РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА РУМЕНКА

(југоисточни део грађевинског подручја)

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

НОВИ САД, октобар 2026. Године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.6/24

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА РУМЕНКА

(југоисточни део грађевинског подручја)

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ДИРЕКТОР

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.6/24

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „УРБАНИЗАМ”

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Татијана БУРСАЋ, дипл. инж. арх.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Татијана Д. Бурсаћ
дипл. инж. арх.
200 0150 03
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ОБРАЂИВАЧИ:

Александар ПАЊКОВИЋ, дипл. инж. саобр.
Јована ДРАГОЈЕВИЋ, дипл. инж. геод.
Јована БОШКОВИЋ, дипл. инж. грађ.
Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.
Соња БЈЕЛОБАБА, маст. инж. заштите животне средине
Смиљана ГИГИЋ , дипл. пејз. арх.
Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник
Маја АЈЕТОВИЋ, дипл. правник
Ивана ОЖВАТ, грађ. техн.
Јулијана БОЛТИЋ, техн. геод.
Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

страна

1.УВОД 1
1.1.Правни и плански основ за израду плана 1
2.ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА 1
3.ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА 2
4.ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА 8
4.1.Оцена постојећег стања простора 8
4.2.Оцена стања зеленила 9
4.3.Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре 9
4.3.1. Саобраћајна инфраструктура 9
4.3.2. Водна инфраструктура 9
4.3.3. Енергетска инфраструктура 10
5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА 10
6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА 10
6.1.Концепт просторног развоја 10
6.2.Нумерички показатељи 10
6.3.Концепт озелењавања простора 11
6.4.Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре 11
6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре 11
6.4.2. Концепт водне инфраструктуре 11
6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација 12
6.5.Заштита и унапређење животне средине 12
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА 12

ГРАФИЧКИ ДЕО

Списак графичких приказа

размера

1. 1. Извод из Просторног плана Града Новог Сада
Реферална карта број 1: Намена површина А3
1.2. Извод из ПГР насељеног места Руменка
План претежне намене површина- графички приказ број 3..... А3
3. Обухват измена и допуна плана ..... Р 1 : 5000
4. Концепција планског решења ..... Р 1 : 5000

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА РУМЕНКА
(југоисточни део грађевинског подручја)

- Елаборат за рани јавни увид -

1. УВОД

Изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Руменка (југоисточни део грађевинског подручја), (у даљем тексту: План) обухватиће се делови прве просторне целине, односно део грађевинског подручја јужно од Канала Дунав-Тиса-Дунав Савино Село - Нови Сад (у даљем тексту Канал ДТД) претежно намењеног породичном становању.

На простору који је предмет ових измена заступљене су три планиране намене и то породично становање, становање са пословањем и заштитно зеленило. Преиспитаће се учешће појединих намена, те у складу са стањем на терену и просторним капацитетима кориговати, а у циљу лакше реализације планираних садржаја.

1.1. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону 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, 62/23, 91/25 и 80/26).

Одлуку о изради измена и допуна Плана генералне насељеног места Руменка (југоисточни део грађевинског подручја), донела је Скупштина Града Новог Сада на XXI седници, 15. октобра 2026. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада", број 53/26.

Основ за израду Плана је Просторног плана Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/12, 9/21, 35/24 и 37/24) (у даљем тексту: Просторни план). Просторни развој и обухват Плана утврђен је Просторним планом који је дефинисао програмске елементе (предвиђени привредни, демографски, социјални развој), те сагледао потребе насеља (привреда, центри, јавне службе) на основу којих је израђен План генералне регулације насељеног места Руменка („Службени лист Града Новог Сада", бр. 21/15 и 71/25)(у даљем тексту: План генералне регулације), а који ће изменити и допунити овај план.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се део грађевинског подручја Плана у Катастарској општини Руменка, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тромеђа парцела бр. 2233/3, 2234/1 и 2253/2. Од ове тачке, у правцу југозапада граница прати источну границу парцеле број 2234/1 и долази до пресечне тачке на западној и источној граници парцела бр. 2232 и 2234/1. Даље, граница скреће у правцу запада, прати планирану границу парцеле и њеним продуженим правцем долази до источне границе парцеле број 1456/1, затим граница скреће у правцу југа, прати источну и јужну границу парцеле број 1456/1 и долази до тромеђе парцела бр. 1459, 1458 и 1456/1. Од ове тачке, у правцу запада граница прати јужну границу парцела бр. 1458, 1461, 1463 и 1464, затим пресеца парцелу број 1465/1 и наставља да прати јужну границу парцела бр. 1466, 1468, 1470 и 1472 и долази до тромеђе парцела бр. 1472, 1484 и 1465/1. Даље, граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцела бр. 1484, 1486, 1488, 1490, 1492/1 и 1494/1, сече парцелу 1496/1, прати источну границу парцела бр. 1498/1, 1500/1 и 2266/2, затим сече парцелу број 2266/1 и долази до тромеђе парцела бр. 2154/2, 2266/1 и 2238/3. Од ове тачке, граница у правцу југа прати западну регулациону линију Карађорђеве улице и долази до тромеђе парцела бр. 2176/2, 2176/3 и 2179/2. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати северну регулациону линију Фрушкогорске улице и долази до тромеђе парцела бр. 2191/1, 2191/2 и 2153, затим пресеца Светосавску улицу и долази до тромеђе парцела бр. 2109/12, 2109/14 и 2109/15. Даље, граница скреће у правцу југа, пресеца Бачку улицу и долази до тромеђе парцела бр. 2108/1, 2107/9 и 2107/10. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати западну регулациону линију Фрушкогорске улице и долази до пресечне тачке на северној и источној граници парцеле број 2243/10. Даље, граница скреће у правцу истока, пресеца Фрушкогорску улицу и долази до пресечне тачке на северној и западној граници парцеле број 2243/11, затим прати северне границе парцела бр. 2243/11 и 2239/9 и долази до тромеђе парцела бр. 2239/8, 2239/9 и 2238/22. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, затим скреће у правцу североистока, редом прати западну и источну границу парцеле број 2238/23, источну границу парцеле број 2238/22 и јужну границу парцела бр. 2238/1 и 2236 и долази до тромеђе парцела бр. 2236, 2195 и 4439. Од ове тачке, у правцу истока граница прати јужне границе парцела бр. 2195 и 2206 и долази до тромеђе парцела 2206, 4266 и 4439. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати и обухвата источну границу парцеле број 2206 и долази до тромеђе парцела бр. 2253/2, 2206 и 4339. Од ове тачке,граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 2253/2 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се 18,79 ha.

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Документацију од значаја чине:

- Просторни план и
- План генералне регулације.

Просторним планом утврђене су основне смернице развоја Руменке и обухват плана генералне регулације за то насељено место. Атар насеља дефинисан је Просторним планом, а грађевинско подручје планом генералне регулације.

У мрежи насеља, коју чине насељена места унутар обухвата Просторног плана, Руменка припада северној групи насеља, а са Новим Садом као макрорегионалним центром је повезана Државним путем IIA реда ознаке 111 „Оџаци – Ратково – Силбаш – Бачки Петровац – Руменка – Нови Сад“ (у даљем тексту: Државни пут IIA-111).

Руменка спада у ред насеља у која је плански усмеравана стамбена изградња и привредне активности.

План генералне регулације –извод

Концепција просторног уређења

Грађевинско подручје карактерише ортогонална улична мрежа оријентације североисток-југозапад. Принцип ортогоналности задржава се и у новим деловима са планираном изградњом, а оријентација је коригована у односу на нелегално изграђене објекте.

Основна насељска саобраћајница је државни правац IIA-111, односно Улица ослобођења, који пресеца насеље у смеру исток-запад, и државни правац ка Врбасу, односно Улица партизанска, који је ортогоналан у односу на претходни правац, а повезује два дела насеља, јужно и северно од Канала ДТД.

Преовлађујућа намена у јужном делу насеља је породично становање. Појављују се два типа становања, наслеђене структуре постојећег становања на парцелама већих димензија и организацијом са предњим и економским двориштем, и становање тзв. „градског типа“, где су парцеле мање и не садрже одвојено економско двориште. У грађевинском подручју Руменке планирају се нови простори намењени породичном становању, и то у западном и северозападном делу грађевинског подручја. Грађевинско подручје се шири у јужном делу због нелегално изграђених објеката у функцији породичног становања и у источном делу према зони пословања. Планирано ширење грађевинског подручја у западном делу насеља јужно од државног пута IIA-111 је у циљу формирања површина у намени пословања на улазном правцу.

Правила уређења и грађења за део грађевинског подручја – просторна целина 1

Површина грађевинског подручја износи 410,54 ha, од којих је највећа површина намењена становању. Овим планом дефинишу се сви елементи за реализацију планираних садржаја унутар просторне целине 1, осим за просторе центра и новог центра, који ће се разрађивати планском документацијом нижег реда.

Правила уређења и правила грађења дата су према утврђеним наменама.

I. Породично становање

Породично становање је планирано на површини од 203,82 ha, што износи око 50% од укупне површине у обухвату плана. Постојеће становање заузима значајан део ове површине, док се део слободних површина планира за породично становање.

Постојећа парцелација са традиционалном типологијом војвођанских „ушорених“ парцела послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела. Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела, док се новом парцелацијом максимално уважава постојеће стање.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када парцеле које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта, не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

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

Грађевинске парцеле намењене за становање могу да се састоје из стамбеног дела, економског дела и баште, воћњака или повртњака. Парцеле намењене становању не морају имати економско двориште и воћњак или повртњак.

Породични објекти могу да се граде као слободностојећи, двојни или објекти у прекинутом низу.

За породично становање утврђени су следећи критеријуми:

- за слободностојеће објекте и објекте у прекинутом низу – минимална површина парцеле је 500 m², максимална површина се не ограничава, а дозвољена је толеранција до 10%;
- минимална ширина уличног фронта је 15 m, уз дозвољену толеранцију до 10%;
- за двојне објекте – минимална површина парцеле је 400 m² (2x400 m²), а минимална ширина уличног фронта је 12 (2x12) m; уз дозвољену толеранцију до 10%;
- индекс заузетости парцела је 40%;
- за парцеле у старом делу Руменке које су знатно веће од просечних (блокови 22, 23, 25, 26, 32, 33, 34, 36, 37 и 38) индекс заузетости од 40% се рачуна на максимално 1000 m^2;
- дозвољена је толеранција до 10% на утврђену заузетост парцеле;
- постојеће парцеле мање од 500 m^2 на којима је изграђен стамбени објекат задржавају се ако не испуњавају један од услова (ширину фронта или величину парцеле), уз услов да парцела не буде мања од 400 m^2 или да фронт није ужи од 9 m, а изградња је могућа у складу са утврђеним параметрима. Ово правило може се применити и код још неформираних парцела на којима је реализован објекат или не постоје просторни услови за формирање планиране парцеле (околне парцеле су формиране и сл.), а објекат још није изграђен.

Услови за изградњу стамбених објеката:

- на једној грађевинској парцели може се градити само један стамбени објекат са највише три стана, лоциран на стамбеном делу парцеле (уколико постоји и економски део парцеле);

- максимална спратност објеката у блоковима 22, 23, 25, 26, 32, 33, 34, 36, 37 и 38 је П+Пк спратност, а у осталим до П+1+Пк, висина надзитка поткровља је максимално 1,60 m. На парцелама у деловима блокова 17, 18 и 38 оријентисаним на Улицу ослобођења дозвољена спратност је П+1+Пк;
- могуће је изградити подрумску и сутеренску етажу ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- кота приземља стамбене намене је до 1,2 m , а код нестамбене намене је 0,2 m;
- објекат може бити постављен на регулациону линију или на грађевинску при чему растојање грађевинске од регулационе линије износи максимално 5 m, што зависи од начина изградње на суседним парцелама;
- кровови стамбених објеката треба да су коси, нагиба 30-40°;
- препоручљиво је да се уличне границе грађевинских парцела са слободностојећим објектима ограђују зиданом оградом до висине 0,9 m и са транспарентним горњим делом до висине 1,4 m; бочне границе стамбеног и економског дела парцела, као и део уличног фронта код објеката на регулационој линији, могу се ограђивати пуним зидом до висине 1,8 m; ограде се постављају у целини на грађевинску парцелу власника; врата и капије не могу отварањем заузимати улични простор.

Услови за изградњу економских и помоћних објеката:

- дозвољена спратност економских и помоћних објеката је П. а кровови коси или благог нагиба до 10°;
- економски или помоћни објекти могу се реализовати паралелно са главним објектом или после изградње главног објекта на парцели;
- минимално растојање економског објекта од регулационе линије је 20;
- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, коњушнице и др.), испусти за стоку, ђубришта, осочаре, пољски клозети и слични објекти загађивачи граде се на економском делу парцела;
- услови и начин држања домаћих животиња дефинисани су Одлуком о држању домаћих животиња („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 12/11, 17/11-исправка, 1/12, 65/13-др. одлука и 13/14);
- међусобно растојање економских објеката зависи од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте;
- минимално растојање сточне стаје од било ког стамбеног објекта је 15 m, а осталих објеката загађивача 20 m од стамбених објеката или бунара;
- сточне стаје и нужници морају имати септичку јаму са поклопцем, озидану као непропусну јаму која има обезбеђено одвођење преливне воде или њено биолошко пречишћавање;
- оставе, гараже, летње кухиње, млекаре и сл. који се граде у стамбеном делу парцеле могу бити у саставу стамбеног објекта, дограђени као анекс или удаљени од њега у правцу економског дела парцеле;

- пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешнице за машине и возила, магацини хране за стоку и сл. граде се на економском делу парцеле;
- економски и помоћни објекти морају бити изграђени од ватроотпорног материјала; могу се градити без ограничења габарита, као приземни објекти са или без подрума.

Габарит ниједног објекта на парцели не може бити већи од 200 m2.

Положај објеката (стамбени, помоћни и економски) у односу на објекте на суседним парцелама дефинисати у складу са одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

У обликовању поткровља стамбених објеката дозвољено је коришћење кровних баца и лођа у дворишном делу објекта, максимално на 30% дужине кровне равни. Дуплекси нису дозвољени.

Пословни објекти и гараже могу се градити као слободностојећи, или као анекс уз стамбени објекат.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервиси и друге делатности, чијим обављањем се не угрожава становање).

Парцеле могу бити и чисто пословне намене, уколико парцела нема економски део. Код избора делатности водити рачуна о томе да делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења воде и ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

За пословне садржаје морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта.

У оквиру намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, рекреативни комплекси и површине, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интерполовали у основну намену. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта.

II. Становање са пословањем

Планом је у зони центра и у зони улаза/излаза у Руменку на крајњем истоку/западу насељеног места планирана намена становање са пословањем. Унутар ове намене дозвољена је изградња објеката намењених породичном становању и пословним објектима. Препоручује се однос 50% стамбене површине наспрам 50% површине пословних садржаја на парцели. Пословање и становање може бити обједињено у једном габариту или у одвојеним објектима уз максималан степен заузетости до 50%. Пословни садржаји треба да су компатибилни становању, а врста делатности из спектра терцијарних делатности или из области услужних делатности у пољопривреди, прераде и чувања пољопривредних производа и слично.

Не условљава се изградња истовремено стамбеног и пословног дела. Уколико се не реализује пословни део, заузетост на парцели је 40%.

Услови за изградњу објеката су:

- максималан индекс заузетости 50 %;
- максимална спратност стамбеног објекта је П+1+Пк;
- максимална спратност пословног објекта је П+2;
- висина надзитка поткровља је максимално 1,60 m, нису дозвољени дуплекси;
- могуће је изградити подрумску и сутеренску етажу ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- нове парцеле треба да буду приближно правилног геометријског облика, да имају излаз на јавну површину, а величина је минимално 500 m2 са фронтом минималне ширине 12 m (оптимално 15 m), уз дозвољену толеранцију до 10%;
- објекат се поставља на регулациону линију, односно грађевинска линија може се повући до максимално 10 m, што зависи од начина изградње на суседним парцелама;
- за паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута а број паркинг места утврђује се зависно од делатности која се реализује;
- кровови пословних садржаја треба да су равни или са благим нагибом до 10%, а кровови стамбених објеката коси, нагиба 30-40°;
- планирани садржаји се могу оградити лаком прозрачном оградом висине до 2,20 m, не дозвољава се реализација пуне ограде, а могуће је затварање до висине 0,60 m;
- код реализације стамбених и пословних објеката на једној парцели, водити рачуна о обликовању, избору материјала и осталим елементима у циљу усаглашавања садржаја различите намене;
- објекти се могу градити на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

IV. Пословање на улазним правцима

Садржаји ове намене планирани су као простори чисто пословне намене. У грађевинском подручју Руменке ови садржаји планирани су дуж Улице ослобођења на западу грађевинског подручја, око постојећих станица за снабдевање горивом као могућност организације станице са ширим садржајем или неке друге пословне активности, те на простору бивше земљорадничке задруге у блоку 39. Пословни садржаји који се планирају треба да су из терцијарног сектора (трговина, угоститељство, производно и услужно занатство, саобраћај и везе) и да испуне одређене локационе захтеве:

- да за послове не захтевају велике површине (максимално до 0,5 ha),
- да нису велики потрошачи воде и енергије,
- да не захтевају велики транспорт.

Услови за изградњу и уређење грађевинског земљишта за пословне садржаје:

- дозвољени индекс заузетости је до 50%, а дозвољено одступање је до 10%;
- дозвољена спратност објеката је приземље (П), односно високо приземље (ВП) до максимално П+2; висина објекта (венац или слеме) не сме прећи висину од 12 m; могуће је изградити подрумску и сутеренску етажу ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- нове парцеле треба да буду приближно правилног геометријског облика, да имају излаз на јавну површину, а величина је минимално 1000 m^2 са фронтом минималне ширине 25 m;
- пословни садржаји могу бити из области терцијарног сектора уз услов да се неповољни утицаји на стамбене зоне неутралишу унутар објеката;
- минимална удаљеност објеката од регулације улице је до 5 m;
- објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 4 m на једној страни због противпожарних услова, односно минимално 2 m на супротној страни;
- манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, а минимална заступљеност зелених површина на комплексу је 25%;
- планирани садржаји ће се оградити лаком прозрачном оградом до висине 2,2 m;
- приликом изградње објеката обавезна је примена хигијенско - техничких, еколошких, противпожарних, водних и других услова, одговарајућа инфраструктурна опремљеност (електроинсталације, санитарна вода, прикључак на канализациону мрежу, односно водонепропусна септичка јама до изградње јавне канализационе мреже, сепаратпр масти и уља, примарни пречистач и др.).

XII. Заштитно зеленило

Планом су дифинисане две категорије заштитног зеленила. Заштитно зеленило планирано дуж Канала ДТД реализоваће се као површина јавне намене, а остале површине у функцији заштитног зеленила (улаз у насељено место, заштита око гробља) реализоваће се као површине остале намене.

Површине остале намене намењене заштитном зеленилу озелениће се у функцији заштите коју треба нагласити према породичним стамбеним објектима. Подизање заштитног појаса треба да сачињава вишеспратно зеленило. Основну улогу заштите могуће је допунити рекреативним активностима.

4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Простор обухваћен Планом налази се на улазу у насеље Руменка из смера Новог Сада, јужно од државног пута IIA-111, односно Улице ослобођења. Простор је углавном неизграђен.

Уз Улицу Фрушкогорску где је планирано породично становање углавном су изграђени објекти. Формирањем грађевинских парцела на преосталом простору у намени породичног становања омогућиће се изградња објеката.

У зони према државном путу и простору намењеном пословању изван грађевинског подручја насеља, започета је реализација објеката дуж Новосадске улице.

Највећи део простора је у намени заштитног зеленила. У делу овог простора постоје бесправно подигнути објекти (стамбени и производни-фарма).

На простору бивше земљорадничке задруге у блоку 39 постоји један изграђен објекат.

4.2. Оцена стања зеленила

Зелене површине у оквиру границе обухвата Плана се јављају као уређене зелене површине породичних кућа и као различите врста биљних засада на ораницама. Биљке су у доста добром и виталном стању, без видљивих механичких оштећења, паразита и других штеточина. Биљке у оквиру породичних кућа је потребно у што већој мери задржати и редовним мерама неге одржавати.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Руменка је на удаљености од 6-10 km од Новог Сада који представља једини гравитациони центар. Становници насеља користе само друмски саобраћај. На предметноом простору је започета реализација улица изградњом коловоза у само појединим улицама, а ниједна није реализована у пуном профилу.

У североисточном делу, обухваћени простор се ослања на државни пут IA реда број 119, у западном обухвата Улицу Фрушкогорска, а у источном делу се ослања на Улицу Новосадска. Улице Фрушкогорска је сабирна саобраћајница која је мањим делом изграђена од коловозног застора, док је већи део туцаник и земљани пут. Улица Новосадска је приступна саобраћаница у оквиру које постоји изграђен коловоз од асфалтног застора у ширини од приближно 3,5m.

Тротоари и бициклистичке стазе не постоје, а возила јавног приградског превоза путника саобраћају државним путем.

4.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора решено је преко секундарне водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Секундарна мрежа профила Ø 100 mm изграђена је у Фрушкогорској улици.

Постојећи водовод задовољава потребе за водом садашњих корисника простора и преставља добру основу за даљи развој мреже.

Одвођење отпадних вода није решено преко канализационог система. Тренутно решење су водонепропусне септичке јаме на сопственим парцелама корисника.

Постојећа канализациона мрежа не задовољава потребе за одвођењем отпадних и вода и потребно је изградити канализациону мрежу.

Одвођење атмосферских вода је решено преко отворених канала у насељу. Атмосферске воде се делом упијају у тло а делом одводе према постојећим депресијама и мелиорационим каналима.

Постојећи начин одвођења атмосферских вода је задовољавајући, и представља добру основу за даљи развој мреже.

4.3.3. Енергетска инфраструктура

На подручју постоји изграђена надземна и подземна електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација, као и делимично изграђена гасоводна мрежа, које задовољавају потребе садашњих корисника простора. Такође, на подручју су изграђени и енергетски и телекомункациони објекти-трансформаторска станица и улични телекомуникациони ормар чији рад се обавља несметано и у условима прописаним од стране надлежих имаоца јавних овлашћења.

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Изменама и допунама Плана преиспитаће се учешће појединих намена у обухвату, те у складу са стањем на терену и просторним капацитетима кориговати, а у циљу лакше реализације планираних садржаја.

Преиспитаће се важеће планско решење и дефинисати плански параметри тако да се омогући што оптималнија реализација и створе услови за унапређење простора.

6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

6.1. Концепт просторног развоја

Планом се углавном задржава основни концепт просторног размештаја и планираних намена утврђен Планом генералне регулације. Планиране промене су из разлога лакше реализације, али и потребе за новим површинама у функцији становања.

На простору бивше замљорадничке задруге у блоку 39, као и у блоку 41 планираће се породично становање. Такође ће се преиспитати евентуална потреба планирања пословања у делу блока 39.

Део простора блока 42 намениће се становању са пословањем, а већи део овог блока остаће у функцији заштитног зеленила.

По потреби ће се планирати нове саобраћајне површине, као и опремање планираних просрора.

6.2. Нумерички показатељи

Намене површина	површина (ha)	површина (%)
Породично становање	3,85	20,49

Становање са пословањем	5,98	31,82
Заштитно зеленило	6,18	32,89
Саобраћајне површине	2,78	14, 80
Укупно	**18,79**	**100**

6.3.Концепт озелењавања простора

Задржава се концепт озелењавања са условима датим у Плану детаљне регулације.

6.4.Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре

6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре

Планирано саобраћајно решење задржава постојеће улице и улице предвиђене урбанистичким плановима на предметном простору. Концептуалним решењем предлаже се нова приступна улица, а трасирана на начин да обезбеди приступ парцелама које ће се планирати као становање са пословањем и да омогуће безбедно одвијање саобраћаја уз квалитетно функционисање будућих садржаја.

Кроз израду нацрта овог плана могућа је корекција трасе предложених улица, као и евентуално укидање и планирање нових. У оквиру нацрта Плана дефинисаће се ширина регулације планираних улица као и садржаји унутар попречних профила.

6.4.2. Концепт водне инфраструктуре

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи и планирани водоводни систем Града Новог Сада. Кроз израду нацрта плана сагледаће се потреба за реконструкцијом постојеће мреже, која не задовољава у погледу кванитета или квалитета цевног материјала, као и за изградњом нове мреже, све у складу са условима Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" . Циљана измена неће битније утицати на снабдевање водом корисника простора.

Одвођење отпадних вода ће се ослањати на планирани канализациони систем Града Новог Сада. Планирана канализациона мрежа биће профила Ø 250 mm и задовољиће потребе будућих корисника простора.

Одвођење атмосферских вода ће се ослањати на постојећи и планирани систем одвођења, преко отворене и зацевљене каналске мреже. Атмосферске воде ће се преко постојеће и планиране отворене уличне каналске мреже одводити према постојећим мелиорационим каналима, односно према Каналу ДТД.

Планом се омогућава зацевљење дела отворене уличне каналске мреже због просторних и хидрауличких услова.

Циљана измена неће битније утицати на одвођење атмосферских вода корисника простора.

6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Основни концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација предвиђен важећим Планом се задржава, односно планира се опремање свих постојећих и планираних садржаја електроенергетском, гасоводном и мрежом електронских комуникација. Изменама Плана ће се дефинисати евентуално повећање капацитета у електроенергетској и гасоводној мрежи и изградња нових трансформаторских станица. Изменама ће се такође дефинисати сва потребна електронско-комуникациона инфраструктура потребна за функционисање планираних објеката.

6.5.Заштита и унапређење животне средине

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре на простору у обухвату Измена и допуна Плана усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а нарочито са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон, 43/11-одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18, 95/18-др.закон).

У оквиру намене становања са пословањем, дефинисаће се активности које неће имати негативан утицај на породично становање у оквиру предметног простора, али и шире у смислу аерозагађења, загађења земљишта, вибрација, производње отпада и сл.

Задржавање постојећег заштитног зеленила на предметном простору имаће позитивне ефекте на квалитет ваздуха и смањење нивоа буке.

Неопходно је решавање питања одвођења отпадних вода са предметног простора, изградњом одговарајуће канализационе мреже. На тај начин спречиће се загађивање земљишта и подземља.

Планираним наменама не уводе се садржаји који ће имати штетне ефекте на животну средину.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Након усвајања предложених измена и допуна Плана очекује се решавање проблема у делу планираних намена и нове организације на предметном простору. Изменом и допуном планског решења омогућиће се оптималнија реализација и створити услови за унапређење простора.