

491

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 и 62/23) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на LI седници од 28. јуна 2024. године, доноси

О Д Л У К У
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА
ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ
МЕСТА ВЕТЕРНИК (ЛОКАЛИТЕТ НА
ПАРЦЕЛИ БРОЈ 3025 КО ВЕТЕРНИК)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Ветерник (локалитет на парцели број 3025 КО Ветерник) („Службени лист Града Новог Сада“, број 27/23) 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 и 32/22) (у даљем тексту: План), у делу грађевинског подручја Плана, на парцели број 3025, површине 83.880 m² у Катастарској општини Ветерник.

Члан 2.

У Плану у одељку „**7. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА**“ став 4. мења се и гласи:

„Простор који се прикључује грађевинском подручју, према Сајлову, северно од планираног општинског пута, представља главни развојни потенцијал. У великој мери је неизграђен, иако постоје веће групације бесправно изграђених објеката. Око 8 ha пашњака намењује се вишепородичном становању и комплексу здравствене станице.“

У пододељку „**7.2. Грађевинско подручје**“ део „**Урбанистичка целина 3** – северно од планираног општинског пута“ став 1. мења се и гласи:

„Грађевинско подручје, северно од планираног општинског пута, намењује се вишепородичном становању, комплексу здравствене станице, пословању са становањем и пословању уз општински пут. Планира се ново гробље које се просторно надовезује на новосадско и задовољиће потребе за сахрањивањем становника Ветерника и дуже од планског хоризонта.“

„Табела 6: Биланс површина у грађевинском подручју“ мења се и гласи:

„Табела 6: Биланс површина у грађевинском подручју

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ		ha	%
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ			
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		154,04	18,66
1.	улице, паркинзи, железничка пруга	153,31	
2.	простор за железничку станицу	0,73	
ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		36,74	4,45
1.	предшколске установе	3,47	
2.	основне школе	4,25	
3.	здравствене станице	0,88	
4.	комплекс објеката социјалне заштите	0,64	
5.	социјална заштита – Дом „Ветерник“	17,04	
6.	спортски центри	9,46	
7.	спортски парк	1,00	
ЗАЈЕДНИЧКА БЛОКОВСКА ПОВРШИНА		1,70	0,21
ОТВОРЕНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ		18,32	2,22
1.	тргови – скверови	0,97	
2.	парковске површине	3,90	
3.	заштитно зеленило	7,77	
4.	специфично зеленило – природна станишта	4,49	
5.	туристичко-спортско-рекреативна намена	1,19	
ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ		39,35	4,76
1.	гробље	26,38	
2.	пијаца	0,42	
3.	хидротехничке површине (одбрамбени насип, мелиорациони канали)	12,55	
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА			
СТАНОВАЊЕ		428,36	51,85
1.	ново породично становање	295,17	
2.	становање у старим деловима насеља	119,1	
3.	вишепородично становање	9,58	
4.	мешовито становање – стамбени комплекс „Липов гај“	4,51	
ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ		15,67	1,90
1.	центар насеља	4,70	
2.	дисперговани центри	2,45	
3.	комплекс српске православне цркве	1,25	
4.	Спортски центар „Вујадин Бошков“	7,27	

ПОСЛОВАЊЕ		131,78	15,95
1.	пословање секундарног и терцијарног сектора	61,31	
2.	пословање са становањем	44,73	
3.	радна зона	24,76	
4.	станице за снабдевање горивом	0,98	
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ		825,96	100,00
АТАР		746,41	
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА (грађевинско подручје + атар)		1575,34	

У одељку „8. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ“ пододељак „8.2. Грађевинско подручје“ став 2. у тачки 1) алинеја шеста брише се.

У одељку „9. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ“ пододељак „9.5. Услови за реализацију планираних капацитета инфраструктуре“ део „Водна инфраструктура“ део „Услови за изградњу водоводне мреже“ после става 5. додаје се нови став 6. који гласи:

„Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објекта високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 m, али тако дане угрожава стабилност објекта.“

Досадашњи ст. 6.-10. постају ст. 7.-11.

У делу „Водоводни прикључци“ после става 6. додаје се нови став 7. који гласи:

„За вишепородичне стамбене објекте водомери, за мерење потрошње воде се постављају у шахтовима лоцираним ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије и у просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта која мора бити лоцирана уз регулациону линију према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.“

Досадашњи ст. 7.-8. постају ст. 8.-9.

У делу „Услови за изградњу канализационе мреже“ после става 8. додају се четири нова става која гласе:

„Канализација атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина пре упуштања у атмосферску канализацију или канализацију општег типа Града Новог Сада мора проћи третман на сепаратору лаких нафтних деривата и песколову.“

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 30 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода две године - усвојити 120 l/s/ha.

Све количине изнад наведених вредности морају се прихватити ретензијом и поступно упуштати у планирану атмосферску канализацију.

Ретензија за прихват атмосферских вода се мора пројектовати унутар парцеле корисника.“

Досадашњи ст. 9.-10. постају ст. 13.-14.

У одељку „10. ПЛАН ЗЕЛЕНИЛА“ пододељак „10.2. Зеленило грађевинског подручја“ подтачка „10.2.2. Услови за уређење зелених површина грађевинског

подручја“ део „Јавно зеленило“ део „Линеарно зеленило - дрвореди“ после става 2. додаје се пет ставова који гласе:

„У улицама ужих профила, користити лишћарске врсте дрвећа ускопирамидалних крошњи, као на пример: пирамидални храст (*Quercus robur „Fastigiata“*), пирамидални граб (*Carpinus betulus „Pyramidalis“*), пирамидални јасен (*Fraxinus excelsior „Pyramidalis“*), пирамидална буква (*Fagus sylvatica fastigiata „Purple“*) и врсте сличних карактеристика. Позицију дрвореда ускладити са позицијама грађевинске линије, како не би дошло до оштећења постојећих објеката. Такође, дрвореде је неопходно поставити на довољној удаљености од грађевинске линије, како би се процес изградње планираних објеката одвијао несметано и без угрожавања стабала у оквиру дрвореда. Удаљеност дрвореда прецизно ће се утврдити кроз пројектну документацију, а све у зависности од позиције грађевинске линије и врсте дрвећа које ће се садити, као и од намене околних површина и типа објекта који се планира на обухваћеном простору.“

У улицама у којима је густ склоп подземних инсталација неопходно је укалупљивање кореновог система заштитним фолијама или другим системима заштите, како не би дошло до оштећења инфраструктурног система.“

Сви планирани паркинг-простори у оквиру површина јавне намене морају бити под крошњама високе лишћарске вегетације. Дрвеће садити на међусобном растојању од 5 до 10 m, у зависности од врсте, односно пречника крошње планираног дрвећа, уколико се оно сади у зеленим тракама. Приликом пројектовања дрвореда у зеленим тракама, неопходно је водити рачуна да позиције стабала буду у правцу осовине паркинг-места.“

Уколико се дрворед поставља у линији паркинга, дрвеће садити иза сваког четвртог паркинг-места, у отворима предвиђеним са садњу. Завршна обрада отвора за садњу дрвећа у оквиру паркинг-простора треба да буде у виду декоративне челичне решетке, како би се обезбедио несметани излазак из аутомобила и пролазак пешака ка тротоару.“

Зелене просторе између тротоара и објеката, уколико постоје, треба оплеменили групацијама декоративне вегетације (ниско и средње високо шибље, перене, украсне траве и сл.). Ове просторе могуће је уредити и у виду алпине тумба или их издићи у односу на коту терена формирање брдашаца или жардињера са декоративном вегетацијом.“

Део „Зеленило у оквиру комплекса јавних служби“ став 3. мења се и гласи:

„Здравствене станице треба у оквиру својих комплекса да садрже богато зеленило које би остварило санитарно-хигијенску и декоративну улогу у односу на околне намене. Минимум 30 % површине у намени здравствена станица треба да буде под зеленилом, од чега минимум 60 % мора бити под крошњама високе лишћарске вегетације.“

Део „Зеленило у оквиру осталих намена“ мења се и гласи:

„Зеленило у оквиру осталих намена

У оквиру простора намењеног пословању, обавезно је подизање зеленог заштитног појаса ободом комплекса ради физичког и функционалног раздвајања од становања и других намена.

Заступљеност зелених површина у комплексима пословања зависи од њихове величине. Комплекси величине до 1 ха треба да имају минимално 20 % зелених површина, величине 1–5 ха 25 %, а већи преко 5 ха 30–50 % зелених површина.

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

У североисточном делу насеља, у оквиру појединачних парцела уз Улицу Олге Илић и даље уз мелиорациони канал, до Улице Драгослава Срејовића, обавезно је подизање дрвореда уз оградe пословних комплекса ради повезивања заштићеног природног станишта, у грађевинском подручју града Новог Сада, са еколошким коридором и осталим категоријама зеленила.

Предбашта као најдекоративнији део врта треба да садржи декоративно листопадно и четинарско дрвеће, цветајуће шибље и пузавице.

У улицама које у профилу не садрже дрворед предлаже се поставка високог дрвећа уз ограду предбаште.

Непосредно уз објекат, у дворишном делу, најчешће се формира кућни врт са полужасенченим простором за одмор.

Други део дворишног простора врло често се претвара у мали повртњак или воћњак.

Слободни простори око објеката вишепородичног становања, укључујући стамбени комплекс „Липов гај“, оплемениће се зеленилом. Декоративно листопадно и четинарско дрвеће и нивози шибља у појединачним вртovima чиниће заједнички уређен зелени фонд, а као пратећи садржај уређења на овим површинама треба додати елементе партерне архитектуре (поплочани платои, стазе, фонтане и сл.).

Минимум 30 % парцеле која се налази северно од планираног општинског пута, а која је намењена вишепородичном становању треба да буде под зеленилом, од чега 60 % треба да је под крошњама високе вегетације. Уколико се због просторних ограничења не може постићи прописани проценат зеленила у директном контакту са тлом, примењују се смернице за урачунавање високе вегетације у укупном проценту зеленила:

- једно дрво средње висине са просечним пречником крошње од 5 м, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује 80 м² зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут магнолије, округластог

багема, црвенолисног јавора, албиције, тулипановца и сличне врсте које спадају у категорију средњевисоке декоративне вегетације;

- једно дрво које спада у категорију високе вегетације, са просечним пречником крошње од 10 м, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује око 300 м² зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут храста, платана, липе, ликвидамбара и сл.

Површине испод крошњи дрвећа обавезно формирати у виду травнатих површина, минималног пречника од 4 м од осе стабла, а облик ових површина ускладити са просторном организацијом садржаја на парцели.

Код решавања стационарног саобраћаја у двориштима парцела вишепородичних објеката и општеградских центара, обавезно оставити простор за садњу дрвета, на начин да се задовољи параметар – једно дрво на три паркинг-места.

Уколико се садња високог зеленила планира по ободима парцела, неопходно је извршити укалупљивање кореновог система, како не би дошло до оштећења приликом изградње објеката на суседним парцелама. У овом случају неопходно је и водити рачуна о избору биљних врста, односно планирати врсте ускопирамидалних крошњи или врсте које се могу орезивати.

Уколико се планира изградња подземних гаража у оквиру комплекса вишепородичног становања, на кровним етажама планираних подземних гаража обавезно формирати озелењени кровни врт, уз очување стабилности крова испод врта. Врста кровне конструкција у великој мери намеће и тип озелењавања.

Озелењавање кровних површина новопланираних гаража вршити према следећим параметрима:

- формирати партерно уређен зелени кров;
- препоручује се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем;
- дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде 30 см са свим неопходним слојевима;
- дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 см (на висини од 1 м) са неинвазивним кореновим системом садиће се у бетонске касете димензија 1,5 × 1,5 × 1,2 м са префорираним страницама (отвори пречника 150 mm);
- простор треба опремити стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом.

Простор треба опремити стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом. Поред одговарајуће вегетације у односу на тип кровног врта и партерног уређења, места за одмор могу да буду изведена помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама. На овако формираним озелењеним површинама могу се организовати дечија и спортско-рекреативна игралишта са потребним реквизитима на одговарајућој подлози.

Зеленило на простору садржаја туристичко-спортско-рекреативне намене треба да представља доминантан аспект уређења. У зависности од конкретног садржаја примениће се одговарајуће хортикултурно уређење. Најмање 30 % површине парцеле мора бити озелењено.

На делу простора протеже се појас далековода, испод којег се забрањује садња високог дрвећа, а планирају се

садња ниског воћа, узгој цвећа, поврћа, мањи пластеници и сл.

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. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета. Ограничити удео једне врсте на 10 % од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа).

Озелењавање унутар обухваћеног 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: дивљи дуван (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditchia triacantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Зелени коридори

Кроз део простора у обухвату плана, северно од планираног општинског пута (урбанистичка целина 3), кроз комплекс вишепородичног становања пролази зелени коридор, који је потврђен Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22). Између планиране намене вишепородично становање и здравствене станице планира се појас зеленила, минималне ширине 10 m, који ће заједно са осталим планираним зеленилом у оквиру планираних намена бити у функцији наведеног зеленог коридора.

Приликом планирања избора врста за озелењавање, ограничити удео једне врсте на 10 % од укупног садног потенцијала (приликом садње дати предност избору већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа). Озелењавање унутар обухваћеног 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: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditchia triacantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

У одељку „13. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА“ део „Заштита од пожара“ мења се и гласи:

„Ради заштите од пожара, нови објекти морају бити изграђени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима који регулишу област заштите од пожара и експлозија и то:

- Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони),
- Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, број 54/15),
- Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18),
- Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19),
- Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС“, бр. 1/18 и 81/23) и
- Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95)“.

У одељку „15. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“ пододељак „15.1. Подручја која се реализују на основу плана генералне регулације“ после става 1. додаје се нови став 2. који гласи:

„На основу овог плана реализује се и комплекс вишепородичног становања и здравствена станица, северно од планираног општинског пута (урбанистичка целина 3).“.

Досадашњи ст. 2. и 3. постају ст. 3. и 4.

У пододељку „15.2. Подручја која се реализују на основу плана детаљне регулације“ став 2. алинеја трећа мења се и гласи:

„- пословање северно од планираног општинског пута (урбанистичка целина 3),“.

У одељку „17. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРОСТОР КОЈИ СЕ РЕАЛИЗУЈЕ НА ОСНОВУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“ пододељак „17.2. Правила уређења и грађења у грађевинском подручју“ подтачка 17.2.1. Површине јавне намене“ у делу „Здравствене установе“ после дела „ЗС 2 - Здравствена станица у Фештерају“ додаје се део „ЗС 3 - Здравствена станица северно од планираног општинског пута (урбанистичка целина 3)“ који гласи:

„ЗС 3 - Здравствена станица северно од планираног општинског пута (урбанистичка целина 3)

Површина планираног комплекса, на новоформираној парцели, износи 0,25 ha.

Планирана спратност објекта је до П + 2, максимална заузетост комплекса 50 %.

Слободне, неизграђене просторе адекватно озеленити и обезбедити простор за паркирање унутар комплекса. Прикључење планиране здравствене станице у електроенергетски ситем са максималном једновременом снагом до 200 kW ће се реализовати са нисконапонског вода из трафо-станице „дистрибутивног типа“ са уградњом ормана мерног места за полундиректно мерење.“.

У подтачки „17.2.2. Површине осталих намена“ део „Становање“ део „Вишепородично становање“ мења се и гласи:

„Вишепородично становање

Од укупно пет постојећих објеката, четири објекта се задржавају без промене, а један је планиран за надзиђивање. Објекат северно од Дома „Ветерник“ се надзиђује до спратности суседног вишепородичног објекта, до П+3+М.

У делу уз Дом „Ветерник“, ради регулисања имовинско-правних односа на парцелама постојећих вишепородичних објеката, планом се омогућава препарцелација. Део парцеле број 1981 на којем је изграђен део објекта који се налази на парцели број 1982/1, могуће је припојити парцели број 1982/1.

Нови објекат који се планира, уз Улицу Милана Тепића, представља завршетак започетог потеза који се сагледава са Новосадског пута. Објекат се планира на парцелама бр. 1388/12 и 1388/13 КО Ветерник које се обједињују. Поставља се на грађевинску линију, уз заузетост парцеле до 40 %. Препоручује се да положај и начин организовања објеката треба да буде као на суседној парцели број 1388/7. Спратност планираног објекта је Су+П+2+Пк. Парцела се не ограђује. Партерно уређење и озелењавање ускладити са уређењем парцела суседног вишепородичног становања. Објекат треба формом и архитектинским изразом уклопити у окружење. На терену је започета реализација објекта.

Вишепородично становање планира се уз Улицу војводе Путника. На северном делу, формира се комплекс површине око 1,35 ха на коме се могу градити објекти спратности Су+П+3 са равним кровом. Објекти се граде у оквиру дефинисане зоне изградње. Објекти, у оквиру комплекса се организују тако да формирају низ препознатљивих јединица које ће у најмањој мери одступати од контекста којим доминирају структуре ниске спратности породичног становања.

У оквиру комплекса се планира изградња наткривених полукопаных паркинга изнад којих ће се формирати озелењени уређени простор за заједничке активности становника. Алтернативно је могуће градити подземну јавну гаражу. Планира се уређење јавне површине изградњом спортских терена, теретане на отвореном, дечијих игралишта али и опремање адекватним урбаним мобилијаром (клубе, расвета, корпе за отпатке, чесма са пијаћом водом, надстрешнице, салетле и сл. за заштиту од сунца и кише) ће створити квалитетан јавни простор намењен становницима вишепородичних објеката, непосредног суседства и целог насеља. Овако осмишљен јавни простор треба да постане место окупљања, да задовољи потребе свих старосних група становништва и, као такав, буде важан агенс у оснаживању локалне заједнице, развијању осећаја припадности, јачању друштвене кохезије.

На јужном делу простора намењеног вишепородичном становању уз Улицу војводе Путника важе исти услови као и у северном делу, за дефинисане зоне изградње.

За реализацију објеката у намени вишепородичног становања планира се формирање парцеле под објектом. Коначне парцеле под објектима формирати након изградње, а преостали део парцеле је површина јавне намене, односно заједничка блоковска површина.

Комплекс вишепородичног становања северно од планираног општинског пута (урбанистичка целина 3), планира се на површини од 7,28 ха. Планира се спратност објеката до Су+П+3. Максимални индекс заузетости не сме прећи 35 %. Могућа је изградња подрумске гараже за потребе паркирања возила у складу са параметрима за паркирање и то на 1 стан – 1,3 паркинг-место. Кров је раван или плитак до 10 степени сакривен иза атике. Зеленило је обавезно на 30 % површине комплекса и то водити рачуна да се крошње високог растиња не саде у зони енергетског коридора.

Вишепородично становање ће се планирати у виду једног стамбено-пословног комплекса. Грађевинска линија је повучена 5 м у односу на регулациону линију.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3 м, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Просечна минимална површина стана је 50 м² нето површине.

Минимално учешће пословних садржаја у комплексу је 20 %.

У приземљу једног вишепородичног објекта је обавезно планирати простор за дечију установу, због величине комплекса.

Планира се уређење слободних површина комплекса изградњом мањих спортских терена, теретане на отвореном, дечијих игралишта али и опремање адекватним урбаним мобилијаром (клубе, расвета, корпе за отпатке, чесма са пијаћом водом, надстрешнице, салетле и сл. за заштиту од сунца и кише) што ће допринети квалитетнијем коришћењу простора намењеног становницима вишепородичних објеката.

На парцели 3025 КО Ветерник, у документацији надлежног Завода за заштиту споменика културе нема података о културним добрима, нити онима која уживају претходну заштиту, као ни познатим локалитетима са археолошким садржајима.

За снабдевање електричном енергијом овог комплекса потребно је извршити реконструкцију трансформаторске станице (ТС) 35/20/10 kV „Индустријска“ и од ње нови 20 kV подземни вод до челично-решеткастог мешовитог стуба који се налази на углу улица Доње Сајлово и Руменачки пут. У комплексу ће се обезбедити простор за изградњу потребног броја ТС 20/0,4 kV „дистрибутивног типа“ које се могу градити као монтажно-бетонске (МБТС), компактно-бетонске (КБТС), зидане (ЗТС) или узидане (у оквиру објеката). Простор за будуће ТС типа МБТС или ЗТС је димензија 7,1 × 6,3 м, а за КБТС је димензија 5,4 × 4,4 м. Тачне локације нових ТС ће се одредити приликом израде пројектно-техничке документације. Планиране ТС ће се напајати изградњом 20 kV подземних водова од постојећег 20 kV вода који се налази у Улици Доње Сајлово (наставак Улице краља Петра I) расечањем по принципу „улаз-излаз“. За прикључење вишепородичног садржаја у електроенергетски систем неопходно је обезбедити одговарајући простор за орман мерног места у објекту, и простор за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) на спољашњој фасади објекта, поред улаза. Прикључак изградити подземно. За прикључење пословног садржаја у вишепородичном становању са максималном једновременом снагом до 200 kW ће се реализовати са нисконапонског вода из трафо-станице „дистрибутивног типа“ са уградњом ормана мерног места за полуиндиректно мерење. За прикључење пословног садржаја у вишепородичном становању са максималном једновременом снагом преко 200 kW потребно је градити нову ТС „индустријског типа“ у оквиру једног од пословних објеката, у приземљу.

Преко будућег комплекса прелазе два далековода 110 kV (далеководи бр. 1135 и 1136 ТС „Нови Сад 3“ – ТС „Нови Сад 2“) који имају заштитни појас од 25 м са обе стране далековода од крајњег фазног проводника, у коме је изградња објеката ограничена условима Акционарско друштво „Електро mreжа Србије“ Београд (у даљем тексту: ЕМС АД):

- сагласност се даје на елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација;
- садржај елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу важећих закона, правилника и техничких прописа.

Претходно наведени услови важе приликом израде елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода при чему је потребно:

- учртати положаје планиране инфраструктуре у односу на далеководне и проверити њихов однос и усклађеност у складу са законско-техничком регулативом;
- у зонама повећане осетљивости елаборатом морају бити прорачунате и вредности нивоа електромагнетног поља и извршена провера њихове усклађености са законском регулативом;
- анализирати индуктивни и галвански утицај на потенцијалне планиране објекте од проводног материјала и телекомуникационе водове (нема потребе ако се користе оптички каблови).

У близини далековода, а ван заштитног појаса, потребно је размотрити могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на:

- потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала и
- потенцијалне планиране телекомуникационе водове (нема потребе ако се користе оптички каблови).

Предвидети мере попут сопствених и колективних средстава заштите, галванских уметака чији је изолациони ниво виши од граничних вредности утицаја, изоловање надземних делова пластичним омотачима и слично.

Уколико постоје метални цевоводи, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 1000 m од осе далековода. Индуктивни утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековода у случају градње телекомуникационих водова.

У случају да се из елабората утврди колизија далековода и планираних објеката са пратећом инфраструктуром и уколико се утврди јавни (општи) интерес планираног објекта и достави налог мера за измештање (реконструкцију или адаптацију) од стране надлежних органа, потребно је да се:

- приступи склапању уговора о пословно-техничкој сарадњи ради регулисања међусобних права и обавеза између ЕМС АД и свих релевантних правних субјеката у реализацији пројекта адаптације или реконструкције далековода;
- о трошку инвеститора планираних објеката потребно је да се уради техничка документација за адаптацију или реконструкцију и достави ЕМС АД на сагласност;
- о трошку инвеститора планираних објеката, евентуална адаптација или реконструкција далековода (односно отклањање свих колизија констатованих елаборатом) изврши пре почетка било каквих радова на планираним објектима у непосредној близини далековода;

- пре почетка било каквих радова у близини далековода о томе обавесте представници ЕМС АД.

У непосредном окружењу парцеле број 3025 (источно од локалитета) планираће се ТС 110/20 kV „Ветерник“, а услови за њену реализацију биће дефинисани другим планским документом или новом ревизијом важећег планског документа.“.

У одељку „18. ПРАВИЛА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ПОДРУЧЈА КОЈА СЕ РЕАЛИЗУЈУ НА ОСНОВУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“ у досадашњем делу „Пословање и јавне намене северно од планираног општинског пута (део урбанистичке целине 3)“ чији се назив мења и гласи: „Пословање северно од планираног општинског пута (део урбанистичке целине 3)“ део „Разнородне јавне намене у северном делу насеља“ брише се и део „Трансформаторска станица“ брише се.

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Размера

- 1.1. Извод из Просторног плана Града Новог Сада А3
- 1.2. Извод из Плана генералне регулације насељеног места Ветерник..... А3
2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације 1:1000
3. План регулације површина јавне намене 1:2500
4. План водне инфраструктуре 1:2500
5. План енергетске инфраструктуре 1:2500.

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Ветерник (локалитет на парцели број 3025 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.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Ветерник (локалитет на парцели број 3025 КО Ветерник) доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, 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“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-1003/2023-I
28. јун 2024. године
НОВИ САД

Председница

MSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.

