

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА „ЛИВАДЕ I“ НА АЛИБЕГОВЦУ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

УВОД

Планом детаљне регулације простора „Ливаде I“ на Алибеговцу у Сремској Каменици (у даљем тексту: План), обухваћен је простор у западном делу Алибеговца, површине 42,61 ha.

Са западне стране, граница Плана поклапа се са границом Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 32/13, 9/21, 28/21 – др. план, 52/21 и 42/22). Уз источну границу Плана простор је намењен породичном становању, као и туристичко-спортско-рекреативним површинама, које се налазе уз северну и јужну границу Плана. Површине резервисане за гробље делимично се пружају уз јужну границу Плана.

Доношењем Плана стекли су се услови за планско регулисање простора и даље усмеравање развоја у складу са плановима вишег реда. Израдом Плана омогућен је примерен и одржив просторни развој, пре свега очувањем природних вредности подручја овог дела Алибеговца

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације простора „Ливаде I“ на Алибеговцу у Сремској Каменици, коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XXI седници 29. новембра 2021. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 51/21).

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина („Службени лист Града Новог Сада“, број 8/19), (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је утврђено да је основ за реализацију на обухваћеном простору план детаљне регулације и утврђене су претежне намене. Планом генералне регулације обухваћени простор намењен је заштитном зеленилу, туристичко-спортско-рекреативним површинама (П–П+2), парк-шуми, општеградским центрима (до П+2) и породичном становању спратности до П+1+Пк.

2. Извод из Плана генералне регулације

Планом генералне регулације дефинисан је концепт уређења за простор у обухвату Плана. Обухваћени простор је према Плану генералне регулације намењен заштитном зеленилу, туристичко-спортско-рекреативним површинама (П–П+2), парк-шуми, општеградским центрима (до П+2) и породичном становању (П+1+Пк).

„Опис постојећег стања

Положај Алибеговца и природне вредности овог локалитета допринели су да последњих година буде интере-

1031

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 XLIV седници од 16. октобра 2023. године, доноси

сантан, не само за викенд становање и подизање винограда и воћњака, него и за породично становање.

Близина главних градских саобраћајница, као и добра повезаност са градом, овај локалитет изједначава по приступачности са осталим деловима града, а положај централног просторног потеса на брду, између осталог, пружа изванредне природне услове не само за становање и викенд-становање него и спортску рекреацију, као и друге ванстамбене садржаје.

(...)

Алибеговац карактерише нагнут и брежуљкаст терен и присуство фрушкогорских потока (Роков, Буковачки и Заношки).

Највећи, средишњи део простора обухваћеног планом представљају парцеле под воћњацима, виноградима, ливадама и ораницама.“

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Концепција уређења

„Систем зеленила употпуњују зоне заштитног зеленила, којима се као зеленим коридорима успоставља веза између шумског простора залеђа (Национални парк „Фрушка гора“) и „Парка института за грудне болести и туберкулозу“ као и Специјалног резервата природе „Ковиљско – петроварадински рит“.

Као део зеленог коридора, планира се комплекс паркуме, димензија утврђених у складу са показатељима о планираном броју становника и фактором приступачности парковским површинама.

Уређење и коришћење простора на подручју плана се заснива и на начелу заштите и ревитализације животне средине и градитељског наслеђа, природних, културних и створених вредности.

(...)

Простор обухваћен границом плана, налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ и непосредној близини споменика природе „Парк Института за грудне болести и туберкулозу“ и Специјалног резервата природе „Ковиљско – петроварадински рит“.

Заштита природе и животне средине се базира на успостављању еколошких коридора дуж Роковог, Буковачког и Заношког потока, успостављањем континуитета зелених површина и обезбеђењу заштите земљишта, воде и ваздуха.“

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

„Урбане садржаје распоредити по принципу зонације којом се одређује минимална удаљеност објеката од еколошких коридора и намена простора унутар зоне директног утицаја на коридор.

Минимална удаљеност планираних објеката који захтевају попличавање и/или осветљење је 20 m а оптимално 50 m од обале.“

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Становање

„Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели, спратности до П+1+Пк, са приземним помоћним објектима, и максимално 3 етаж. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна употреба сутерена и у том случају је дозвољена спратност Су+П+Пк. У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално 3 засебне стамбене или пословне јединице. Други објекти могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично, а искључиво су приземне спратности.

Објекти могу бити слободностојећи, у низу или двојни. Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300 m², а максимална 600 m² с тим да се због конфигурације терена на подручју обухваћеном планом може одступити од наведеног максималног параметра. Препоручује се да парцеле не буду мање од 500 m². Минимална ширина уличног фронта је 12 m, уз дозвољену толеранцију до 10%.

За двојне објекте минимална површина парцеле је 200 m², а минимална ширина фронта 8 m.

За објекте у низу минимална површина парцеле је 200 m², а минимална ширина уличног фронта 10 m.

Максимални индекс заузетости на парцели је 40%, за објекте у низу максимум 50%, а максимални индекс изграђености 1,2, односно до 1,5 за породичне објекте у низу. Због конфигурације терена на подручју обухваћеном планом може се одступити од појединих критеријума (веће парцеле, а мањи индекс изграђености и индекс заузетости).

Препоручује се да се индекс заузетости парцела већих од 600 m² обрачунава тако да је основ за обрачун 600 m².

Развијена корисна површина породичног објекта на парцели не сме бити већа од 480 m² (нето) осим у просторним целинама које су опредељене као зоне са становањем вишег комфора.

Гаражирање и паркирање је искључиво у оквиру парцеле.

Грађевинска линија се утврђује на минимално 5 m од регулационе линије. У складу са условима на терену, односно конфигурацијом земљишта, положај објекта може одступити од наведеног правила.

Постојећи објекти породичног становања могу се доградити¹, дозвољава се њихова промена намене, као и изградња помоћних објеката, уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености парцеле.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, може се обављати пословање у оквиру делатности из области трговине, услуга, сервиса и др. које својим радом не угрожавају функцију становања. Унутар зоне

¹ Под доградњом се подразумева извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта тако да са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину.

породичног становања могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл., односно делатности чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно на остале функције у окружењу.

Услови уређења и грађења објеката су исти као за породично становање.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: *социјални* (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), *образовни* (предшколске установе, школе) и *здравствене установе, рекреативни и спортски* комплекси и површине. За планиране садржаје на парцелама површине до 2.000 m² примењују се услови уређења, грађења и парцелације за зоне породичног становања уз примену норматива за одређену делатност, док је за парцеле површине преко 2.000 m², са минималним уличним фронтом од 20 m, обавезан урбанистички пројекат.

Правила за израду урбанистичког пројекта:

- максимално дозвољен индекс заузетости 30%;
- максимална спратност објеката је Су+П+Пк или П+1+Пк.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу (...), као терен са посебним условима за изградњу, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

Породично становање у затвореним стамбеним комплексима се може планирати на парцелама чија је минимална површина 1200 m², где је могуће остварити квалитетније становање. За организацију оваквог типа становања потребна су најмање четири објекта за двострану оријентацију, односно три за једнострану оријентацију. Основни минимални модул (припадајућа површина комплекса по објекту) при организацији оваквог становања је 400 m². Спратност стамбених објеката у овим комплексима је максимално П+1+Пк. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30%.

Завршна етажа објеката може бити обликована као поткровље са косим кровом коме је нагиб кровних равни око 30°, али су могући и кровови са блажим нагибима или равни.

У оквиру сваког комплекса дефинисаће се парцеле под објектима и заједничко коришћење слободних делова комплекса, са интерним, приступним саобраћајницама, и уређеним озелењеним просторима. За комплекс се планира уређење слободних површина и њихово озелењавање, при чему се препоручује да половина слободног простора буде озелењена.

Паркирање или гаражирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити у оквиру комплекса, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг-место.

За реализацију ових комплекса планом детаљне регулације ће се утврдити обавеза израде урбанистичког пројекта.

У северном делу подручја планирана је комбинација породичног и вишепородичног становања ниже спратности (*стамбени комплекс са посебним правилима*).

У оквиру овог комплекса дефинисаће се парцеле под објектима и заједничко коришћење неизграђених делова

комплекса, са интерним приступним саобраћајницама и уређеним озелењеним просторима.

Спратност породичних стамбених објеката у комплексу је максимално П+1+Пк. Вишепородични објекти комплекса могу имати спратност до П+2+Пк и до 10 стамбених јединица. Могуће је извођење сутерена испод сваког појединачног објекта, чиме би се обезбедио простор за паркирање, техничке просторије и слично.

Паркирање или гаражирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити у оквиру комплекса, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг-место.

За реализацију овог комплекса планом детаљне регулације ће се условити израда урбанистичког пројекта.

У оквиру намене *становање с пословањем* планирана је изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката с тим да је заступљеност пословних садржаја минимално 20%. Препоручује се да учешће пословања буде око 50%. Могуће је утврдити и другачији однос приликом разраде плановима детаљне регулације.

Пословни садржаји су преваходно они који су комплементарни становању као што су садржаји пословно-трговачког и угоститељског карактера (област трговине, занатских услуга, сервиса, угоститељства). Дозвољени су и садржаји из области здравства, културе, социјалне заштите и сл.

Од могућих делатности изузимају се производне или привредне делатности, услужно-занатске делатности које околину могу да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и сл. (пилане, металостругарске радионице, радионице за производњу хемијских производа, економски објекти намењени пољопривредној производњи, трговина расути, експлозивним или запаљивим материјалима, као и трговина секундарним сировинама).

Планирана спратност је П до П+1+Пк.

Индекс заузетости је до 50%.

Минимална величина парцеле је 500 m². За парцеле преко 1.000 m² индекс заузетости је максимум 30%.

Објекти се постављају на грађевинску линију која је удаљена минимално 5 m од регулационе линије, али су могућа одступања уколико то услови на терену захтевају.

Гаражирање и паркирање возила је искључиво у оквиру парцеле.

Смернице за уређење и грађење за просторе јужно од градске главне саобраћајнице преко Алибеговца

Породични стамбени објекти

За породичне стамбене објекте:

- минимална величина парцеле за слободностојеће објекте је 500 m², а за двојне и објекте у низу 300 m²;
- максимална величина парцеле се не ограничава;
- индекс заузетости је максимално 30%;
- максималан број стамбених или пословних јединица по објекту је 2.

Зоне становања са већим комфором

На графичком приказу (...) предложене су зоне које се у поступку израде планова детаљне регулације требају преиспитати и проверити као могуће стамбене зоне са

нестандардним обликом становања, односно, као зоне становања са већим комфором за које се утврђују следећа правила:

- не ограничава се максимална величина парцеле;
- индекс заузетости је до 20%;
- максимална развијена корисна површина објекта се не условљава;
- дозвољене су максимално две стамбене јединице;
- максимална спратност објекта је П+1;
- на парцели је могућа изградња других објекта као засебних или као анекс главном објекту, у функцији гаражирања, затворених спортско-рекреативних садржаја, оставе и слично, а искључиво су приземне спратности."

„Општеградски и линијски центри

За планиране центре стамбених зона у обухвату плана дефинисани су основни урбанистички параметри:

- максимални индекс заузетости парцеле је 50% а индекс изграђености 1,5;
- максимална спратност објекта је П+2;
- минимална површина парцеле је 500 m²;
- за веће комплексе (преко 2.000 m²) обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Делатности које се могу планирати у зонама градских центара, у склопу већих комплекса или у самосталним објектима су из области:

- трговине (трговине, продавнице, тржни центри, робне куће и др.),
- услужног занатства (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске и друге занатске радње),
- услужних делатности (књижаре, копирнице, видеоотеке, хемијске чистионице и др.),
- угоститељства и туризма свих врста и обима (хотели, ресторани, кафеи и др.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу и др.),
- здравства (лекарске ординације, стоматолошке ординације и др.)
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве,
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и др.),
- објекти услужних сервиса (заједничке или централне гараже и др.),
- верски објекти,
- саобраћајни објекти и терминали,
- и други објекти, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг-места за кориснике.

Становање може бити садржај општеградских центара.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима или блоковима се креће у распону од 0 до 100%,

односно објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени."

Остале намене

„Туристичко-спортско-рекреативне површине

У оквиру ове намене планирају се садржаји везани за спорт и рекреацију у смислу *отворених спортских терена и мањих објеката* на комплексима прожетим зеленим површинама.

Туристички објекти које је могуће реализовати на овом простору су: хотели, смештајни капацитети, угоститељски објекти, етно-центри, конгресни центри, објекти везани за вински туризам и сл.

Препоручује се да минимална величина парцеле буде 800 m² за постојеће парцеле, односно 1.500 m² за нове парцеле уз толеранцију 10%.

Максимални индекс заузетости је 30%.

Максимална спратност је до П+2.

У оквиру планираних садржаја могуће је формирати једну стамбену јединицу максимум 150 m² бруто развијене грађевинске површине која се може градити у оквиру пословног објекта или као слободностојећи објекат (други објекат на парцели).

Начин реализација стамбеног објекта утврдиће се плановима детаљне регулације, односно, не условава се изградњом пословног објекта.

Грађевинска линија је удаљена минимално 5 m од регулационе линије, али су могућа и другачија решења у зависности од потреба и специфичности садржаја и конкретних услова на терену.

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели.

За комплексе површине преко 5.000 m² планом детаљне регулације се може условити израда урбанистичког пројекта."

Зелене површине

Парк-шума

„Основна улога парка-шуме на подручју плана је у пружању могућности за бављење рекреацијом у било ком облику (активном и пасивном).

Парк-шума се уређује и решава у пејзажном, слободном стилу уз максимално коришћење постојећег потенцијала природних карактеристика територије. Садржаји који се планирају у оквиру парк-шуме су пешачке комуникације, трим стазе, бициклистичке стазе, велики травни партери, парковски мобилијар итд.

Дозвољена је изградња објекта за пратеће садржаје искључиво у функцији основне намене (угоститељски објекти, тоалети, изнајмљивање спортских реквизита ...).

Максимални индекс заузетости комплекса је 5%, планирана спратност објекта П.

Заштитно зеленило

На читавом подручју обухваћеном планом налазе се простори намењени заштитном зеленилу. Ови простори не представљају површине јавне намене, односно корис-

ници/власници ових парцела и даље могу да их користе као ливаде, воћњаке, баште, винограде... У оквиру ових површина забрањена је изградња објеката.

У зависности од положаја у простору зеленило ће осим заштитне улоге имати и естетску, рекреативну (уз потоке), односно служиће као место за одмор и рекреацију.

Дозвољава се промена границе парцела на основу пројекта парцелације и препарцелације. Уситњавање у циљу решавања имовинско-правних односа (развргнуће сувласничке заједнице) је могуће, али да тако формиране парцеле не буду мање од 5.000 m², а у случају укрупњавања површина парцеле се не ограничава.“

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА УНУТАР ИНФРАСТРУКТУРНИХ КОРИДОРА, ЗАШТИТНИХ ПОЈАСА ПОТОКА И ЕКОЛОШКИХ КОРИДОРА

Заштитни појас потока

„За лоцирање објеката у зони потока услов је да се у појасу ширине 5,0 m од ивице обале потока не могу градити надземни објекти, постављати ограде, саобраћајнице и слично, а подземни објекти морају бити укопани мин. 1 m испод површине терена и подносити оптерећење тешке грађевинске механизације, у складу са Законом о водама (...)

Заштитни појас потока у ширини од најмање 4 m (оптимално 8 m) треба да има травнату вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедом. На просторима где не постоје услови за формирање претходно описаног појаса заштитног зеленила (саобраћајнице и сл.), обалу водотока визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1–3m.“

Заштитни коридор далековода

„У коридору постојећих и планираних далековода није дозвољена садња средње и високо растућег дрвећа и воћки, нити изградња објеката (објеката за рад или становање и сл.) без знања и одобрења ЈП „ЕМС“, Погона „Нови Сад“.

Ширине коридора износе 50 m за далеководе 110 kV и 30 m за далеководе 35 kV.“

Заштитни појас хидротехничких објеката

„Уз водоводну мрежу која се налази на површинама осталих намена планирају се заштитни појасеви ширине 1 m обострано, мерено од осовине цевовода. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

Уз канализациону мрежу која се налази на површинама осталих намена планирају се заштитни појасеви који су дати у графичком приказу „План водне инфраструктуре“. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.“

3. Опис границе обухвата Плана

Грађевинско подручје које је обухваћено Планом налази се у Катастарској општини Сремска Каменица, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку осовина планираних саобраћајница на северном

делу Плана. Од ове тачке, граница скреће у правцу југоистока, прати осовину планиране саобраћајнице до осовинске тачке 2260t, затим граница скреће у правцу југа, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са продуженим правцем из источне регулационе линије планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу севера, прати претходно описани правац и источну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са северном регулационом линијом планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу запада, прати северну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са источном граничном парцеле број 862. Од ове тачке, граница скреће у правцу севера, затим запада, затим југа, затим запада, затим југа, редом прати источну и северну границу парцеле број 862, северну и западну границу парцеле број 861 и северну и западну границу парцеле број 860 до пресека са северном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу запада, прати северну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са западном граничном парцеле број 873/2. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати западну границу парцеле број 873/2, затим граница скреће у правцу североистока, прати јужну границу парцеле број 873/2, затим граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцеле број 857 (пут) до тромеђе парцела бр. 851, 857 (пут) и 852 (пут). Даље, граница скреће у правцу запада, сече парцелу број 852 (пут) до пресечне тачке на јужној граници парцеле број 852 (пут) и јужном граничном парцеле број 852 (пут) долази до тромеђе парцела бр. 852, 1095 и 1094/1(пут). Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати западну границу парцеле број 1095 до пресечне тачке, затим граница скреће у правцу севера, сече парцелу број 1094/1 и долази до тромеђе парцела бр. 1094/1, 1094/3 и 1089. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 1089, затим граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцела бр. 1089, 1088/2, 1088/1, 1087/2, 1087/1 и 1087/3 до тромеђе парцела бр. 1087/3, 1065/2 и 1066/1. Од ове тачке, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 1066/1, затим скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 1066/1 до пресека са продуженим правцем из осовине планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу запада, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са западном регулационом линијом потока, затим граница скреће у правцу северозапада, прати регулациону линију потока до пресечне тачке на западној граници парцеле број 1070, прати западну границу парцела бр. 1070, 1071, 1072, 1073, 933/1, 933/2 и 935/1 до пресечне тачке на западној граници парцеле број 935/1. Од ове тачке, граница у правцу севера прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице, западну границу парцеле број 937, сече парцелу број 3979 (пут) до тромеђе парцела бр.750, 3978 (пут) и 3979 (пут). Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 3978 (пут), затим граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 3978 (пут) до тромеђе парцела бр. 3978 (пут), 674 и 675. Од ове тачке, граница скреће у правцу истока, управним правцем повученим на осовину планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу североистока, прати осовину планиране саобраћајнице и долази до почетне тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја Плана.

Планом је обухваћено 42,61 ha.

4. Циљ доношења Плана

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, као и дефинисање начина и обима геомеханичких истраживања тла, а на основу смерница утврђених Планом генералне регулације, урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија пре свега о носивости терена и погодности за изградњу, као и стабилности терена.

У складу са планираном наменом и постојећим стањем простора, израђен је План са основним циљем да се омогући оптимално решење за уређење дела подручја Алибеговца, а на основу анализе могућности развоја подручја и циљева уређења, а према условима утврђених Планом генералне регулације. Како су Планом генералне регулације дефинисане претежне намене, као и услови уређења и грађења усмеравајућег карактера, при даљој разради основног концепта, урбанистичка решења (саобраћајна мрежа и намена простора), прилагођена су стању на терену.

Овај план садржи нарочито: границу и обухват грађевинског подручја Плана, намену земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и правила грађења, као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

5. Опис постојећег стања

Планом обухваћен простор карактерише нагнут и брежуљкаст терен и присуство фрушкогорског потока – Роков поток. Простор се одликује малом изграђеношћу и великим процентом површина под воћњацима, виноградима и повртларским културама.

Мрежа саобраћајница на Планом обухваћеном простору није реализована и чине је постојећи атарски путеви. Простор се налази јужно од Државног пута IБ реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница) (у даљем тексту: Државни пут IБ-21), преко којег је добро повезан са централним градским садржајима.

Последњих година бесправном изградњом, углавном породичних стамбених објеката, викенд-кућа и пословних објеката нападнуто је готово читаво подручје Алибеговца, па тако и овај простор. Максимална спратност изграђених објеката је до П+1+Пк.

Роков поток (еколошки коридор) налази се дуж западне границе Плана, те зона његове заштите, као и заштита самог коридора представљају одређена ограничења у простору.

Енергетски коридор тангира северозападни део простора у обухвату Плана. Још два правца енергетских коридора представљају одређена ограничења у простору, и то у јужном делу планског подручја.

Водоводна и канализациона мрежа нису изграђене. Појединачне потребе за одвођењем отпадних вода решавају се на терену изградњом септичких јама на сопственим парцелама.

Простор у већој мери, са аспекта носивости тла и погодности за изградњу, карактерише непогодани врло непогодан терен, на ком ће се градња условити претходним геомеханичким истраживањима.

Стање зеленила

Постојеће зеленило на простору у обухвату Плана чине зелене површине у оквиру окућница породичних објеката, викендица, те зелене површине у виду воћњака, винограда и обрадивих површина (њива) са различитим пољопривредним културама. У оквиру зелених површина у граници подручја Плана налазе се и различите врсте самониклог дрвећа и жбуња.

Постојеће зелене површине у оквиру подручја у обухвату Плана су карактеристичне за цело подручје Фрушке горе. Биљке које чине састојине на овом подручју су претежно шумске врсте китњака, букве, липе, граба, степска и ливадска вегетација. Ове врсте су карактеристичне и по томе што учвршћују земљиште односно спречавају одроне и клизишта. Потребно је у што већој мери сачувати постојећи биљни фонд и унапредити га новим садницама.

Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор је у правцу севера преко Улице ливаде (незванични назив) повезан са Државним путем IБ-21, а у правцу северозапада са Улицом мајора Тепића.

На целом подручју саобраћајна инфраструктура је неразвијена, а карактеришу их атарски путеви ширине до 3 м без коловозне конструкције.

На обухваћеном простору не постоје изграђене бициклистичке стазе и тротоари, а возила јавног градског превоза путника саобраћају улицама Мајора Тепића и Кетрин Макфеил. Најближе стајалиште налази се на 900 м од северне границе обухваћеног простора (линија број 69: Нови Сад – Сремска Каменица – Чардак).

Водна инфраструктура

Снабдевање водом није решено преко водоводног система. У северном делу обухваћеног простора постоји изграђена водоводна мрежа профила $\varnothing 150$ mm. Преостали део простора није комунално опремљен водоводном мрежом. Појединачне потребе за водом решавају се преко бушених бунара на сопственим парцелама.

Сагледавајући постојећи начин снабдевања водом може се констатовати да он није на задовољавајућем нивоу, потребно је проширити капацитет мреже.

Одвођење отпадних вода није решено преко канализационог система. Појединачне потребе за одвођењем отпадних вода решавају се преко септичке јама на сопственој парцели.

Сагледавајући постојећи начин одвођења отпадних вода може се констатовати да није на задовољавајућем нивоу и да је потребна изградња канализационе мреже дуж целог простора.

Одвођење атмосферских вода није решено преко канализационог система. Атмосферске воде се делом упијају у тло, а делом се гравитационо сливају ка нижим теренима и крајњем реципијенту Роковом потоку.

Постојећи начин одвођења атмосферских вода није на задовољавајућем нивоу.

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји делимично изграђена електроенергетска мрежа и мрежа електронских комуникација које задовољавају потребе садашњих корисника простора. Није обезбеђено системско снабдевање топлотном енергијом.

Од крупне електроенергетске инфраструктуре преко овог подручја пролазе инфраструктурни коридори са два 110 kV и два 35 kV далеководи. Сви далеководи полазе из трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС) 110/35 kV „Нови Сад 1 – Лединци“ и преносе електричну енергију до ТС 110/35 kV „Нови Сад 6“, ТС 110/35 kV „Рума“ (110 kV далеководи бр. 104/7 и 124/1), ТС 35/10 kV „Петроварадин“ и ТС 35/10 kV „Сремски Карловци“ (35 kV далеководи). У зонама заштитног коридора далековода није дозвољена изградња објеката за становање и боравак људи, као ни садња средњег и високо растућег дрвећа и воћки, осим уз услове и сагласност Акционарског друштва „Електро мрежа Србије“ Београд (у даљем тексту: ЕМС АД), односно „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Подела просторана карактеристичне зоне и целине

У односу на позицију планиране саобраћајнице али и површину која ће се наменити парк-шума (површина јавне намене), простор у обухвату Плана поделиће се на три просторне целине:

- I – Северна
- II – Централна – парк-шума
- III – Јужна.

Највећи део простора у оквиру I и III просторне целине, заузимају површине које се планирају за заштитно зеленило и туристичко-спортско-рекреативне садржаје. Породично становање се планира у североисточном делу целине I, на потесу уз границу Плана, док се општеградски центри планирају на југоистоку целине III.

Целина II резервише се за намену парк-шума (површина јавне намене).

1.2. Намена површина

Планом је простор намењен туристичко-спортско-рекреативним површинама, заштитном зеленилу, породичном становању, општеградском центру, парк-шуми и саобраћајним површинама. Просторна концепција је условљена постојећом парцелацијом, власничком структуром земљишта, постојећом организацијом саобраћаја (некатегорисани путеви), физичким препрекама (конфигурација терена) и елементима из урбанистичке документације ширих подручја.

На основу сазнања о природним карактеристикама терена, постојећих истражних радова и инжењерско-геолошких карата ширег простора, односно елемената утврђених у Плану генералне регулације, Планом судефинисани услови изградње, начин реализације планираних садржаја и заштите простора са аспекта носивости терена и погодности за изградњу. Планом је дефинисан начин и обим геомеханичких истраживања тла.

1.3. Нумерички показатељи

Биланс површина

Укупна површина обухваћена Планом износи **42,61 ha**. Површине јавне намене заузимају **8,61 ha** а површине осталих намена **34,00 ha**.

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	Површина (ha)	%
Заштитно зеленило	21,04	49,38
Туристичко-спортско-рекреативне површине	10,79	25,32
Општеградски центри	0,38	0,89
Породично становање	1,79	4,20
УКУПНО	34,00	79,79

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	Површина (ha)	%
Парк-шума	5,13	12,04
Саобраћајне површине	2,56	6,01
Поток	0,92	2,16
УКУПНО	8,61	20,21

Укупна површина у обухвату Плана	42,61	100
---	--------------	------------

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 753 и 857 и делови парцела бр. 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 752, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 770, 771, 774, 775, 776, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784/1, 784/2, 784/3, 784/4, 784/5, 785, 802, 807, 808, 847, 848, 853, 854/1, 854/2, 855, 856, 865, 866/1, 866/2, 867/1, 867/2, 867/3, 867/4, 867/5, 873/1, 874/1, 874/2, 874/3, 874/4, 875/2, 881, 882, 883, 885, 886, 887, 892, 893, 894, 895/1, 912, 913, 915, 920, 1066/1, 1066/2, 1066/3, 1067/1, 1067/2, 1067/3, 1067/4, 1068, 1087/1, 1087/2, 1087/3, 1087/4, 1087/5, 1087/6, 1087/7, 1087/8, 1088/1, 1088/2, 1089, 1094/1, 3978, 3979 и 3980;
- парк-шума: цела парцела бр. 888, 889, 890, 891, 895/2, 896, 897, 898/1 и 898/2 и делови парцела бр. 886, 887, 892, 893, 894, 895/1, 912 и 915;
- поток: цела парцела број 751 и делови парцела бр. 745, 746, 747, 748, 749, 750, 752, 755, 760, 761, 764, 770, 771, 775, 807, 808, 913, 914, 916/1, 924, 933/1, 933/2, 935/1, 935/2, 936, 937, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1075, 1076, 1079, 1080, 1081, 3979, 3980, 3983 и 4013;
- црпна станица: делови парцела бр. 752, 875/2 и 920.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500 важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се источно од инфраструктурног коридора Државног пута ИБ-21 на надморској висини од 131,00 м до 212,00 м. Највиши терен је на јужном делу и пада према северу. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 10%, изузев на краћим деоницама, где су због конфигурације терена падови већи од 10%. Нивелете заштитних тротоара око објеката ускладити са нивелетом планиране саобраћајнице. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су и извесна одступања, али која не нарушавају основну концепцију Плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- ката прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и кому-

налну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења приказаног на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу ову област.

Не условљава се формирање грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Уличну мрежу на обухваћеном простору чине приступне и стамбене улице које се ослањају на сабирну Улицу ливаде (незваничан назив) која се налази западно и паралелно уз Роков поток. Наведеном улицом, обухваћен простор је у правцу севера повезан са Државним путем ИБ-21, а у правцу запада са улицама Соње Маринковић и Мајора Тепића.

На целом подручју саобраћајна инфраструктура је неразвијена, а карактеришу их атарски путеви ширине до 5 м без коловозне конструкције.

На обухваћеном простору не постоје изграђене бицикличке стазе и тротоари.

У складу са конфигурацијом терена и положајем парцела, планиране су трасе нових улица (јавних саобраћајних површина), које се претежно ослањају на постојеће атарске и приступне некатегорисане путеве.

Планирана ширина појаса регулације саобраћајница на овом простору је претежно 8,0 м, а у оквиру попречног профила налази се коловоз тротоари, заштитно зеленило, подземна и надземна комунална инфраструктура. Поједине јавне саобраћајне површине, на местима где постоје просторна ограничења, планиране су као јавни колски пролази ширине 5,0 м.

У свим улицама, планира се изградња коловоза минималне ширине 3,5 м. У оквиру колског пролаза, планира се колско-пешачка саобраћајна површина минималне ширине 3,0 м.

Јавни превоз

Возила јавног градског превоза путника саобраћају улицама Мајора Тепића, Соње Маринковић и Кетрин Макфеил. Најближе стајалиште налази се на 900 м од северне границе обухваћеног простора (линија број 69: Нови Сад – Сремска Каменица – Чардак).

Бициклички и пешачки саобраћај

У оквиру попречних профила улица планирају се тротоари обострано или једнострано, у зависности од ширине улице и конфигурације терена, а Планом се оставља могућност изградње тротоара иако ове саобраћајне површине нису уцртане на графичким приказима или на карактеристичном попречном профили. Услов за реализацију је да су

испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

С обзиром на то да се на обухваћеном простору очекује мало саобраћајно оптерећење, нису планиране бициклическе стазе, већ ће се бициклисти кретати по коло-возу.

Паркирање

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели. Паркирање возила не планира у оквиру попречних профила улица.

Све саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама и осовинским линијама, а приказане су на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:2500. На овом графичком приказу дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже која ће функционисати у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

На обухваћеном простору нема изграђене примарне водоводне мреже.

Уз југоисточну границу Плана постоји изграђена секундарна водоводна мрежа, са заштитним појасом, која се задржава до реализације планиране водоводне мреже.

Планирани водоводни систем Алибеговца подељен је на три висинске зоне у односу на нивелационе карактеристике терена, на следећи начин:

I зона снабдевања водом до коте терена од око 120 м н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара „Институт“ са котом прелива од 145 м н.в. (међу зона Петроварадин);

II зона снабдевања водом биће од коте 120 до 160 м н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара „Татарско брдо“ са котом прелива од 187 м н.в.;

III зона снабдевања водом биће од коте 160 до 210 м н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из планираног резервоара „Алибеговац“ са котом од 204 м н.в.

Планом генералне регулације предвиђена је изградња резервоара воде „Алибеговац“ на коти 204 м н.в. и хидрофорског постројења, који ће омогућити снабдевање водом потрошача изнад коте 160 м н.в. Планирани резервоар налази се јужно од обухваћеног простора, изван обухвата овог плана.

Коте терена на обухваћеном простору крећу се од 130 до 210 м н.в., тако да ће будући систем за снабдевања водом бити подељен у три висинске зоне, у складу са напред наведеним.

Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm изградиће се у свим постојећим и планираним улицама где то околна намена простора захтева, повезаће се на постојећу примарну мрежу у јужном делу од границе Плана, и својим

капацитетом задовољиће потребе за водом будућих корисника.

На обухваћеном подручју могуће су различитости по питању носивости и стабилности терена.

На подручјима где стабилност терена није довољно истражена, а постоји оправдана сумња да би реализација инсталација водовода могла да поремети постојећу стабилност, не препоручује се градња истих док се не дефинише укупна стабилност, односно, не обаве адекватни санациони радови који би садржали и услове извођења и експлоатације инсталација водовода. Ово се посебно односи на спровођење техничких мера и активности на будућој мрежи водовода, а у циљу превенције и елиминације погоршања карактеристика стабилности терена.

За потребе заливања и одржавања зеленила, омогућава се изградња заливних система са захватањем воде из подземних водоносних слојева.

Евентуалне потребе за технолошком водом, решити преко бушених бунара на сопственим парцелама.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко планиране канализационе мреже сепаратног типа.

На обухваћеном простору нема изграђене канализационе мреже.

Укупно прикупљене отпадне воде биће оријентисане ка постојећој канализационој мрежи насеља Петроварадина.

Секундарна канализациона мрежа отпадних вода биће профила Ø 250 mm и изградиће се у свим постојећим и планираним улицама где то намена околног простора захтева.

Планира се изградња црпних станица отпадних вода, на сопственим парцелама. Црпне станице извести као објекте шахтног типа. Планом се омогућава реализација додатних црпних станица у регулацији улица, у случају да се укаже потреба за тим.

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода, исте ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника. Септичку јаму поставити на минимум 3 m од границе парцеле.

Посебно се инсистира на водонепропусности како би се спречило загађење подземних водоносних слојева и нарушавање стабилности терена.

Атмосферске воде ће се преко отворене или зацељене уличне канализационе мреже одводити према Роковом потоку, а све у складу са хидрауличким и просторним могућностима.

Уз западну границу Плана региструје се Роков поток, али он до сада није имао сопствену парцелу, па је овим планом дефинисана његова парцела. Приликом израде пројектно-техничке документације утврдиће се тачни габарити корита потока. Планом се условљава да Роков поток има минор и мајор корито, односно корито за малу воду и корито за велику воду. У периоду маловођа, поток би текао минор коритом, док би у периоду киша и већих количина атмосферских вода, корито за велику воду прихватило бујичне воде са падина Фрушке горе. Имајући у виду да је Роков поток и еколошки коридор, кроз израду пројекта

уређења роковог потока, потребно је испоштовати и услове надлежног завода за заштиту природе.

Планом је предвиђена парцела Роковог потока у континуитету. Укрштања саобраћајница и потока морају бити изведена преко мостовских конструкција, пошто се бујични потоци не смеју зацељивати.

Планом је предвиђен обострани заштитни појас Роковог потока у ширини по 5 m мерено од границе парцеле потока. У овом појасу није дозвољена изградња објеката, простор мора остати слободан за пролаз механизације која одржава поток.

За атмосферске воде са потенцијално зауљених и запрљаних површина предвиђа се предtretман на сепаратору уља и таложнику пре упуштања у реципијенте.

Условљава се да квалитет атмосферске воде, која се упушта у потоке буде минимално II класе вода, по категоријацији водотока.

На подручју обухваћеним Планом могуће су различитости по питању носивости и стабилности терена.

На подручјима где стабилност терена није довољно истражена, а постоји оправдана сумња да би реализација инсталација канализације могла да поремети постојећу стабилност, не препоручује се градња истих док се не дефинише укупна стабилност, односно, не обаве адекватни санациони радови који би садржали и услове извођења и експлоатације инсталација канализације. Ово се посебно односи на спровођење техничких мера и активности на будућој мрежи, а у циљу превенције и елиминације погоршања карактеристика стабилности терена.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће ТС 110/20 kV „Нови Сад 6“, ТС 110/(35)20 kV „Нови Сад 1“ и планирано разводно постројење (РП) 20 kV „Петроварадин“, које ће се налазити на месту садашње ТС 35/10 kV „Петроварадин“. Из ТС 110/20 kV и РП 20 kV ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Подручје обухваћено Планом је углавном неопремљено електроенергетском инфраструктуром, а до планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. ТС која је планирана у оквиру регулације површина јавне намене изградити као КБТС (компактне-полуукопане). Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. На подручју је могућа изградња надземне мреже и стубних трафостаница (СТС), а на просторима планиране изградње потребно је изградити и инста-

лацију јавног осветљења. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Од крупне електроенергетске инфраструктуре преко овог подручја пролазе инфраструктурни коридори са два 110 kV далековаода и једним 35 kV далеководом који полазе из ТС 110/35 kV „Нови Сад 1 – Лединци“ и преносе електричну енергију до ТС 110/35 kV „Нови Сад 6“, ТС 110/35 kV „Рума“ (110 kV далеководи бр. 104/7 и 124/1) и 35/10 kV „Сремски Карловци“.

Према условима ЕМС АД, планирана је адаптација далековаода 110 kV број 124/1. Адаптација далековаода подразумева замену фазног проводника без повећања пропусне моћи, заштитног ужета ОPGW ужетом, изолације и спојне и овесне опреме, санацију оштећених темељних стопа, замену уземљивача, укидање непотребних преплитаја на далеководу и постављање нових опоменских и фазних таблица. У постојећим коридорима далековаода се могу изводити санације, адаптације и реконструкције због потреба интервенција или ревитализације система.

У случају градње испод далековаода потребна је сагласност ЕМС АД и „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“, при чему важе следећи услови:

- 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 прописа.

Претходно наведени услови важе приликом израде:

- елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековаода. Заштитни појас далековаода износи 25 m са обе стране далековаода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника;
- елабората утицаја далековаода на потенцијално планиране објекте од електропроводног материјала; овај утицај на цевоводе, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 1000 m од осе далековаода;
- елабората утицаја далековаода на телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички кабови); овај утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековаода у случају градње телеко-муникационих водова.

Снабдевање топлотном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система, из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије.

Подручје ће се снабдевати из мерно-регулационе станице (МРС) „Сремска Каменица“, и пратеће гасоводне мреже притиска до 4 bar. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије могућа је изградња гасовода притиска до 16 bar и сопствених МРС на парцелама корисника.

У заштитном појасу гасовода средњег притиска који износи 3 m лево и десно од инсталације не смеју се изводити радови и друге активности без писменог одобрења власника инсталације. У заштитном појасу је забрањено садити дрвеће и друго растиње чији корен досеже дубину већу од 1 m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m. Планира се измештање овог гасовода у планиране уличне коридоре, уз услове и сагласност Јавног предузећа „Србијасгас“.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети термоенергетске инфраструктуре који ометају реализацију планираних објеката, обавезно је, пре приступања реализацији, измештање истих у планиране (постојеће) регулације, уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

Објекти који нису у могућности да се прикључе на гасификациони систем ће се снабдевати топлотном енергијом коришћењем локалних топлотних извора који не утичу штетно на животну средину и обновљивих извора енергије.

Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи – дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објеката свих намена, на фасадама одговарајуће оријентације, поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система – ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи – соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну употребу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи могу се постављати само уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама и сл.), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге.

(Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора. У случају ископа бунара (осим за физичка лица), потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

На просторима намењеним заштитном зеленилу могу се садити брзорастуће биљке са добрим енергетским карактеристикама, у складу са условима заштите природе.

Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

3.4. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода у сврху одржавања истих;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;
- постављати пуњаче за електрична возила на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреми уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

3.5. Електронске комуникације

Подручје у обухвату Плана ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. Постојећу надземну мрежу потребно је демонтirati и изградити подземно. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са више корисника простора и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009'3.96"N 19042'40.02"E. Преко подручја не прелазе радио-релејни коридори Јавног предузећа „Емисиона техника и везе“ Београд.

Планира се потпуна покривеност подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера.

На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније и осталих електронских комуникација уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним заштитном зеленилу уз обавезну сагласност власника; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;

- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Плански услови за озелењавање простора базирају се на: макро положају подручја у обухвату Плана, благим падинама Фрушке горе, на потесима у долини Роковог потока али и на резултатима вредновања станишта обухваћеног подручја.

Постојеће зелене површине у оквиру планског подручја су карактеристичне за цело подручје Фрушке горе. Биљке које чине састојине на овом подручју су претежно шумске врсте китњака, букве, липе, граба, степска и ливадска вегетација. Ове биљке су карактеристичне и по томе што учвршћују земљиште односно спречавају одроне и клизишта. Потребно је у што већој мери сачувати постојећи биљни фонд и унапредити новим садницама. Планским решењем уређења зелених површина треба да се очува природан карактер простора у корист очувања зеленог фонда.

Општа правила

Уређење зелених површина треба да прати природне одлике зеленила на Фрушкој гори, али и да подразумева повезивање са осталим зеленим површинама како у урбаним тако и у рубним деловима Града Новог Сада.

Очувати постојећи биљни фонд, посебно потезе зеленила карактеристичног за цело подручје Фрушке горе, шумске врсте храста китњака, букве, липе, граба, степска и ливадска вегетација.

Очувати зелене површине и озелењене потезе са аутохтоним врстама посебно у зонама са неповољним нагибом терена, клизиштима, и другим специфичним просторним потезима, ради учвршћивања земљишта и спречавања одрона и клизишта.

Постојећи биљни фонд унапредити новим садницама на свим просторима у обухвату Плана.

Уређење зелених површина потребно је прилагодити деци, старим и особама са посебним потребама према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградњи објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

Предлаже се уређење кровног и вертикалног озелењавања на објектима у свим наменама, у складу са габаритом, наменом и функцијом објекта.

Концепција озелењавања на подручју у обухвату Плана базира се на планирању зеленила у оквиру породичног становања, општеградског центра, туристичко-спортско-рекреативних површина, заштитног зеленила, парк-шуме, саобраћајних површина, заштитних појасева енергетског коридора, зона геомеханичког испитивања као и еколошког коридора.

Правила по планираним наменама

У оквиру намене *породично становање* предлаже се озелењавање у слободном или геометријском стилу. У оквиру ове намене предлаже се и садња воћарских, повр-

тарских сорти као и подизање винограда. Избор биљних врста треба да буде претежно од аутохтоних врста, док у мањој мери треба користити алохтоне врсте. Минимални проценат за озелењавање је 40% (стамбени комплекси 50%). Предлаже се уређење кровног врта, где треба водити рачуна приликом поставке биљака као и сигурности због ветра, падавина прејаке осунчаности и других фактора средине.

У намени *туризам – спорт – рекреација* све зелене површине су у функцији пасивне и активне рекреације. У оквиру туристичко-спортско-рекреативне намене, предлаже се уређење отворених терена за различите спортске категорије (фудбал, кошарка, трим-стазе, мини-гольф, као и многе друге). Поред уређења спортским садржајима, предлаже се уређење поставком информационих пунктова као и едукативних радионица у природи. Формиране видиковце и природна узвишења такође треба употпунити елементима партерне архитектуре. Обрадити их партерном вегетацијом на правцима визура. Две су основне функционалне зоне на овом простору – активан и пасиван одмор. Приликом одабира врста за озелењавање целокупног простора водити рачуна да то буду врсте карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст, китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавор, свиб, дрењина, руј, и сл.). У оквиру намене за туризам предлаже се и подизање и уређење винограда због терена који је врло погодан за виноградарство. Избор биљака за уређење површина треба да буде претежно од аутохтоних сорти а у мањој мери од алохтоних сорти биљака. Потребно је, у што већој мери, сачувати постојеће биљке. Предлаже се уређење стаза за трчање, бициклизам, као и уређење урбаним мобилијаром (канте, клупе и расвета) и поставка чесми. Минимална ширина стазе треба да буде 1,2 m, док максимална ширина стазе треба да буде 2,8 m. Обавезно је озелењавање парцеле на минимално 50% површине парцеле.

У оквиру уређења зелених површина *општеградског центра* потребно је уредити стилски, у складу са архитектуром околине и наменом објекта. Главне стазе треба да буду минимално 1,2 m. Главне прилазе објектима потребно је нагласити декоративним биљкама, цветним жардињерама или ниским биљкама за партерно уђење простора. Забрањено је садња инвазивних врста биљака, док је потребна садња аутохтоним биљкама. Обавезно је озелењавање парцеле на минимално 30% површине парцеле.

У намени *заштитно зеленило*, а посебно у деловима подручја Плана где се налазе терени непогодни за изградњу, неопходно је специфично озелењавање, потребно је сачувати, допунити и обновити биљни фонд врстама карактеристичним за везивање и учвршћивање земљишта као што је храст китњак, буква, степска и ливадска вегетација.

У оквиру намене *парк-шума* предлаже се уређење отворених терена за различите спортске категорије (фудбал, кошарка, трим стазе, мини голф, као и многи други). Поред уређења спортским садржајима, предлаже се уређење поставком информационих пунктова као и едукативних радионица у природи. Формиране видиковце и природна узвишења такође треба употпунити елементима партерне архитектуре. Обрадити их партерном вегетацијом на правцима визура. Приликом одабира врста за озелењавање целокупног простора водити рачуна да то буду врсте карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст, китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавор, свиб, дрењина, руј,

и сл.). Избор биљака за уређење површина треба да буде претежно од аутохтоних сорти а у мањој мери од алохтоних сорти биљака. Потребно је, у што већој мери, сачувати постојеће биљке. Избор нових биљака треба да буде у складу са биљним фондом Фрушке горе. Предлаже се уређење стаза за трчање, бициклизам, као и уређење урбаним мобилијаром (канте, клупе и расвета) и поставка чесми. Минимална ширина шетне стазе треба да буде 1,20 m а максимална 2,80 m. Обавезно је озелењавање парцеле на минимално 70% површине парцеле.

У *зони енергетског коридора* забрањена је садња високог и средњег растиња. Дозвољава се садња нижих и полевних биљака.

У *оквиру саобраћајница* нема услова за поставку дрво-реда, али могуће је озелењавање у одређеним потезима, где је регулација саобраћајнице веће ширине.

Зона геомеханичких испитивања

На терену непогодном за градњу, где су потребна геомеханичка испитивања, потребно је сачувати биљни фонд и обновити га врстама карактеристичним за везивање и учвршћивање земљишта, као што су: храст китњак, буква, степска и ливадска вегетација.

Еколошки коридор (Роков поток)

Роков поток представља тетиву западног дела планског подручја. Уз Роков поток, у заштитној зони 5 m од ножице канала, због проходности и одржавања канала, забрањена је садња биљака. Садња биљака изван заштитне зоне од ножице канала треба да буде карактеристична са подручја Фрушке горе. Биљни фонд треба да буде сачињен од вишеспратног зеленила у комбинацији дрвећа, жбуња, покривача тла и слично.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

Увидом у Регистар заштићених добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да на подручју у обухвату Плана нема заштићених природних добара.

Простор обухваћен Планом налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ који је заштићен Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 84/15 и 95/18 – др. закон), унутар Еколошки значајног подручја број 14 „Фрушка гора и Ковиљски рит“, које обухвата међународно значајно подручје за биљке (IPA/Important Plant Area) под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит“, издвојено међународним пројектом „Plantlife“, утврђених Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10).

Унутар простора у обухвату Плана налази се локални еколошки коридор – Роков поток.

На подручју режима заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора“ ограничава се:

- изградња туристичких и других садржаја, на удаљености мањој од 500 m од границе Националног парка, уколико они представљају потенцијални извори пови-

шеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљењем;

- уношење алохтоних биљних врста.

Сачувати и побољшати међусобну повезаност заштићених подручја и станишта заштићених врста:

- шумских станишта (укључујући и врсте парковских површина) поди-зањем/обнављањем појасева високог зеленила повезаних у зелену мрежу,

- шумостепских станишта подизањем пољозаштитних појасева који садрже континуирани појас травне вегетације;

- влажних станишта очувањем потока и отворених канала и њихових обалних појасева;

- повезати остатке природних станишта у јединствену зелену инфраструктуру мултифункционалног карактера;

- унапређењем стања постојећег зеленила и формирањем вишеспратног зеленила уз мање прометне саобраћајнице, повезати издвојена станишта и зелене површине града зеленим коридорима.

Мере заштите за еколошке коридоре

У планирању и уређењу корита и обале деонице потока у обухвату Плана, неопходно је у што већој мери очувати природни (изворни) изглед и облик обале и корита.

Поплочавање и изградњу обала водотока/канала са функцијом еколошких коридора:

- свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења;

- поплочане или изграђене деонице на сваких 200–300 m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила;

- поплочани или бетонирани делови обале, изузев пристана, морају садржати појас нагиба до 45° а структура овог појаса треба да омогући кретање животиња малих и средњих димензија, првенствено током малих и средњих водостаја;

- обезбедити отвореност канала/водотока са улогом еколошких коридора на целој дужини (извршити ревитализацију коридора код зацењених деоница), обезбедити проходност у зони црпних станица и других хидротехничких објеката уређењем зеленила и применом планских и техничких решења у складу са важећим прописима;

- обезбедити очување и редовно одржавање травне вегетације насипа, као дела еколошког коридора који омогућује миграцију ситним врстама сувих травних станишта.

Приликом изградње или реконструкције мостова/пропушта као и на местима укрштања саобраћајница са еколошким коридором, обезбедити безбедно кретање ситних животиња унутар корита и по косинама водотока.

Приобално земљиште водотока треба да има травну вегетацију у ширини најмање 4 m (оптимално 8 m).

Прибавити посебне услове заштите природе за примену одговарајућих техничких решења којима се обезбеђује безбедно кретање животиња уз еколошки коридор за израду техничке документације приликом:

- регулације водотока (пресецање меандара, изградња насипа и обалоутврда, продубљивање корита), попличавања и изградње обала;

- изградње и/или обнављања саобраћајница које се укрштају са еколошким коридорима;

- изградње нових и обнављања старих мостова;

- пројектовања јавне расвете.

Забрањено је подизање ограда којима се спречава проходност корита и обалног појаса водотока.

Урбане садржаје распоредити по принципу зонације којом се одређује минимална удаљеност објекта од еколошких коридора и намена простора унутар зоне директног утицаја на коридор.

Појас до 200 m од еколошког коридора (Роков поток)

Услов за изградњу укопаних складишта у оквиру овог појаса је да се њихово дно налази изнад коте максималног нивоа подземне воде, уз примену грађевинско-техничких решења којима се обезбеђује спречавање емисије загађујућих материја у околни простор.

Планским решењима мора се обезбедити:

- примена мера заштите коридора/станишта од утицаја светлости, буке и загађења;

- дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста;

- дефинисањем правила парцелације и изградње, као и издвајањем/унапређењем зелених површина ублажити негативне утицаје повећања густине насељености блокова који се налазе унутар зоне непосредног утицаја (50–200 m од водног земљишта) на водотокове/канале који функционишу као еколошки коридори.

Појас од 50 m од еколошког коридора (Роков поток)

У појасу од 50 m од еколошког коридора (Роков поток) забрањује се примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр. стакло, метал) усмерене према коридору или значајном станишту, а примењују се следеће мере:

- очување проходности еколошког коридора површинских вода: забраном оградивања појаса уз обалу или применом типова оградње који омогућују кретање ситних животиња;

- обезбеђење континуитета зеленог тампон-појаса између простора људских активности и коридора/станишта у ширини од 10 m код постојећих објеката, а 20 m код планираних објеката, и то у складу са типом вегетације коридора /станишта;

- објекте који захтевају попличавање и/или осветљење лоцирати на минимално 20 m удаљености од границе коридора.

Услови за изградњу

Услов за изградњу вештачких површина (паркинг, спортски терени и сл.) је да се на парцели формира уређена зелена површина са функцијом одржавања континуитета зеленог појаса коридора.

Услов за изградњу саобраћајница са тврдим застором за моторна возила јесте примена техничких мера којима се обезбеђује безбедан прелаз за ситне животиње и смањују утицаји осветљења, буке и загађења коридора/станишта.

Применити мере заштите дивљих врста на простору коридора и у зони утицаја на коридор:

- није дозвољено директно осветљење обале водотока, а на локалитетима где постоји потреба за трајно ноћно осветљење обале користити смањени интензитет и светлосни спектар плаве или зелене боје;
- применити одговарајућа техничка решења заштите коридора од утицаја светлости са суседних површина, применом одговарајућих планских и техничких решења (смањена висина светлосних тела, усмереност светлосних снопова према саобраћајницама и објектима, примена посебног светлосног спектра на осетљивим локацијама, ограничавање трајања осветљења на прву половину ноћи и сл.); изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости према небу и према еколошком коридору.

Уређењем околине објеката и правилним руковањем отпадом спречити појаву глодара и других штеточина.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

5.2. Мере очувања културних добара

Простор у обухвату Плана је саставни део сремске територије Града Новог Сада, са насељеним местима Петроварадин, Буковац, Сремска Каменица и Лединци. Ова целина, са природном околином, у првом реду Дунавом и северним обронцима Фрушке горе, обликује јединствен културни предео који сведочи о уској повезаности деловања човека и природе, историјским околностима и разлозима првобитног настанка и трајања насеља и дефинише га кроз специфичну морфологију урбане и руралне структуре непосредно повезане са природним окружењем. Делимично очуване зелене падине под шумом, воћњацима, виноградима, ливадама и ораницама обликују вредне и препознатљиве визуре и ведуте, као доминантне карактеристике обухваћеног простора.

У регистру заштићених културних добара и евиденцији добара која уживају претходну заштиту не налази се ни једно добро лоцирано унутар границе обухвата Плана.

На простору у обухвату Плана, у документацији надлежног завода за заштиту споменика културе, нема података о познатим локалитетима са археолошким садржајем. Међутим, непосредно уз границу обухвата Плана, на парцелама бр. 1201, 1120–1122 у Катастарској општини Сремска Каменица, забележено је постојање локалитета са археолошким садржајем и остацима материјалне културе из бронзаног доба на потесу „Ширине“, па простор у обухвату Плана представља зону потенцијалних археолошких налаза.

Услови чувања, коришћења и утврђене мере заштите

Доминантне обресе и обронке падина максимално штитити од нове стамбене и друге изградње. Култивирани аграрне површине, као и површине под шумом очувати од изградње у највећој могућој мери.

Инвеститори изградње нових објеката и инфраструктуре се обавезују да, уколико приликом извођења земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах без одлагања обуставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и обавесте надлежни завод за заштиту споменика културе.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

Према инжењерско-геолошкој карти, на обухваћеном подручју заступљене су следеће категорије терена према погодности за градњу:

- терен погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 2,5–2 kg/cm²; могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција);
- терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење 1,5–0,5 kg/cm²; могућа градња лаких објеката, неосетљивих на слегање) и
- терен врло непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 0,5 kg/cm²; терен неупотребљив за градњу).

Литолошку класификацију чине непромењен лес и седименти лесних долина (преталожен лес, обогаћен органичким материјама, стишљив).

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – карбонатни – посмеђени,
- еутрично смеђе земљиште (еутрични комбисол) и
- алувијално земљиште (флувисол) и делувијално земљиште (колувијум) – карбонатно и бескарбонатно.

Сеизмичке карактеристике

Сеизмичке карактеристике условљене су инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и другим факторима.

Према карти сеизмичке рејонизације Србије подручје Града Новог Сада налази се у зони осмог степена MCS скале.

Климатске карактеристике

Клима је умерено-континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе. Главне карактеристике овог типа климе су топла и сува лета са малом количином падавина, док су зиме хладне, са снежним падавинама. Пролећни и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина.

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули 72,8 mm/m² и децембар 58,5 mm/m², и два минимума: март 35,3 mm/m² и септембар 33,4 mm/m², при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m².

Релативна влажност ваздуха је у распону од 60 до 80 % током целе године.

Најчешћи ветар је из југоисточног и северозападног правца. Остали правци ветра нису посебно значајни. Јачина ветра се креће између 0,81 и 1,31 m/s.

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Заштита и унапређење животне средине ће се заснивати на рационалном коришћењу простора, унапређењу природних и створених вредности, и усмеравању природног развоја у правцу коришћења природних услова као специфичности подручја на начин који неће доводити до деградације природне средине. Приликом уређења простора и изградње објеката неопходно је водити рачуна о ограничавајућим факторима у погледу носивости терена.

Мере заштите животне средине спроводиће 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 – др. закон и 95/18 – др. закон) и другом важећом законском регулативом из ове области.

На простору у обухвату Плана, забрањена је изградња објеката који неповољно утичу наваздух, воде, земљиште и шуме, изгледом, прекомерном буком или могућношћу да на други начин наруше вредности карактерапредела, природне и остале вредности подручја, а посебно амбијенталне вредности и станишта биљака и животиња (нпр. индустријски објекти, складишта/стоваришта и др. објекти).

Недостатак комуналне опремљености (затворена канализациона мрежа за одвођење отпадних вода) изазива значајно загађење животне средине због упуштања комуналних вода у подземље. Управо из тог разлога, у циљу заштите вода решавање се проблем постојећих септичких јама које представљају значајне загађиваче земљишта и подземља. До изградње канализације, односно у периоду коришћења септичких јама неопходно је поштовати хигијенско-техничке мере, чиме ће се спречити загађење животне средине.

За све пројекте који се планирају у границама Плана сагледаће се потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08).

Мере заштите ваздуха

На простору у обухвату Плана није успостављен мониторинг квалитета ваздуха, нити се региструју загађивачи ваздуха.

Одржавањем постојеће квалитетне вегетације и реализацијом планираних туристичко-спортско-рекреативних површина и парк-шуме, задржаће се изузетно повољни микроклиматски услови обухваћеног простора. Планирањем бициклистичких стаза смањиће се интензитет моторизованог саобраћаја, што ће допринети побољшању квалитета ваздуха.

Неопходно је успоставити одговарајући систем управљања отпадом, чиме ће се спречити настајање дивљих депонија и емисија метана у ваздух.

Праћење и контрола квалитета ваздуха у обухвату Плана, обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другим подзаконским актима.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Простор у обухвату Плана нема изграђену канализациону мрежу па се отпадне воде одводе у септичке јаме на парцелама корисника. Основне мере заштите вода биће остварене изградњом канализационе мреже, чиме ће се спречити досадашње интензивно загађење животне средине настало упуштањем комуналних отпадних вода у подземље.

Заштита вода оствариће се применом одговарајућих мера уз уважавање следеће законске регулативе:

- Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12),
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14).

Мере заштите од вода обухватају регулисање потока и спречавање ерозије, неконтролисано изливање и плављење за време великих вода.

Условно чисте атмосферске воде са надстрешница, кровних и чистих бетонских површина и технолошке воде (расхладне и сл.) које задовољавају квалитет II класе воде, могу се без пречишћавања одвести у отворени канал, путни јарак, зелене површине и ригол путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, према условима надлежног јавног комуналног предузећа. Као привремено решење до изградње канализационе мреже, предвидети изградњу водонепропусне септичке јаме, одговарајуће запремине, без упијајућег бунара, коју ће редовно празнити надлежно јавно комунално предузеће.

За атмосферске воде са потенцијално зауљених и запрљаних површина предвиђа се предtretман на сепаратору уља и таложнику пре упуштања у реципијенте.

Забрањено је у отворене водотоке испуштати било које отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих расхладних вода, које одговарају II класи вода.

Мере заштите земљишта

На простору у обухвату Плана неопходно је обезбедити заштиту тла од ерозије и деградације применом одговарајућих биолошких и техничких мера.

Примена концепта органске пољопривреде на површинама под воћњацима и виноградима, који искључује конвенционалне методе употребехемијских средстава заштите и агротехничких мера у пољопривреди значајно ће допринети заштити земљишта од загађивања.

Проблем постојећег решавања отпадних вода које се упуштају у подземље решити изградњом канализације отпадних и атмосферских вода, уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника.

Заштитно зеленило са истовремено естетском и рекреативном функцијом треба формирати на просторима непогодним за изградњу, на падинама са нагибом терена на којима се не може реализовати основна намена, као и уз еколошки коридор Роков поток.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагања отпада на места која нису намењена за ту намену планирањем адекватног простора за одлагање отпада, чиме ће се спречити настајање дивљих депонија.

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Законом о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15), Уредбом о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту („Службени гласник РС“, бр. 30/18 и 64/19), Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 23/94), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од буке

Због великог процента површина под зеленилом и мале изграђености простора, тренутно се не региструју повишени нивои буке. Изградња нових саобраћајница незнатно ће повећати ниво буке.

Планирање туристичко-спортско-рекреативних површина и парк-шуме, афирмација бициклистичких и пешачких стаза и задржавање постојеће квалитетне вегетације у што већој мери имаће позитиван утицај на смањење нивоа буке обухваћеног простора.

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке, потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазило дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Мере управљања отпадом

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11 – исправка, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19, 59/19 и 16/23) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада утврђују се Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14). На основу члана 5. овог правилника, број потребних посуда у режиму уклањања отпада једном недељно, за индивидуални тип становања износи: од једног до четири члана домаћинства – једна пластична канта запремине од 120 l, четири до седам чланова домаћинства – две пластичне канте запремине од 120 l, за више од седам чланова домаћинства, три пластичне канте запремине од 120 l.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења у радним процесима и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Поред радиоактивних супстанци, за које се зна у којој мери могу бити штетне, треба водити рачуна и о другим нерадиоактивним материјалима који зраче и у извесној мери могу бити штетни, што се односи на готово све грађевинске материјале који се користе.

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: ТС, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- евидентирање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења и др.

7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (земљотреса,

пожара, врста и количина атмосферских падавина, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Склањање људи, материјалних и културних добара

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, и други природни објекти.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката прилагоди те објекте за склањање људи.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

Мере заштите од земљотреса

Подручје Града Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20).

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18), и другим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације на објектима, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Општа правила

Парцелација

Задржава се постојећа парцелација, односно планира се нова парцелација и препарцелација за потребе формирања нових планираних грађевинских парцела површина јавних и осталих намена. Парцелација је дефинисана општим и посебним правилима овог плана, према планираним наменама.

Грађевинске парцеле се формирају припајањем целих или делова две или више катастарских парцела када својим површином, ширином уличног фронта и обликом не задовољавају критеријуме за планиране намене утврђене Планом.

Обавезно се врши парцелација или препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради утврђивања нових регулационих ширина улица.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ јавној саобраћајној површини. У случају потребе за формирањем грађевинске парцеле, постојећа парцела која нема приступ на јавну саобраћајну површину може се припојити суседној парцели која има приступ.

За приступ постојећим грађевинским парцелама које немају излаз на јавну саобраћајну површину, могуће је формирање колско-пешачког прилаза, на тај начин што ће се парцели припојити део суседне парцеле, минималне ширине 2,50 m која ће бити њен саставни део. У овом случају, да би парцела била грађевинска, минимална ширина фронта мора да буде 2,50 m.

Дозвољено је одступање од правила у случајевима када постојеће парцеле које сеналазе у средишту блока, на крају уличног низа, односно пролаза, немају минимално ширину уличног фронта парцеле утврђену овим планом. У овим случајевима је приступ парцели минимално 2,50 m.

Правила парцелације, која подразумевају задржавање постојећих парцела (постојеће површине и ширине уличног фронта), интерно подељених парцела, парцела насталих одвајањем делова за јавне површине, као и обавезу и могућност спајања парцела, приказана су на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:2500.

Од парцела, за које је утврђена обавеза обједињавања, могуће је формирање више нових парцела, према Планом утврђеним параметрима.

За парцеле бр. 848 и 849 у намени општеградског центра, предлаже се обједињавање, а потом и њихова препарцелација, према Планом утврђеним параметрима.

У односу на графички дефинисана правила могуће је укрупњавање или подела парцела тако да минимална ширина уличног фронта буде 15 m, односно 20 m, у зависности од намене (у посебним случајевима за улични фронт сматра се слепи завршетак улице који није мањи од 5,00 m).

Толеранција код Планом утврђених правила за формирање грађевинске парцеле је до 10 %.

Намена

Планирају се површине јавних и површине осталих намена.

Правила уређења и грађења за сваку намену дефинисана су у пододељку 8.2. Правила уређења и грађења по планираним наменама.

Површине јавних намена обухватају грађевинске парцеле и објекте планиране за парк-шуму, саобраћајнице и за црпнестанице.

Површине осталих намена обухватају породично становање, општеградске центре, туристичко-спортско-рекреативне површине и заштитно зеленило.

У оквиру намене породичног становања, као комплементарна намена, планира се и пословање оних делатности чији капацитети, технологија рада и неопходан обим транспорта не угрожавају основне функције намене становања. Ако се на грађевинској парцели планирају пословни објекти, делатност не сме угрожавати окружење у смислу угрожавања еколошких параметара (буке, загађења ваздуха, воде или тла, повећања фреквенције саобраћаја) који су директно повезани са природним окружењем обода Фрушке горе и мирни, делатностима основних намена. Нису дозвољени садржаји као што су: веће радионице које производе буку (браварски, ковачки, заваривачки радови), делатности рециклаже, магацини, складишта (посебно се не планирају складишта отпадног материјала, аутоотпади и друго), ауто-сервиси и перионице, шпедиције, грађаре, радионице за лакирање, ливење, бојење, пескарење, дробљење или паковање грађевинских материјала, кречане, ноћни клубови, узгајање кућних љубимаца на отвореном и слично. Није дозвољена изградња хала за било које делатности. Нису дозвољени објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине.

Правила грађења

Грађевинска линија за планиране намене утврђује се на минимално 5 m од регулационе линије. Одступања су могућа у случају неопходног прилагођавања због неповољне конфигурације земљишта, заштитног појаса енергетских коридора, положаја објеката у непосредном суседству и слично. Објекти се граде на удаљености од минимално 1,5 m од једне и 2,5 m од друге (наспрамне) границе парцеле, и на минимално 4 m удаљености од изведеног суседног објекта.

Планира се изградња слободностојећих објеката.

Приземна етажа је ниво који ни једном страном није укупан. Висина коте пода приземља у односу на највишу коту терена око објекта је 1,2 m. Објекат може имати подрумску и/или сутеренску етажу уколико то услови и нагиб терена допуштају. Подрумска етажа је готово потпуно укопана, а максимално 0,5 m изнад коте терена. Сутеренска етажа је етажа која је делимично укопана, а ако је то минимално са једне стране изнад нивоа терена, рачуна се као корисна етажа. Сутерен се може користити за одређене врсте пословања, паркирање, помоћне и техничке просторије, и слично.

Ограђивање парцеле планира се транспарентном, комбинованом (са зиданим парапетом висине до 0,9 m) или зеленом оградом (ограда од садног материјала), односно њиховим комбиновањем. Укупна висина ограде је до 1,8 m. Транспарентне ограде око спортских терена могу бити веће висине, према нормативима за потребе одређеног спорта.

Обавезно је озелењавање парцеле, у што већем проценту на неизграђеном делу парцела, према правилима дефинисаним у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА, у складу са одговарајућом наменом.

Паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на сопственој парцели и изван јавних саобраћајних површина, према нормативу да се за сваку стамбену јединицу обезбеди минимално једно паркинг-место. Код реализације пословних садржаја, потребан паркинг-простор обезбеђује се према условима дефинисаним у подтачки 8.5.1. Услови за грађење саобраћајних површина.

За сваку појединачну грађевинску парцелу у зони терена неповољног за изградњу, означену на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:2500, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања на основу којих ће се градити објекти.

Не планира се изградња објеката у заштитним појасевима електроенергетских коридора, а изградња је дозвољена само уз претходну сагласност надлежног предузећа (ЕМС АД), према условима наведеним у пододељку 3.3. Енергетска инфраструктура део Снабдевање електричном енергијом, и у подтачки 8.5.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација, део Услови за изградњу у близини далековода 110 kV. У заштитној зони енергетског коридора садња дрвећа или воћака није дозвољена.

За лоцирање објеката у зони потока услов је да се у појасу ширине 5 m од ивице обале потока не могу градити надземни објекти, постављати ограде, саобраћајнице и слично, а подземни објекти морају бити укупани минимално 1 m испод површине терена и подносити оптерећење тешке грађевинске механизације, у складу са Законом о водама.

Заштитни појас потока у ширини од најмање 4 m (оптимално 8 m) треба да има травнату вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедом. На просторима где не постоје услови за формирање претходно описаног појаса заштитног зеленила (саобраћајнице и сл.), обалу водотока визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1–3 m.

Уз водоводну мрежу која се налази на површинама осталих намена планирају се заштитни појасеви ширине 1 m обострано, мерено од осовине цевовода. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

Остала правила

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, као и за парцелу на којој је изграђен објекат, а која се налази у зони терена непогодног за изградњу, обавезно је извршити геомеханичка истраживања.

Постојећи легално изграђени објекти као и објекти који су озакоњени, задржавају се, уз могућност адаптације, санације, реконструкције и доградње (у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту) и до максималних параметара дефинисаних Планом, према одговарајућој намени. Уколико су објекти на било који начин премашили Планом утврђене параметре могућа је само њихова реконструкција, односно замена новим објектом по правилима утврђеним Планом.

За сва остала правила, која нису дефинисана Планом примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15), у делу који се односи на правила уређења и грађења за зоне ретких насеља и породичне градње и делу који се односи на грађевинске елементе објеката.

8.2. Правила уређења и грађења по планираним наменама

8.2.1. Правила уређења и грађења за површине јавне намене

Парк-шума

Основне функције парк-шуме на подручју Плана су санитарно-хигијенске природе, али и у пружању могућности за одмор и бављење рекреацијом (у било ком облику – активном и пасивном).

У циљу унапређења подручја а за потребе рекреације, примењене су планске мере које ће допринети ограничавању еколошког оптерећења, које настаје као последица коришћења овог простора. Једна од мера јесте функционално зонирање простора.

Предлаже се подела јавне зелене површине на основне зоне:

- зона рекреације
- зона одмора – пасивног и активног
- заштитна зона
- зона додатних садржаја у функцији основне намене.

Парк-шума се уређује и решава у пејзажном, слободном стилу уз максимално коришћење постојећег потенцијала природних карактеристика терена.

Садржаји који се планирају у оквиру парк-шуме су пешачке комуникације, трим-стазе, бицикличке стазе, велики травни партери, парковски мобилијар, пратећи објекти итд.

Зона рекреације

Планирањем пешачких, трим и бицикличких стаза, у оквиру ове зоне омогућава се рекреација корисника свих старосних категорија.

Поштујући карактеристике рељефа, за планирање пешачких и трим-стазамаксимално искористити постојеће стазе и пролазе. На токовима трим-стаза планирати трим-станице, на којима се налазе справе од природних материјала за вежбање као што су: карике, вратило, греда, коса препрека, пањ, стуб за истезање и сл. или служе за одмор.

Зона одмора – пасивног и активног

Ова зона представља простор који пружа услове како за пасивни одмор посетилаца (лежање на трави, седење, играње шаха и картање, лагана шетња, игра деце и сл.) тако и за различите форме активног одмора. У оквиру зоне издиференцираће се просторно-функционалне целине које својим садржајем пружају могућност слободног креирања одмора.

Тако би у оквиру једне целине могао да се планира простор намењен рекреацији и забави деце.

У оквиру друге целине, планира се простор намењен активном одмору, са низом травнатих површина. Активан одмор представља начин одмарања уз примену одговарајућих телесних активности (разгибавање, шетња, спонтано играње фудбала, одбојке, фризбија на већим травнатим површинама).

Целину намењену пасивном одмору уредити као парковски простор, у пејзажном стилу.

Заштитна зона

У циљу одвајања намена, ободом комплекса формирати заштитни зелени појас. Ову зону такође искористити за планирање рекреативних стаза.

Зона додатних садржаја у функцији основне намене

Дозвољена је изградња објеката за пратеће садржаје искључиво у функцији основне намене (угоститељски објекти, тоалети, изнајмљивање спортских реквизита...).

Максимални индекс заузетости комплекса објектима је 5 %, а планирана спратност објеката је П.

Обавезно је озелењавање комплекса на минимално 70 % његове површине.

Прилазе комплексу обезбедити са северне и источне стране, преко планираних саобраћајница, исходно томе, на тим потесима организовати паркирање. Уколико се укаже потреба, ободом читавог комплекса могуће је планирати саобраћајнице. Унутар самог комплекса планирати само пешачке стазе изведене од природних материјала, изузетно, главне путеве је могуће асфалтирати.

За осветљење стаза планирати бандере са фотонапонским хелијама. За снабдевање објеката топлотном енергијом користити дрвну биомасу.

За овај простор обавезује се израда урбанистичког пројекта, у ком ће се конкретан садржај, позиције и величине предложених зона прецизније дефинисати.

8.2.2. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

Туристичко-спортско-рекреативне површине

У оквиру ове намене планирају се садржаји везани за спорт и рекреацију, у смислу *отворених спортских терена и мањих објеката* на комплексима прожетим зеленим површинама, као и садржаји везани за здравство и туризам.

Минимална површина постојеће парцеле је 750 m², односно 1.500 m² нове парцеле, уз толеранцију 10 %.

Затечене – постојеће парцеле, настале парцелацијом пре доношења овог плана, могу бити и мање површине од 750 m², али искључиво уколико се од њих одвајају делови за јавну саобраћајну површину или приватни пролаз и тиме се умањује површина од постојећих 750 m².

У поступку озакоњења где објекат делом прелази на суседну парцелу, могућа је корекција границе парцеле тако што ће јој се део парцеле припојити, уз поштовање услова о минималној површини који важи за затечене/постојеће парцеле.

Ширина уличног фронта за нове парцеле је минимално 15 m. Постојеће парцеле, чија је ширина мања од планиране али не и мања од 13 m, задржавају се.

Максимални индекс заузетости је 30 %.

Максимална спратност *пословног објекта* је до П+2 (раван или кров малог нагиба до 10°). Ако су објекти мање спратности од максималне, могу се формирати коси кровови нагиба до 35°. Постојећи објекти веће спратности се задржавају, а могућа је њихова реконструкција. Планира се могућност формирања сутеренске или подрумске етаже.

У оквиру парцеле, могуће је формирати једну стамбену јединицу, чија је површина максимално 150 m² бруто развијене грађевинске површине, а која се може градити у оквиру *главног пословног објекта* или као *други независни објекат на парцели*. Што подразумева да је на грађевинској парцели поред пословног, дозвољена изградња и једног стамбеног објекта, али и више помоћних објеката у функцији *главног пословног објекта* (гараже, оставе и слично), до максималног степена заузетости парцеле. Реализација стамбеног објекта не условава се изградњом пословног објекта. Други објекат (*стамбени*) на парцели је слободностојећи, спратности до Су+П+Пк. Помоћни објекти су спратности до П+Т максималне висине слемена 4 m.

Грађевинска линија је удаљена минимално 5 m од регулационе линије, али су могућа и другачија решења у зависности од потреба и специфичности садржаја и конкретних услова на терену.

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели.

За комплексе специфичних, мешовитих и сложених намена и све комплексе површине парцела преко 5.000 m² обавезна је израда урбанистичког пројекта. Изузетак представљају парцеле на којима се граде искључиво стамбени објекти.

Обавезно је озелењавање парцеле на минимум 50 % површине парцеле.

Обавезно је решавање паркинг или гаражних места у оквиру парцеле, према критеријумима категоризацији угоститељског објекта (на број постеља у смештајном делу или столова у ресторану), а минимално једно место на 70 m² бруто површине пословног простора.

Туристички објекти које је могуће реализовати на овом простору су: смештајни (хотели, остели) и угоститељски капацитети на бази еко туризма, винског туризма (винарије), етно-центри, капацитети конгресног туризма, здравственог туризма, објекти намењени култури (промовисање локалне културне баштине и сл.), као и објекти за пратеће садржаје (ергеле, базени, спортски објекти, амфитеатри и сл.) и остали садржаји које пружа окружење воћарско-виноградске зоне Фрушке горе и Национални парк „Фрушка гора“.

Спорт и рекреација подразумевају делатности које промовишу активности на отвореном. Не планирају се затворене спортске хале и спортски садржаји који би генерисали велики број посетилаца и возила.

Планира се изградња спортских терена, сала и пратећих спортских објеката.

Спортске сале се могу градити као самостални објекти, максималне спратности ВП. Са пратећим/помоћним објектима могуће је повезивање топлим везама. Спратност пратећих/помоћних објеката је до П+Т.

Услучају обједињавања спортске сале са дугим садржајима, максимална спратност тако планираног објекта је ВП+1.

Кровови се обликују као коси до нагиба 35°, равни или малог нагиба. Обликовање косих кровова је са назитком до 0,5 m, а осветљење вертикалним или положеним кровним прозорима на 50 % површине кровова.

Спортски терени заузимају до 45 % површине парцеле. Обавезно је озелењавање парцеле на минимум 50 % површине парцеле.

Приликом изградње спортских терена обавезно је обезбедити сигурност и стабилност терена, као и свих суседних објеката.

Обавезно је решавање паркинг-места за кориснике, према нормативу: минимално једно паркинг-место на 70 m² бруто површине пословног простора.

Здравствени комплекси подразумевају објекте за лечење, терапијске центре или стационаре и друго, односно комбинацију ових делатности. За ове комплексе параметри су исти као за намену туризма. Објекти намењени здравству су категорисани према класификацији које прописују документи из те области. Обавезно је решавање паркинг или гаражних места у оквиру парцеле, према критеријумима за здравствене објекте (према броју постеља и броју запослених), а минимално једно место на 70 m² бруто површине изграђеног простора. Обавезно је озелењавање парцеле на минимално 50 % од површине парцеле.

За одређивање оптималних капацитета применити важеће правилнике и др. релевантну документацију којом се дефинишу специфични нормативи за изградњу објеката у претходно наведеним областима.

Заштитно зеленило

Зону заштитног зеленила чине зелене површине шума, ливада, воћњака, башта, винограда и друго. Осим заштитне улоге, ова намена има естетску и рекреативну улогу, односно служиће као место за одмор и рекреацију, посебно у деловима где се граничи са парк-шумом и туристичко-спортско-рекреативним површинама.

Парцеле у намени заштитног зеленила чине површине осталих намена.

У намени заштитног зеленила не планира се изградња објеката. Изузетак је постављање објеката мрежа комуналне инфраструктуре, ако за то постоји потреба. Корисници парцела намењених зони заштитног зеленила и даље могу да их користе као воћњаке, баште, ливаде и сл.

Породично становање

Минимална величина парцеле је 500 m², а максимална величина парцеле се не ограничава. Минимална ширина уличног фронта је 15 m.

Индекс заузетости је максимално 30 %.

За породично становање и комплементарне садржаје развијена корисна нето површина свих објеката на парцели је до 480 m², односно 600 m² бруто, уз поштовање планираног индекса заузетости.

Планира се изградња објеката са максимално три корисне етаже. Максималне спратности су од По/Су+П+Пк за објекте на парцелама површине мање од 500 m², односно до По+П+1+Пк за објекте на парцелама већим од 501 m².

Кровови се формирају као коси, нагиба око 30°. Ако се формира поткровље испод косог крова, наиздак је од 0,5 m за спратност објекта По+П+1+Пк, а до 1,6 m за спратност

објекта По/Су+П+Пк. Осветљење поткровља је кровним прозорима до 50 % површине крова.

Могуће је формирати кров малог нагиба (до 10°) или раван кров. У том случају се дозвољава изградња две пуне надземне етажне без могућности формирања поткровља или треће повучене етажне.

Постојећи објекти веће спратности се задржавају, а могућа је њихова реконструкција према условима дефинисаним Планом.

Максимална кота слемена, односно највиша тачка кровне равни са заштитним зидом (оградом или атиком) је 9 м.

Планира се изградња једног главног објекта и једног или више помоћних објеката на парцели, до максималног индекса заузетости парцеле. Главни објекат може бити стамбени, стамбено-пословни или пословни. У оквиру главног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене и/или пословне јединице. Поред главног, могућа је изградња и другог објекта искључиво пословне намене. Правила грађења за други објекат су иста као за главни објекат. Помоћни објекти су у намени главног или другог објекта, као оставе, гараже, техничке просторије и друго. Помоћни објекти су спратности максимално до П+Т (висина слемена максимално 4 м). Помоћни објекти су слободностојећи, а могу бити међусобно груписани, одвојени од главног објекта.

Постојећи објекти породичног становања могу се заменити и доградити, а могућа је и изградња помоћних објеката према општим и посебним правилима до максималног индекса заузетости парцеле.

Обавезно је озелењавање парцеле минимално 40 % од површине парцеле.

Комплементарне намене

Унутар зоне породичног становања могуће је реализовати објекте из области пословања као што су: *социјалне установе* (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), *образовне установе* (предшколске установе, школе), *здравствене установе*, *рекреативни и спортски комплекси* и површине. Могуће је реализовати трговине на мало само уз главну саобраћајницу. Минимална површина парцела за пословне објекте комплементарних намена је 1.000 m². Остала правила уређења и грађења су иста као за намену породично становање, уз примену норматива за одређену делатност и без условљавања максималне нето развијене површине објекта, уз обавезу поштовања индекса заузетости до 30 %.

За парцеле површине преко 2.000 m², обавезна је израда урбанистичког пројекта, у складу са условима дефинисаним Планом.

Породично становање у стамбеним комплексима

Комплекси се планирају на парцелама веће површине, где је могуће организовати овакав вид становања. За организацију оваквог типа становања потребна су најмање три стамбена или стамбено-пословна објекта. Пословање је у домену услуга кварталног сектора (канцеларијски простор), а могуће је један објекат реализовати у функцији социјалне и образовне установе.

Намену породичног становања у стамбеним комплексима могуће је реализовати на грађевинским парцелама минималне површине 1.800 m² за које су дефинисани услови:

- основни модул (припадајућа површина комплекса по објекту) је 600 m²;

- грађевинска линија је повучена минимално 5 м у односу на регулациону;
- минимална ширина уличног фронта је 20 м;
- индекс заузетости парцеле је до 35 %;
- објекти су слободностојећи;
- спратност објекта је од П до П+1 (раван или кров малог нагиба);
- сваки главни објекат може имати до три стамбене јединице (две стамбене или стамбену и пословну);
- сваки главни објекат може да има помоћни приземни објекат;
- сваки објекат може да има подрум или сутерен, у зависности од нагиба и других услова терена;
- слободне и зелене површине за заједничко коришћење заузимају око 50 % парцеле (± 5 %);
- манипулативне и саобраћајне површине око 15 % парцеле (± 5 %).

Распоред објеката у комплексу може бити и слободан уз поштовање основног модула за димензионисање парцеле.

Повећавањем броја објеката, увећава се површина комплекса за по један основни модул, уз задржавања минималне ширине фронта и максималног процента заузетости парцеле.

Зелене површине и слободни простори се планирају за хортикултурно уређење, у оквиру којих се могу планирати и поплочане површине (платои, игралишта) до максимално 10 % зелене површине.

Кровови су коси, равни или са малим нагибом. Ако се формира поткровље, назидак је до 0,5 м, а осветљење вертикалним и хоризонталним кровним прозорима до 50 % површине крова.

Паркирање или гаражирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити у оквиру комплекса, према нормативу један стан – два паркинг-места. Гараже се могу градити у оквиру објекта, као његов анекс или као засебан помоћни објекат уз поштовање индекса заузетости парцеле. Паркинг за становнике и/или посетиоце се формира у оквиру манипулативних и саобраћајних површина, до дефинисаног индекса заузетости за ову намену.

Ограђивање парцеле комплекса је по општим правилима.

За реализацију ових комплекса обавезна је израда урбанистичким пројектом којима се одређује положај и димензије објеката, начин приступа, гаражирања и паркирања, озелењавање и уређење слободних простора. Осим наведених услова, у урбанистичком пројекту је неопходно посветити пажњу уређењу слободних површина и њиховом озелењавању.

Општеградски центри

За планиране центре стамбених зона у обухвату Плана дефинисани су основни урбанистички параметри:

- максимални индекс заузетости парцеле је 50 %;
- максимална спратност објеката је П+2 са равним кровом;
- минимална површина парцеле је 500 m², максимална се не ограничава;
- за веће комплексе (преко 2.000 m²) израда урбанистичког пројекта је обавезна.

Делатности које се могу планирати у зонама градских центара, у склопу већих комплекса или у самосталним објектима су из области:

- трговине (трговине, продавнице, тржни центри, робне куће и др.),
- услужног занатства (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске и друге занатске радње),
- услужних делатности (књижаре, копирице, хемијске чистионице и др.),
- угоститељства и туризма свих врста и обима (хотели, ресторани, кафеи и др.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу и др.),
- здравства (лекарске ординације, стоматолошке ординације и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и др.),
- верски објекти,
- саобраћајни објекти и терминали.

Садржаји у оквиру ове намене подразумевају и просторе за потребе месне заједнице.

Становање може бити садржај општеградских центара.

Обавезно је озелењавање парцеле минимално 30% од површине парцеле.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима или блоковима се креће у распону од 0 до 100%, односно објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени.

Правила уређења и грађења унутар заштитног појаса потока

За лоцирање објеката у зони потока услов је да се у појасу ширине 5 m од ивице обале потока не могу градити надземни објекти, постављати ограде, саобраћајнице и слично, а подземни објекти морају бити укопани минимум 1 m испод површине терена и подносити оптерећење тешке грађевинске механизације, у складу са Законом о водама.

Заштитни појас потока у ширини од најмање 4 m (оптимално 8 m) треба да има травнату вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедом. На просторима где не постоје услови за формирање претходно описаног појаса заштитног зеленила (саобраћајнице и сл.), обалу водотока визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1–3 m.

Минимална удаљеност планираних објеката који захтевају поплочавање и/или осветљење је 20 m удаљености од границе коридора (изузетак су објекти чија је намена директно везана за воду). Наведени услов се примењује на просторима који до сада нису били предмет разраде урбанистичким плановима, а у делу који се односи на ширину приобалног појаса локалних еколошких коридора, могуће га је ускладити са заштитним појасом ширине 5 m од ивице потока, како је то прописано Законом о водама.

У простору еколошког коридора и зони непосредног утицаја ширине око 200 m, забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја, као и складиштење опасних

материја (резервоари горива и сл.) и нерегуларно одлагање отпада.

Правила уређења и грађења унутар заштитног појаса електроенергетског коридора

Не планира се изградња објеката у заштитним појасевима електроенергетских коридора, а изградња је дозвољена само уз претходну сагласност надлежног предузећа (ЕМС АД), према условима наведеним у пододелуку 3.3. Енергетска инфраструктура део Снабдевање електричном енергијом, и у подтачки 8.5.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација, део Услови за изградњу у близини далековода 110 kV. У заштитној зони енергетског коридора садња дрвећа или воћака није дозвољена.

8.3. Носивост терена и погодност за изградњу

На основу сазнања о природним карактеристикама терена и постојећих истражних радова и инжењерско-геолошке карте ширег простора, Планом су утврђени елементи који утичу на услове изградње, реализацију планираних садржаја и заштиту простора.

У југозападном иделимично централном сегменту простора, који је обухваћен Планом, регистровано је терен погодан за изградњу чија носивост износи 2 kg/cm² и више, на којем је могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција.

Преостали део простора чине терени непогодни и врло непогодни за изградњу.

Терен непогодан за изградњу, чија је носивост од 0,5 до 1,5 kg/cm², пружа се делимично западном границом али и обухвата највећи део простора у источном делу обухвата Плана. Терен врло непогодан за градњу, са дозвољеним оптерећењем мањим од 0,5 kg/cm², обухвата северни део простора. Носивост терена означена је на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“.

Обавеза израде елабората геомеханичког испитивања тла

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката, као и за парцелу на којој је изграђен објекат, а која се налази у зони терена непогодног и врло непогодног за изградњу, обавезно је извршити геомеханичка истраживања.

Пре сваког извођења грађевинских радова неопходно је посебном пројектном документацијом разрадити услове изградње и експлоатације објеката. Зато се за сваку грађевинску парцелу, која се налази на теренима непогодним за изградњу, условљава израда елабората геомеханичког испитивања тла, као и посебног дела документације потребне за изградњу објекта, којим ће се тачно дефинисати позиција објекта на парцели, начин фундаирања и врста конструкције објекта, поступак обезбеђења тла и начин експлоатације објекта.

Стабилност терена

Према инжењерско-геолошким истраживањима и сазнањима о природним карактеристикама терена, подручје обухваћено Планом није захваћено процесима клизања тла.

8.4. Правила обликовања

Приликом обликовања искористити нагиб терена као предност. Визуре простора треба отворити у правцу пада терена, у зависности од положаја објекта.

Сви објекти се могу пројектовати са косим или равним кровом, уз поштовање максималних урбанистичких параметара. Коси кровови се граде без, или са назитком. Коси кровови су осветљени вертикалним или лежећим кровним прозорима, а могуће је обликовање повученим етажама. Равни кровови се планирају као проходни или непроходни. Могући су и зелени равни кровови. Не планирају се мансардни кровови.

При материјализацији фасада сугерише се употреба квалитетних – отпорних и дуготрајних материјала (фасадна опека, керамика, вештачки камен, малтерисана фасада...) у комбинацији са природним материјалима (дрво, камен ...).

8.5. Правила за опремање простора инфраструктуром

8.5.1. Услови за грађење саобраћајних површина

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање одредби:

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон);
- Закона о заштити од пожара и осталим прописима који регулишу ову област;
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11);
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама;
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

На прелазу тротоара преко коловоза (минималне ширине 3 м) и дуж тротоара, извршити типско партерно уређење тротоара у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Тротоаре израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има и практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором.

Ширина коловоза у уличној мрежи износи од 3 до 5 м. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 4 м (препоруча 7 м).

Тротоари за двосмерно кретање пешака су минималне ширине 1,6 м, а за једносмерно кретање 0,8 м.

Приликом израде пројектне документације могуће је кориговање трасе саобраћајних површина од решења приказаног на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико управљач пута то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина (регулација улица).

Могућа је фазна изградња саобраћајних површина.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 2,5 м, нити шири од 5 м.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улице) и то на међусобном растојању од најмање 5 м и на растојању од најмање 3 м од суседних парцела. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклистичка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста у односу на возила која се крећу колским прилазом.

Паркирање и гаражирање возила

За паркирање моторних возила за сопствене потребе, власници објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – минимално једно паркинг или гаражно место на један стан (стамбenu јединицу).

За паркирање моторних возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине и то – минимално једно паркинг или гаражно место на 50 м² нето површине објекта.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234:2020 којим су дефиниране мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања.

8.5.2. Услови за изградњу инсталација водне инфраструктуре и прикључака објеката на исте

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагаати у зони јавне површине, (ако је урбана средина) између две регулационе линије у

уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 m.

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације постављају се тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфра-структуре.

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је 0,7–1 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

Задате вредности су растојања од спољне ивице новог цевовода до спољне ивице инсталација и објеката инфраструктуре.

Уколико није могуће испоштовати тражене услове пројектом предвидети одговарајућу заштиту инсталација водовода.

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2–1,5 m мерено од коте терена, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за минимално 1 m од сваке стране.

На траси новог дистрибутивног водовода предвидети одговарајући број хидраната у свему према важећим прописима. Предност дати уградњи надземних хидраната.

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 бара за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски систем, ...).

За потребе санитарне воде у нормалним условима водоснабдевања Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује притисак на месту прикључења од 2,5 бара.

Водоводни прикључци

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.

Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем.

Пречник водоводног прикључка величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде за породичне стамбене и пословне објекте, постављају се у засебно изграђеним шахтовима који су лоцирани ван објекта, на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије.

Потребан пречник и положај прикључка треба бити дефинисан пројектом унутрашњих инсталација објекта који се прикључује.

Извођење прикључка водовода, као и његова реконструкција су у надлежности Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже канализације полагати у зони јавне површине између две регулационе линије у уличном фронту једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 m.

Минимални пречник фекалне канализације је 200 mm.

Трасе фекалне канализације се постављају тако да се задовоље прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање од других инсталација и објеката инфраструктуре је 0,7–1 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објекта износи 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Сви објекти за сакупљање и третман отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издане и хаваријског изливања.

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту новопланираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160 до 200 DN, а максимално 50 m.

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 песколону.

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 од 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 мора се пројектовати унутар парцеле корисника.

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

Отпадне воде морају задовољити услове дефинисане Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука). Уколико исте не задовољавају наведене услове, морају имати одговарајући предтретман.

Канализациони прикључци

Прикључак на фекалну канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту.

Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна у складу са типом објекта, техничким нормативима, Одлуком о условима начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Прикључење индивидуалних стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm, а колективних стамбених и већих пословних минималним пречником DN 200 mm.

Ревизионо окно лоцира се на парцели корисника, на 0,5 m од регулационе линије.

Објекти чије отпадне воде садрже штетне материје могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на фекалну канализацију под условом да се постави водомер за мерење исцрпљене воде.

Прикључење подрумских и сутеренских просторија, као и базена на канализациони систем дозвољава се само преко аутономног постројења, препумпавањем.

Код решавања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина и воде од прања и одржавања тих површина (претакка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лакних течности, и тек потом испуштати у реципијент.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1.

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција, у надлежности су Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

8.5.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за изградњу у близини далековода 110 kV

Утврђују се следећи услови заштите далековода 110 kV:

- приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносна удаљеност од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV;
- забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m проводницима далековода напонског нивоа 110 kV;
- приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода; терен испод далековода и око стубова далековода се не сме насипати;
- испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV;
- забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода;
- нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом;
- све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени; нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала;
- делови цевовода кроз који се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30 m од најистуренијих делова далековода под напоном;
- минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инстал-ација од било ког дела стуба далековода износи 12 m.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно или надземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из ТС.

ОММ за објекте породичног становања постављати на регулационој линији, на спољашним уличним фасадама објеката или у зиданим оградама.

Објекте туристичко-спортско-рекреативног садржаја са максималним једновременим снагама до 200 kW прикључити изградњом нисконапонског вода из дистрибутивне ТС са уградњом слободностојећег ОММ за полуиндиректно мерење.

Објектетуристичко-спортско-рекреативног садржаја са максималним једновременим снагама преко 200 kW прикључити изградњом нове ТС „индустријског типа“ (у власништву инвеститора) са ОММ унутар ТС.

Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључење објеката у телекомуникациони систем решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади објекта у коме ће бити смештен типски телекомуникациони орман. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног оператора.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператора.

8.6. Услови приступачности

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је примењивати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или Планом предвиђена за изградњу.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или Планом предвиђену водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, потребе за технолошком водом могу се задовољити захватањем воде из подземних водоносних слојева, уз сагласност надлежног органа. Уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Снабдевање топлотном енергијом, такође, се може решити употребом алтернативних и обновљивих

извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину).

10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату Плана, утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта у следећим случајевима:

- у оквиру намене туристичко-спортско-рекреативних површина у случају реализације садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера и друго), здравствене установе, спортски и рекреативни комплекси и површине и сл., за комплексе 5.000 m² и више (изузетак представљају парцеле на којима се граде искључиво стамбени објекти);
- у оквиру намене породично становање, а када се планирају комплементарне немене, за парцеле површине преко 2.000 m²,
- у оквиру намене општеградски центар за веће комплексе (преко 2.000 m²) израда урбанистичког пројекта је обавезна и
- простор који обухвата парк-шуму.

11. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта наведене у одељку 10.

Закони и подзаконски акти наведени у Плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Изводи из Плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина А3
 2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације 1:2500
 3. План регулације површина јавне намене 1:2500
 4. План водне инфраструктуре 1:2500
 5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација 1:2500
 6. Синхрон план инфраструктуре 1:2500
- Карактеристични попречни профили саобраћајница 1:100.

План детаљне регулације простора „Ливаде I“ на Алибеговцу у Сремској Каменици, 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 Плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урба-

низам и грађевинске послове, и у Јавном предузећу „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

План детаљне регулације простора „Ливаде I“ на Алибеговцу у Сремској Каменици доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет страна www.skupstina.novisad.rs.

План 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: 35-712/2022-I
16. октобар 2023. године
НОВИ САД

Председница

MSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.

