

1308

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 XLVI седници од 7. децембра 2023. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БУКОВАЧКИ ПУТ II“ У ПЕТРОВАРАДИНУ

УВОД

Планом детаљне регулације „Буковачки пут II“ у Петроварадину (у даљем тексту: План) обухваћен је простор који се налази на сремској страни града, у Катастарској општини Петроварадин, у југоисточном делу грађевинског подручја града Новог Сада.

Простор јеса севера ограничен планираном градском саобраћајницом, са истока и запада претходно дефинисаним границама суседних планова детаљне регулације, док се са јужне стране граница поклапа са границом грађевинског подручја града Новог Сада.

Планом је обухваћено 25,28 ха.

Планом је прецизно утврђена намена простора, дефинисани су коридори саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре, као и правила по којима ће се уређивати простор, градити објекти и штитити природна и културна добра на обухваћеном простору.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I. ОПШТИ ДЕО

1.1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације „Буковачки пут II“ у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 51/21) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXI седници 29. новембра 2021. године.

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 обухваћени простор намењен туристичко-спортско-рекреативним површинама, породичном становању, саобраћајним површинама и енергетским коридорима.

1.2. Извод из Плана генералне регулације

„ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила уређења и грађења усмеравајућег карактера за целине и зоне за које је основ за реализацију план детаљне регулације

За највећи део подручја Алибеговца условљава се даља разрада простора плановима детаљне регулације. За ове целине и зоне овим планом се дефинишу услови уређења и грађења усмеравајућег карактера.

Целине и зоне јужно од градске главне саобраћајнице преко Алибеговца као и линијски инфраструктурни објекти уређиваће се на основу плана детаљне регулације а у складу са условима уређења и грађења усмеравајућег карактера, утврђених овим планом.

При разради основног урбанистичког решења (саобраћајна мрежа и намена простора) може доћи до одступања у циљу прилагођавања стању на терену. Плановима

детаљне регулације, утврдиће се тачна намена и регулација планираних улица.

За целине и зоне које до сада нису биле предмет разраде урбанистичким планом, одлуком о изради планског документа биће дефинисан начин и обим геомеханичких истраживања тла. За целине и зоне за које постоје плански документи детаљније разраде, могућа су геомеханичка истраживања по парцели.

Овим планом детаљно се дефинишу правила уређења и правила грађења, а у складу са усмеравајућим правилима за површине јавне намене и осталих намена.

1.3. Опис границе обухвата Плана

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

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку јужне регулационе линије планираног ДП 21 и западне регулационе линије планиране саобраћајнице, на северном делу Плана. Од ове тачке, граница у правцу истока прати јужну регулациону линију планираног ДП 21 до пресека са западном регулационом линијом Буковачког пута, затим граница скреће у правцу севера, прати западну регулациону линију Буковачког пута до тачке на пресеку северне регулационе линије планираног ДП 21 и западне регулационе линије Буковачког пута. Даље, граница скреће у правцу истока, пресеца Буковачки пут до тачке на пресеку северне регулационе линије планираног ДП 21 и источне регулационе линије Буковачког пута. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати источну регулациону линију Буковачког пута до тачке на пресеку јужне регулационе линије планираног ДП 21 и источне регулационе линије Буковачког пута, затим граница скреће у правцу истока, прати јужну регулациону линију планираног ДП 21 до пресека са источном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са јужном границом парцеле број 5287/3. Од ове тачке, граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 5287/3, затим граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцела бр. 5952, 5955/2 и 5955/1 до тремеђе парцела бр. 5955/1, 5950/2 и 5954. Даље, граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 5954, затим граница скреће у правцу југоистока, прати источну границу парцела бр. 5954 и 5956 и продуженим правцем долази до западне границе парцеле број 5958/2. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцела бр. 5956, 5972, 5971/2, 5971/1, 5970/2, 5970/1, 5969/2, 5969/1 и 5968/2 до тремеђе парцела бр. 5968/2, 5961 и 5962/1. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 5968/2, затим граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцела бр. 5968/1, 5967, 5966/2 и 5964/2, затим граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 5964/2. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцела бр. 5964/2, 5964/3, 5936/2, 5936/6, 5935 и 5934 до тремеђе парцела бр. 5934, 5931/2 и 5929. Даље, граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 5929, затим граница скреће у правцу југа, у правцу истока, у правцу југа, у правцу запада, редом прати источну границу парцела бр. 5929 и 5927, северну и источну границу парцеле број 5923, јужну границу парцела

бр. 5923, 5924/1 и 5924/2 до тремеђе парцела бр. 5924/2, 5912/1 и 5911. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати јужну границу парцеле број 5911 сече парцелу број 5909 (пут), прати источну границу парцела бр. 5884 и 5883 и продуженим правцем долази до границе грађевинског подручја града Новог Сада. Даље, граница скреће у правцу запада, затим севера, затим запада, прати границу грађевинског подручја града Новог Сада до тремеђе парцела бр. 6006, 6652 (пут) и 6612/3 (Буковачки поток). Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати западну границу парцеле број 6612/3 (Буковачки поток) до пресека са северном регулационом линијом паниране саобраћајнице, прати северну и источну регулациону линију планираних саобраћајница до пресека са продуженим правцем из јужне границе парцеле број 6167. Даље, граница скреће у правцу запада, прати претходно описани правац, затим граница скреће у правцу севера, прати западну регулациону линију планиране саобраћајнице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 25,28 ha.

1.4. Опис постојећег стања

Грађевинско подручје обухваћено Планом може се поделити на две подцеле – источну и западну, које раздваја Буковачки пут у правцу север–југ.

Подручје се налази на надморској висини од 109,50 m до 155,00 m – најнижи терен је уз Буковачки поток у западној подцелини планског подручја, а највиши источно од Буковачког пута.

Планско подручје источно од саобраћајнице Буковачки пут карактерише нагнут и брежуљкаст терен, са великим бројем изграђених објеката породичног становања и кућа за одмор.

Подручје западно од Буковачког пута је у највећој мери неизграђено, осим неколицине реализованих пословних садржаја и породичних кућа. Највећи део западне целине планског подручја заузимају парцеле под воћњацима, ливадама и ораницама.

На терену постоји изванредно број делимично асфалтираних и земљаних атарских путева којима се стиже до постојећих стамбених и викенд-објеката.

На овом простору постоје ограничавајући фактори који знатно утичу на организацију простора. Бесправна изградња један је од елемената који утичу на организацију простора, и отежава реализацију рационалног саобраћајног решења. Такође, постојећи енергетски коридори (далековод и гасовод), са својим заштитним појасевима, ограничавају реализацију планираних намена. На организацију простора утиче и Буковачки поток са својим заштитним појасом, који се протеже кроз западну целину у правцу север–југ.

Највећи део планског подручја обухвата чини терен непогодан и врло непогодан за изградњу, тако да ће се за ове зоне увести обавеза геомеханичких испитивања на грађевинским парцелама.

1.5. Циљ доношења Плана

У складу са планираном наменом и постојећим стањем простора, овај план је израђен са основним циљем да се омогући оптимално решење за уређење дела подручја уз Буковачки пут у Петроварадину, на основу анализе могућ-

ности развоја подручја и циљева уређења, а према смерницама утврђеним Планом генералне регулације.

Циљ израде Плана је утврђивање правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, на основу смерница утврђених Планом генералне регулације, анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе израде планске документације, као и усклађивање са захтевима и потребама корисника овог простора.

План садржи нарочито: границу Плана и обухват грађевинског подручја Плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе линије јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, релевантне нивелационе коте, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење Плана. Утврђене су и мере заштите животне средине, правила и услови за рационално коришћење необновљивих и обезбеђење услова за боље коришћење обновљивих ресурса, заштита живота и здравља људи и заштита од елементарних непогода, ратних дејстава, стандарди приступачности којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, итд.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Концепција уређења простора

Концепт просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Планом генералне регулације и затеченим стањем.

Преовлађујући део простора западне подцеле у обухвату Плана намениће се туристичко-спортско-рекреативним површинама, а у мањој мери пословању са становањем, у складу са реализованим садржајима. Преовлађујућа намена источне подцеле је породично становање, а остатак простора у обухвату Плана намениће се водним и саобраћајним површинама, уз очување енергетских коридора у складу са условима надлежних предузећа.

Посебно се водило рачуна о специфичној конфигурацији терена. Уважавајући услове стрмог и брежуљкастог терена, планирана је улична мрежа која је прилагођена стању на терену, са задржавањем положаја атарских путева, којима је утврђен одговарајући профил, и планирањем нових саобраћајница, које формирају планирану мрежу улица.

1.2. Нумерички показатељи

Табела: Нумерички показатељи

Намена	Површина (ha)	Удео (%)
Туристичко-спортско-рекреативне површине	5,75	22
Породично становање	13,84	55

Пословање са становањем	1,02	5
Саобраћајне површине	4,45	17
Хидротехнички објекат (Буковачки поток)	0,22	1
УКУПНО	25,28	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. 5275/4, 5283/3, 5283/4, 5283/7, 5283/8, 5285/6, 5286/3, 5286/11, 5286/13, 5878, 5884, 5924/3, 5925, 5936/1, 5936/5, 5955/3, 5964/4, 5965/4, 5970/3, 5974, 5975/3, 5980/6, 5980/7, 5982/8, 5982/12, 5991/2, 5992/1, 5992/2, 6653/1и 6653/2 и делови парцела бр. 4631/1, 4631/3, 4631/4, 4631/5, 4631/6, 4632/1, 4632/2, 5268/2, 5268/3, 5268/4, 5268/5, 5268/6, 5269, 5270, 5271/1, 5271/2, 5271/3, 5271/4, 5271/5, 5271/6, 5274/1, 5274/2, 5275/1, 5275/2, 5275/3, 5276/1, 5276/2, 5276/3, 5276/4, 5276/5, 5277/2, 5277/3, 5277/4, 5277/5, 5277/6, 5277/7, 5280, 5281/1, 5281/2, 5281/3, 5281/4, 5282, 5283/2, 5284, 5285/4, 5285/8, 5286/1, 5286/2, 5286/4, 5286/5, 5286/6, 5286/8, 5286/9, 5286/10, 5287/2, 5287/3, 5875, 5876, 5877, 5879, 5880, 5882/1, 5882/2, 5882/3, 5883, 5888, 5909, 5910, 5911, 5924/2, 5926, 5927, 5928, 5929, 5934, 5935, 5936/2, 5936/6, 5952, 5953, 5954, 5956, 5966/1, 5967, 5968/1, 5968/2, 5969/1, 5969/2, 5970/2, 5971/1, 5971/2, 5972, 5975/1, 5975/2, 5975/4, 5975/5, 5976/1, 5976/2, 5977, 5978, 5979/1, 5979/2, 5980/1, 5980/5, 5980/10, 5982/3, 5982/4, 5982/9, 5983, 5984, 5985, 5986/1, 5986/2, 5988, 5989/1, 5989/2, 5990, 5991/1, 5993/1, 5993/2, 5994, 5995, 6167, 6170, 6171, 6172, 6177, 6178, 6179, 6187, 6188/2, 6188/3, 6627/3 и 6635/4;

- јавни пролаз: делови парцела бр. 5286/6 и 5286/7;

- поток: део парцеле број 6612/3.

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 1Б реда ознаке 21 на надморској висини од 109,00 м до 148,00 м. Највиши терен је на источном делу и пада према западу. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 5%, изузев на краћим деоницама, где су због конфигурације терена падови већи од 10%. Нивелете заштитних тротоара око објеката ускладити са нивелетом планиране саобраћајнице. Приликом израде главних проје-

ката саобраћајница могућа су одступања, али ово решење представља основ за реализацију висинског положаја објеката у простору.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- ката прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполована ката,
- нагиб нивелете.

3. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

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

Примарну саобраћајницу на обухваћеном простору чини Буковачки пут који у правцу север–југ пресеца средишњи простор. На ову саобраћајницу повезане су некатегорисане саобраћајнице које су неуређене, односно без савремене коловозне конструкције, недовољне ширине и без изграђених тротоара.

У правцу севера, Буковачки пут је повезан са Државним путем 1Б реда број 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница). Овим путем обухваћени простор има квалитетну саобраћајну везу са уличном мрежом града Новог Сада, Петроварадина, али и са суседним општинама и регијама.

Изузев Буковачког пута, саобраћајна инфраструктура је неразвијена, а карактеришу их некатегорисани путеви који функционишу као сабирне и приступне улице. Ширина ових улица је од 2,20 до 5,00 м.

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.

Ширина појаса планираних саобраћајница на овом простору је од 8,00 до 21,00 м. У оквиру попречних профила

улица, планирани су коловози, тротоари, бициклическе стазе (у појединим улицама), заштитно зеленило, подземна и надземна комунална инфраструктура и јавна расвета. Одређене јавне саобраћајне површине, на местима где постоје просторна ограничења, планиране су као јавни колски пролази ширине 5,00 м.

У свим улицама, планира се изградња коловоза минималне ширине 3,50 м. У оквиру колског пролаза, планира се колско-пешачка саобраћајна површина минималне ширине 3,00 м.

Изузетно је могућа изградња нових приватних пролаза мимо планиране уличне мреже, а све у циљу обезбеђења приступа постојећим објектима или парцелама, који немају директан контакт са планираном уличном мрежом. Минимална ширина ових пролаза је 2,50 м и обавезно је њихово припајање парцели на коју се приступа.

Северну границу обухваћеног подручја чини траса пута која је предвиђена плановима вишег реда (планирана саобраћајница која повезује булевар кроз Мишелук са Државним путем IIА реда ознаке 100). Укрштај Буковачког пута са наведеном саобраћајницом је планиран денивеласано, а дефинисаће се након израде идејног решења и урбанистичког плана за ову саобраћајницу. До изградње планираног продужетка булевара кроз Мишелук, Буковачки пут на овом делу спроводиће се овим планом (задржава се постојећа траса пута (коловоз), а у оквиру попречног профила ширине 21,00 м, планирани су тротоари и бициклическа стаза).

Све саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама и осовинским линијама, а приказане су на графичком приказу број 3 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:2500. На овом графичком приказу дати су технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

Јавни превоз

Возила јавног градског превоза путника саобраћају Буковачким путем (линија број 64). Након изградње планираних саобраћајница западно од Буковачког пута, омогућиће се одијање јавног превоза путника и овим улицама. Могуће је извести аутобуске нише на местима где то просторни и саобраћајни услови дозвољавају иако оне нису учртане на графичким приказима.

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 се у оквиру попречних профила улица.

Бициклически и пешачки саобраћај

У оквиру попречних профила улица планирају се тротоари обострано или једнострано, у зависности од ширине улице и конфигурације терена.

У оквиру попречног профила Буковачког пута, планираног продужетка булевара кроз Мишелук и у оквиру планираних улица западно од Буковачког пута, планиране су бициклическе стазе, које ће корисницима овог вида превоза пружити квалитетну и безбедну саобраћајну везу са Пет-

рорадином, Новим Садам, Сремском Каменицом и Буковцем.

Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклических стаза иако ове саобраћајне површине нису учртане на графичким приказима, или на карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

На обухваћеном простору нема изграђене примарне и секундарне 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, које 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 зоне.

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 и својим капацитетом задовољиће потребе за водом будућих корисника.

При реализацији планиране водоводне мреже, потребно је посебну пажњу посветити превенцији и елиминацији могућих хаварија на будућој мрежи водовода, а у циљу спречавања 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 постојеће и планиране канализационе мреже сепаратног типа.

Примарна канализациона мрежа отпадних вода, профила Ø 400 mm, реализована је дуж западне стране Буковачког пута и уколико је потребно, омогућава се реконструкција ове деонице, као и њено измештање у регулацију јавне саобраћајне површине.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода, профила Ø250 mm, у свим постојећим и планираним улицама где то намена околног простора захтева.

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода, исте ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника. Септичку јаму поставити минимум 3,00 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 планираних отворених уличних канала оријентисати према Буковачком потоку. Омогућава се делимично или потпуно зацвљене планираних отворених уличних канала, а све у зависности од просторних и хидрауличких услова.

Изградња отворене уличне каналске мреже, за одвођење атмосферских вода, планира се дуж свих планираних саобраћајница.

При реализацији планиране канализационе и уличне каналске мреже, потребно је посебну пажњу посветити превенцији и елиминацији могућих хаварија на будућој мрежи канализације и отворених канала, а у циљу спречавања погоршања карактеристика стабилности терена.

Планом је предвиђен обострани заштитни појас Буковачког 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.

Планирана затворена канализациона мрежа и отворена улична каналска мрежа, задовољиће потребе евакуације отпадних и атмосферских вода будућих садржаја.

За атмосферске воде са потенцијално заузених и задржаних површина предвиђа се предтретман 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 категоризацији 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 бијетрансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) 110/20 kV „Нови Сад 6“, ТС 110/(35)20 kV „Нови Сад 1“ и планирано разводно постројење (у даљем тексту: 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.

Од крупне електроенергетске инфраструктуре преко овог подручја пролази инфраструктурни коридор далековода 110 kV број 104/6 ТС Инђија - ТС Нови Сад 6.

У постојећем коридору далековода се могу изводити санације, адаптације и реконструкције због потреба интервенција или ревитализације система.

У случају градње испод далековода потребна је сагласност Акционарског друштва „Електро мрежа Србије“ Београд и „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електро дистрибуција 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 закона, правилника и техничких прописа.

Претходно наведени услови важе приликом израде:

- елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода; заштитни појас далековода износи 25 m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника;
- елабората утицаја далековода 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 далековода;
- елабората утицаја далековода на телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички каблови); овај утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековода у случају градње телекомуникационих водова.

У случају градње линијских објеката од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи, бакарни ТК каблови, енергетски каблови са металним плаштом и др.) у оквиру граница обухвата Плана, због индуктивног утицаја високонапонских далековода који се налазе ван оквира граница обухвата Плана детаљне регулације „Буковачки пут II“ у Петроварадину потребно је обратити се за услове А.Д. „Електро мрежа Србије“.

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. 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, а на просторима планиране изградње потребно је изградити и инсталацију јавног осветљења. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

У обухвату Плана постоји 20 kV вод, извод „Буковац“. Приликом пројектовања и изградње објеката у близини надземних 20 kV водова поштовати све сигурносне удаљености и сигурносне висине прописане Законом о енергетици („Сл. гласник РС”, бр.145/2014, 95/2018 - др. закон и 40/2021 и 35/2023 - др. закон.) и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“, број 18/92), као и услове за пројектовање „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

Прикључење комплекса са посебним условима са максималном једновременом снагом до 200 kW, могуће је са подземног нисконапонског вода из ТС „дистрибутивног типа“ са уграђеним слободностојећим орманом мерног местаса одговарајућим мерењем.

За прикључење комплекса са посебним условима са максималном једновременом снагом преко 200kW биће неопходно градити нове ТС „индустријског типа“ (које ће бити у власништву инвеститора), типа: монтажна бетонска (МБТС), зидана (ЗТС) или узидана (УЗТС). У тим случајевима, орман мерног места ће се налазити унутар ТС.

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 (у даљем тексту: МРС) „Сремска Каменица“, и пратеће гасоводне мреже притиска до 4 бар. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије могућа је изградња гасовода притиска до 16 бар и сопствених МРС на парцелама корисника.

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 се могу 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 станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

3. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине у оквиру Плана су карактеристичне за цело подручје Фрушке горе. Биљке 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.

Зелене површине утичу на смањење инсолације, штити од прегрејавања у урбаним срединама, смањује ударе ветра, штити од буке, док коренов систем код одраслих стабала, као и травни покривач, упија воду код већих кишних падавина. Педолошки супстрат у највећем делу Планом обухваћеног подручја представља повољно тло за већи асортиман разнородне вегетације. Ово су битне карактеристике биолошке основе за подизање зелених површина. Забрањена је садња инвазивних врста биљака. Избор биљних врста треба да буду претежно лишћарске а у мањој мери четинарске врсте. Уређење зелених површина је потребно прилагодити деци, старим и особама са посебним

потребама према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15). Предлаже се уређење кровног врта где услови дозвољавају, у складу са наменом објекта.

Концепција озелењавања на подручју у обухвату Плана базира се на планирању зеленила у оквиру породичног становања, туристичко-спортско-рекреативних површина, пословања са становањем, еколошког коридора, саобраћајне површине, енергетског коридора, као и зоне геомеханичког испитивања.

Породично становање

Предлаже се озелењавање парцеле породичног становања у слободном или геометријском стилу. У оквиру ове намене предлаже се и садња воћарских, повртарских сорти. Избор биљних врста треба да буде претежно од аутохтоних врста, док у мањој мери треба користити алохтоне врсте. Минимални проценат озелењавања парцеле је 40%. Предлаже се уређење кровног врта, где треба водити рачуна приликом поставке биљака, као и сигурности због ветра, падавина прејаке осунчаности и других фактора средине.

Туристичко-спортско-рекреативне површине

У оквиру намене туристичко-спортско-рекреативне површине, предлаже се уређење отворених терена за различите спортске категорије (фудбал, кошарка, трим стазе, мини голф, као и многи други). Поред планирања спортских садржаја, предлаже се уређење поставком информационих пунктова као и едукативних радионица у природи. 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. Минимални проценат озелењавања парцеле је 50%.

Пословање са становањем

Уређење зелених површина пословања са становањем потребно је ускладити са архитектуром околине и наменом објекта. Главне прилазе објектима потребно је нагласити декоративним биљкама, цветним жардињерама или ниским биљкама за партерно уређење простора. Дозвољава се подизање пластеника или стакленика. Забрањена је садња инвазивних врста биљака, док је потребна садња аутохтоним биљкама. Минимални проценат озелењавања парцеле је 30%.

Еколошки коридор (Буковачки поток)

У оквиру границе планског подручја пролази Буковачки поток где је забрањена садња 5 m од регулационе линије потока, због проходности механизације и одржавања потока. Садња биљака изван заштитне зоне потока, треба да буде карактеристична за подручја Фрушке горе. Садња треба

да буде сачињена од вишеспратног зеленила као што је комбинација дрвећа, жбуња, покривача тла и слично.

Саобраћајне површине

У оквиру саобраћајница нема услова за поставку дрвореда.

Заштитни појас енергетског коридора

Забрањена је садња високог и средњег растиња испод енергетског коридора. Дозвољава се садња нижих и полевних биљака.

Зона геомеханичких испитивања

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

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Заштита градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, на подручју у обухвату Плана нема заштићених културних добара, нити регистрованих објекта под претходном заштитом, аније утврђено ни постојање археолошких налазишта.

Уколико инвеститори и извођачи радова приликом извођења земљаних радова унутар обухвата Плана наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, имају обавезу да одмах обуставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и да о налазу обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

5.2. Заштита природних добара

На простору у обухвату Плана, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите.

Простор у обухвату Плана се целокупном својом површином налази у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка гора и Ковиљски рит“ (подручје број 14) еколошке мреже Републике Србије, утврђеног Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10), које обухвата и међународно значајно подручје за биљке (IPA, Important Plant Area).

Западном страном обухваћеног простора, у смеру југ-север, протиче Буковачки поток, који је еколошки коридор локалног значаја еколошке мреже Републике Србије, утврђен Просторним планом Града Новог Сада.

За очување еколошких својстава Буковачког потока – локалног еколошког коридора и коридора кретања дивљих врста неопходна је примена следећих мера заштите:

- очувати хидролошки режим потока неопходан за опстанак врста и станишних типова;
- водоток Буковачког потока не може да служи као пријемник непречишћених, односно недовољно пречишћених отпадних вода;

- на простору локалног еколошког коридора забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја, и/или складиштење опасних материја (резервоари горива и сл.) и нерегуларно одлагање отпада;
- обезбедити отвореност водотока са улогом еколошких коридора на целој дужини;
- избегавати директно осветљење обале и применити одговарајућа техничка решења заштите природних и блиско природних делова коридора од утицаја светлости, 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, односно према осетљивим подручјима еколошке мреже;
- приобално земљиште водотока треба да има травну вегетацију у ширини од најмање 4 m код локалног коридора (оптимално 8 m);
- забрањено је узурпирати приобално земљиште коридора изградњом објеката, паркинг-простора или других поплочаних површина, преораванем и сл.;
- забрањено је подизање ограда којима се спречава проходност корита и обалног појаса водотока; оградe објеката везаних за воду треба да обезбеђују проходност еколошког коридора за ситне животиње;
- уз еколошке коридоре није дозвољено сађење инвазивних врста, а током уређења зелених површина треба одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста.
- Повезати остатке природних станишта у јединствену зелену инфраструктуру мултифункционалног карактера.

Урбане садржаје потребно је распоредити по принципу зонације којом се одређује минимална удаљеност објеката од еколошких коридора и намена простора унутар зоне директног утицаја на коридор, као и мере заштите.

Мере заштите у појасу од 200 m од еколошког коридора

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

Планом су обезбеђена следећа решења:

- примена мера заштите коридора/станишта од утицаја светлости, буке и загађења;
- дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста;
- дефинисање правила парцелације и изградње, као и издвајање и унапређење зелених површина ублажавају негативне утицаје повећања густине насељености на еколошки коридор и смањују могућност ерозије земљишта.

Мере заштите у појасу од 50 m од еколошког коридора или станишта

Забрањује се примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр.стакло, метал) усмерене према коридору.

Потребно је обезбедити континуитет зеленог тампон појаса између простора људских активности и коридора у ширини од 10 m код постојећих објеката, а 20 m код планираних објеката и то у складу са типом вегетације коридора.

Објекте који захтевају поплочавање и/или осветљење лоцирати на минимум 20 m удаљености од границе коридора.

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.

Саобраћајнице са тврдим застором за моторна возила планирати применом техничких мера којима се обезбеђује безбедан пролаз за ситне животиње и смањују утицаји осветљења, буке и загађења коридора.

У појасу планираног заштитног зеленила могу бити лоцирани објекти који не захтевају вештачку подлогу и осветљење (нпр. трим стаза, дечије игралиште, уређена зелена површина и сл.).

Начин озелењавања обухваћеног простора дат је у одељку 4. „ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА“.

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 дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

Према инжењерско-геолошкој карти, на простору у обухвату Плана 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 органским материјама, стишљив).

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – карбонатни – посмеђени,

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – еродиран,
- алувијално земљиште (флувисол) и делувијално земљиште (колувијум) – карбонатно и бескарбонатно и
- рендзина на лесу и лесоликим седиментима.

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 се креће 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 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.

Све планске активности је неопходно спроводити у складу са мерама заштите локалног еколошког коридора –Буковачког потока, као и 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).

У оквиру намене пословања са становањем, планиране делатности треба да задовоље све еколошке и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са законским прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

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.

Слободне површине је неопходно озеленити у што већем проценту. Планирањем зеленила дуж саобраћајница, у оквиру туристичко-спортско-рекреативних површина, као и на парцелама породичног становања побољшаће се микроклиматски услови обухваћеног простора.

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

С обзиром на то да на простору у обухвату Плана, није у потпуности реализована затворена канализациона мрежа, неопходно је решити 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.

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

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).

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 заугњених и задржаних 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 парцелама под воћњацима и ораницама, који искључује конвенционалне методе употребе хемијских 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, а 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 погодним за изградњу, на падинама са нагибом терена на којима се не може реализовати основна намена, као и уз еколошки коридор –Буковачки 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.

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

Реализација туристичко-спортско-рекреативних површина, озелењавање простора уз саобраћајнице 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 животnoj средини, у складу са Законом о заштити од буке у животnoj 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“, број 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 и 59/19) 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 простору у обухвату Плана неопходно је успоставити ефикасан систем управљања отпадним материјама, који подразумева сепарацију отпада у оквиру домаћинства, рециклажу амбалажног отпада, као и компостирање био-разградивог отпада (с обзиром на то да се велики део простора у обухвату Плана налази под ораницама и воћњацима).

У оквиру намене туристичко-спортско-рекреативних површина неопходно је обезбедити довољан број корпи за одлагање отпада, како би се спречило неадекватно одлагање отпадних материја.

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. УСЛОВИ И МЕРЕ 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 (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, 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, напуштени тунели, пећине и други природни објекти.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

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

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просто-ријама, 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 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 о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапаљивих 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 и 20/15), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91) и осталим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од удара грома

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

Мере заштите од ратних дејстава

На подручју у обухвату Плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

8. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

9. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

9.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

Општа правила за реализацију планираних намена

За сваку појединачну парцелу у зони терена неповољног за изградњу, на којој се планира изградња објеката планираних намена, као и за парцелу која је изграђена, а која се налази у зони терена са посебним условима за изградњу, чије су зоне приказане на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:2500, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања, којима ће се прецизније утврдити услови и могућност изградње објеката или обавезно придржавање посебних услова, а све у складу са датим урбанистичким и техничким параметрима. На парцелама, преко којих у једном делу пролазе заштитни појасеви енергетске инфраструктуре, могућа је изградња објеката само у делу изван ових заштитних појасева или уз сагласност надлежног инфраструктурног предузећа.

У оквиру заштитног појаса водотока Буковачког потока није дозвољена изградња објеката, нити садња дрвећа. Такође, како је овај водоток дефинисан као еколошки коридор, зона изградње планираних објеката повлачи се за 20,0 m од парцеле потока, у складу са условима надлежног завода за заштиту природе.

На подручју Плана, нису дозвољене делатности које угрожавају функцију становања. На грађевинској парцели, ако се планирају пословни објекти, делатност не сме да угрози становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, наруши услове паркирања и сл., односно не дозвољавају се капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, утичу

негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

Висина назидка планираних објеката износи до 1,20 м, у свим планираним наменама, а двојни објекти се не планирају.

За сва остала правила која нису дефинисана овим 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, као и Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Породично становање

У намени породичног становања дозвољена је изградња једног породичног (главног) објекта спратности до П+1+Пк и помоћних објеката спратности П.

За објекте породичног становања утврђују се следећа правила изградње:

- за слободностојеће објекте минимална површина парцеле је 500 м², а минимална ширина уличног фронта је 12,0 м, уз дозвољену толеранцију до 10%;
- индекс заузетости парцеле је до 30 %;
- максималан број јединица у објекту је две, а максимална бруто површина објекта до 600 м².

Објекти се могу градити као слободностојећи, на међусобној удаљености према одредбама члана 51. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Спратност главних објеката је до П+1+Пк, а могућа је изградња и сутерена у објекту.

Грађевинска линија породичних стамбених објеката је по правилу на удаљености од 3 до 5 м од регулационе линије, а изузетно на регулационој линији у складу са непосредним суседством. Положај објекта треба прилагодити конфигурацији терена и суседним изграђеним објектима.

У породичном стамбеном објекту могу се обављати пословне делатности које не угрожавају становање и прихватљиве су са аспекта заштите животне средине, у зони породичног становања. Приземља објеката могу се користити као пословни простор, а објекти у овој намени могу бити и чисто пословни.

Паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели за сопствене потребе, у складу са реализованим бројем стамбених и пословних јединица.

Постојећи објекти се могу доградити или надоградити, уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености.

Постојеће парцеле и парцеле које се делом препарцелишу за јавну саобраћајну површину, површине најмање 300 м² и ширине фронта најмање 8,00 м, задржавају се као грађевинске у намени породичног становања.

Пословање са становањем

Зона пословања са становањем заузима део простора у западној подцелини обухвата Плана. Планирани објекти су пословног и пословно-стамбеног карактера. Учешће пословања на парцели, у укупној корисној површини изграђеног објекта, је минимум 50%.

У овим зонама планирају се различите врсте пословних садржаја, а најчешћи садржаји су из области трговине, производног и услужног занатства, угоститељства, односно из области терцијарних делатности. Акцент је на оним врстама делатности које су компатибилне становању и не угрожавају основне животне услове и квалитет становања.

На парцели је дозвољена изградња и помоћних објеката у функцији главног објекта (гараже, оставе и слично), који су искључиво приземне спратности.

Минимална површина парцеле износи 500 м².

Препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле износи минимално 600 м², а ширина уличног фронта минимално 15 м.

Дозвољена спратност објеката је максимално П+1+Пк или П+2 са равним кровом, тако да укупна висина објекта не пређе 12 м. Могућа је изградња подрумске, или сутеренске етаже уколико то конфигурација терена дозвољава. Максимална спратност у том случају је Су+П+2.

Индекс заузетости парцеле је до 50% .

Дозвољена је реализација једне стамбене јединице у објекту.

За паркирање возила потребно је обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Туристичко-спортско-рекреативно 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.

Минимална површина парцеле износи 500 м² за постојеће парцеле, односно 1.500 м² за нове парцеле, уз ширину парцеле од минимум 15,0 м са толеранцијом до 10%.

Максимални индекс заузетости је 30%.

Максимална спратност је до П+2 са равним кровом, или П+1+Пк.

Могућа је изградња подрумске, или сутеренске етаже уколико то конфигурација терена дозвољава.

У оквиру планираних садржаја могуће је формирати једну стамбену јединицу максимум 150 м² бруто развијене грађевинске површине која се може градити у оквиру пословног објекта или као слободностојећи објекат спратности П+Пк. У случају фазне реализације објеката на парцели, могуће је прво изградити стамбени објекат, уколико се реализује као слободностојећи.

На парцели је дозвољена изградња и помоћних објеката у функцији главног објекта (гараже, оставе и слично), који су искључиво приземне спратности.

Грађевинска линија је удаљена минимално 5 м 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 условљава се израда урбанистичког пројекта.

9.2. Правила за формирање грађевинске парцеле

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела, ановом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање катастарских парцела.

Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела, које су углавном у функцији пољопривредне производње. На подручју у обухвату Плана евидентирани су зоне бесправно изграђених породичних стамбених објеката, као и слободни неизграђени простори планирани за друге намене, за које су утврђена правила парцелације.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја. Препоручује се (њихово) припајање оној суседној парцели која је мање површине или мањег фронта.

Постојеће парцеле које се налазе на завршетку стамбених улица прихватају се као грађевинске са ширином фронта мањом од 12m, тј. са уличним фронтом у ширини регулације стамбених улица.

Уколико парцела нема излаз на јавну саобраћајну површину, могуће је и обједињавање те парцеле са делом суседне, чиме ће се обезбедити приступ јавној саобраћајној површини. У овом случају, да би парцела била грађевинска, минимална ширина фронта мора да буде 2,50 m.

Није дозвољено формирање нових грађевинских парцела на тако дефинисане приватне пролазе.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће катастарске парцеле (у зони породичног становања) имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења.

9.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

9.3.1. Услови за реализацију 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 осталих прописа 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 m) 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 3,0 до 6,0 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 4,0 m (препоруча 7,0 m)

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

Приликом израде пројектне документације могуће је кориговање трасе саобраћајних површина од решења приказаногна 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 m, нити шири од 5,0 m.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5,0 m и на растојању од најмање 3,0 m 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.

Услови за приступ теретним возилима (који ће омогућити приступ пословним садржајима уз Буковачки пут), исти су као за колске приступе, с тим што је максимална ширина ових приступа 8,0 m.

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

Паркирање и гаражирање возила

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

За паркирање моторних возила за сопствене потребе, власници магацинских и производних објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине и то – минимално једно паркинг или гаражно место на 200 m² нето површине објекта.

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 m² 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 дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања.

9.3.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагају 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 се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је 0,7–1,0 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 1,0 m, али тако дане 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 минимум 1,0 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 фекалне канализације полагају 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 0,7–1,0 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља

објекта износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објекта.

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 прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахова на прописаном растојању од 160 до 200 DN, а максимално 50,0 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 две године – усвојити 120 l/s/ha.

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

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

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 предtretман.

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 и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања водаи 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 200mm.

Ревизионо окно лоцира се на парцели корисника, на 0,5m 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 канали-зациони 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 као и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лаких 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 предtretман 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 су у надлежности Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

9.3.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за изградњу у близини далековода 110 kV

Технички услови и препоруке за изградњу објеката у близини далековода 110 kV су:

- да се приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, води рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносни размак од 5 m за далеководе напонског нивоа 110 kV;
- да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стуба далековода буде 10 m, као и у случају пада дрвета;
- да се избегава 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;
- евентуални хидранти морају бити постављени на растојању већем од 35 m од осе 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;
- забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода;
- 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 се не сме насипати.

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. 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 оператера.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем и заједнички антенски систем извести према условима локалног дистрибутера.

10. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

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.

С обзиром на намену планираних садржаја на овом простору, њихове капацитете, те потребе за комуналном инфраструктуром, као и карактеристике простора на којима

се планирају, неопходан услов за реализацију ових садржаја је системско опремање комуналном инфраструктуром. Ово подразумева прикључење на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термoeнергетску мрежу.

Изузетно, комунално опремање се може решити и на други начин:

- до реализације водоводне мреже снабдевање водом може се решити преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника;
- уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника;
- уколико не постоји могућност прикључења на електроенергетску мрежу, снабдевање се може решити употребом обновљивих извора енергије (фотонапонски колектори, мали ветрогенератори); 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).

Прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

- у оквиру намене породичног становања у случају реализације пословних садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, спортски и рекреативни комплекси и површине и сл., за парцеле минималне површине 2.000 m²,
- у оквиру туристичко-спортско-рекреативних површина за парцеле/комплексе површине преко 5.000 m².

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решењао одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола.

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. Извод 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 намене1:2500
4. План водне инфраструктуре.....1:2500
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....1:2500
6. Синхрон план инфраструктуре1:2500
7. Карактеристични попречни профили улица1:100.

План детаљне регулације „Буковачки пут II“ у Петроварадину 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 урбанизам 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 „Буковачки пут II“ у Петроварадину доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstinans.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације „Буковачки пут II“ у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 12/11) и План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 9/20) у делу за који се доноси овај план.

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: 35-786/2022-I
7. децембар 2023. године
НОВИ САД

Председница

MSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.

