подручјима на којима ових садржаја нема. Прихватилишта за децу, омладину и угрожена лица тренутним капацитетом не задовољавају потребе, те је планирана изградња још једне прихватне станице у оквиру планираног објекта социјалне заштите на Телепу или у оквиру других компатибилних намена, према конкретним условима одговарајућих локалитета.“

„Правила обликовања простора

Правила спровођења

Зоне планиране изградње

Зоне планиране изградње обухватају, по правилу, велике просторне комплексе планиране за изградњу нових насеља разноврсних намена (Касарна „Мајевица”, Мишелук, део Транџамента, северни део правца Булевара Европе и друге).

Основни циљ обликовања ових зона је утврђивање нових правила за реализацију и допринос нових обликовних квалитета целокупном изгледу града.

Обликовањем ових зона треба да се обезбеди њихова јединственост и препознатљивост просторно заокружене целине. Иако је доминанта намена становања са пратећим пословањем и централним функцијама, нове зоне могу бити намењене нестамбеним делатностима (пословању, трговини и друго).

При дефинисању параметара за обликовање простора и изградњу објеката неопходно је:

- формирати просторну матрицу која ће обезбедити умерену изграђеност простора, избалансиран однос изграђеног и неизграђеног, задовољавајући однос површина јавних и осталих намена, умерене индексе заузетости и изграђености са минимално 30 % зелених површина;
- дефинисати централну зону насеља са преовлађујућим централним функцијама и нестамбеним садржајима;
- обавезно планирање просторних и висинских акцената;
- комбиновање различитих типологија објеката у циљу формирања разноврсних, али складних целина.

На атрактивнијим деловима зона, посебно на сремској страни града, планирају се објекти вишег стандарда становања, и мањих густина „

„ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

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: **- слободностојећим објектима**	300	не услов-љава се	12	не условљава се	П до П + 1 + Пк	до 40	0,4–1,2 (1,5)
- 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.

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

Максимална развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 600 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).

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

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).

Општим правилима за изградњу вишепородичних стамбених објеката, дефинисаним овим планом, утврђени су распони у односу на дефинисану типологију (Табела број 10).

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.

Максимално дозвољени параметри могу бити дозвољени и у случају стечених обавеза у поступку озакоњења објеката.

Могућност повећања параметара неопходно је разматрати на целини подручја на које ће имати утицаја, није дозвољена промена на појединачним парцелама, без сагледавања утицаја на окружење.“

„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.

За подручја на којима се планира стамбена изградња на слободним теренима (Мишелук) примењују се режими утврђени за породично и вишепородично становање, развијају се сви облици савременог становања (средњих густина), с тим да треба развијати комфорније услове становања дефинисањем мањег индекса заузетости парцела (до 30 % за оба облика становања) где за то постоје услови (постојећа површина и облик парцела, конфигурација терена…).“

„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.“

„Јавне службе

При изради планова детаљније разраде правила грађења у области јавних служби потребно је ускладити са важећим нормативима, како би се достигао потребан квалитет приликом коришћења комплекса ове намене. У том смислу су за све области дефинисани урбанистички параметри и нормативи, који су упућујући за одређивање потребних површина објеката и комплекса.

Образовање

У области образовања дефинисане су следеће норме, односно параметри:

Максимална спратност објеката у области образовања дефинисана је на следећи начин:

- предшколске установе П+1 (изузетно П+2 у општеградском центру, на просторима већих густина и у оквиру наслеђених урбаних структура),
- основне школе П+2 и

Удео деце предшколског узраста у укупној популацији износи око 10,5 % а деце основношколског узраста око 10 %. Максимални индекс заузетости за комплексе предшколског, основношколског и средњошколског образовања износи око 40 % за планиране, односно око 50 % за постојеће комплексе.

Табела број 13: **Нормиране вредности за предшколске установе**

Обухват деце (%)		**Радијус (m)**	**Површина објекта по детету (m^2)**	**Површина комплекса по детету (m^2)**
0,5–3 год.	4–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.
50	100	300–500	6,5	15–25

Табела број 14: **Нормиране вредности за основне школе**

Површина објекта по ученику (m^2)	**Површина комплекса по ученику (m^2)**	**Радијус (m)**
7,5	25	650

Подручна основна школа се организује на 2–3,5 хиљаде становника, потпуна основна школа на 3–10 хиљада становника. Утврђена је и обавеза организованог превоза (школски аутобус) за растојања преко 1.500 m. Оптимална величина основне школе је 700–800 ученика, односно 24 одељења. Најмања површина подручне основне школе износи 0,5 ha а потпуне основне школе 1 ha.“

3.2. Друга планска документација од значаја

Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора” („Службени лист АПВ", број 8/19) (у даљем тексту ППППН ФГ) посредно је од утицаја на простор у обухвату Плана. Њиме је планирана реконструкција железничког подручја локалне пруге Петроварадин - Беочин и његова трансформација у туристички правац „Зелена стаза”, који са северне стране тангира границу Плана. Осим утврђене намене дефинисао је и директно спровођење овог потеза уз обавезну разраду урбанистичким пројектом

О туристочком правцу у ППППН ФГ се наводи следеће:

„Туристички правац „Зелена стаза” ће омогућити еколошко повезивање насеља на десној обали Дунава (Петроварадин, Сремска Каменица, Лединци, Раковац и Беочин) развојем немоторног саобраћаја (првенствено пешачког и бициклистичког) и преко примарних и секундарних праваца везу са „Фрушкогорским путем”.

Немоторна кретања (пешачење, бициклизам) као вид кретања су темељна људска потреба и као таква представљају део стратегије развоја туризма у Националном парку. Пешачке и бициклистичке стазе биће разрађене планским документима нижег реда, као и пратећом техничком докумантацијом. Планира се даљи развој већ утврђених цикло и пешачких стаза које би по својој концепцији и уређености биле намењене пешацима свих узраста, где би се до обода тих зона формирала доступност индивидуалном и јавном саобраћају, уз организовано стационирање возила.

Осим „стандардних" бициклистичких стаза које се користе за свакодневно саобраћање посебан вид цикло стаза представљају стазе које су намењене за рекреативну вожњу и туристичке обиласке. Greenways - зелене стазе, као рекреативне стазе и стазе које се налазе у природном окружењу, имају изразито позитиван еколошки предзнак, јер се користе постојећи путеви и стазе у оквиру амбијента природног пејзажа, и већ изграђене инфраструктуре. Greenways – зелене стазе представљају вишенаменске стазе које подржавају бициклизам, пешачење, јахање и друге облике немоторних кретања. Зелене стазе могу бити различитог типа (историјске, трговачке, туристичке), а могу се користити и стари насипи (као посебни еко-путеви).

Кроз посебну намену дефинисан је и коридор локалне железничке пруге Петроварадин – Беочин као перспективна Greenway - „Зелена стаза".

Поред Генералног урбанистичког плана за формирање предлога концепције планског решења, и касније за израду нацрта плана користиће се следећа планска документација која приказује основни концепт развоја овог простора.

Планови који су коришћени су следећи:

- ПГР МИШЕЛУКА СА РИБЊАКОМ
("Службени лист Града Новог Сада", број 36/24)
- ПДР МИШЕЛУКА I У НОВОМ САДУ
("Службени лист Града Новог Сада", број 42/22)

Наведени планови су следили концепт развоја Мишелука који је разрађен кроз Генерални план града Новог Сада до 2021 године, односно његовом изменом из 2006 године када је успостављена нова, детаљније разрађена саобраћајна мрежа, и касније нови, сада важећи Генерални план.

Планска решења су послужила као основа за формирање концепта планског решења у овом Плану.

<u>Конкурс за Мишелук</u>

Са идејом да се Нови Сад интензивније, плански развија на сремској страни града, крајем седамдесетих година двадесетог века расписан је велики југословенски „Конкурс за урбанистичко програмско решење зоне „Мишелук" у Новом Саду"

По речима жирија „Циљ конкурса је изазов на размишљање - у обимном и сложеном феномену урбанизације одредити однос према простору у току преображајног процеса, као месту и предмету старатегије друштва расветлити урбано друштво са његовим унутрашњом дијалектиком која наставља, на једном новом плану, прошлости и постојање; определити се - идејно, друштвено, економски и естетски, према даљем развоју градова - насеља као система у сталном развоју и ближе одредити према хтењима, у односу на стварност - могућност; предложити решења која омогућавају стална прилагођавања, превазилажења у позитивном смислу.

Могући су и неизбежни различити па и супротни интереси у процесу изградње насеља и то урбанизму даје сталну обавезу да те интересе разматра, ослобађа и вреднује. У том смислу одлучивање о развоју насеља мора бити подвргнуто општем интересу у чијем оквиру треба тражити што је могуће слободније изражавање појединачних интереса.“

На конкурс је приспело 22 рада од чега је 18 ушло у разматрање жирија. Пажљиво конципиран жири конкурса - сложен, мултидисциплинаран из свих крајева тадашње државе, наградио је шест радова који су имали квалитета за даљу анализу, елаборацију и имплементацију у урбанистичке планове.

Велика новина је што је конкурсом тражено да се размотре основе насеља у врло широком оквиру: од социо економских претпоставки његовог развоја, концепције, централних функција и њиховог односа према Новом Саду, стандардних саобраћајних и морфолошких стратегија, преко питања идентитета насеља, приступа и модела друштвене интеграције, друштвеног стандарда, социјалне интеракције и њених суштинских, социјалних интеракција.

Шест награђених радова, њихов допринос и ставови, су постали база јавне и стручне расправе и Симпозијума 1980 године који је уследио на предлог, и у организацији чланова жирија.

Након другог конкурсног круга проглашен је победник конкурса, тим Живојина Карапешића са радом „За Мишелук“. Рад је, по први пут у планерској пракси понудио здружено, планирање физичког и друштвеног аспекта развоја града. Тако, основу за развој будућег насеља, према овим ауторима чини синтеза друштвеног и просторног, кроз просторно-програмску специјализацију на три целине:

- просторе за основну репродукцију и рекреацију људи и примарних група (домаћинстава)
- просторе за производњу роба (и услуга и информација)
- просторе за комуницирање и размену (роба, услуга и информација)

Овај рад представља почетак савременог зонирања са преплитањем процеса и функција као понуђена база настанка новог насеља које би означило прелазак града на сремску страну са доследним планским развојем који је започео након II светског рата.

У годинама које су уследиле дошло је до драматичних друштвено-економских и политичких промена које су донеле нове процесе и друштво у транзицији. Као једну од последица ново време је донело бесправну изградњу која је започела као последица миграција и настањивања становништва, а затим се наставила у хаосу транзиционог друштва.

Део Мишелука, Мишелук I је почео да се развија управо на овакав начин, бесправном изградњом, првенствено уз Улицу Динка Шимуновића и Улицу Рачког.

Конкурс, и цео друштвени ангажман око планирања остао је као подсетник на тадашњу друштвену свест која истиче укупан процес планирања као једну од

најзначајнијих тековина и илуструје приступ сложености процеса уз све пратеће дилеме и неизвесности.

4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Простор је у највећи мери неизграђен, односно није приведен намени, сем делимично где је присутно породично становање са пословним садржајима. Значајан број објеката породичног становања, уз улице Рачког и Динка Шимуновића, је изграђен нелегално што је утицало на утврђивање нове концепције развоја. Пословни садржаји су, углавном изграђени уз Улицу Рачког. Најчешће су уз пословање, на парцелама заступљени и породични стамбени објекти. За поједине делове простора је реализована планирана инфраструктура, али само парцијално, у веома малом обиму, тако да је укупно гледано простор прилично лоше комунално опремљен. Постоји велики број нелегалних прикључака за снабдевање водом и струјом, а отпадне воде се најчешће решавају септичким јамама које су често водопоропусне, што утиче негативно на квалитет земљишта и подземних вода. За потребе грејања се углавном користе индивидуална ложишта као примарни начин од када је простор настањен, а само у делу простора постоји реализована гасна мрежа. И поред могућности, индивидуално грејање је у мањој мери прилагођено коришћењу овог енергента.

На простру се налази значајан енергетски објекат, трансформаторска станица ТС „Нови Сад 6“.

Планиране саобраћајнице углавном нису реализоване у пуном профилу, често уопште, тако да на простору не постоје раздвојена пешачка и бициклистичка кретања од кретања моторних возила па је безбедност, нарочито пешака, посебно ђака и бициклиста озбиљно угрожена.

4.2. Оцена постојећег стања зеленила

Постојеће зеленило на обухваћеном простору, јавља се у највећој мери у виду неуређених зелених површина са самониклом вегетацијом и обрадивих површина на којима се гаје различите ратарске и повртарске културе. На појединим парцелама у залеђу породичних стамбених објеката, формирани су мањи засади воћних врста.

Парцеле породичних стамбених објеката озелењене су од стране власника углавном применом високих лишћара (воћне и украсне врсте дрвећа) и жбунасте вегетације. Солитерна стабла и жбунаста вегетација у оквиру уређених предбашти породичних стамбених објеката чине улично зеленило.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор ограничен је са севера и североистока бившом железничком пругом Петроварадин - Беочин, са истока државним путем ИБ реда број 21 а са југа и југозапада планираним примарним саобраћајницама које ће повезивати улицу Динка Шимуновића и Државни пут ИБ реда број 21.

На највећем делу овог подручја не постоји изграђена саобраћајна инфраструктура. Савремени двосмерни коловозни застор постоји само на државном путу и делимично у Улици Динка Шимуновића. Остале улице чине атарски путеви од којих неке прекривене асфалтом или туцаником, како би се могло прилазити постојећим објектима.

На обухваћеном простоту не постоје изграђене бициклистичке стазе и тротоари, а јавни градски превоз путника обавља се на делу државног пута (линија број 64 - Нови Сад-Буковац).

Једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга Петровардин-Беочин није у функцији од 2007. године.

4.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора није решено преко водоводног система Града Новог Сада.

У улици Динка Шимуновића тренутно постоји изграђена водоводна мрежа профила Ø 100 mm, и она се предвиђа за реконструкцију, а њену улогу преузеће новопројектована водоводна мрежа. Водоводна мрежа профила Ø 150 mm изграђена је у улици Рачког, у источном делу предметног простора.

Појединачне потребе за водом решавају се преко бушених бунара на сопственим парцелама.

Постојећи начин снабдевања водом није задовољавајући.

Одвођење отпадних вода није решено преко канализационог система Града Новог Сада

У улици Динка Шимуновића изграђена је канализација отпадних вода профила Ø350mm.

Појединачне потребе за одвођењем отпадних вода се решавају преко септичких јама на сопственим парцелама корисника.

Постојећи начин одвођења отпадних вода није задовољавајући.

Одвођење атмосферских вода није решено преко канализационог система Града Новог Сада.

Постоји изграђена канализациона мрежа за одвођење атмосферских вода у улици Динка Шимуновића профила Ø 600 mm.

Атмосферске воде се делом упијају у земљиште, а делом гравитационо сливају према нижим теренима и Роковом потоку.

Постојећи начин одвођења атмосферских вода није задовољавајући

4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На простору у обухвату плана постоје делимично изграђене инсталације и објекти електроенергетске, гасне и инфраструктуре електронских комуникација. Постојеће мреже немају довољно капацитета за снабдевање планираних садржаја, те је потребно сукцесивно ширење постојећих и изградња нових енергетских инсталација и објеката.

У југоисточном делу подручја се налази трансформаторска станица 110/20 kV "Нови Сад 6", од које према југу полазе два далековода 110 kV. Преко подручја прелазе и два далековода 35 kV и далековод 20 kV. Сви далеководи имају заштитни појас у коме није дозвољена изградња објеката и садња високог и средњег растиња и воћки.

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Ново решење је потребно ускладити са актуелном законском регулативом, планским документима, условима имаоца јавних овлаштења и условима на терену. Такође преиспитаће се потреба за даљом разрадом на простору у обухвату плана и утврдиће се начин спровођења. Тежња је да се омогући директно спровођење, тако да ће овај План представљати основ за реализацију планираних намена за највећи део простора.

Планом ће се утврдити усмеравајућа и детаљна правила уређења и грађења, у зависности од начина спровођења.

6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

6.1. Концепт просторног развоја

Простор Мишелука I , на сремској страни града, у Петроварадину, развијаће се на заталасаном терену обронака Фрушке горе, што представља истовремено одређене предности као и ограничења.

У највећој мери, концепт развоја се задржава, и простор се плански развија онако како је дефинисан важећим решењима уз одређене измене.

Имајући у виду почетак настањивања овог дела простора који је усмерио концепцију просторне организације, највећи део простора, нешто више од пола, намениће се породичном становању стандардне спратности, до П+1+Пк уз дефинисање свих осталих параметара у нацрту Плана. Породично становање, махом према стању, развијаће се уз Улицу Динка Шимуновића и улице које се у њу уливају, као и у већем делу простора у источном делу обухвата Плана, паралелно са туристичким правцем „Зелена стаза“, некадашњом пругом Петроварадин-Беочин.

Користећи погодности положаја уз Улицу Рачког пословање се развијало заједно са породичним кућама тако да је за овај простор утврђена намена породично становање са пословањем, спратности до П+2 са делом који због заштитне зоне далековода има смањену спратност до П+1 уз посебне услове надлежног имаоца јавног овлашћења.

Вишепородично становање спратности до П+2+Пк се планира у централном делу простора и у блоковима који се ослањају на једну од главних мишелучких саобраћајница која се пружа по правцу исток-запад.

Уз поменуту саобраћајницу, планира се вишепородично становање са елементима општеградског центра, спратност од П+2 до П+5. Објекти реализовани у овој намени имаће махом активна приземља објеката која ће се користити за јавно коришћење, а такође, биће омогућена реализација објеката ванстамбених намена.

Општеградски центар као локални, дисперговани центар налази се у западном делу простора уз парковски уређену површину, окружен различитим наменама: породично и вишепородично становање, вишепородично становање са елементима општеградског центра и у близини спортско рекреативне површине. Овај центар треба да обезбеди лоцирање садржаја који ће поспешити идентитет локалне заједнице, а то су често разноврсни пословни, комерцијални садржаји уз становање које је увек присутни садржај центара овог типа. Објекти ће бити спратности до П+2+Пк, а биће омогућено лоцирање широког дијапазона делатности, односно ванстамбених намена уз становање.

Од јавних служби које су пратеће намене становања, на простору у обухвату Плана ће се планирати две предшколске установе и једна основна школа. Планираће се на земљишу у власништву града, које осим повољне диспозиције, обезбеђује и могућност реалне и брзе реализације када се стекну и остали услови. Спратност објеката ових установа је навише до П+2, а капацитети и остали услови ће бити прецизно дефинисани у нацрту Плана. Ове предшколске установе и основна школа ће задовољити потребе становника након реализације простора у целости, односно након привођења планираним наменама.

Из домена служби социјалне заштите планираће се дом Геронтолошког центра који у највећој мери збрињава стара и онемоћала лица. Спратност објекта је до П+3, а његово непосредно окружење ће се максимално прилагодити потребама корисника.

Планираће се локација за изградњу објекта за разнородне јавне намене који ће се реализовати према правилима за породично становање уз ограничавајуће услове које диктира постојећи далековод и његова зона заштите. Делатност објекта ће се одредити према потребама, а може бити из домена образовања, здравствене и социјалне заштите, културе и других јавних намена.

У западном делу простора планиранаће се трг, као део већег трга који је ван обухвата овог Плана. Представљаће место окупљања посебног идентитета које ће добити своју коначну форму реализацијом планираних намена које га окружују.

Парковски уређена површина (парк суседства) се планира укупно на око 1,9 ха, на четири одвојена локалитета, од којих се два највећа по површини налазе у близини Улице Динка Шимуновића на прилично стрмом терену, док се друга два локалитета налазе на вишим, углавном равним, деловима. Уређиваће се у функцији корисника простора уважавајући услове микролокације.

Спортско рекреативна површина смештена је уз јужну регулацију Улице Динка Шимуновића, у северозападном делу обухвата Плана. Планираће се отворени терени и изградња објеката у функцији спорта и рекреације, уз комплетно уређење и опремање простора.

Комплекс трансформаторске станице уз Улицу Рачког-„ТС Нови Сад 6“ ће се планирати према условима надлежног имаоца јавих овлашћења, а омогућиће се изградња потребних објеката и озелењавање и уређење у складу са њиховим потребама.

6.2. Биланс површина

Табела биланса површина

Намена:	**Површина (ha):**
Породично становање	31,00
Породично становање са пословањем	1,78
Вишепородично становање	10,70
Вишепородично становање са елементима општеградског центра	5,57
Општеграски центри	0,36
Предшколска установа	1,17
Основна школа	1,35
Дом Геронтолошког ценра	2,29
Разнородне јавне намене	0,05
Трг	0,06
Парковски уређена површина (парк суседства)	1,81
Спортско рекреативне површине	0,74
Комплекс трансформаторске станице	2,03
Саобраћајне површине	13,59
УКУПНО:	**72,50**

6.3. Концепт озелењавања простора

На простору у обухвату Плана планираће се зелене површине у оквиру намена: породично становање и породично становање са пословањем, вишепородично становање, општеградски центар, предшколска установа, основна школа, дом Геронтолошког центра, разнородне јавне намене, трг, парковски уређене зелене површине (парк суседства), спортско рекреативне површине, комплекс трансформаторске станице и саобраћајне површине.

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

Дуж саобраћајница планираће 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.

Зелене површине у оквиру васпитно-образовних установа биће адекватно озелењене у складу са нормативима и специфичним условима простора. Основни концепт озелењавања наведених простора чини зелени заштитни ободни појас, састављен од високе и ниске отпорне вегетације. Остатак слободних површина у оквиру наведених установа озелениће се адекватном високом и средњевиоском вегетацијом, уз обавезно учешће елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара.

Површина намењена за трг планираће се у пејзажном стилу. Поред зеленила различитх категорија, планираће се и пешачке стазе и поставка урбаног мобилијара.

Ободом парковски уређених и спортско рекреативних површина планираће се поставка густог зеленог заштитног појаса од висшеспратне вегетације. Пешачким комуникацијама повезаће се садржаји који ће се планирати у оквиру наведених намена. Поред пешачких стаза, планираће се и трим стазе, одморишта и платои за окупљање посетилаца и комплетан урбани мобилијар (клупе, канте за комунални отпад, чесме и др.) и јавна расвета. Спортске садржаје у оквиру површина за спорт и рекреацију раздвојити жбунастом или високом зимзеленом вегетацијом, ради лакшег одржавања терена. На слободним зеленим површинама, у намени парковски уређене површине планираће се поставка дечијих игралишта и других садржаја који ће бити у функцији корисника простора.

Озелењавање површина које ће се планирати за дом Геронтолошког центра базираће се на примени декоративне вегетације различитих категорија. Висока лишћарска вегетација, планираће се по ободу парцела, док ће се простори за боравак корисника дома озеленити декоративном партерном вегетацјом, која ће простор учинити што пријатнијим за боравак.

На парцели која се намењује разнородним јавним наменама озелењавање ће се планирати у зависности од конкретне намене приликом реализације.

Комплекс трансформаторске станице, као и површине у склопу мерно-регулационе гасне станице озелениће се у складу са условима надлежних предузећа.

На слободним површинама испод инфраструктурних коридора, забрањена је садња високе вегетације. Озелењавање у наведеним зонама вршиће се применом ниске и средње високе жбунасте вегетације, цветних врста и украсних трава.

Озелењавање окућница планираће се у пејзажном стилу уз одговарајуће параметре за ову намену. Пословни садржаји у намени породично становање са пословањем биће раздвојени жбунастом или средње високом декоративном вегетацијом.

Уређење зелених површина у оквиру блокова вишепородичног становања и вишепородичног становања са елементима општеградског центра базираће се на формирању зелених простора за одмор, кроз поставку пешачких комуникација, адекватног урбаног мобилијара и допуну постојећег зеленог фонда новом квалитетном вегетацијом. Ове површине, озелениће се применом високе и средње високе лишћарске вегетације у комбинацији са осталим категоријама зеленила. Планиране зелене површине ускладити са просторном оранизацијом садржаја у оквиру ових намена.

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

Избор вегетације за озелењавање комплетног простора у обухвату плана треба да се базира на аутохтоним врстама дрвећа и шибља, уз мањи проценат декоративне високе и ниске вегетације, као и разноликог цветног асортимана.

6.4. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре

6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре

Планом ће се дефинисани коридори примарне и секундарне саобраћајне мреже преко које ће се одвијати моторизован, пешачки и бициклистички саобраћај.

Примарна улична мрежа имаће геометријске елементе који ће задовољити услове за одвијање јавног градског превоза.

Услед изградње планираног „Фрушкогорског коридора“, садашњи Државни пут IБ реда број 21 ће на посматраном простору изгубити статус државног пута чиме ће постати примарна градска саобраћајница.

Предложена секундарна улична мрежа утврдиће се тако да обезбеди рационално коришћење земљишта за изградњу свих врста објеката, функционисање саобраћаја, као

и објеката комуналне инфраструктуре. Тежиће се успостављању ортогоналне саобраћајне мреже, чиме ће се створити услови за рационално коришћење грађевинског земљишта (формирање четвороугаоних блокова).

Паркирање ће се решавати ван јавних саобраћајних површина, тј. на парцелама корисника посматраног простора.

Бивша железничка пруга Петроварадин-Беочин, која тангира предметни простор у обухвату Плана, ће се планирати као „Зелена стаза“, односно пешачко-бициклистички коридор.

6.4.2. Концепт водне инфраструктуре

.

Снабдевање водом биће решено преко планиране водоводне мреже која ће функционисати у оквиру водоводног система града Новог Сада. Планом ће се предвидети изградња нове мреже у свим постојећим и новопланираним улицама са повезивањем на постојећу мрежу.

Планирана водоводна мрежа ће задовољити потребе за санитарном водом.

Одвођење отпадних вода биће решено преко планиране канализационе мреже која ће функционисати у оквиру канализационог система града Новог Сада.

Планом ће се предвидети изградња мреже у свим постојећим и новопланираним улицама са оријентацијом на канализациони систем Петроварадина.

Планирана канализациона мрежа својим капацитетом задовољиће потребе за одвођењем употребљених вода.

Одвођење атмосферских вода биће решено преко планиране канализационе мреже атмосферских вода са оријентацијом ка Дунаву.

Атмосферска канализациона мрежа која се планира задовољиће потребе за одвођењем вода.

6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Снабдевање електричном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих и изградњи нових капацитета, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити могуће изградњом прикључака од постојеће мреже или изградњом нових трансформаторских станица 20/0,4 kV и пратеће електроенергетске мреже, као и мреже јавног осветљења. Такође ће се дефинисати могућност демонтаже 35 kV и 20 kV далековода како би се ослободио простор испод њих за реализацију планираних намена

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

Снабдевање топлотном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих и изградњи нових капацитета гасоводне, односно топлификационе мреже.

С обзиром да на простору у обухвату плана постоји само делимично изграђена гасна инфраструктура, Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити могуће проширењем постојеће гасоводне мреже и изградњом прикључака до објеката.

Такође ће се дефинисати и могућност снабдевања из топлификационог система, изградњом новог топлотног извора (топлане) и пратеће магистралне и разделне мреже.

Зоне снабдевања из гасификационог, односно топлификационог система ће се дефинисати на основу праметара датим у плановима вишег реда, односно на основу спратности и захтеваног топлотног капацитета планираних објеката.

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

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

6.5. Заштита и унапређење животне средине

Полазећи од просторно-планских циљева уређења простора ускладиће се сви облици коришћења простора у складу са потенцијалним могућностима и укупним капацитетом и обезбедити мере за спречавање и отклањање штетних ефеката на животну средину.

Мере заштите животне средине дефинисаће се у складу 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 и 94/24) и др. важећом регулативом из ове области.

За намене породичног становања, породичног становања са пословањем и вишепородичног становања, планом ће се обезбедити услови за очување квалитета ваздуха кроз примену еколошки прихватљивих енергената и енергетски ефикасних система грејања, као и ограничавања делатности које могу довости до повећаног загађења ваздуха и буке у стамбеном окружењу.

Заштита вода и земљишта обезбедиће се правилним одвајањем и збрињавањем отпадних вода путем санитарно исправних септичких јама, спречавањем загађења тла и обавезним прикључењем на јавну инфраструктуру када се за то стекну услови.

За намене парковски уређених зелених површина (парк суседства) и спортско рекреативних површина, планом ће се обезбедити очување и унапређење квалитета ваздуха кроз повећање зелених и вегетацијских површина.

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

На простору у обухвату Плана, дефинисаће се мере за успостављање ефикасног система за управљање отпадним материјама, а све у складу са условима надлежног предузећа (ЈКП „Чистоће“).

Заштита природних вредности

Увидом у Регистар заштићених добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да на Планом обухваћеном простору 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 у обухвату Измене плана нема евидентираних културних добара али је неопходно применити све одредбе Закона о културним добрима које са односе на поступање у случају проналажења истих.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекује се да се усвајањем Плана створе оптимални услови за реализацију у постојећим околностима, у складу са свим променама насталим протоком времена, изменом законске и планске регулативе.

Створиће се услови за реализацију комплекса јавних служби, као и за реализацију све планиране пратеће инфраструктуре.