

НАЦРТ

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 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 _____ седници _____ године, доноси

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

УВОД

Планом детаљне регулације простора „Ливаде II“ на Алибеговцу у Сремској Каменици (у даљем тексту: План), обухваћен је простор који се налази на сремској страни града, у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Сремска Каменица, у јужном делу грађевинског подручја Града Новог Сада и обухвата простор површине од 30,28 ha.

Источно од обухвата Плана је простор планиран за гробље, јужно од границе обухваћеног подручја су парцеле намењене заштитном зеленилу, северно парцеле планиране за заштитно зеленило и туристичко-спортско-рекреативне површине. Са западне стране простор се граничи са парцелама намењеним породичном становању.

Доношењем Плана стичу се услови за планско регулисање простора и даље усмеравање развоја у складу са планом вишег реда, што ће омогућити примерен и одржив просторни развој, пре свега очувањем природних вредности подручја овог дела Алибеговца.

Планом се прецизно утврђују намене простора, дефинишу коридори саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре, као и правила по којима се уређује простор, граде објекти и штите природна и културна добра на обухваћеном простору.

Подручје које је обухваћено Планом веома је атрактивно, има изванредан положај и природне вредности. Све ове карактеристике чине ово подручје све интересантнијим последњих година, како за узгој воћа и поврћа, тако и за градњу викенд-кућа.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора „Ливаде II“ на Алибеговцу у Сремској Каменици, коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XVII седници 22. јула 2021. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/21).

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина („Службени лист Града Новог Сада“, број 8/19), (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је утврђено да је основ за реализацију на обухваћеном простору план детаљне регулације и утврђене су претежне намене – туристичко-спортско-рекреативне површине (П-П+2) и заштитно зеленило.

2. Извод из Плана генералне регулације

„Опис постојећег стања

Положај Алибеговца и природне вредности овог локалитета допринели су да последњих година буде интересантан, не само за викенд становање и подизање винограда и воћњака, него и за породично становање.

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

(...)

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

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

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Концепција уређења

„Систем зеленила употпуњују зоне заштитног зеленила, којима се као зеленим коридорима успоставља веза између шумског простора залеђа (Национални парк

„Фрушка гора“) и „Парка института за грудне болести и туберкулозу“ као и Специјалног резервата природе „Ковиљско – петроварадински рит“.

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

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

(...)

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

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

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

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

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

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

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

Остале намене

„Туристичко-спортско-рекреативне површине

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

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

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

Максимални индекс заузетости је 30 %.

Максимална спратност је до П+2.

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

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

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

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели.

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

Зелене површине

„Заштитно зеленило

На читавом подручју обухваћеном планом налазе се простори намењени заштитном зеленилу. Ови простори не представљају површине јавне намене, односно корисници/власници ових парцела и даље могу да их користе као ливаде, воћњаке, баште, винограде... У оквиру ових површина забрањена је изградња објеката.

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

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

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ

Носивост терена и погодност за изградњу

„С аспекта носивости терена и погодности за изградњу извршена је рејонизација простора као градација утврђених карактеристика тла које су од утицаја на начин изградње и стабилност објеката (...)

Терен непогодан за изградњу, чија је носивост мања од 1 kg/cm² и на коме је могућа градња лаких објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање и терен врло непогодан за градњу са дозвољеним оптерећењем мањим од 0,5 kg/cm² (...)

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

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА УНУТАР ИНФРАСТРУКТУРНИХ КОРИДОРА, ЗАШТИТНИХ ПОЈАСА ПОТОКА И ЗОНА СА ПОСЕБНИМ РЕЖИМОМ У ОКРУЖЕЊУ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ

Заштитни појас потока

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

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

„Заштитни појас хидротехничких објеката

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

Уз канализациону мрежу која се налази на површинама осталих намена планирају се заштитни појасеви ширине (...) У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.“

3. Опис границе обухвата Плана

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се у КО Сремска Каменица, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку источне регулационе линије планиране улице и осовине планиране улице у североисточном делу Плана. Од ове тачке у правцу истока граница прати осовину планиране улице, пресеца парцелу број 1068 (пут) и долази до тремеђе парцела бр. 1068 (пут), 1064/3 и 1066/1, наставља ка истоку, прати северну границу парцела бр. 1064/3 и 1065/2, скреће ка југу, прати источну границу парцела бр. 1065/2, 1065/1, 1060/2, 1060/1, 1059 и 1050, долази до северне границе парцеле број 1094/3, скреће ка истоку, прати северну

границу поменуте парцеле, долази до тремеђе парцела бр. 1094/3, 1089 и 1094/1 и пресеца парцелу број 1094/1. Даље, граница скреће ка југу и прати источну границу парцеле број 1094/1, скреће ка западу, пресеца парцелу број 1094/1, прати јужну границу парцела бр. 3351, 3354, 3357/3 и 3357/1, скреће ка северозападу, прати југозападну границу парцела бр. 3357/1, 3358, 3360/1 и 3364 и долази до источне планиране регулационе линије улице. Од ове тачке, граница скреће ка југу, прати источну планирану регулациону линију улице, пресеца парцелу број 3365 (пут) и долази до јужне границе парцеле број 3365 (пут), затим скреће ка северозападу, прати јужну границу парцела бр. 3365 (пут) и 3366 до пресека са источном планираном регулационом линијом улице. Даље, граница скреће ка северу, прати источну планирану регулациону линију улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 30,28 ha.

4. Циљ доношења Плана

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

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

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

5. Опис постојећег стања

Планом обухваћен простор карактерише нагнут и брежуљкаст терен и присуство фрушкогорског потока – Роков поток, који пролази дуж западне границе обухвата Плана.

Простор је у знатној мери изграђен, нарочито у средишњем делу. Велики проценат површина је под воћњацима, виноградима и повртларским културама.

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

Сам терен је у нагибу, у неким деловима прилично стрм и неповољан за опремање. Обухваћени простор није опремљен комуналном инфраструктуром.

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

Ограничавајућ фактор који утиче на реализацију планираних намена је постојећи енергетски коридор, са својим заштитним појасевима.

Роков поток (еколошки коридор) налази се дуж западне границе Плана, те зона његове заштите представља ограничења у простору.

Источни део обухвата Плана је у нагибу, прилично стрм и пошумљен, и овде није заступљен никакав вид пољопривредне производње, као ни становања, тако да ће овај део простора и остати озелењен, у намени заштитно зеленило.

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

Простор, са аспекта носивости тла и погодности за изградњу, у једном његовом делу карактерише непогодан терен, где се градња условљава претходним геомеханичким истраживањима. Носивост терена непогодног за изградњу је мања од $0,5 \text{ kg/m}^2$.

На простору обухваћеном Планом регистрован је терен погодан за изградњу, чија носивост износи око 2 kg/m^2 , на којем је могућа градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција. Терен погодан за изградњу обухвата северни и део јужног планског подручја.

Стање зеленила

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

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

Саобраћајна инфраструктура

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

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

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

Водна инфраструктура

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

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

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

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

Одвођење атмосферских вода није решено преко канализационог система. Атмосферске воде се делом упијају у тло, а делом се гравитационо сливају ка нижим

теренима и крајњем реципијенту – Роковом потоку. Постојећи начин одвођења атмосферских вода није на задовољавајућем нивоу.

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји изграђена електроенергетска мрежа. Основни објекат за снабдевање електричном енергијом је трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) 110/35 (20) kV „Нови Сад 1“. Северном страном, преко подручја прелазе два 110 kV далековаода са својим заштитним коридорима у којима није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити сађења дрвећа и другог растиња без сагласности власника инсталације.

Постоји делимично изграђена гасоводна мрежа, као и мрежа електронских комуникација које задовољавају потребе садашњих корисника простора.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Намена земљишта

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

Туристичко-спортско-рекреативне површине планиране су за лоцирање спортских, угоститељских и објеката за смештај посетилаца као и различите забавне, културне садржаје. У оквиру ове намене планираће се садржаји везани за спорт и рекреацију у смислу отворених спортских терена и објеката, на комплексима прожетим зеленим површинама.

Туристички објекти које ће бити могуће реализовати на овом простору су: хотели, смештајни капацитети, угоститељски објекти, етно-центри, конгресни центри и сл. Могуће је планирање смештајно-угоститељских садржаја различитог нивоа услуга, као и развој различитих садржаја културе и забаве.

Ова намена подразумева и мали удео становања (једна стамбена јединица до 150 m² бруто површине, по парцели). Планира се формирање једне стамбене јединице, која ће се моћи градити у оквиру пословног објекта или као слободностојећи објекат (други објекат на парцели).

С обзиром на изванредан положај и природне вредности, присуство винограда и воћњака и традицију виноградарске производње, могуће је развијање винског туризма са елементима и садржајима неопходним за туристички боравак (обилазак винских подрума и дегустације, гастрономске манифестације и сл.).

На обухваћеном простору се планирају површине намењене заштитном зеленилу. Планирано заштитно зеленило је део зеленог коридора, којим се успоставља веза између шумског простора залеђа (Национални парк „Фрушка гора“) и „Парка института за грудне болести и туберкулозу“.

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

1.2. Нумерички показатељи

Биланс површина

Укупна површина обухваћена Планом износи 30,28 ха. Површине јавне намене заузимају 2,39 ха, а површине осталих намена 27,89 ха.

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	Површина (ха)	%
Саобраћајне површине	1,71	5,61
Поток	0,67	2,21
Црпна станица	0,018	0,059
УКУПНО ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	2,39	7,88
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	Површина (ха)	Површина (ха)
Заштитно зеленило	10,3	36,62
Туристичко-спортско-рекреативне површине	17,59	55,48
УКУПНО ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	27,89	92,12
УКУПНО ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	30,28	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 са парцелацијом“ у размери 1:2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 1182, 1189, 1209/6, 1216, 3343, 3344 и делови парцела бр. 1033, 1034, 1035, 1036/2, 1037/2, 1039, 1040, 1041, 1042, 1051/3, 1051/4, 1053, 1054, 1055, 1057, 1062, 1063/1, 1063/2, 1064/1, 1068, 1069, 1169, 1170, 1171, 1173, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1183, 1185, 1186, 1187, 1188, 1190/1, 1190/2, 1192, 1196/2, 1198/1, 1198/2, 1199, 1200, 1205/2, 1206/2, 1207/2, 1208, 1209/2, 1209/3, 1209/4, 1209/5, 1210, 1211, 1212, 1215/1, 1215/2, 1217, 1218, 1219/1, 1219/2, 3340/2, 3341, 3342, 3345, 3348, 3349, 3353, 3358, 3359, 3360/2, 3361, 3362, 3363/1, 3363/2, 3363/3, 3363/4, 3363/5, 3364;
- поток: делови парцела бр. 1033, 1034, 1069, 1184, 1185, 1218, 1219/1, 1219/2, 3340/1, 3340/2, 3341, 3342, 3360/2, 3364, 3983;
- црпна станица: делови парцела бр. 1069, 1185, 3364.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом“ 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 на надморској висини од 146,00 m до 225,00 m. Највиши терен је на источном делу и пада према западу. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 10 %, изузев на краћим деоницама, где су због конфигурације терена падови већи од 10 %. Нивелете заштитних тротоара око објеката ускладити са нивелетом планиране саобраћајнице. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су и извесна одступања, али која не нарушавају основну концепцију Плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,

- нагиб нивелете.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

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

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

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

На обухваћеном простору не постоје изграђене бицикличке стазе и тротоари. У складу са конфигурацијом терена и положајем парцела, планиране су трасе нових улица (јавних саобраћајних површина), које се претежно ослањају на постојеће атарске и приступне некатегорисане путеве.

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

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

Јавни превоз

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

Бициклически и пешачки саобраћај

У оквиру попречних профила улица планирају се тротоари обострано, или једнострано, у зависности од ширине улице и конфигурације терена, а Планом се оставља могућност изградње тротоара иако ове саобраћајне површине нису уцртане на графичким приказима или на карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

С обзиром на то да се на обухваћеном простору очекује мало саобраћајно оптерећење, нису планиране бициклическе стазе, већ ће се бициклически кретати по коловозу.

Паркирање

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

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

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Уз северозападну границу Плана постоји изграђена примарна водоводна мрежа у виду доводника воде за насеље Буковац, профила Ø 150 mm.

На обухваћеном простору нема изграђене 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 m н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара „Институт“ са котом прелива од 145 m н.в. (међу зона Петроварадин);

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

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

Планом генералне регулације предвиђена је изградња резервоара воде „Алибеговац“ на коти 204 m н.в. и хидрофорског постројења, који ће омогућити снабдевање водом потрошача изнад коте 160 m 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 m н.в., тако да ће будући систем за снабдевање водом бити подељен у три висинске зоне, у складу са напред наведеним.

Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm и Ø 150 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.

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

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

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

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

На обухваћеном простору нема изграђене канализационе мреже.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

За атмосферске воде са потенцијално зауљених и запрљаних површина предвиђа се пред третман 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 биће ТС 110/20 kV „Нови Сад 6“, ТС 110/(35)20 kV „Нови Сад 1“ и планирано разводно постројење (РП) 20 kV „Петроварадин“, које ће се налазити на месту садашње ТС 35/10 kV „Петроварадин“. Из ТС 110/20 kV и РП 20 kV ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

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

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

У случају градње испод далековода потребна је сагласност Акционарског друштва „Електро mreжа Србије“ Београд и „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“, при чему важе следећи услови:

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

Претходно наведени услови важе приликом израде:

- елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода; заштитни појас далековода износи 25 m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника, односно 29 m од осе далековода;

- 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.

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. 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.

За прикључење туристичко-спортско-рекреативног садржаја уколико максимална једновремена снага буде до 200 kW могуће је са подземног нисконапонског вода из ТС „дистрибутивног типа“ са уградњом слободностојећег ормана мерног места са одговарајућим мерењем.

За прикључење туристичко-спортско-рекреативног садржаја са максималном једновременом снагом од преко 200 kW биће неопходно изградња нових ТС „индустријског типа“ (које ће бити у власништву инвеститора): монтажно-бетонских (МБТС), зиданих (ЗТС) или узиданих (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 (МРС) „Сремска Каменица“, и пратеће гасоводне мреже притиска до 4 bar. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије могућа је изградња гасовода притиска до 16 bar и сопствених МРС на парцелама корисника.

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

Обновљиви извори енергије

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

Соларна енергија

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

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

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

сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);

- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге.

(Хидро) Геотермална енергија

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

Енергија биомасе

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

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

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

3.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;

- размотрити могућност постављања кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода у сврху одржавања истих;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;
- постављати пуњаче за електрична возила на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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

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

3.5. Електронске комуникације

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

Планира се осавременавање 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 демонтирати и изградити подземно. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са више корисника простора и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан

пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

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

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

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

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

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине утичу на смањење инсолације, штите од прегрејавања у урбаним срединама, смањују ударе ветра, штите 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 врста. Уређење зелених површина је потребно прилагодити деци, старим и особама са посебним потребама према Правилнику 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). 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 туристичко-спортско-рекреативних површина, заштитног зеленила, саобраћајних површина, заштитног појаса енергетског коридора, еколошког коридора као и зона геомеханичког испитивања.

Општа правила

Уређење зелених површина треба да прати природне одлике зеленила на Фрушкој гори.

За озелењавање простора користити првенствено дрвенасте и жбунасте врсте карактеристичне за шуме овог дела града Фрушке горе (храст китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавор, свиб, дрењина, руј и др.), која је прописана због непосредне близина природних станишта Националног парка „Фрушка гора“ и Специјалног резервата природе „Ковиљско-петроварадински рит“. Забрањена је садња инвазивних врста биљака.

Потребно је очувати зелене површине и озелењене потезе са аутохтоним врстама посебно у зонама са неповољним нагибом терена, клизишта и других специфичних просторних потеза ради учвршћивања земљишта и спречавању одрона и клизишта.

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

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

Правила по планираним наменама

Туристичко-спортско-рекреативне површине

У оквиру намене туристичко-спортско-рекреативне површине, предлаже се уређење зелених површина у слободном или геометријском стилу. Главне прилазе објектима потребно је уредити претежно украсним биљним врстама (комбинација дрвећа, жбуња, покривача тла као и цветним површинама). Предлаже се уређење зелених површина са отвореним теренима за различите спортове (фудбал, кошарка, трим стазе, мини-гольф, као и многи други). Поред уређења позелењавања спортских и рекреативних садржаја, предлаже се уређење информационих пунктова као и едукативних радионица у природи. Формиране видиковце и природна узвишења такође треба употпунити елементима партерне архитектуре. Обрадити их партерном вегетацијом на правцима визура. Основне две функције уређења зелених површина су

за коришћење активне и пасивне рекреације. Приликом одабира врста за озелењавање целокупног простора водити рачуна да то буду врсте карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе. У оквиру намене туристичко-спортско-рекреативних површина предлаже се традиционално подизање и уређење винограда због терена који је врло погодан за виноградарство. Избор биљака за уређење површина треба да буде претежно од аутохтоних сорти, а у мањој мери од алохтоних сорти биљака. Потребно је, у што већој мери, сачувати постојеће биљке. Предлаже се уређење стаза за трчање, бициклизам, као и уређење урбаним мобилијаром (канте, клупе и расвета) и поставка чесми. Минимална ширина стазе треба да буде 1,2 m. Максимални проценат озелењавања је 50 %.

Заштитно зеленило

Површине намењене заштитном зеленилу потребно је у што већој мери сачувати и унапредити садницама дрвећа, жбунастим врстама, као и покривачима тла. У оквиру заштитног зеленила потребно је максимално озеленити простор. У оквиру ових површина забрањена је изградња објеката.

Зона енергетског коридора

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

Зона саобраћајница

У оквиру саобраћајница нема услова за поставку дрвореда. Препоручује се озелењавање паркинг-места на парцели.

Еколошки коридор (Роков поток)

Уз Роков поток, у заштитној зони 5 m од ножице канала, забрањена је садња биљака. Садња биљака изван заштитне зоне од ножице канала 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.

У појасу од 50 m од еколошког коридора:

Обезбедити континуитет зеленог вишеспратног тампон појаса између простора људских активности и коридора у ширини од 10 m (јавне зелене површине, дечија игралишта, баште, неосветљена пешачка/трим стаза одвојена живицом од водног земљишта и сл.)

Зона геомеханичких испитивања

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

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

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

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

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

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

- изградња туристичких и других садржаја, који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљењем, на удаљеност већу од 500 m од границе Националног парка;
- уношење алохтоних биљних врста.

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

- шумских станишта (укључујући и врсте парковских површина) подизањем/обнављањем појасева високог зеленила повезаних у зелену мрежу,
- шумостепских станишта подизањем пољозаштитних појасева који садрже континуирани појас травне вегетације;
- влажних станишта очувањем потока и отворених канала и њихових обалних појасева;

- повезати остатке природних станишта у јединствену зелену инфраструктуру мултифункционалног карактера;
- унапређењем стања постојећег зеленила и формирањем вишеспратног зеленила уз мање прометне саобраћајнице, повезати издвојена станишта и зелене површине града зеленим коридорима.

Мере заштите за еколошке коридоре

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

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

- свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења;
- поплочане или изграђене деонице на сваких 200–300 m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила;
- поплочани или бетонирани делови обале, изузев пристана, морају садржати појас нагиба до 45° а структура овог појаса треба да омогућује кретање животиња малих и средњих димензија, првенствено током малих и средњих водостаја;
- обезбедити отвореност канала/водотока са улогом еколошких коридора на целој дужини (извршити ревитализацију коридора код зацевљених деоница), обезбедити проходност у зони црпних станица и других хидротехничких објеката уређењем зеленила и применом планских и техничких решења у складу са важећим прописима;
- обезбедити очување и редовно одржавање травне вегетације насипа, као дела еколошког коридора који омогућује миграцију ситним врстама сувих травних станишта.

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

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

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

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

- изградње и/или обнављања саобраћајница које се укрштају са еколошким коридорима;
- изградње нових и обнављања старих мостова;
- пројектовања јавне расвете.

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

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

Појас до 200 m од еколошког коридора/станишта

У појасу до 200 m од еколошког коридора/станишта:

- услов за изградњу укопаних складишта је да се њихово дно налази изнад коте максималног нивоа подземне воде, уз примену грађевинско-техничких решења којима се обезбеђује спречавање емисије загађујућих материја у околни простор;
- планским решењима мора се обезбедити:
 - примена мера заштите коридора/станишта од утицаја светлости, буке и загађења;
 - дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста;
 - дефинисањем правила парцелације и изградње, као и издвајањем/унапређењем зелених површина ублажити негативне утицаје повећања густине насељености блокова који се налазе унутар зоне непосредног утицаја (50–200 m од водног земљишта) на водотокове/канале који функционишу као еколошки коридори.

Појас од 50 m од еколошког коридора или станишта

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

- очување проходност еколошког коридора површинских вода: забраном ограђивања појаса уз обалу или применом типова ограда које омогућују кретање ситних животиња;
- обезбеђење континуитета зеленог тампон-појаса између простора људских активности и коридора/станишта у ширини од 10 m и то у складу са типом вегетације коридора/станишта;

- објекте који захтевају попличавање и/или осветљење лоцирати на минимално 10 m удаљености од границе коридора/станишта.

Услови за изградњу

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

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

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

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

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

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

5.2. Мере очувања културних добара

Простор у обухвату Плана је саставни део сремске територије Града Новог Сада, са насељеним местима Петроварадин, Буковац, Сремска Каменица и Лединци. Ова целина, са природном околином, у првом реду Дунавом и северним обронцима Фрушке горе, обликује јединствен културни предео који сведочи о уској повезаности деловања човека и природе, историјским околностима и разлозима првобитног настанка и трајања насеља и дефинише га кроз специфичну морфологију урбане и руралне

структуре непосредно повезане са природним окружењем. Делимично очуване зелене падине под шумом, воћњацима, виноградима, ливадама и ораницама обликују вредне и препознатљиве визуре и воде, као доминантне карактеристике обухваћеног простора.

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

На простору у обухвату Плана, у документацији надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, нема података о познатим локалитетима са археолошким садржајем.

Услови чувања, коришћења и утврђене мере заштите

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

Инвеститори изградње нових објеката и инфраструктуре у обухвату Плана у обавези су да, уколико приликом извођења земљаних и других радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах без одлагања обуставе радове, оставе налазе на месту и у положају у којем су пронађени и о налазу обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

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

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

Литолошку класификацију чине непромењен лес и терцијар (глинци, лапорци, конгломерати, глине и пескови).

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

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

Сеизмичке карактеристике

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

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

Климатске карактеристике

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

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

Релативна влажност ваздуха 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 и унапређења животне средине

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

Мере заштите животне средине спроводиће се у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон) и другом важећом законском регулативом из ове области.

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

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

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

Мере заштите ваздуха

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

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

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

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

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Простор у обухвату Плана нема изграђену канализациону мрежу па се отпадне воде одводе у септичке јаме на парцелама корисника. Основне мере заштите вода биће остварене изградњом канализационе мреже, чиме ће се спречити досадашње

интензивно загађење животне средине настало упуштањем комуналних отпадних вода у подземље.

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

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

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

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

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

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

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

Мере заштите земљишта

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

Примена концепта органске пољопривреде на површинама под воћњацима и виноградима, који искључује конвенционалне методе 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, уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника.

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

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

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

Мере заштите од буке

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

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

Мере управљања отпадом

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

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

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

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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

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

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

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

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

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

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (земљотреса, пожара, врста и количина атмосферских падавина, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

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

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

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

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапаливих материјала за

њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18) и осталим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од удара грома

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

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Општа правила

Парцелација

Задржава се постојећа парцелација, односно планира се нова парцелација и препарцелација за потребе формирања планираних грађевинских парцела површина јавних и осталих намена. Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела.

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

Обавезно се врши парцелација или препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради утврђивања нових регулационих ширина улица, и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења и грађења.

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

За приступ постојећим грађевинским парцелама које немају излаз на јавну саобраћајну површину, могуће је формирање колско-пешачког прилаза, на тај начин што ће се парцели припојити део суседне парцеле, минималне ширине 2,5 m која је њен саставни део. У овом случају, да би парцела била грађевинска, минимална ширина фронта мора да буде 2,5 m.

Дозвољено је одступање од правила у случајевима када постојеће парцеле које се налазе у средишту блока, на крају уличног низа, односно пролаза, немају

минимално ширину уличног фронта парцеле утврђену овим планом. У овим случајевима је приступ парцели минимално 2,5 m.

Правила парцелације која подразумевају задржавање постојећих парцела (површине и уличног фронта), интерно подељених парцела, парцела насталих одвајањем делова за јавне површине, као и обавезу и могућност спајања парцела, приказана су на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:2500. У односу на графички дефинисана правила могуће је укрупњавање или подела парцела тако да минимална ширина уличног фронта буде 15 m (у посебним случајевима за улични фронт се сматра слепи завршетак улице који није мањи од 2,5 m, као и мања ширина уличног фронта парцеле број 3340/2), а површина парцеле не сме бити мања од 1500 m².

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

Намена

Планирају се површине јавних и површине осталих намена.

Површине јавних намена обухватају грађевинске парцеле и објекте планиране за саобраћајнице, парцелу потока и црпне станице.

Површине осталих намена обухватају туристичко-спортско-рекреативне површине и заштитно зеленило. Правила уређења и грађења за сваку намену дефинисана су у пододељку 8.2. Правила уређења и грађења по планираним наменама.

Правила грађења

Грађевинска линија је удаљена минимално 5 m од регулационе линије, али су могућа и другачија решења у зависности од потреба и специфичности садржаја и конкретних услова на терену. У складу са условима на терену, односно конфигурацијом земљишта, положај објекта може одступити од наведеног правила и прилагодити се положају реализованих објеката у окружењу или конфигурацији терена.

Објекти се граде на удаљености минимално 1,5 m од једне и 2,5 m од друге (наспрамне) границе парцеле и на минимално 4 m удаљености од објекта на суседној парцели.

Планира се изградња слободностојећих објеката.

Објекат може имати подрумску и/или сутеренску етажу уколико то услови и нагиб терена допуштају.

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

зелена ограда (ограда од садног материјала) се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана, непрозирна ограда може бити до висине 1,80 m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Остала правила

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

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

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу, као и терена врло неповољног за изградњу, чији је појас представљен на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

На парцелама, преко којих у једном делу пролази заштитни појас енергетске инфраструктуре, могућа је изградња објеката само у делу изван ових заштитних појасева или уз сагласност надлежног предузећа.

За изградњу објеката на обухваћеном простору обавезно је прибавити претходну сагласност Министарства одбране, односно надлежног министарства.

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

8.2. Правила уређења и грађења по планираним наменама

8.2.1. Туристичко-спортско-рекреативне површине

У оквиру ове намене планирају се садржаји везани за туризам, спорт, рекреацију и здравство.

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

Вински туризам подразумева посету виноградима, винаријама, конзумацију вина на винском подручју, као и упознавање са традицијом винарија и винских подручја.

Нису дозвољене делатности које генеришу буку (ноћни клубови, сале за свадбе и слични садржаји).

Минимална величина парцеле је 800 m^2 за постојеће парцеле, као и за затечене парцеле које ће се формирати одвајањем дела за регулацију улице и затечене парцеле које немају излаз на јавну површину и које ће се припојити са делом суседне грађевинске парцеле како би имале излаз на јавну саобраћајну површину.

Парцеле бр. 1052/2, 1042 и 3362 које имају површину мању од 800 m^2 , као и парцела број 3340/2 која има мању ширину уличног фронта, планирају се као грађевинске парцеле у туристичко-спортско-рекреативној намени.

Минимална величина за нове парцеле је 1.500 m^2 .

Ширина уличног фронта за нове парцеле је минимално 15 m.

Толеранција за формирање грађевинске парцеле је до 10 %.

Максимални индекс заузетости је 30 %.

Максимална спратност је до П+2 (раван или кров малог нагиба до 10°). Градња главног објекта на парцели дозвољена је на највише три корисне етаже.

Дозвољена је изградња сутеренске или подрумске етаже, уколико конфигурација терена то дозвољава и у том случају максимална дозвољена спратност је до Су+П+1. Сутерен се може користити као стамбена етажа.

Приземна етажа је ниво који ни једном страном није укопан. Висина коте пода приземља у односу на највишу коту терена око објекта је 1,2 m.

Ако су објекти спратности П+Пк, П+1+Пк могу се формирати коси кровови нагиба до 35° и са максималним надзитком 1,6 m. Постојећи објекти веће спратности се задржавају, а могућа је њихова реконструкција.

На грађевинској парцели је дозвољена изградња и другог објекта и више помоћних објеката у функцији главног објекта (гараже, оставе и слично), до максималног степена заузетости парцеле. Други објекат на парцели мора имати исту или комплементарну намену главног објекта или овај објекат може бити стамбени. Стамбена јединица је максимално 150 m^2 бруто развијене грађевинске површине, која се може градити у оквиру главног објекта или као слободностојећи. Ове објекте могуће је градити искључиво као објекте са две корисне етаже, спратности Су+П, П+Пк,

односно спратности П+1 (када се први спрат повлачи за минимално 1,5 m од две или више фасада приземља и покрива равним или плитким косим кровом који се заклања атиком објекта).

Реализација стамбеног објекта не условава се изградњом пословног објекта.

На парцели је дозвољена изградња и помоћних објеката, у функцији главног објекта (гараже, оставе и слично). Помоћни објекти на парцели су слободностојећи, искључиво су приземне спратности, максималне светле висине 4 m, а покривени равним или плитким косим кровом.

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели.

Обавезно је озелењавање парцеле на минимум 50 % површине парцеле.

Паркирање или гаражирање возила се мора обезбедити на парцели према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг-место. Уколико се реализују пословни садржаји, потребно је обезбедити једно паркинг-место на 70 m² бруто површине пословног простора.

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

Планира се изградња спортских терена, сала и пратећих спортских објеката. Спортске сале се могу градити као самостални, слободностојећи објекти максималне спратности ВП, са осталим објектима повезани топлим везама. Уколико је волумен спортске сале интегрисан у објекат са другим садржајима, максимална спратност објекта је ВП+1.

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

Поред главних, планирају се помоћни објекти приземне спратности.

Индекс заузетости отворених спортских терена заједно са изграђеним објектима не може да буде већи од 50 % укупне површине парцеле.

Терене за спортове на отвореном потребно је опремити транспарентним оградама адекватне висине, према нормативу за конкретан спорт.

Обавезно је озелењавање парцеле на минимум 50 % површине парцеле.

Реализација спортских садржаја мора бити у складу са нормативима за одговарајући спорт.

Обавезно је решавање паркинг-места за кориснике, а минимум пет паркинг-места.

Здравствени комплекси су комплементарне делатности наменама туризма, спорта и рекреације, а параметри су исти као за намену туризма.

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

За комплексе специфичних, мешовитих и сложених намена и све комплексе чије парцеле имају површину од преко 5.000 m² у оквиру намене туристичко-спортско-рекреативне површине, обавезна је израда урбанистичког пројекта. Уколико реализација почиње изградњом породичног стамбеног објекта, није обавезна израда урбанистичког пројекта, до момента када се планира реализација ванстамбених садржаја.

За одређивање оптималних капацитета руководити се правилницима и осталим релевантним документима из домена претходно наведених области.

8.2.2. Заштитно зеленило

Заштитно зеленило је предвиђено на парцелама где је терен неповољан за изградњу, првенствено у циљу спречавања ерозије. Осим заштитне улоге, ова намена има и естетску и рекреативну улогу, односно служиће као место за одмор и рекреацију, посебно у деловима где се граничи са туристичко-спортско-рекреативним површинама.

Зона заштитног зеленила чини зелене површине шума, ливада, воћњака, башта, винограда и друго.

Парцеле у намени заштитног зеленила чине површине осталих намена.

У намени заштитног зеленила не планира се изградња објеката. Изузетак је постављање објеката мрежа комуналне инфраструктуре, ако за то постоји потреба.

Планира се одржавање постојећег и садња новог зеленила, према смерницама дефинисаним у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.

8.3. Правила уређења и грађења унутар заштитног појаса потока

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

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

Минимална удаљеност планираних објеката који захтевају поплочавање и/или осветљење је 10 m удаљености од границе коридора (изузетак су објекти чија је намена директно везана за воду).

У простору еколошког коридора и зони непосредног утицаја ширине око 200 m, забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја, као и складиштење опасних материја (резервоари горива и сл.) и нерегуларно одлагање отпада.

8.4. Правила уређења и грађења унутар заштитног појаса електроенергетског коридора

Не планира се изградња објеката у заштитним појасевима електроенергетских коридора, а изградња је дозвољена само уз претходну сагласност надлежног предузећа (Акционарског друштва „Електромрежа Србије“, Београд), према условима датим у пододељку 3.3. Енергетска инфраструктура, део Снабдевање електричном енергијом и у подтачки 8.8.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација, део Услови за изградњу у близини далековода 110 kV. У заштитној зони енергетског коридора садња дрвећа или воћака није дозвољена.

8.5. Услови за зону контролисане градње

Према условима Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру утврђено је да је целокупан простор у оквиру обухвата Плана зона контролисане градње.

С обзиром на то да се простор налази у зони контролисане градње, обавезно је за изградњу прибавити претходну сагласност Министарства одбране, односно надлежног министарства.

8.6. Носивост терена и погодност за изградњу

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

У северном и југоисточном делу простора обухваћеног Планом регистровани су терени погодни за изградњу чија носивост износи 2 kg/cm^2 и више, на којем је могућа градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција.

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

Терен непогодан за изградњу, чија је носивост од $0,5$ до $1,5 \text{ kg/cm}^2$ обухвата део простора у северном и источном делу обухвата Плана. Терен врло непогодан за градњу, са дозвољеним оптерећењем мањим од $0,5 \text{ kg/cm}^2$, обухвата западни и јужни део простора. Носивост терена означена је на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“.

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

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

Стабилност терена

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

8.7. Правила обликовања

Приликом обликовања искористити нагиб терена као предност. Визуре простора треба отворити у правцу пада терена, у зависности од положаја објекта. Искористити нагиб терена као предност, односно пројектовати објекте у више целих или полу нивоа.

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

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

Околина објекта мора бити уређена и озелењена.

8.8. Правила за опремање простора инфраструктуром

8.8.1. Услови за грађење саобраћајних површина

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

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18 – др. закон и 92/23 – 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, 128/20 – др. закон и 76/23);

- Закона о заштити од пожара, и других 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 до 5 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 4 m (препорука 7 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 приказаном на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико управљач пута то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне

и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина (регулација улица).

Могућа је фазна изградња саобраћајних површина.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

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

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

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 бициклиста, у односу на возила која се крећу колским прилазом.

Паркирање и гаражирање возила

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

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

8.8.2. Правила прикључења 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 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

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

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

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

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

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

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

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 bara 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 bara.

Водоводни прикључци

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

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

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник фекалне канализације је 200 mm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

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

Канализациони прикључци

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина и воде од прања и одржавања тих површина (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 предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1.

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

8.8.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за изградњу у близини далековода 110 kV

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

- приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносни размак од 5 m за далековода напонског нивоа 110 kV;

- минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стуба далековода буде 10 m, као и у случају пада дрвета;

- избегавати 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.

8.9. Услови приступачности

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

8.10. Степен комуналне опремљености

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

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или Планом предвиђену водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, потребе за технолошком водом могу се задовољити захватањем воде из подземних водоносних слојева, уз сагласност надлежног органа. Уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Снабдевање топлотном енергијом, такође, се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину).

9. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату Плана се утврђује обавеза израде урбанистичког пројекта у оквиру намене туристичко-спортско-рекреативних површина у случају реализације садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера и друго), здравствене установе, спортски и рекреативни комплекси и површине и сл., за комплексе 5.000 m² и више. Уколико реализација почиње изградњом породичног стамбеног објекта, није обавезна израда урбанистичког пројекта до момента када се планира реализација ванстамбених садржаја.

10. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

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.....	A3
2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације	1:2500
3. План регулације површина јавне намене са парцелацијом.....	1:2500
4. План водне инфраструктуре.....	1:2500
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација	1:2500
6. Синхрон план инфраструктуре	1:2500
– Карактеристични попречни профили саобраћајница.....	1:100.

План детаљне регулације простора „Ливаде II“ на Алибеговцу у Сремској Каменици, садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала Плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за 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 простора „Ливаде II“ на Алибеговцу у Сремској Каменици доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет страна www.skupstina.novisad.rs.

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

Образложење

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе, односно града.

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

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

Скупштина Града Новог Сада је на XVII седници од 22. јула 2021. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације простора „Ливаде II“ на Алибеговцу у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/21).

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације простора „Ливаде II“ на Алибеговцу у Сремској Каменици, обављен је у периоду од 5. августа 2021. године до 19. августа 2021. године.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 13. седници одржаној 20. октобра 2022. године и на 25. седници одржаној 26. јануара 2023. године обавила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације простора „Ливаде II“ на Алибеговцу у Сремској Каменици, пре његовог излагања на јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације простора „Ливаде II“ на Алибеговцу у Сремској Каменици изложен је на јавни увид у периоду од 14. јуна 2023. године до 13. јула 2023. године. У току трајања јавног увида достављено је шест (6) примедби. Имајући у виду да се прихватањем примедбе Нацрт плана значајније мења, Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада закључила је да је потребно Нацрт плана у сегменту изложити на поновни јавни увид.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 67. седници одржаној 14. децембра 2023. године извршила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације простора „Ливаде II“ на Алибеговцу у Сремској Каменици, пре његовог излагања на поновни јавни увид.

Планом детаљне регулације простора „Ливаде II“ на Алибеговцу у Сремској Каменици, обухваћен је простор који се налази на сремској страни града, у Катастарској општини Сремска Каменица, у јужном делу грађевинског подручја града Новог Сада и обухвата простор површине 30,28 ha.

Планом генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина („Службени лист Града Новог Сада“, број 8/19), је утврђено да је основ за реализацију на обухваћеном простору план детаљне регулације и утврђене су претежне намене – туристичко-спортско-рекреативне површине (II–II+2) и заштитно зеленило.

Источно од обухвата Плана се налази простор планиран за гробље, јужно од границе обухваћеног подручја се налазе парцеле намењене заштитном зеленилу, а северно парцеле планиране за заштитно зеленило и туристичко-спортско-рекреативне површине. Са западне стране простор се граничи са парцелама намењеним породичном становању.

Доношењем Плана стичу се услови за планско регулисање простора и даље усмеравање развоја у складу са Планом генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина, и омогућен је примерен и одржив просторни развој, пре свега очувањем природних вредности подручја овог дела Алибеговца.

Планом се прецизно утврђују намене простора, дефинишу коридори саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре, као и правила по којима се уређује простор, граде објекти и штите природна и културна добра на обухваћеном простору.

Подручје обухваћено Планом веома је атрактивно, има изванредан положај и природне вредности, што га чини све интересантнијим последњих година, како за узгој воћа и поврћа, тако и за градњу викенд-кућа.

Посебне услове за израду Плана доставили су: Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Јавно предузеће „Емисиона техника и везе“ Београд; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру; Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво, Београд; Јавно предузеће „Пошта Србије“ Београд; Јавно предузеће „СрбијаГас“ Нови Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; Акционарско друштво „Електромрежа Србије“ Београд; „НОВИ САД – ГАС“ ДОО, Нови Сад; Покрајински завод за заштиту природе и „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

**ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић**