

НАЦРТ

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, 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 ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА СА РИБЊАКОМ

1. УВОД

Планом генералне регулације Мишелука са Рибњаком (у даљем тексту: План) обухваћено је подручје на сремској страни града и заузима просторне целине Мишелука, Рибњака и део Транцамента, са комплексом института у Сремској Каменици. Границе простора чине река Дунав у зони Рибњака са северозападне стране, део Каменичког пута и бивша пруга Беочин–Петроварадин (туристички правац „Зелена стаза“) са западне и северне стране, Државни пут IB реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница) (у даљем тексту: Државни пут IB-21) са југоисточне стране и Улица мајора Тепића са западне стране.

Површина обухваћена Планом износи 451,11 ha.

Планом је утврђена претежна намена земљишта и правила уређења и правила грађења, у складу са генералном наменом површина, правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну и другу инфраструктуру.

Највећи део обухваћеног подручја, намењује се становању (у стамбеним зонама Мишелук и Транцамент). Заступљено је породично становање, становање са пословањем и општестамбене зоне. У функцији становања, одређени простори, првенствено уз значајне саобраћајнице и у центрима стамбених зона, намењени су општеградским центрима. Такође, издвојене су парковске површине, туристичко-спортско-рекреативне и површине заштитног зеленила. Поред издвојених површина за средње школе, утврђена је и мрежа других објеката јавних служби локалног нивоа: предшколских установа, основних школа, објеката здравства и социјалне заштите, као и објеката културе.

Цела површина Рибњака намењена је парковској површини.

У југозападном делу простора издвојена је површина за специјализовани центар – болнички комплекс института у Сремској Каменици, који је уједно и заштићен у целини као природно добро.

У обухвату Плана налазе се и две површине за хидротехничке захвате, у склопу система за снабдевање водом: резервоар II висинске зоне „Татарско брдо“ и резервоар „Институт“.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План је израђен на основу Одлуке о изради плана генералне регулације Мишелука са Рибњаком, коју је донела Скупштина Града Новог Сада је на XLIX седници 5. марта 2024. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада“, број 10/24, као и Решење о изради стратешке процене утицаја плана генералне регулације Мишелука са Рибњаком на животну средину број V-35-88/24 од 12. фебруара 2024. године.

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), којим је обухваћени простор намењен породичном становању, становању са пословањем, вишепородичном становању, општеградским, линијским и специјализованим центрима, разноврсним јавним службама (предшколске установе, основне школе, средња школа, итд), клиничком центру, површинама за хидротехничке захвате, туристичко-спортско-рекреативним површинама, парковским површинама, спортско-рекреативним површинама, осталим комуналним површинама, заштитном зеленилу и саобраћајним површинама.

Плански основ садржан је и у Просторном плану подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“, број 8/19) (у даљем тексту: ППППН), којим је планирана реконструкција железничког подручја локалне пруге Петроварадин–Беочин и његова трансформација у туристички правац „Зелена стаза“. Ступањем на снагу ППППН престали су да важе планови генералне регулације и планови детаљне регулације у делу који је дефинисан као туристички правац „Зелена стаза“. Неопходно је усаглашавање свих планских докумената са престанком важења мера заштите дефинисаних у односу на локалну пругу Петроварадин–Беочин и њен заштитни пружни појас у делу који је у ППППН дефинисан као туристички правац „Зелена стаза“.

Планови од утицаја на простор у обухвату Плана су Просторни план подручја посебне намене међународног водног пута Е80 – Дунав (Паневропски коридор VII) („Службени гласник РС“, број 14/15) и Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда број 21 Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута I реда број 19 Шабац–Лозница („Службени гласник РС“, бр. 40/11, 39/19, 88/20 и 21/24).

Поред наведених планова, документацију од значаја за израду Плана чине и План генералне регулације Мишелука са Рибњаком („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 57/14, 8/19 – др. план, 42/22 и 60/23), Урбанистички пројекат „Трансформација реконструкцијом железничке пруге Петроварадин–Беочин у зелену стазу“, друга претходна планска документација, студије и анализе релевантне за обухваћени простор и достављени услови од надлежних институција.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ ХИЈЕРАРХИЈСКОГ РЕДА

2.1. Извод из Генералног урбанистичког плана

„Становање

Намена становања заузима највећи део градског подручја. У оквиру ове намене планирају се простори на којима је доминантно учешће станова и стамбених објеката (преко 50 % бруто изграђеног простора). Поред објеката за становање, ова намена подразумева и објекте и површине за задовољење свакодневних и дела повремених потреба становника (јавне службе локалног нивоа опслуживања, централне функције локалног нивоа...). Такође, ова намена обухвата и просторе разноврсних делатности које нису у супротности са функцијом становања (пословно-комерцијалне и друге делатности).

Облици становања

Основни облици становања су:

- породично и
- вишепородично.

Облици становања утврђују се на основу карактеристика стамбених објеката, у градским целинама, и у сагласности са њиховим међусобним односима. Према претежној заступљености једног од два основна облика, подручја намењена становању дефинишу се као подручја породичног или вишепородичног становања.

Зоне у којима су заступљена оба облика становања, или имају специфичну изграђену структуру, дефинишу се као општестамбене зоне.

Ако су међусобни односи објеката и целина усклађени стварају се простори са хомогеним обележјима, или, ако нису, остају просторне целине хетерогених обележја.

(...)

Породично становање

Породично становање на територији града заступљено је у неколико типова:

- традиционално становање, са породичном кућом карактеристичне основе постављене на регулациону линију – панонска кућа (делови Сремске Каменице, Петроварадина и Клисес);

- новије породично становање, слободностојећи или двојни објекти, на мањем растојању од регулационе линије. Овај тип заузима највећи део подручја намењеног породичном становању;

- становање у прекинутом или непрекинутом низу, које је присутно у мањим целинама на делу Авијатичарског насеља, Клисе и на појединачним локацијама на Мишелуку.

Сви постојећи типови се задржавају, а могуће је планирати и друге, у зависности од карактеристика терена, постојеће поделе на парцеле, структуре објеката у окружењу и потреба становника.“

„Породично становање

За породично становање дефинишу се општа правила и критеријуми усклађени са карактеристикама и структуром стамбених подручја града, потребама становника и стандарда становања који се жели остварити, а у оквирима правила утврђених законским актима.

Табела број 10: Општа правила за формирање парцела и планирање објеката породичног становања (урбанистички показатељи се дефинишу за грађевинску парцелу)

ОБЛИК СТАНОВАЊА	ПРАВИЛА				ПОКАЗАТЕЉИ		
	Величина парцеле m ²		Ширина уличног фронта		Спратност	СЗ (%)	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс.			
Зоне и парцеле са:				не условљава се	П до П + 1 + Пк	до 40	0,4-1,2 (1,5)
- слободностојећим објектима	300	не условљава се	12				
- објектима у прекинутом низу ¹⁾	200		10				
- двојни објекти	200		8			до 40	

1) Традиционална панонска кућа, породична кућа на граници према суседу.

Остали варијетети, ограничења површине и степен толеранције планираће се плановима генералне регулације. У оквиру једне урбане целине могу бити заступљена највише два типа породичног становања.

Максимална развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 600 m² бруто. Изузетно у зонама планираним за комфорнији вид породичног становања нето површина стамбеног објекта се не ограничава, али се оптимално усклађује са површином парцеле. Подручја на којима се примењује ово правило планираће се по правилу на сремској страни града, а тачно ће се дефинисати плановима генералне регулације.

Максимални број стамбених јединица у породичном становању је три (3), а у луксузним деловима породичног становања један (1). Приликом израде планова детаљније разраде у складу са конкретним условима простора, дефинисаће се мањи

број станова у односу на површину парцеле. На парцелама површине до 300 m² број стамбених јединица се ограничава на два (2).

Утврђује се минимално учешће зелених површина на парцели у намени породичног становања које износи 30 %.

У новим деловима породичног становања (нарочито на сремској страни града) могућа је реализација стамбених комплекса, где за то постоје услови, као и објеката другачијих специфичних типологија (куће у низу, терасасто постављени објекти...).

Појам „стамбени комплекс“ подразумева изградњу више стамбених објеката на јединственом комплексу на јединственој парцели. Прецизнији услови за формирање оваквих комплекса дефинисаће се плановима генералне и детаљне регулације, према следећим параметрима:

- минимално је четири објекта (када се објекти постављају са обе стране интерног приступног пута), или три (када се објекти постављају са једне стране приступног пута – једноструки низ);
- минимална површина је 1.600 m² (1.200 m² – једноструки низ);
- степен заузетости је до 30 %;
- спратност је П–П+1+Пк;
- сваки објекат може имати до три стамбене јединице.“

„Становање са пословањем

На просторима издвојеним за ову намену стимулише се развој појединих секундарних и терцијарних делатности мањег обима („породична предузећа“ – мала и средња) која се просторно или функционално ослањају на становање. Планира се уз одређене значајније саобраћајне правце или у близини другог пословања – на деловима Мишелука, као и северно од пословања уз Булевар војводе Степе на Новом насељу, на делу Салајке северно од пруге и северно од Канала ДТД и неколико мањих локалитета јужно од аутопута.“

„Становање са пословањем

У оквиру ове намене пословање представља обавезан садржај становања, у односу 50 : 50 % посматрано на нивоу блока.

Плановима детаљније разраде дефинисаће се правила грађења зависно од услова конкретног простора, уз поштовање следећих смерница:

- однос стамбеног и пословног простора на нивоу блока је 50 : 50 %, а препоручује се однос 25 % становања у односу на 75 % пословања (једна стамбена јединица на парцели), уз препоруку да се кроз израду планова детаљне разраде овај однос постави у односу на парцелу;
- минимална величина парцеле је 500 m², максимална се не утврђује;
- стамбени и пословни простор организују се у једном објекту, или у више објеката на парцели спратности до П+1+Пк (П+2+раван кров) уз ограничење стамбене површине до максимум 600 m² бруто;

- индекс заузетости је до 50 %;
- индекс изграђености је до 1,5.

У свим типовима становања могуће је планирати увођење садржаја пословања, уз одређене услове који се дефинишу како би се обезбедило неометано функционисање основне намене.

У оквиру намене **породичног становања** могуће је планирати пословање, уз одређене услове који се дефинишу како би се обезбедило неометано одвијање основне намене.

Пословне делатности које се могу организовати у оквиру намене породичног становања подељене су у три категорије:

- I категорија – све кварталне делатности (образовање, здравство, наука, информатичка делатност, социјална заштита) и неке терцијалне делатности (трговина на мало, угоститељство, туризам, услуге);
- II категорија – поред делатности дефинисаних у I категорији могуће је и: услужно занатство, сервис и сл;
- III категорија – поред делатности дефинисаних у I и II категорији могућа је и производња мањег обима која не производи буку, непријатне мирисе и не загађује ваздух.

Табела број 12: Категоризација подручја породичног становања према дефинисаним категоријама пословних делатност

Категорија пословања	I категорија	II категорија	III категорија
Стамбена подручја	- Авијатичарско насеље - Мишелук - Општестамбене зоне – центар и шири центар	- Телеп - Адице - Сајлово	Намена становање са пословањем (делови Мишелука, Салајке, простор северно од Бул. војводе Степе..)

У зонама **вишепородичног становања** могуће је планирати пословне садржаје који не угрожавају становање: све кварталне делатности (образовање, здравство, наука, информатичка делатност, социјална заштита) и неке терцијалне делатности (трговина на мало, угоститељство, туризам, услуге).

При планирању пословних садржаја у оквиру намене становања примењују се нормативи и критеријуми за конкретну врсту пословања, усклађени са структуром околног типа становања.“

Вишепородично становање

„На просторима вишепородичног становања издваја се неколико специфичних типологија, карактеристичних по времену настанка, положају, структури, начину изградње и сл., према чему су утврђени и општи услови – смернице уређења.“

„У оквиру вишепородичног становања, у складу са урбанистичким показатељима, могу се издвојити три категорије: становање малих, средњих и високих густина. За овако утврђене категорије становања дефинишу се следеће густина становања (на нивоу урбанистичког блока):

- становање малих густина – густина становања до 100 ст/ха;
- становање средњих густина – густина становања 100 до 300 ст/ха;
- становање великих густина – густина становања 300 до 500 ст/ха (вредности преко 500 ст/ха спадају у екстремно високе и не треба их планирати).

Општим правилима за изградњу вишепородичних стамбених објеката, дефинисаним овим планом, утврђени су распони у односу на дефинисану типологију.

Горња вредност индекса заузетости парцеле (ИЗ) за вишепородично становање износи 40 %. У односу на ову вредност, у Табели број 11 дате су вредности овог показатеља кориговане према специфичним типовима овог облика становања.

Табела број 11: Општа правила за формирање парцела и планирање објеката вишепородичног становања (урбанистички показатељи се дефинишу за ниво грађевинске парцеле)

ОБЛИК СТАНОВАЊА	ПРАВИЛА				ПОКАЗАТЕЉИ		
	Величина парцеле m ²		Ширина уличног фронта		Спратност	СЗ (%)	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс.			
А. Вишепородично становање средњих густина Зоне и парцеле са:							
- слободностојећим објектима	600	не условљава се	20	Н.У.	П + 2 до П + 3 + Пк	до 40 %	1,20 – 2,0
- објектима у прекинутом низу			20			до 40 %	
- објектима у непрекинутом низу			15			до 40 %	
Б. Вишепородично становање високих густина Зоне и парцеле са:							
- слободностојећим објектима на јавној блоковској површини	600	не условљава се	20	Н.У.	П+ 3 + Пк до П + 6+ Пк	25 ⁴⁾	1,25 – 3,5
- објектима у прекинутом низу			20			до 40 %	
- објектима у непрекинутом низу			15			до 40 %	

(...)

Стамбени комплекси

Поред стандардног начина изградње стамбених објеката на парцелама, у овој намени је могуће градити и стамбене комплексе, изградњом више стамбених објеката на јединственој парцели.

На подручјима вишепородичног становања, могуће је формирати комплексе вишепородичног становања, под следећим условима:

- минимално је два објекта;

- минимална површина је 2.400 m²;
- степен заузетости је до 35 %;
- спратност се утврђује у складу са наменом и окружењем;
- индекс изграђености (Ии) је 3, односно до 3,2.“

„Становање у општестамбеним зонама

У овим зонама преовладава становање средњих густина, али заступљене су и велике густине. У зависности од конкретних околности, примењују се правила за одговарајући облик односно тип становања.

У општестамбеним зонама у којима преовладава намена становања примењују се показатељи конкретног облика, односно типа становања.

За подручја на којима се планира стамбена изградња на слободним теренима (Мишелук) примењују се режими утврђени за породично и вишепородично становање, развијају се сви облици савременог становања (средњих густина), с тим да треба развијати комфорније услове становања дефинисањем мањег индекса заузетости парцела (до 30 % за оба облика становања) где за то постоје услови (постојећа површина и облик парцела, конфигурација терена...).“

„Центри (општи, линијски и специјализовани)

Градски центри представљају просторе које одликује разноврсност садржаја који прате остале намене простора, задовољавају потребе корисника простора и са осталим функцијама повезују град у јединствен систем. Градски центри се према својим карактеристикама деле на: традиционалне центре у које спадају Стари градски центар и Петроварадинска тврђава са подграђем, општеградске центре под којим се подразумевају зонски, линијски и локални центри и специјализоване центре. Сви наведени центри формирају јединствену градску мрежу која осим прстенасте форме има и тракасти карактер у циљу међусобног повезивања утврђених прстенастих појасева, као и самог града са његовом околином.

(...)

Општеградски центри

Зонски центри

Развој постојећих зонских центара на Лиману, Детелинари и Новом насељу наставља се у раније дефинисаним оквирима, а према будућим потребама корисника. Нови зонски центар који је планиран на Мишелуку, димензионисан је у складу са планираним капацитетима простора, док је капацитет зонског центра на Клиси додатно усклађен са капацитетима постојећих и планираних шопинг молова, у намени улазних праваца као новог вида централитета којем гравитирају корисници овог подручја. Значајан потенцијал за формирање зонског центра представља подручје Старе ранжирне станице уз Булевар Европе, као и подручје у приобаљу на левој обали Дунава (простору старог бродоградилшта и садашње касарне речне флотиле).“

„Општеградске центре чине простори на којима се садржаји могу организовати у полифункционалне просторне целине, а према врсти, значају објеката и подручју чије становништво опслужују.

Становање је обавезан садржај на подручју традиционалних и општеградских центара. Учесће стамбеног у укупно изграђеном простору утврђује се плановима детаљније разраде по објектима или блоковима и креће се у распону од 0 до 100 %. На ширем простору (у блоковима мешовите намене, деловима центра) минимално учешће становања је 30 %. Садржаје централних функција могуће је планирати и у оквиру других преовлађујућих намена.

У деловима планираних центара који ће се тек формирати одговарајући однос становања и садржаја центра достиже се временом. У фази изградње као минимална се утврђује намена приземља за садржаје центра и уређење простора прилагођено јавном коришћењу.

Објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени. У новим деловима центра у којима је становање у дужем периоду преовлађујућа намена, услови уређења се прилагођавају одређеном виду становања.

Максимални индекс заузетости износи максимално 50 %, у зависности од положаја у граду, а максимални индекс изграђености 5 за пословне објекте/комплексе, 4 за пословно-стамбене објекте – комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте/комплексе у намени општеградског центра. Спратност објеката се не ограничава.

Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, индекс заузетости може бити максимално 75%, што ће се дефинисати плановима детаљније разраде.

У оквиру традиционалних и општеградских центара могуће је планирати следеће намене, односно делатности: трговину на мало, канцеларијски простор, услужно занатство, угоститељство, садржаје културе, органе управе, садржаје образовања, здравства и социјалне заштите и просторе стамбене намене у одређеном проценту. У оквиру ових центара није дозвољено планирање делатности за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину, односно свих делатности које угрожавају животну средину и негативно утичу на здравље људи, као и делатности које спадају у примарне и секундарне индустријске гране. Општеградски центар поред свега наведеног подразумева и садржаје свих јавних служби, зелене површине и спортско-туристичко-рекреативне садржаје.

При изградњи нових објеката у оквиру линијског и општеградског центра мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место и према нормативима за одговарајуће делатности. Услед просторних ограничења на појединим деловима града и локалитетима који су у процесу трансформације или највећим делом реализовани, може се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/1,1 паркинг-место.

При реконструкцији објеката у традиционалном и општеградским центрима могуће је претварање нижих етажа, па и целих објеката из стамбене у пословну намену, могуће је и активно коришћење сутеренских етажа и поткровља.“

„Локални и дисперговани центри

Локални и дисперговани центри планирају се унутар ширих подручја других намена ради побољшања квалитета стандарда основне функције (преовлађујуће намене). Предложена мрежа централних функција локалних и диспергованих центара у највећем мери базирана је на до сада постављеним основама.

Централне функције општег значаја

Осим зона центара издвајају се и специфичне централне функције у оквиру других намена. Њих чине садржаји намењени органима управе, месним заједницама, органима полицијске управе и служби противпожарне заштите, које је осим на локалитетима који су утврђени мрежом, могуће лоцирати на скоро свим просторима намењеним општеградским центрима, и другим наменама према условима дефинисаним за конкретне локације, могућностима њихове реализације и конкретним потребама ових служби, односно њихових корисника (...).

Специјализовани центри

Специјализовани центри планирају се за функције у области здравства, високог образовања, сајамске делатности и за потребе железничког, аутобуског и ПТТ терминала. У зависности од нивоа опслуживања могу бити републичког, покрајинског и градског ранга, што указује на важност Новог Сада као макрорегионалног центра. Површине планиране за специјализоване центре димензионисане су и распоређене углавном на основу конкретних потреба и програма надлежних институција. Циљеви развоја ових центара прате смернице које су у последњој декади детаљније дефинисане планском документацијом израђеном за већину ових центара.

Уређење комплекса треба да буде прилагођено основној функцији центра. Пожељно је да се у оквиру ове намене планирају и садржаји општеградског центра како би се обезбедило нужно повезивање специјализованих центара са системом центара и структуром града у целини.“

„За све специјализоване центре обавезна је израда планова детаљније разраде, а по потреби и урбанистичког пројекта.

Конкретни урбанистички параметри за изградњу ових комплекса, због њихове разноврсности, не ограничавају се овим планом, већ је њихово дефинисање обавезно кроз планове детаљније разраде у складу са конкретним потребама за одређену делатност, односно у складу са конкретним просторним могућностима на свакој локацији специјализованог центра, и нормативима одређеним за конкретну делатност и услове окружења.

У оквиру комплекса могуће је планирати намену општеградски центар, према правилима дефинисаним за ову намену.

Становање, по правилу, није садржај специјализованих центара, изузев ако је предвиђено планом детаљније разраде.“

„Јавне службе

Улога Новог Сада као центра од покрајинског и републичког значаја огледа се, између осталог, и у области јавних служби које, као пратећи садржаји, знатно утичу на квалитет живота.

Планирани капацитети јавних служби дефинисани су мрежама карактеристичним за области: предшколског, основношколског и средњошколског образовања, високошколског образовања и ученичког и студентског стандарда, културе, здравствене и социјалне заштите. Сви капацитети нормирани су на основу важећих стандарда у овој области и одговарајућег су просторног распореда који је дефинисан у складу са садашњим и будућим потребама корисника. Сви постојећи комплекси јавних служби се задржавају и могућа су њихова проширења у складу са нормативним вредностима које важе за конкретну област. Могуће је и дислоцирање постојећих комплекса у складу са потребама корисника.

Поред локација јавних служби које су предвиђене мрежама и представљају минимум потребних капацитета, у свим областима, а поготово у области образовања и здравства, присутан је значајан удео приватног сектора. Изградња објеката јавних служби које се остварују кроз партнерство приватног и друштвеног сектора или приватног сектора самостално, по правилу је изван утврђене мреже, а у складу са плановима детаљније разраде. Могућа је изградња објеката и комплекса јавних служби у оквиру компатибилних намена и ван утврђене мреже.

Основ за реализацију јавних служби је план детаљне регулације, план генералне регулације или урбанистички пројекат.

Позиције планираних комплекса утврђених мрежом могу се дислоцирати искључиво у оквиру подручја које опслужују, а у складу са плановима детаљније разраде.

Образовање

Друштвена брига о деци условљава да се планира мрежа предшколских установа за 70 % обухвата деце предшколског узраста у односу на укупну предшколску популацију и 100 % деце узраста пет и по година до поласка у школу (припремни предшколски програм). Удео деце овог узраста у укупном становништву износи око 10,5 %, те је у складу са тим потребно димензионисати потребне капацитете у плановима детаљније разраде. (...)

Основне школе похађају сва деца добне групе од седам до 14 година, а оптимални капацитет основне школе је 700 до 800 ученика, са 24 учионице и 30 ученика у одељењу. Како би се обезбедили довољни капацитети за прелазак на рад

основних школа у једној смени, поред постојећих комплекса, предложеном мрежом утврђено је додатних 26 локалитета (...)

У циљу обезбеђења рада средњих школа у складу са одговарајућим нормативима, поред постојећих комплекса, мрежом је утврђено додатних шест локалитета“

„У области образовања дефинисане су следеће норме, односно параметри:

Максимална спратност објеката у области образовања дефинисана је на следећи начин:

- предшколске установе П+1 (изузетно П+2 у општеградском центру, на просторима већих густина и у оквиру наслеђених урбаних структура),
- основне школе П+2 и
- средње школе П+2, уз могуће одступање од једне етаже у сутерену, уз услов да та етажа буде пројектована искључиво за пратеће садржаје, а не за боравак деце и наставног особља.

Удео деце предшколског узраста у укупној популацији износи око 10,5 % а деце основношколског узраста око 10 %. Максимални индекс заузетости за комплексе предшколског, основношколског и средњошколског образовања износи око 40 % за планиране, односно око 50 % за постојеће комплексе.

Табела број 13: **Нормиране вредности за предшколске установе**

Обухват деце (%)		Радијус (m)	Површина објекта по детету (m ²)	Површина комплекса по детету (m ²)
0,5–3 год.	4–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.
50	100	300–500	6,5	15–25

Табела број 14: **Нормиране вредности за основне школе**

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)	Радијус (m)
7,5	25	650

Табела број 15: **Нормиране вредности за средње школе**

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)
7,5	25

Подручна основна школа се организује на 2–3,5 хиљаде становника, потпуна основна школа на 3–10 хиљада становника. Утврђена је и обавеза организованог превоза (школски аутобус) за растојања преко 1.500 m. Оптимална величина основне школе је 700–800 ученика, односно 24 одељења. Најмања површина подручне основне школе износи 0,5 ha а потпуне основне школе 1 ha.

Урбанистички параметри за изградњу и доградњу објеката високошколског образовања биће дефинисани плановима детаљније разраде у складу са просторним могућностима конкретне локације.“

Здравствена заштита

„На секундарном и терцијарном нивоу здравствена заштита у оквиру овог плана се спроводи у Институту за кардиоваскуларне болести, Институту за онкологију, Институту за плућне болести, такође на обухваћеном простору се налази и комплекс бивше „Ковид болнице“ сада део Клиничког центра Војводине“. „Све поменуте установе имају могућност за просторни развој у оквиру постојећих комплекса. Капацитете болнице за палијативно лечење који тренутно недостају, могуће је лоцирати у оквиру комплекса Клиничког центра или на другој локацији која испуњава захтеве за овај вид лечења. Изградња болничких капацитета извршена је на локалитету на Мишелуку. Садржаје здравствене заштите утврђене мрежом могуће је дислоцирати и допуњавати у складу са конкретним потребама у овој области, а према решењима дефинисаним кроз планове детаљније разраде.“

„Здравство

У области здравствене заштите утврђене су следеће норме, односно параметри:

- максимална спратност објеката се не ограничава, а препоручује се максимални индекс заузетости до 50 %, уз могућа одступања од дефинисаних параметара у случају проширења постојећих комплекса.

За карактеристичне објекте, као нпр. специјализоване клиничке центре, ће урбанистички параметри бити дефинисани плановима детаљније разраде, а према просторним условима конкретних локација.

(...)

Табела број 19: Нормативи за болничке капацитете

Број лекара на 1.000 становника	Површина објекта по постељи (m ²)	Број постеља на 1.000 становника	Површина болничког комплекса по постељи (m ²)
2,5	60	7	100

На 10.000 становника потребно је планирати једну апотеку и један дом здравља.“

Социјална заштита

„У Новом Саду заступљени су сви видови социјалне заштите. (...) Узимајући у обзир нормативне вредности, може се претпоставити да је реалан обухват контингента старог становништва у домовима за старе око 3 %. Да би се задовољиле све потребе корисника у наредном периоду, планирани су додатни објекти/комплекси, према утврђеној мрежи установа ове намене. Недостајуће капацитете старачких домова и домова пензионера могуће је лоцирати и у оквиру намена становања и општеградских центара. Клубови за старе планирају се на око 10.000 становника на подручјима на којима ових садржаја нема.“

„У области социјалне заштите дефинисани су следећи нормативи везани за просторне услове:

- обухват популације старе 65 и више година при прорачуну потребних капацитета за геронтолошке центре, за Нови Сад је 6 %, а за приградска насеља 5 %,

(...)

- у свакој месној заједници треба да постоји један клуб за одрасла и стара лица.

(...)

Табела број 21: Нормативи за домове за старе

Врста институције	Број постеља на 1.000 становника	Потребна површина објекта по кориснику (m ²)	Потребна површина комплекса по кориснику (m ²)
Дом за старе	3	20–25	25–30

Оптималан капацитет за домове за старе износи 200 корисника.

Конкретни урбанистички параметри за област социјалне заштите биће дефинисани плановима детаљније разраде у складу са просторним условима конкретне локације, односно са преовлађујућом наменом простора.“

Спорт и рекреација

„Планирана мрежа спортско-рекреативних центара треба да обезбеди услове за развој врхунског спортског стваралаштва, одржавање спортских такмичења и масовније бављење свих слојева становништва спортом и рекреацијом. Планира се употпуњавање мреже недостајућим садржајима, равномернији просторни распоред и подизање нивоа спортске, школске и рекреативне инфраструктуре на виши ниво, тако да задовољава свакодневне потребе грађана. Просторни размештај, капацитети и разноврсност садржаја треба да буду међусобно усклађени, како би се задовољили афинитети и потребе грађана свих узраста.“

„Основ за реализацију спортских центара су планови генералне регулације, планови детаљне разраде и урбанистички пројекат.

За спортске центре се дефинишу следећи урбанистички параметри:

- максималан индекс заузетости износи до 25 %; постојећи спортски објекти се задржавају са постојећим индексом заузетости парцеле, уколико је исти већи од планираног индекса заузетости; већи индекс заузетости од наведеног се задржава и у спортским центрима за које је урађена планска документација са већим индексом заузетости (Спортски и пословни центар „Војводина“ Спортски центри „Сајмиште“, „Раднички“ и „Младост“),

- садржај објеката мора бити спортског карактера са пратећим техничким, санитарним и сервисним просторијама,

- габарит и спратност објеката морају бити прилагођени планираним спортским садржајима уз придржавање важећих норматива и прописа за изградњу спортских објеката,

- отворени спортски терени заузимају максимално 25–35 % од површине парцеле; у изузетном случају, уколико постоји већа потреба за отвореним спортским теренима, терени могу да заузимају до 40 % али је тада максималан индекс заузетости за објекте до 10 %;

- минимално учешће слободних и зелених површина износи 40–50 %.

У оквиру свих комплекса спортских центара планирати спортске дворане и спортске терене на отвореном, са разноврсном понудом спортских садржаја (фудбалска игралишта, терени за кошарку и одбојку, тениски терени, базени, атлетска борилишта и др.). У свим већим спортским центрима, чија површина то омогућава, планирати отворене и затворене базене. Спортски центри треба да омогуће одржавање спортских манифестација, тренинга, припрема и такмичења спортиста, спортских школа, школских такмичења и спортских и рекреативних активности грађана. Просторна и функционална организација комплекса је условљена врстом планираних спортских активности, нормативима за спортске објекте и терене, и максималним предвиђеним бројем корисника и капацитетом гледалишта.“

„У зонама породичног становања се омогућава изградња мањих спортско-рекреативних комплекса. Минимална површина комплекса износи 5.000 m². Максималан индекс заузетости је до 25 %. Отворени спортски терени могу заузети максимално 35 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 40 %. Максимална дозвољена спратност је П до П+1+Пк или ВП+Г (са галеријом у једном делу), са равним или косим кровом. Положај планиране спортске дворане мора бити такав да не угрожава суседне просторе са породичним становањем. Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за спортско-рекреативне комплексе, којима се одређује положај објеката, димензионисање, обезбеђење приступа и паркирање, озелењавање и уређење слободних простора.

За комплексе са теренима на отвореном потребно је формирање парцела минималне површине 2.000 m², са фронтом од 25 m. Максималан индекс заузетости је до 10 %. Отворени спортски терени могу заузети до 40 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 50 %. Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта.“

Зеленило

„Територија града Новог Сада представља у просторном смислу разуђену целину. Значајнији зелени потези условљени су вегетацијом која прати обе обале

Дунава и глобалном целином шума Фрушке горе. Повезаност појединих озелењених целина као и њихова компактност, чини основу функционалног зеленила у граду. (...)

На сремској страни града, потребно је путем зелених клинастих зона повезати шуме Националног парка са приобаљем у коме су Каменички парк, Рибњак, Тврђава и петроварадинска шума контактна зона. Овакво повезивање спроводи се дуж долина потока, стрмим гребенима, ширим појасевима уз саобраћајнице и другим видовима озелењених простора.

Подручје Националног парка „Фрушка гора“ има изузетну важност као глобална вегетациона целина која утиче на коришћење и планирање подручја Новог Сада. Потпуно природан и природи близак просторни тип шумског екосистема чини подручје фино структурисаним, са високо визуелним и еколошким вредностима.

Зелени коридори чине основу зеленог система града, па се морају резервисати простори за подизање нових зелених површина, дрвореда и заштитног зеленила.“

Паркови

„Парк је зелена површина најчешће већа од 1 ha, намењена за јавно коришћење, која се уређује, опрема и одржава у циљу заштите животне средине, унапређења слике града, рекреације и остваривања културних и образовних функција парковских садржаја.

На основу величине, стила и времена настанка могуће је издвојити више типова паркова:

- централни градски парк,
- зонски парк,
- парк суседства,
- паркови у приобаљу Дунава,
- паркови специфичне намене,
- тематски паркови,
- спортски паркови,
- парк-шуме.

Парк Рибњак ће бити композиционо решен у пејзажном (природном, слободном) стилу, односно максимално ће се користити постојећи биљни материјал и потенцијал природних карактеристика терена, али ће композиција бити допуњена новим функционалним и партерним декоративним елементима. Пешачке стазе треба да повезују два суседна парка (Каменички парк и Тврђаву).“

„Код израде детаљније планске документације концепт уређивања засниваће се на:

- задржавању и очувању постојећих површина и вегетације, чиме би се формирао систем зеленила обезбеђен одговарајућим мерама неге и заштите,
- планирању и уређивању зелених површина у свим зонама кроз израду планова детаљније разраде,

- изградњи и уређењу зелених површина које морају да буде у складу са урбанистичко-архитектонским решењима зона, блокова, улица и амбијената, односно зеленило осим основне заштитне улоге мора да има и улогу архитектонских елемената (заклањање, истицање, ослобађање визура итд.),
- формирању заштитног зеленила у оквиру јавних површина у регулационој ширини саобраћајница и у железничким коридорима поштујући прописане удаљености линијског зеленила ради неометаног одвијања саобраћаја.

Код подизања нових паркова важе следећи услови:

- најмање 70 % површина намењених парку треба да буде под зеленилом;
- обезбедити минимално 50 % површине парка под крошњама дрвећа (ортогонална пројекција крошњи).

Садржаји треба да буду концентрисани (зонирање парка):

- миран одмор и шетња око 60 %
- спорт око 10 %
- дечија игралишта 15 %
- економски део 5 %
- простори рекреације и забаве 10 %.

(Однос може да се мења у зависности од величине парка.)

У укупном билансу територије парка стазе заузимају 5–20 % од укупне површине (главна алеја, шеталишта или променаде, стаза за кружну шетњу, другостепене стазе). Све стазе морају бити од природних материјала (ситна утабана ризла, природни камен и сл.).

Планирати водене површине (вештачка језера, фонтане).

Планирати места за постављање споменика.

Када је површина парка већа од 2 ha, могу се планирати објекти, при чему сви планирани објекти заједно не смеју да заузимају више од 2 % укупне површине парка.“

Заштитно зеленило

„Линијско постављање зеленила у граду има посебну улогу у функционисању повезивања (умрежавања) зелених површина градске структуре и непосредног везивања са већим вегетационим целинама на ободу града.

Заштитни зелени појас представља озелењен простор (најчешће линијске или тракасте форме) који има улогу заштите становништва, града или појединих његових делова и пољопривредних површина од штетног утицаја издувних гасова, буке моторних возила и ерозије земљишта, заштиту саобраћајница од удара ветра и наноса снега, као и улогу визуелне заштите.“

„Приликом подизања нових заштитних зелених појасева избор врста треба да је у складу са условима станишта, а начин садње треба прилагодити примарној функцији истог.

Заштитни зелени појас уређује се у складу са функционалним потребама намене која се штити или од које се штити као: шумски зелени појас, ветробрани појас, вегетација на клизиштима, линеарно зеленило уз канале, потоке и саобраћајнице, односно користи се као рекреативно подручје, воћњак, виноград, повртњак, пољопривредно земљиште (приградско и ванградско зеленило).

Заштитне зоне зеленила на стрмим теренима, успоставиће се пре свега у циљу спречавања ерозије, а висока вегетација биће заступљена на око 50–70 % површина и треба је формирати од одговарајућих врста лишћара и четинара (са кореновим системом што добро веже земљиште), док се мањи проценат шибља планира на ивичним и стрмим деловима простора.

Дуж путева и пруга заштитно зеленило треба да је заступљено у континуитету тако да повезује јавно и остало зеленило. Распоред дрвећа треба да буде у слободном пејзажном стилу.

Испод енергетских коридора услови за садњу вегетације су ограничавајући, тако да се уређење зелених површина више заснива на партерном озелењавању и формирању уређених травнатих површина са ниском вегетацијом, обликованим шибљем, пољопривредним културама и цвећем.

У зонама заштитног зеленила могу се, на основу плана даље разраде, градити и спортски и уређивати рекреативни терени са неопходним објектима за функционисање, под условом да не угрожавају коришћење суседних простора (буком, исцрпљивањем подземних вода и сл.).

Изузетно, у зонама заштитног зеленила, уколико се у поступку даље разраде урбанистичким плановима буду стекли услови услед нових резултата геомеханичких истраживања, промена ширине и положаја инфраструктурних коридора, као и осталих заштитних појасева (комплекси специјалне намене и др.), парцеле се могу планирати за друге намене уколико испуњавају остале критеријуме (приступ, инфраструктурна опремљеност, услови са аспекта стабилности и носивости терена.“

Комунални објекти и површине

„Комунални објекти и површине обухватају садржаје од општег интереса и то: гробља, површине за хидротехничке захвате, прераду отпадних вода, депоније комуналног отпада и остале комуналне површине, као и купалишта.“

„Пијаце

Снабдевање градског становништва је једна од виталних функција. Мрежа дистрибутивних центара, тржнице на велико – кванташке пијаце и зелених пијаца као основних облика снабдевања становника Новог Сада и насеља која гравитирају подручју Новог Сада, као и ширење мреже пијаца у контактним подручјима Новог Сада, обезбедиће равномеран размештај места за снабдевање.

Планиране су пијаце на Мишелуку II и Мишелуку III, на Адицама, Садовима, Телепу и Клиси. У односу на предложену мрежу, могуће је плановима детаљније

разраде предвидети изградњу пијаца и у оквиру других преовлађујућих намена (центар, становање, ...).“

2.2. Смернице из ПППНН

Подручје непосредног утицаја на Национални парк, као другу целину подручја посебне намене, чине обрадиви северни обронци Фрушке горе и јужне падине лесне терасе Срема са насељима уз Национални парк, која чине део руралне структуре овог културног предела. Овој просторној целини припада и туристички правац „Зелена стаза“. Према ПППНН је планирана реконструкција железничког подручја локалне пруге број 9 Петроварадин–Беочин и трансформација железничког подручја у „Зелену стазу“ за немоторна кретања.

Туристички правац „Зелена стаза“ ће омогућити еколошко повезивање насеља на десној обали Дунава (Петроварадин, Сремска Каменица, Лединци, Раковац и Беочин) развојем немоторног саобраћаја (првенствено пешачког и бициклистичког) и преко примарних и секундарних праваца везу са „Фрушкогорским путем“.

План развоја немоторног саобраћаја на обухваћеном простору предвиђа формирање и развој капацитета немоторних пешачко-бициклистичких кретања кроз дефинисање коридора бициклистичких стаза уз реку Дунав (међународног цикло коридора б), националних цикло коридора уз падине Фрушке горе, локалних/међунасељских стаза као и тзв. „зелених“, пешачких и бициклистичких стаза унутар насеља и локалитета.

Немоторна кретања (пешачење, бициклизам) као вид кретања су темељна људска потреба и као таква представљају део стратегије развоја туризма у Националном парку. Пешачке и бициклистичке стазе биће разрађене планским документима нижег реда, као и пратећом техничком документацијом. Планира се даљи развој већ утврђених цикло и пешачких стаза које би по својој концепцији и уређености биле намењене пешацима свих узраста, где би се до обода тих зона формирала доступност индивидуалном и јавном саобраћају, уз организовано стационирање возила.

Осим „стандардних“ бициклистичких стаза које се користе за свакодневно саобраћање посебан вид цикло стаза представљају стазе које су намењене за рекреативну вожњу и туристичке обиласке. Greenways – зелене стазе, као рекреативне стазе и стазе које се налазе у природном окружењу, имају изразито позитиван еколошки предзнак, јер се користе постојећи путеви и стазе у оквиру амбијента природног пејзажа, и већ изграђене инфраструктуре. Greenways – зелене стазе представљају вишенаменске стазе које подржавају бициклизам, пешачење, јахање и друге облике немоторних кретања. Зелене стазе могу бити различитог типа (историјске, трговачке, туристичке), а могу се користити и стари насипи (као посебни еко-путеви).

Кроз посебну намену дефинисан је и коридор локалне железничке пруге Петроварадин–Беочин као перспективна Greenway – „Зелена стаза“.

3. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Подручје обухваћено Планом налази се у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Петроварадин и КО Сремска Каменица, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на граници КО Сремска Каменица, КО Нови Сад II и КО Петроварадин. Даље, граница наставља ка североистоку, прати границу КО Петроварадин до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 2008, затим скреће у правцу истока, прати продужени правац јужне границе парцеле број 2008, пресеца парцеле бр. 3005 (Дунав), 3000 (пут), 1191, 3001 (улица), прати јужну границу парцеле број 2008 до тромеђе парцела бр. 2999 (улица), 2011 и 2008. Од ове тачке скреће ка југу, прати западну границу парцеле број 2999 до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 2007, затим скреће у правцу истока, прати продужени правац јужне границе парцеле број 2007, затим јужну границу парцеле број 2007, и њеним продуженим правцем долази до осовине Каменичког пута. Даље, граница скреће ка југу, прати осовину Каменичког пута и осовину планиране саобраћајнице до пресека са источном регулационом линијом Туристичког правца „Зелена стаза“, затим скреће ка истоку, прати источну регулациону линију Туристичког правца „Зелена стаза“ до пресека са осовином Улице Рачког. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати осовину Улице Рачког до пресека са јужном границом парцеле број 6659/5, затим граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 6659/5, затим граница скреће у правцу југозапада, прати западну регулациону линију Државног пута IB-21, прелази у КО Сремска Каменица и долази до пресека са осовином Улице мајора Тепића, затим скреће ка североистоку, прати осовину Улице мајора Тепића, осовину Улице Моше Пијаде и осовину прикључка из правца Сремске Каменице, прелази у КО Петроварадин до пресека са осовином главног мишелучког булевара у зони Мишелука. Даље, граница скреће ка западу, прати осовину мишелучког булевара до пресека са источном регулационом линијом Туристичког правца „Зелена стаза“, затим скреће ка североистоку, прати источну регулациону линију Туристичког правца „Зелена стаза“ до пресека са осовином северног прикључка на планирани булевар из правца Транцамента. Од ове тачке граница скреће ка северозападу, прати осовину северног прикључка и продуженим правцем долази до северне регулације пута Нови Сад – Сремска Каменица, затим скреће ка југозападу, прати северну регулациону линију пута Нови Сад – Сремска Каменица до јужне границе парцеле број 2808/1 (пут). Даље граница скреће ка северозападу, прати јужну границу парцела бр. 2808/1 (пут) и 2772 (пут), скреће у правцу југозапада, прати источну границу парцеле број 3001 (пут) до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 2758 и 2760/1, затим скреће ка северозападу, прати претходно описани продужени правац и границу парцела бр. 2758 и 2760/1 и долази до тромеђе парцела бр. 3005 (Дунав), 2758 и 2760/1. Од ове тачке граница пресеца парцелу број 3005, и долази до тачке која је одређена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 451,11 ha.

У оквиру обухвата појединачно се разрађује 10 локалитета, у оквиру посебно описаних граница, укупне површине 93,44 ha.

Локалитет 1: за почетну тачку описа границе утврђена је тачка на пресеку осовине дефинисане осовинским тачкама 709t и 774t и источне границе парцеле број 2928/2 (Туристички правац „Зелена стаза“) у КО Петроварадин. Од ове тачке у правцу истока граница прати источну границу парцела бр. 2928/2 (Туристички правац „Зелена стаза“) и 2928/1 (Туристички правац „Зелена стаза“), обухвата и прати границу парцеле број 2932 и наставља да прати јужну границу парцеле број 2928/1 до тромеђе парцела бр. 2928/1 (Туристички правац „Зелена стаза“), 3726/8 и 3726/5. Даље, граница наизменично скреће ка северозападу и југозападу, обухвата и прати границу парцела бр. 3726/8, 3726/7, 3727/4, 3727/3, 3728/1, 3728/2, 3729, 3734/1, 3735, 3737, 3741, 3746, 3748, затим пресеца парцелу број 3749 и долази до тромеђе парцела бр. 3755, 3752/1 и 3749. Од ове тачке граница обухвата и прати границе парцела бр. 3752/1, 3753, 3759, 3767/2, 3767/1, 3766/5, 3766/6, 3766/7, затим пресеца парцеле бр. 3766/8, 3771/2 и долази до границе парцеле број 3771/1. Даље, граница прати јужну границу парцела бр. 3771/1, 3772/6 и 3764/9 и долази до тромеђе парцела бр. 3772/5, 6642 и 3764/9. Од ове тачке граница прати источну регулациону линију планиране улице до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 3857/3 и 3857/7, затим пресеца планирану улицу претходно описаним правцем и долази до границе парцела бр. 3857/3 и 3857/7. Даље, граница обухвата и прати границу парцела бр. 3857/3, 3857/11, 3857/13, пресеца парцеле бр. 3856/3 и 3853, обухвата и прати границу парцела бр. 3852/7, 3852/5, 3852/3, 3852/1 и продуженим правцем западне границе парцеле број 3852/1 пресеца планирану улицу и долази до источне границе парцеле број 3885/2. Од ове тачке граница обухвата и прати границу парцела бр. 3885/2, 3883/4, 3882/1, 3882/3, 3881/4, 3881/13, 3881/12 и 3881/11, затим граница скреће у правцу југа, прати западну границу парцеле број 3881/14 до пресека са јужном регулационом линијом спортске површине. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати јужну регулациону линију спортске површине и северну границу парцела бр. 3926/1, 3928, 3923/1 и 3930. Од ове тачке, граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцеле број 3934 до пресека са јужном регулационом линијом Улице Динка Шимуновића, затим граница скреће у правцу југа, прати јужну регулациону линију Улице Динка Шимуновића до тромеђе парцела бр. 3945/19, 3945/22 и 6638/1. Даље, граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцеле број 6638/1 до пресека са јужном регулационом линијом планиране улице. Од ове тачке граница прати источну регулациону линију планиране улице до пресека са тромеђом парцела бр. 6638/1, 3967/1 и 3968/2, затим граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцела бр. 3967/1 и 3967/2 до пресека са осовином планиране саобраћајнице. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати осовину планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу истока, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са осовином планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу севера, прати осовину планиране саобраћајнице до

осовинске тачке број 1177t, затим граница скреће у правцу истока и долази до тромеђе парцела бр. 3893/7, 3893/8 и 3917. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцела бр. 3894/2, 3894/3, 3894/4 и 3894/5, затим граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцела бр. 3894/7 и 3895/6, затим граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцеле број 3895/6 до пресека са управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 3895/2, 3895/3 и 3895/5. Даље, граница скреће у правцу истока, прати претходно описани правац, северну границу парцела бр. 3895/2 и 3896/1, сече планирану саобраћајницу и прати северну границу парцеле број 3842/1, затим граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле бр. 3842/1 и 3843/4 и продуженим правцем долази до осовине планиране саобраћајнице. Од ове тачке, граница скреће у правцу југоистока, прати осовину планиране саобраћајнице до осовинске тачке 1205t, затим граница скреће у правцу југозапада, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са продуженим правцем из северне границе парцеле број 3795/8, затим граница скреће у правцу југоистока, прати претходно описани правац и северну границу парцела бр. 3795/8 и 3795/2, затим у правцу југозапада, прати источну границу парцела бр. 3795/2 и 3795/1, затим у правцу северозапада, прати јужну границу парцела бр. 3795/1 и 3795/5 до пресека са осовином планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са продуженим правцем из источне границе парцеле број 4157/1. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати источну границу парцела бр. 4157/1, 4157/2, 4157/6, 4157/5 и западну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са источном границом парцеле број 4165/2. Даље, граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцела бр. 4165/2 и 4166/3, затим граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 4166/3, затим граница скреће у правцу северозапада, прати источну регулациону линију главног мишелучког булевара до пресека са јужном границом парцеле број 4160/1. Од ове тачке, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 4160/1, 4164/1 и 4147/2 до пресека са западном регулационом линијом главног мишелучког булевара. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати северну регулациону линију петље главне мишелучке саобраћајнице, затим граница скреће у правцу северозапада, прати северну регулациону линију главне мишелучке саобраћајнице, сече парцеле бр. 4144/2, 4152/2, и 4143/2 и долази до тромеђе парцела бр. 4143/2, 4141/2 и 4143/1. Од ове тачке, граница у правцу северозапада, прати северну регулациону линију планиране саобраћајнице и долази до преломне тачке јужне границе парцеле број 4023/4 и западне регулационе линије планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу севера, прати западну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са јужном границом парцеле број 4010. Даље, граница прати јужну границу парцела бр. 4010 и 4011/3 и продуженим правцем јужне границе парцеле број 4011/3 пресеца парцелу број 4011/1 и долази на границу парцела бр. 4011/1 и 4013, затим прати границу парцела бр. 4011/1 и 4013 до пресека са западном регулационом линијом планиране улице коју прати до пресека са источном границом парцеле број 4049/10. Од ове тачке граница прати источну и северну границу парцеле број 4049/10, пресеца парцелу број 4049/6 и долази до тромеђе

парцела бр. 4049/6, 4049/1 и 4049/8, затим прати јужну границу парцеле број 4049/8 и јужну регулациону линију интервентног пункта до тачке описа број 2а која је дефинисана координатама: $Y_{2a} = 7411046.09$, $X_{2a} = 5010098.01$. Од ове тачке управним правцем граница долази до продужене осовине која је дефинисана осовинским тачкама 709t и 774t, затим прати претходно продужен правац и осовину дефинисану осовинским тачкама 709t и 774t и долази до почетне тачке описа локалитета 1. Локалитетом 1 је обухваћена површина од 76,69 ha.

Локалитет 2: за почетну тачку описа границе утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 4131/2, 4133/1 и 4134/2 у КО Сремској Каменици. Од ове тачке, у правцу југозапада, граница прати источну границу парцела бр. 4133/1, 4133/4 и 4133/5, затим граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 4133/5, 4133/6 и 4133/1 и долази до тачке на пресеку северне регулационе линије планиране саобраћајнице и јужне границе парцеле број 4133/1. Даље, граница у правцу запада прати северну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са источном границом парцеле број 4139/6. Од ове тачке, граница сече парцелу број 4139/6 управним правцем на западну границу парцеле број 4139/6, затим граница скреће у правцу североистока, прати западну границу парцеле број 4139/6, затим граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 4133/1, 4133/3 и 5783/3, и северну границу парцеле број 4139/2 до пресека са осовином Институтског пута. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати осовину Институтског пута до пресека са продуженим правцем из јужне границе парцеле број 4132/14. Од ове тачке, граница скреће у правцу југоистока, прати претходно описани правац, јужну границу парцела бр. 4132/14 и 4132/15, сече парцелу број 4132/3 до северне регулационе линије планиране саобраћајнице. Даље, граница прати северну регулациону линију планиране саобраћајнице до тремеђе парцела бр. 4133/1, 4132/3 и 4132/13, затим граница скреће у правцу североистока, прати источну границу парцела бр. 4132/13 и 4132/5 до пресека са продуженим правцем из јужне границе парцеле број 4131/5. Од ове тачке, граница скреће у правцу југоистока, прати претходно описани правац и јужну границу парцела бр. 4131/5, 4131/4 и 4131/1 до пресека са продуженим правцем из западне границе парцеле број 4134/2. Даље, граница скреће у правцу југа, прати претходно описани правац и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе локалитета 2. Локалитетом 2 је обухваћена површина од 2,49 ha.

Локалитет 3: за почетну тачку описа границе утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 4285/2, 4286 и 6659/2 у КО Петроварадин. Од ове тачке граница у правцу северозапада прати западну регулациону линију планираног мишелучког булевара, затим граница скреће у правцу запада, прати јужну регулациону линију планираног мишелучког булевара и њеним продуженим правцем долази до пресека са источним правцем паралелним са осовином планиране саобраћајнице на удаљености од 20 m. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати претходно описани правац, затим у правцу запада, прати осовину планираног мишелучког булевара, затим у правцу

југоистока, прати западни правац паралелан са осовином планиране саобраћајнице на удаљености од 20 m до пресека са правцем повученим из јужне регулационе линије планираног мишелучког булевара. Од ове тачке, граница скреће у правцу запада, прати претходно описани продужени правац и јужну регулациону линију планираног мишелучког булевара, затим граница скреће у правцу југа, прати источну регулациону линију планираног мишелучког булевара до пресека са западном регулационом линијом Државног пута ИБ-21. Даље, граница скреће у правцу истока, прати западну регулациону линију Државног пута ИБ-21 и долази до почетне тачке описа границе локалитета 3. Локалитетом 3 је обухваћена површина од 2,66 ha.

Локалитет 4: за почетну тачку описа границе утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 6659/2, 6639/1 и 4167/5 у КО Петроварадин. Од ове тачке граница у правцу северозапада прати западну регулациону линију планираног мишелучког булевара, затим граница скреће у правцу запада, прати јужну регулациону линију планираног мишелучког булевара, затим граница скреће у правцу југа, прати источну регулациону линију планираног мишелучког булевара до пресека са западном регулационом линијом Државног пута ИБ-21. Даље, граница скреће у правцу истока, прати западну регулациону линију Државног пута ИБ-21 и долази до почетне тачке описа границе локалитета 4.

Локалитетом 4 је обухваћена површина од 3,21 ha.

Локалитет 5: за почетну тачку описа границе утврђена је тачка број 18 дефинисана координатама (Y18: 7410829.70; X18: 5010013.35) у КО Петроварадин. Од ове тачке, граница скреће у правцу југоистока, прати северну и источну планирану регулациону линију уређене парковске површине, затим граница скреће у правцу северозапада, прати јужну и западну планирану регулациону линију уређене парковске површине и долази до почетне тачке описа границе локалитета 5.

Локалитетом 5 је обухваћена површина од 1,19 ha.

Локалитет 6: обухваћене су целе парцеле бр. 2576/1, 2576/2, 2673/1, 2673/2, 2673/3, 2673/4, 2673/5, 2674, 2675, 2676/1, 2676/2, 2676/3, 2676/4, 2676/5, 2676/6, 2676/7, 2677, 2678/1, 2678/2, 2680, 2681/1, 2681/2, 2682/1, у КО Петроварадин, површине 3,22 ha.

Локалитет 7: за почетну тачку описа границе утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 2701/2, 2690 и 2937/1 (Каменички пут) у КО Петроварадин. Од ове тачке граница у правцу североистока прати источну границу парцеле број 2937/1 (Каменички пут), затим граница скреће у правцу југоистока, прати северну границу парцеле број 2688/1, затим граница скреће у правцу југозапада, прати источну границу парцеле број 2688/1, сече парцелу број 2688/2 и долази до преломне тачке на јужној граници парцеле број 2688/2. Даље, граница скреће у правцу југоистока, затим у правцу југозапада, затим у правцу запада, затим у правцу југозапада, редом прати северну, источну и

јужну границу парцеле број 2689/1 до тремеђе парцела бр. 2689/1, 2689/3 и 2701/2. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцела бр. 2689/3 и 2690 и долази до почетне тачке описа границе локалитета 7.

Локалитетом 7 је обухваћена површина од 1,22 ha.

Локалитет 8: обухваћена је цела парцела број 2666/1, у КО Петроварадин, површине 0,10 ha.

Локалитет 9: за почетну тачку описа границе утврђена је осовинска тачка 1310t. Од ове тачке, граница у правцу севера прати осовину планиране саобраћајнице дефинисану осовинским тачкама 1310t–1316t до пресека са осовином планиране саобраћајнице дефинисаном осовинским тачкама 1215t–1228t, затим граница скреће у правцу истока, прати осовину планиране саобраћајнице дефинисану осовинским тачкама 1215t–1228t до пресека са осовином планиране саобраћајнице дефинисаном осовинским тачкама 797t–1229t. Даље, граница скреће у правцу југа, прати осовину планиране саобраћајнице дефинисану осовинским тачкама 797t–1229t до пресека са планираном саобраћајницом дефинисаном осовинским тачкама 1314t–1310t, затим граница скреће у правцу запада, прати осовину планиране саобраћајнице дефинисану осовинским тачкама 1314t–1310t и долази до почетне тачке описа границе локалитета 9.

Локалитетом 9 је обухваћена површина од 1 ha.

Локалитет 10: за почетну тачку описа границе утврђена је осовинска тачка 1527t. Од ове тачке, граница у правцу југоистока прати осовину планиране саобраћајнице до осовинске тачке 1353t, затим граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Бранислава Букурова до пресека са продуженим правцем из јужне границе парцеле број 4121/15. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати претходно описани правац и јужну границу парцеле број 4121/15, затим граница скреће у правцу североистока, затим северозапада, редом прати источну и северну границу парцеле број 4123/10 и северну границу парцеле број 4123/9 и њеним продуженим правцем долази до осовине планиране саобраћајнице. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати осовину планиране саобраћајнице и долази до почетне тачке описа границе локалитета 10.

Локалитетом 10 је обухваћена површина од 1,66 ha.

4. ЦИЉ ДОНОШЕЊА ПЛАНА

Генералним урбанистичким планом утврђени су циљеви просторног развоја, у складу са потребама Града.

Планиране намене прилагођене су градским потребама у складу са урбанистичким нормативима и стандардима, а тако да теже највишим степенима квалитета у простору.

Становање као највише заступљена намена прилагођено је различитим потребама, жељама и могућностима корисника. То значи да је, уз садашњу, прилично разноврсну понуду, обезбеђено становање прилагођено старима, односно младима, студентима и ђацима, запосленима који део времена проводе у Новом Саду, затим прилагођено вишегенерацијским породицама, хендикепираним лицима и другим категоријама становништва.

Намене површина у обухвату овог плана које су дефинисане предходним планском документацијом, усаглашене су са смерницама утврђеним Генералним урбанистичким планом.

Овај план садржи: границу и обухват грађевинског подручја Плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену површина, регулационе и грађевинске линије, 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 по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

5. ПОЛОЖАЈ И КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБУХВАЋЕНОГ ПОДРУЧЈА

5.1. Оцена постојећег стања простора

Подручје обухваћено Планом налази се на сремској страни Града Новог Сада.

Према намени простора, структури, просторним карактеристикама, те начину и условима изградње, простор у обухвату Плана може се поделити на седам просторних целина – зона:

- I. Рибњак са делом Дунава,
- II. Транцамент,
- III. Мишелук – плато,
- IV. Мишелук – Татарско брдо,
- V. комплекс института у Сремској Каменици,
- VI. резервоар „Институт“,
- VII. резервоар „Татарско брдо“.

У оквиру наведених целина издвајају се карактеристичне просторне потцелине, које се разликују по намени, положају, начину изградње и начину коришћења. Ове потцелине ће, због својих специфичности, бити предмет даље урбанистичке разраде.

Подручје Рибњака простире се дуж десне обале Дунава, у наставку Каменичког парка, низводно од Моста слободе, на површини од око 48 ha.

Генералним урбанистичким планом цео простор Рибњака планиран је као централни градски парк, наставак зеленог масива Каменичког парка. Ова категорија парка опслужује цео простор града.

Простор Рибњака представља део приобалног зеленог појаса дуж сремске стране града. Као средишњи сегмент између два централна парка (парк Петроварадинске тврђаве и Каменички парк) он чини централну зону урбаног зеленила на подручју града.

Иако према геоморфолошким и геомеханичким анализама терена (последње је рађено 1981. године) Рибњак представља активно клизиште, на овом простору, поред великог броја бесправно изграђених породичних стамбених објеката, налази се и одређени број вила, вредних објеката, саграђених легално у првој половини XX века.

Водена површина Дунава користи се за пловни пут, у складу са условима надлежних институција.

Део Транцамента обухваћен овим планом налази се између Каменичког пута и туристичког правца „Зелена стаза“ (бивша пруга Беочин–Петроварадин). На овом простору, површине око 26,8 ха, поред комплекса Радио телевизије Војводине, који је у функцији, и неколико парцела винограда и њива, изграђен је већи број породичних стамбених објеката, већином без одобрења за изградњу. Планском документацијом, у складу са наменом дефинисаном Генералним урбанистичким планом, у делу простора задржава се зона породичног становања, па тиме и сви до сада изграђени породични објекти. Такође, почела је реализација простора који је намењен за изградњу вишепородичних објеката средње густине, у комбинацији са садржајима општеградског центра уз Каменички пут.

Просторна целина Мишелук – плато обухвата стамбене зоне **Мишелук I и Мишелук III** заузима површину од 195,3 ха. Простор се планира за око 15.000 становника.

Будући да је његов већи део још увек неизграђен, у овој зони планира се комфорније породично и вишепородично становање. На простору је започета изградња породичних објеката, највише у источном делу ка Петроварадину и у зони Државног пута IB-21. У јужном делу Мишелука III изграђен је комплекс Клиничког центра, бивша Ковид болница.

Просторна целина која обухвата стамбену зону **Мишелук II – Татрско брдо**, заузима површину од 93,4 ха. За разлику од целине број III, овај простор је у много већој мери изграђен, углавном породичним објектима. Вишепородично становање је планирано на заравњеном потезу уз главну мишелучку саобраћајницу и започета је реализација уз комплекс православног храма.

Комплекс института у Сремској Каменици, лоциран у југозападном делу простора у обухвату Плана на површини од 38,1 ха, специјализовани је здравствени центар у оквиру ког функционишу три института: Институт за плућне болести, Институт за онкологију и Институт за кардиоваскуларне болести (КВБ). Овај специјализовани центар има покрајински и републички значај. Парк који окружује болничке објекте пројектован је као парк специјалне намене око болнице за лечење туберкулозе и других плућних болести и представља законом заштићено природно добро – регионални парк.

Као специјализовани центар овај комплекс спада у категорију приоритених урбанистичких целина. На овом простору реализују се објекти усклађени са потребама корисника простора.

У обухвату Плана налазе се две површине за хидротехничке захвате, обе лоциране уз Државни пут ИБ-21. **Резервоар „Институт“**, у подножју Татарског брда, са котом 141/145 m н.в., представља „базни резервоар“ снабдевања водом виших зона сремске стране водоводног система града.

Резервоар „Татарско брдо“, који се граничи са комплексом института, је резервоар II висинске зоне, реализован на коти 180/184 m н.в. Површина која је издвојена за резервоар, величине 1,1 ha, задржава своју постојећу намену. Остатак површине ове просторне целине намењује се туристичко-спортско-рекреативној намени.

5.2. Оцена стања зеленила

Зелене површине у оквиру границе обухвата Плана постоје као уређене и самоникле зелене површине. Уређене зелене површине се налазе у оквиру различитих намена, као што су становање, вишепородично становање, основна школа, предшколска установа, јавне службе и слично, које су у доста добром и виталном стању без механичких оштећења, паразита и других штеточина. Биљке се редовним мерама неге одржавају (кошење, резивање, чишћење и слично). У оквиру пруге Нови Сад–Беоцин налазе се разнородне самоникле врсте биљака (травни покривачи, ниске и високе биљке). Биљке су у доста добром и виталном стању без механичких оштећења, као и без паразита и других штеточина. Зелена површина у оквиру пруге није у редовном поступку одржавања. Од разнородних врста биљака могу се наћи воћне врсте као што су јабука, крушка, шљива и слично. Поред воћних врста налазе се и липа, багрем, неке од четинарских врста и друге биљке које су карактеристичне за подручје Националног парка „Фрушка Гора“. Биљке је потребно у што већој мери задржати и редовним мерама неге одржавати.

5.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

5.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Унутар границе Плана примарну саобраћајну мрежу чине следеће постојеће саобраћајнице: Каменички пут, Институтски пут, улице Мајора Тепића, Динка Шимуновића и Бранислава Букурова, Главна мишелучка саобраћајница као и будућа веза Улице Бранислава Букурова и Улице Динка Шимуновића. Планом нису обухваћени државни путеви. Остале саобраћајнице су углавном секундарног карактера. У току је изградња већег дела саобраћајних површина на простору Мишелука у околини Ковид болнице.

На простору обухвата Плана налазила се и железничка пруга Петроварадин–Беоцин која је у потпуности демонтирана. Задржан је само њен коридор.

Бициклических стаза на обухваћеном простору нема. Тротоари су изграђени спорадично и доста су лошег квалитета.

Обухваћени простор је опслужен линијама јавног градског превозу само по његовом ободу, док у унутрашњости простора нема организованог јавног градског путничког превоза.

Паркирање и гаражирање се обавља на парцелама појединачних објеката ван регулација улица.

5.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом делимично је решено преко водоводног система Града Новог Сада.

Постојећа примарна водоводна мрежа, реализована је профилем Ø 400 mm, од постојећег резервоара „Транцамент“, Каменичким путем, Новосадским и Институтским путем до релејне пумпне станице „Институт“.

Релејном пумпном станицом „Институт“, вода се потискује примарним водом профила Ø 200 mm, који је реализован дуж Улице Соње Маринковић, према резервоару „Чардак“.

Примарне водоводне правце представљају доводник воде, профила Ø 900 mm, дуж главне мишелучке саобраћајнице, који је реализован дуж Моста слободе, и до резервоара „Институт“, као и водоводни правац, профила Ø 500 mm, који повезује резервоар „Институт“ и резервоар „Татарско брдо“.

Постојећа секундарна водоводна мрежа, везана на примарну, функционише као једна целина и профила је од Ø 100 до Ø 150 mm.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода делимично је решено преко сепаратног канализационог система Града Новог Сада.

Примарна канализациона мрежа постоји дуж Државног пута ИБ-21 Петроварадин–Рума и профила је Ø 600 mm, као и у Улици Динка Шимуновића, где постоје канализација отпадних вода профила Ø 400 mm и канализација атмосферских вода профила Ø 600 mm.

Секундарна канализациона мрежа не постоји. Отпадне воде се одводе преко септичких јама на парцелама корисника.

Атмосферске воде у преосталом делу простора где мрежа није реализована се делом упијају у тло, а делом сливају ка нижим теренима.

Одбрана од поплава

На подручју обухваћеним Планом нема изграђених објеката (насипа) за заштиту од високих вода Дунава.

Постојећа одбрана од високих вода Дунава спроводи се у природним условима. Падине постојећег терена и планиране намене овог дела простора, не захтевају реализацију објеката за заштиту од високих вода Дунава.

5.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје се снабдева електричном енергијом из трансформаторских станица (у даљем тексту: ТС) 110/20 kV „Нови Сад 6 – Мишелук“ која се налази у југоисточном делу Плана и ТС 35/10 kV „Петроварадин“, средњенапонске 20(10) kV мреже, дистрибутивних и сопствених ТС 10/0,4 kV и нисконапонске мреже која је изграђена надземно и подземно, у регулацијама саобраћајница и до објеката. Садашња мрежа задовољава потребе постојећих садржаја на подручју.

Преко подручја прелазе далеководи 110 kV и 35 kV око којих је дефинисан заштитни појас у коме је изградња објеката ограничена законским и подзаконским актима и у словима надлежних имаоца јавних овлашћења.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје се снабдева топлотном енергијом из гасификационог система града и из локалних топлотних извора.

Главни објекти за снабдевање из гасификационог система су мерно-регулационе гасне станице (МРС) „Победа–Петроварадин“, МРС „Навип“, МРС „СУП“ и МРС „Мишелук“ које су прикључене на гасовод притиска до 16 bar, изграђеног за сремску страну града. Од ових МРС полази нископритисна мрежа до потрошача. Садашња мрежа задовољава потребе постојећих садржаја на овом подручју.

Електронске комуникације

Ово подручје је делимично опремљено телекомуникационом инфраструктуром. Корисници система линијског преноса се снабдевају из аутоматских телефонских централа преко подземне и надземне мреже каблова. На делу подручја постоји изграђена и надземна и подземна мрежа кабловског дистрибутивног система (КДС-а) која углавном омогућава праћење телевизијског програма и употребу интернета.

На подручју је постављено неколико антенских система са базним станицама мобилне телефоније на антенским стубовима и објектима.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

1.1. Концепција уређења простора

Простор који је обухваћен овим планом налази се на сремској страни града и заузима просторне целине Мишелука, Рибњака и део Транцамента. Планско решење се ослања на смернице планова вишег реда и урбанистичко решење из предходних планова детаљне регулације на основу којих је започето уређење и реализација простора.

У складу са Генералним урбанистичким планом на обухваћеном простору планиране су следеће намене: породично становање, вишепородично становање, породично становање са пословањем, општеградски центри, основне школе, предшколске установе, средња школа, разноврсне јавне службе (дом здравља, културни центар, интервентни пункт ...), туристичко-спортско рекреативне површине, централни градски парк и друге парковске површине, спортско-рекреативне површине, туристички правац „Зелена стаза“, здравствене установе Клинички центар и Институт у Сремској Каменици, социјална заштита, верски комплекси, комуналне површине, површине за хидротехничке захвате, водена површина Дунав, комплекси у функцији саобраћаја (саобраћајни терминали и други), комплекс енергане, топлане, мерно-регулационе станице и комплекс ТС.

Концепт уређења простора базира се на коришћењу изузетних природних карактеристика локације, као што је непосредна близина Фрушке горе, са директним утицајем преко Парка института у Сремској Каменици, и конфигурације терена.

Становање

Највећи део простора, који је обухваћен Планом, намениће се становању. Простор Мишелука има статус подручја на којем је планирано проширења становања – изградња на слободним теренима.

Становање је заступљено у категоријама породично становање, становање са пословањем и вишепородично становање.

Облик становања, услови и правила за изградњу и уређење дефинисаће се на нивоу зоне или за веће просторе унутар зоне.

Породично становање планираће се на површинама у централном делу Мишелука II, у северозападном делу Мишелука I, уз туристички правац „Зелена стаза“ и уз Државни пут IB-21 (Мишелук I и III). Појас уз Државни пут IB-21, намењен је становању у комбинацији са пословањем. На овом простору планирано је породично становање у оквиру кога се развијају пословни садржаји компатибилни становању.

Породично становање, заступљено на највећем делу простора обухваћеног Планом и представља доминантну намену простора. Разликује се неколико просторних

целина, насталих у различитим временским периодима и са различитим типологијама. Породично становање са слободностојећим објектима заузима највећи део подручја намењеног породичном становању. Планирани простори за проширење намене становања пружају могућност за развој различитих савремених облика породичног становања, као што су терасасто становање, резиденцијално становање, становање у затвореним стамбеним комплексима и слично.

Вишепородично становање планира се на заравњеним деловима простора уз главну мишелучку саобраћајницу, на терену који је приступачан и погодан за изградњу. Вишепородично становање планирано је и на простору централног дела Мишелука I и III заједно са садржајима центра и јавних служби, као и уз Каменички пут на Транцаменту. Планира се изградња објеката средњих густина, претежне спратности до П+4. У складу са карактеристикама терена, локацијским предностима, потребом за санацијом стања на Мишелуку, развијаће се сви облици савременог вишепородичног становања.

Општеградски и специјализовани центри

Општеградски и линијски центри планираће се као простори које одликује разноврсност садржаја који прате остале намене простора, задовољавају потребе корисника простора и са осталим функцијама повезују град у јединствен систем.

Општеградске центре чине простори на којима се садржаји могу организовати у полифункционалне просторне целине, а према врсти, значају објеката и подручју чије становништво задовољавају, деле се на примарне (главни центар) и секундарне.

На обухваћеном простору општеградски и линијски центри планирају се у свим просторним целинама како би се обезбедили сви неопходни садржаји и задовољиле потребе свих корисника. Центар Мишелука ће се развијати дуж важних саобраћајних праваца који ће се формирати на простору Мишелука. Развојем примарног центра на Мишелуку, може се очекивати развој центра на десној обали ка центру у Сремској Каменици и њихово повезивање у систем. Планираће се и развој секундарног центра на делу Мишелука, којем ће гравитирати становништво Петроварадина и Сремске Каменице.

Општеградски центар на Транцаменту, због свог положаја у граду и у мрежи центара, има улогу примарног градског центра, па тиме и другачији карактер од центара стамбених зона Мишелука. На овом простору планираће се следеће намене: пословање, туристички, угоститељски, културни или спортски садржаји. Потребно је фаворизовати атрактивне садржаје јавног карактера, који би окупили што већи број корисника.

Центри су предвиђени уз значајније саобраћајне правце, у зонама уз центре стамбених зона, уз главну мишелучку саобраћајницу и у зонама међусобног повезивања центара. Планирају се у склопу других намена, уз услов да је функција центра обавезан садржај приземља.

Структура секундарних центара се не разликује битно од структуре главног центра, с тим што се значај и капацитети јавних служби планирају према мрежи и прилагођавају гравитационом подручју које опслужују. Нови центри који ће се

формирати на планираним саобраћајницама ће етапно добијати карактеристике центра достизањем одређене концентрације становника, стварањем целовитог саобраћајног правца и сл.

Становање је обавезан садржај на подручју општеградских центара. Објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени, стамбено-пословни и стамбени. Учешће нестамбеног у укупно изграђеном простору одређује карактер намене становања и центара. Учешће до 20 % пословног простора одређује стамбену намену, 20–50 % стамбено-пословну, 50–70 % пословно-стамбену, а преко 70 % пословну.

У деловима планираних центара који ће се тек формирати одговарајући однос становања и садржаја центра достиже се временом. У фази изградње као минимална се утврђује намена приземља за садржаје центра и уређење простора прилагођено јавном коришћењу.

Специјализовани центри су просторно-функционалне целине у оквиру којих су смештене службе, односно делатности чији је значај по правилу шири од градског. У обухвату Плана налази се специјализовани центар Института у Сремској Каменици, Клинички центар и хелидром. Ови специјализовани центри ће се развијати у оквиру постојећих и Генералним урбанистичким планом предвиђених комплекса, у складу са програмима развоја појединих области. Уређење комплекса треба да буде прилагођено основној функцији центра.

У комплексима специјализованих центара морају се решити потребе у мирујућем саобраћају.

Јавне службе

На обухваћеном простору дефинисаће се и обавезни садржаји јавних служби, који обезбеђују неопходни квалитет живљења и задовољавају виталне потребе становништва: из области образовања (предшколске установе, основне и средње школе), културе, здравства (болничка и ванболничка здравствена заштита, апотеке), социјалне заштите (геронтолошки центар и друго). Ове службе се планирају равномерно у граду према критеријумима као што су: дозвољени радијус опслуживања, обухват одређене категорије становништва, дозвољени капацитет и др., у сагласности са нормативима који су утврђени за одговарајуће службе. Цео простор је покривен са шест планираних предшколских установа, три планиране основне школе и једном планираном средњом школом. У области здравствене заштите планираће се комплекс дома здравља, а задржаће се два комплекса болничке здравствене заштите (Институт у Сремској Каменици и Клинички центар). Такође, планираће се комплекс хитне медицинске помоћи, који је позициониран у оквиру интервентног пункта. Планираће се и више установа социјалне заштите.

Културни центар се такође планира за простор целог Мишелука. Поред стандардних садржаја културе локалног нивоа (сале за приредбе, изложбени простори, библиотека и сл.), потребно је планирати и одговарајући простор за младе: клубови,

КУД-ови и сл. Такође је могуће планирати и мањи биоскоп или позориште. Објекат је могуће укомпоновати са јавним тргом, односно отвореним уређеним простором на коме је могуће организовати манифестације на отвореном простору.

Туристичко-спортско-рекреативна намена

Зоне туристичко-спортско-рекреативне намене планираће се уз северозападну петљу главне мишелучке саобраћајнице и уз резервоар „Татарско брдо“. На овом простору планираће се зоне за лоцирање спортских, угоститељских и објеката за смештај посетилаца као и различите забавне, културне садржаје.

Објекти који ће се планирати могу бити у функцији туризма, спорта, или одређене врсте пословања. Делатности које ће се планирати могу бити из области: спорта, туризма и угоститељства, социјалне заштите и здравства.

На парцелама одговарајуће површине моћи ће да се граде објекти различите типологије, максималне спратности до П+3.

У складу са потребама корисника простора дефинисаће се комплекси и конкретни садржаји. У овим зонама спратност објеката ће се ограничити на максимално П+3, а индекс заузетости до 30 %. У оквиру ових садржаја омогућиће се учешће становања.

Парковске површине

На целом простору у обухвату Плана превиђене су слободне зелене и уређене парковске површине. Уређени паркови веће и мање површине, озелењени скверови и сл., планираће се у складу са суседним наменама, а они ће имати и функцију заштитног зеленила (уз јаче саобраћајне правце, у оквиру саобраћајних петљи и сл.).

На простору Рибњака предвиђен је парк. Како се простор налази на активном клизишту, обавезна је израда детаљне геолошко-литолошке студије терена која ће дати коначну оцену о стању терена, степену угрожености подручја и постојећих објеката на њему. Студијом ће се утврдити начин санације терена и могућност привођења планираној намени. Детаљнијом разрадом простора, а на основу студије носивости терена, утврдиће се режим очувања и одржавања легално изграђених објеката, односно мере заштите културних добара.

Планирана функција Рибњака као централног градског парка у наставку Каменичког парка је од изузетне важности за град. По утврђивању мера санације и санирању терена, створили би се услови за планирање обима изградње који би дозволиле мере санације, уз услов да се сачува основна намена простора (парк).

Парк института у Сремској Каменици спада у категорију паркова специфичне намене. Овај парк је изузетно обликована парковска целина у функцији окружења болничког комплекса, законом заштићено природно добро – регионални парк.

Спортско-рекреативне површине

У централном делу Мишелука III планираће се озелењена спортско-рекреативна површина која подразумева првенствено отворени спортски терени, шетну или трим-стазу, дечија игралишта и сл. Омогућиће се изградња мањих приземних објеката, у функцији спортских, односно рекреативних отворених терена (свлачионице, клупске просторије, просторије за спортске реквизите и алат за одржавање простора и кафе-посластичарница).

Заштитно зеленило

На површинама великог нагиба терена и у зонама уз јаке саобраћајне правце планирају се зелене површине у функцији заштите простора од буке, аерозагађења и заштите тла. Озелењавање ће се прилагодити нагибу и саставу терена – тла. На погодним местима могуће је уредити стазе и поставити парковски мобилијар, игралишта за децу, теретане на отвореном и сл.

Линијско постављање зеленила у граду има посебну улогу у функционисању повезивања (умрежавања) зелених површина градске структуре и непосредног везивања са вегетационим целинама рубног подручја.

Објекти у функцији саобраћаја

У зони саобраћајне петље предвиђен је саобраћајни терминал система „Паркирај и вози се“ („Park+Ride“, у даљем тексту: P+R систем). Овакав терминал омогућиће корисницима да паркирају своје возило на паркингу поред станице јавног превоза и да се неким од подсистема јавног превоза превезу до центра града.

У оквиру терминала утврдиће се обавезни садржаји са минимално 500 паркинг-места и терминлом јавног градског саобраћаја. Уз основне садржаје омогућиће се реализација пратећих објеката угоститељске намене: ресторани брзе хране, кафеи, санитарни блок и сл., као и простор у функцији оператера јавног превоза.

Комунални објекти и површине

Комунални објекти и површине обухватају садржаје од општег интереса, а на простору у обухвату Плана налазе се два комплекса за хидротехничке захвате, планирани комплекс пијаце и планирани комплекс Јавног комуналног предузећа „Паркинг сервис“ Нови Сад, који је лоциран на простору уз саобраћајну петљу главне мишелучке саобраћајнице.

Постојећи комплекси и објекти резервоара за воду „Институт“ и „Татарско брдо“ се задржавају. Могуће су мање интервенције на постојећим објектима у циљу боље функционалне организације или одржавања.

Водена површина Дунав

Дунав по својим пловним карактеристикама припада европској мрежи унутрашњих пловних путева, и на њему се одвија врло интензивна пловидба бродова.

Енергетски објекти

На простору у обухвату Плана планирани су комплекси енергане – топлане, мерно-регулационе станице и комплекс ТС.

Заштитни коридори енергетске инфраструктуре (далековода и гасовода) пресецају простор у правцу северозапад-југоисток и север-југ.

1.2. Подела простора на урбанистичке целине

Према намени простора, структури, просторним карактеристикама, те начину и условима изградње, простор у обухвату Плана може се поделити на седам просторних целина – зона:

- I. Рибњак са делом Дунава,
- II. Транцамент,
- III. Мишелук – плато,
- IV. Мишелук – Татарско брдо,
- V. комплекс института у Сремској Каменици,
- VI. резервоар „Институт“,
- VII. резервоар „Татарско брдо“.

1.3. Нумерички показатељи

Табела број 1: Нумерички показатељи

Намена површина	површина (ha)	(%)
породично становање	97,93	21,70
вишепородично становање	15,91	3,52
вишепородично становање са елементима општеградског центра	47,44	10,51
породично становање са пословањем	8,55	1,89
општеградски центари	15,14	3,35
градски центар	3,21	0,71
основна школа	4,24	0,93
предшколска установа	4,99	1,10
средња школа	0,89	0,20
остале јавне службе (дом здравља, културни центар, ...)	1,94	0,43
спортско-пословни центар	0,56	0,12

туристичко-спортско-рекреативна зона	6,69	1,48
парковске површине	6,84	1,52
Рибњак – централни градски парк	47,26	10,48
спортско рекреативне површине	1,63	0,36
туристички правац „Зелена стаза“	1,85	0,41
заштитно зеленило	4,72	1,05
клинички центар	3,59	0,79
здравствена установа – Институт у Сремској Каменици	35,18	7,79
дом за стара лица	1,09	0,24
објекти у функцији саобраћаја	1,34	0,30
енергетски објекти (енергана – топлана, МРС)	1,13	0,25
комплекс ТС	0,87	0,19
површине за хидротехничке захвате (резерв. за воду)	8,56	1,90
комунална површина	2,57	0,57
водена површина – Дунав	45,15	10,06
саобраћајне површине	81,84	18,09
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	451,11	100,00

2. ПЛАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План површина јавне намене

У оквиру подручја обухваћеног Планом утврђене су површине јавне намене:

- саобраћајне површине,
- предшколска установа,
- основна школа,
- средња школа,
- градски центар – хелидром,
- комунална површина,
- јавне службе,
- дом за стара лица,
- здравствена установа – комплекс института у Сремској Каменици,
- клинички центар,
- Рибњак – парк у приобаљу Дунава,
- спортско-рекреативна површина,
- парковски уређена површина,
- заштитно зеленило,
- објекти у функцији саобраћаја,
- трг,

- пијаца,
- површине за хидротехничке захвате – резервоари за воду,
- водена површина – Дунав,
- топлана-енергана,
- комплекс ТС,
- гасна мерно-регулациона станица.

За подручја за која није предвиђена израда плана детаљне регулације образоваће се парцеле површина јавне намене.

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 (за подручја за која није предвиђена израда плана детаљне регулације). На осталом грађевинском земљишту постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном услед промене регулационих линија улица.

За подручја на којима је основ за реализацију план детаљне регулације, где се мењају положаји планираних јавних служби, овим планом утврђена су усмеравајућа правила.

2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 93,50 m до 184,50 m. Најнижи терен је на североисточном делу где се укрштају Турустички правац „Зелена стаза“ и Државни пут ИБ-21 Петроварадин–Рума, а највиши на простору комплекса института, на југозападном делу подручја.

Планиране саобраћајнице су прилагођене терену, са падовима испод 10 %, изузев на краћим деоницама, где су због конфигурације терена нагиби знатно већи од 10 %.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовине саобраћајнице,
- интерполоване коте и
- денивелисана укрштања.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

Сва општа правила заштите, уређења и грађења за инфраструктуру дата у овом одељку и подтачки 12.1.3. Правила уређења и грађења за инфраструктуру, примењују се и на просторе који се директно спроводе на основу овог плана.

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења приказаног на графичким приказима, 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 прописима који регулишу ову област.

3.2. Саобраћајна инфраструктура

Конфигурација терена, власничка структура грађевинског земљишта, постојећи саобраћајни коридори и положај легално и нелегално изграђених објеката, знатно су утицали на предлог саобраћајног решења, при чему су поштовани сви прописи из области изградње саобраћајних површина.

Планом су дефинисани коридори примарне саобраћајне мреже преко које ће се дистрибуирати највећи део моторизованог саобраћаја са овог подручја, а најважније су:

- Улица Динка Шимуновића;
- саобраћајница која повезује Државни пут ИБ-21 и Улицу Динка Шимуновића и
- саобраћајница која повезује Мишелук I са Мишелуком III, односно

Мишелуком II.

Утврђује се примарна улична мрежа са геометријским елементима којима ће се задовољити услови за одвијање јавног градског превоза. Њеним формирањем ће се створити услови за постављање трасе линије јавног градског превоза, што ће сигурно утицати на то да се део путника преоријентише са коришћења индивидуалног возила на јавни превоз.

Планира се формирање неколико кружних раскрсница на примарној саобраћајној мрежи које су у току изградње нешто скупље, али у експлоатацији знатно безбедније и јефтиније у односу на класичне крстасте раскрснице.

Секундарна улична мрежа се утврђује тако да обезбеђује рационално коришћење земљишта за изградњу свих врста објеката, функционисање саобраћаја, као и објеката комуналне инфраструктуре. У највећој мери је постигнуто успостављање ортогоналне саобраћајне мреже, што ће створити услове за рационално коришћење грађевинског земљишта (формирање четвороугаоних блокова).

Планирају се следеће ширине попречних профила улица:

- од 8 до 12 m за улице са породичним становањем,
- од 12 до 15 m за улице са вишепородичним становањем и
- од 15 до 20 m за примарну уличну мрежу.

У свим улицама, у зависности од ранга, планира се изградња коловоза и то:

- ширине 3,5 m за улице до 10 m,
- ширине 5 m за улице од 10 до 12 m,
- ширине 5,5 m за улице од 12 до 15 m и
- ширине 6 m за улице преко 15 m.

Поред коловоза, у улицама се планира изградња тротоара ширине од 1,6 до 3 m, а дуж примарне саобраћајне мреже и изградња бициклических стаза ширине 2 m, које ће омогућити корисницима комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања, као и директну везу са осталим деловима града.

Тротоари и бициклическе стазе се планирају где год постоје потребе и просторне могућности за њихову изградњу у смислу важеће законске регулативе па чак и у случају да нису уцртани на графичким прилозима.

Основни принцип вертикалног вођења коловоза ће бити максимално прилагођавање терену, омогућавање њиховог одводњавања, уз поштовање прописа. Максимални подужни нагиби планираних саобраћајница, с обзиром на конфигурацију терена, могу бити до 12 %.

У зони планиране основне школе, у улицама на секундарној уличној мрежи, коловоз се пројектује у складу са елементима из SRPS U.C1.284:2020, који се односи на смиривање саобраћаја – хоризонтална скретања.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен на графичком приказу број 4 „План површина јавне намене, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:5000. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају потребе за једним колским прилазом и 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. Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално један колски приступ по парцели.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m. Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила. Висина пролаза мора бити минимално 4 m.

Положај колског приступа парцели зависи од диспозиције објеката на парцели, али тако да је он могућ само у зони улазно-излазних кракова раскрснице уз поштовање услова да он није ближи од 10 m од почетка лепезе коловоза улазно-излазног крака

раскрснице и правила безбедности саобраћаја дефинисане важећом законском регулативом.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклическе стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклическа 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. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу, или благој денивелацији, издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

Паркирање возила

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели, осим испред предшколских установа и школа, односно у делу од ОТ 139т до ОТ 1740т и од ОТ 632т до ОТ 1168т. Ови паркинзи су приказани на графичком приказу број 4 „План површина јавне намене, саобраћаја, нивелације и регулације“ и првенствено су намењени краткотрајном паркирању у сврху одласка и доласка деце у школу или предшколску установу.

Приликом нове изградње, за паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Поред паркинга за аутомобиле мора се обезбедити минимално исти број и паркинга за бицикле. Ово правило важи за све намене подједнако.

Са аспекта паркирања возила, промена намене објекта могућа је само у случају да се за нову намену може обезбедити испуњење услова за паркирање и гаражирање.

Паркирање решавати обележавањем паркинг-места, а не изградњом гаражних места (боксова).

Приликом изградње објеката вишепородичног становања треба инсистирати на обавезном издвајању просторије за остављање бицикала (бициклане) минималног капацитета паркинга за путничке аутомобиле.

Поред бициклических стаза Планом се оставља могућност и изградње бициклических паркинга иако они нису уцртани на графичком приказу.

Положај и димензије саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, бициклическе стазе, паркинг-простори) дефинисани су у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела, како је приказано на графичком приказу број 4 „План површина јавне намене, саобраћаја, нивелације и регулације“.

3.3. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом за пиће планира се преко постојећег водоводног система, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Водоводна мрежа на сремској страни представља, хидраулички гледано, веома комплексан систем са великим бројем резервоара и црпних станица, условљено брдовитом конфигурацијом терена, и састоји се од неколико физички одвојених зона.

Постојећа примарна водоводна мрежа, реализована је профилем Ø 400 mm, од постојећег резервоара „Транцамент“ Каменичким путем, Новосадским и Институтским путем до релејне пумпне станице „Институт“.

Релејном пумпном станицом „Институт“, вода се потискује примарним водом профила Ø 200 mm, који је реализован дуж Улице Соње Маринковић, према резервоару „Чардак“.

Примарне водоводне правце представљају доводник воде, профила Ø 900 mm, дуж главне мишелучке саобраћајнице, који је реализован дуж Моста слободе, и до резервоара „Институт“, као и водоводни правац, профила Ø 500 mm, који повезује резервоар „Институт“ и резервоар „Татарско брдо“, и доводник воде до Ковид болнице профила Ø 400 mm и Ø 500 mm.

Резервоар „Транцамент“ је стављен ван функције.

Постојећа секундарна водоводна мрежа, везана на примарну, функционише као једна целина и профила је од Ø 100 до Ø 150 mm.

Постојећа секундарна водоводна мрежа у потпуности је реализована на подручју болничког комплекса института у Сремској Каменици, са везом профила Ø 150 mm од резервоара „Институт“ до болничког комплекса института, као и делом дуж Улице Рачког профилем Ø 150 mm.

Постојећа примарна и секундарна водоводна мрежа се задржавају уз могућност реконструкције, замене дотрајалих деоница и деоница које су реализоване од азбестцемента, или измештања делова деоница у оквиру регулације улице.

Дуж примарних деоница постојећег водоводног система, које су реализоване ван регулације улица, дефинише се заштитни појас ширине 2 m, обострано, мерено од осовине цеви, или је планирано њихово измештање.

У току је реализација водоводне мреже на средишњем делу Мишелука (Мишелук 1 и Мишелук 3).

Планира се да се преко постојећег примарног правца, профила Ø 900 mm, вода потискује према резервоару „Институт“ (са котом дна резервоара 141,0 m н.в. и запремином 15.000 m³). Овај резервоар представља „базни резервоар“ за снабдевање водом виших зона.

Из резервоара „Институт“ вода се потискује, профилем Ø 500 mm, у резервоар друге висинске зоне, „Татарско брдо“ (са котом дна резервоара 180,0 m н.в. и запремином 3.000 m³) и даље према резервоару, треће висинске зоне, „Чардак“ (са котом дна резервоара 235,5 m н.в. и запремином 1.400 m³).

Постојећи објекти у оквиру комплекса резервоара „Институт“ и комплекса резервоара „Татарско брдо“, задржавају се. Планом се омогућава изградња и доградња нових објеката у циљу повећања капацитета резервоара и пумпних станица.

У складу са висинским положајем резервоара, извршиће се зонирање (раздвајање) планиране секундарне водоводне мреже.

Планирано зонирање водоводне мреже може се приближно приказати у односу на висинске карактеристике терена и то:

- I зона снабдевања водом, до коте 110 m н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара „Транцамент“;
- II зона снабдевања водом, од коте 110 до 155 m н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара „Татарско брдо“;
- III зона снабдевања водом, преко коте 155 m н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара „Чардак“.

Сагледавањем простора и планских процена потребна је доградња још једне висинске зоне водоснабдевања која би обухватила међу зону водоснабдевања од 110 до 135 мнм, и која би обухватала подручје Мишелука 1, старе циглане у Петроварадину и неких делова Алибеговца. За снабдевање ове зоне планираће се посебан резервоар и пумпна станица. Локација резервоара и пумпне станице планираће се на месту постојећег резервоара „Транцамент“. Довод воде до резервоара предвидеће се изградњом магистралног цевовода пречника 400 mm и везом на магистрални цевовод ПС „Лиман“ – резервоар „Институт“ (900 mm), на месту после тунела на Мишелуку. Магистрални цевовод планираће се дуж Каменичког пута све до локације резервоара „Транцамент“. Дужина овог доводника биће око 2 km. Пуњење резервоара водом планираће се из правца ПС „Лиман“, и алтернативно из резервоара „Институт“.

Планираће се доводник воде пречника 300 mm од ПС „Транцамент“ до локације Мишелук.

Услед повећаних потреба за водом планираће се комплетно опремање пумпне станице „Институт“ са 3+1 пумпом чиме би се омогућило нормално водоснабдевање сремске стране. Очекивано повећање капацитета ПС „Институт“ је са 240l/s на 360l/s.

За подручје Мишелука обухваћено Планом са планираним бројем становника, не постоје довољни прерађивачки и изворишни капацитети воде те је неопходна изградња нове фабрике за прераду воде (прва фаза од 300 l/s на локалитету „Ратно острво“), а све сходно Ревизији развојног програма Града Новог Сада (књиге 1, 7 и 8 у завршној фази израде), као и планиране техничке документације која треба детаљно да обради постојеће и планиране потребе за водом.

У Улици Динка Шимуновића планира се изградња примарне водоводне мреже профила Ø 300 mm и Ø 200 mm.

Планирана секундарна водоводна мрежа за снабдевање водом, реализоваће се дуж свих планираних саобраћајница, на просторима где до сада није реализована, или то предвиђени конзум захтева, а у оквиру планираних регулација улица, профила Ø 150 mm и Ø 100 mm и повезаће се на постојећу примарну водоводну мрежу.

На подручјима где се планира реализација водовода, а где носивост и стабилност терена нису довољно истражени, обавезно је детаљније снимање терена и утврђивање мера санације пре приступања реализацији.

Подручје рибњака је клизиште, и ту није планирано инфраструктурно опремање терена ни водоводном мрежом.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко сепаратног канализационог система Града Новог Сада.

Примарна канализациона мрежа постоји дуж Државног пута ИБ-21 Петроварадин–Рума и профила је Ø 600 mm, у Улици Динка Шимуновића, где постоје канализација отпадних вода профила Ø 350 mm и канализација атмосферских вода профила Ø 600 mm, која се укида, у Улици Бранислава Букурова где је изграђена мрежа профила Ø 500 mm, као и правац до Ковид болнице са профилем Ø 500 mm атмосферска канализација и Ø 300 mm фекална канализација.

На једном делу петље Мишелук, постоји изграђена канализација атмосферских вода, профила Ø 400 mm, Ø 350 mm, Ø 300 mm.

Секундарна канализациона мрежа у највећем делу простора не постоји. Отпадне воде се одводе преко септичких јама на парцелама корисника.

Атмосферске воде на простору који није покривен зацељеном канализационом мрежом, се делом упијају у земљиште, а делом гравитационо сливају према нижим теренима и Роковом потоку.

У току је реализација канализационе мреже на средишњем делу Мишелука (Мишелук 1 и Мишелук 3).

Планира се сепаратни канализациони систем.

Отпадне воде ће се преко канализационе мреже одводити делом према постојећој примарној канализацији у Улици Динка Шимуновића, а делом према канализацији дуж Државног пута ИБ-21 која ће, уместо садашње заједничке, постати искључиво канализација отпадних вода.

Планирана примарна канализација биће профила Ø 300 и Ø 400 mm, а секундарна Ø 250 mm.

Због савладавања нивелационих разлика, планира се изградња црпних станица отпадних вода.

Црпну станицу реализовати у оквиру улице, шахтног типа.

До изградње планиране секундарне канализационе мреже, отпадне воде на парцели корисника одводиће се преко водонепропусних септичких јама. Септичку јаму поставити минимум 3 m од границе парцеле.

За део простора који гравитира према Улици Динка Шимуновића, атмосферске воде ће се одводити у планирани колектор атмосферских вода у Улици Динка Шимуновића и усмеравати и упуштати у Роков поток. Условне упуштања атмосферских вода у Роков поток прилагодће се условима надлежног органа.

Део простора који гравитира према Државном путу ИБ-21 усмериће се и упустити планираном мрежом атмосферских вода у Роков поток. Услови упуштања атмосферских вода у Роков поток прилагодиће се условима надлежног органа.

Постојеће канализационе мреже атмосферских вода на обухваћеном простору због дотрајалости ставиће се ван функције.

Уколико се атмосферске воде са парцела корисника упуштају директно у затворени систем атмосферске канализације, ограничава се количина атмосферске воде која се са кровних равни и непропусних површина парцела комплекса може директно упустити у мрежу јавне канализације атмосферских вода на 20l/s/ha.

Све количине изнад наведених вредности морају се прихватити ретензијом на парцели корисника и поступно упуштати у постојећу канализацију атмосферских вода.

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

Пре упуштања атмосферских вода са парцела корисника у мрежу система атмосферске канализације иста мора бити третирана одговарајућим хватачима уља и масти и песколловом.

Планирана примарна атмосферска канализација биће профила од Ø 500 до Ø 220 × 120 cm, док ће секундарна атмосферска канализација бити профила од Ø 250 до Ø 400 mm.

Планом се омогућава корекција профила канализационе мреже, уз израду пројектно-техничке документације и хидрауличног прорачуна.

Планом се омогућава изградња ретензија у оквиру саобраћајних површина.

Подручје рибњака је клизиште, и ту није планирано инфраструктурно опремање терена канализационом мрежом.

Постојећа и планирана канализациона мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода планираних садржаја.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже приказан је на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:5000.

Одбрана од поплава

На подручју обухваћеним Планом нема изграђених објеката (насипа) за заштиту од високих вода Дунава.

Постојећа одбрана од високих вода Дунава спроводи се у природним условима. Падине постојећег терена и планиране намене овог дела простора, не захтевају реализацију објеката за заштиту од високих вода Дунава.

У циљу омогућавања континуалног пролаза и ревизије, и евентуалне стабилизације обале дуж десне обале Дунава, дефинише се заштитни појас 10 m, мерено од постојеће ивице корита.

У заштитном појасу није дозвољена изградња објеката, садња дрвећа или вршење активности које могу на било који начин да угрозе стабилност обале, односно ремете могућност континуалног пролаза. Евентуалним радовима у заштитном појасу

морају претходити посебни услови, које треба прибавити од Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад.

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

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагасти у зони јавне површине, (ако је урбана средина) између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 m.

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

Уколико се нова водоводна мрежа планира у оквиру зоне изворишта воде радови морају бити спроведени у складу са Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон) и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, број 92/08, чл. 27, 28, 29. и 30.).

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

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

Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19, 59/20 и 18/24) 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.

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

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 опште и фекалне канализације полагаати 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 атмосферске и фекалне канализације постављају се 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.

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

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

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

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

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

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

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

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

Водни услови

План је израђен у складу са важећим прописима и нормативима о потпуној заштити водног режима и водних објеката у условима коришћења вода, заштите од вода и заштите површинских и подземних вода од загађења, уз усклађивање планираних објеката са постојећим водним објектима и хидромелиорационим уређењем предметног подручја:

- Закон о водама;

- Уредба о класификацији вода („Службени гласник СРС“, број 5/68);
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање;
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12);
- Уредба о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14);
- Правилник о опасним материјама у водама („Службени гласник СРС“, број 31/82);
- Закон о заштити природе (Службени гласник РС, број („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 91/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21);
- Закон 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);
- Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23).

Планским уређењем простора уважени су и чл. од 4. до 23. Закона о водама, којима се одређује појам, управљање и намена водног добра (воде и водно земљиште) и водних објеката и испоштоване су забране и ограничења из члана 133. и обавезе из члана 134 истог закона.

При изради Плана уважени су и подаци о водним објектима:

- плански простор припада сливу реке Дунав и водном подручју Дунав;
- Планом је обухваћен простор на сремској страни града, на ком се налазе просторне целине Рибњак и Мишелук, са комплексом Института у Сремској Каменици; границе простора чине линија у кориту реке Дунав, у зони Рибњака, са северозападне стране, део Каменичког пута и пруга Беоцин–Петроварадин са источне и северне стране, Државни пут ИБ-21 са југоисточне стране и Улица мајора Тепића са западне стране; укупна површина подручја у обухвату Плана износи 451,11 ха, у КО Сремска Каменица и у КО Петроварадин;
- у обухвату Плана нема водних објеката, осим реке Дунав;
- ван обухвата Плана, али уз границу обухвата налази се Роков поток; Роков поток је поток северне падине Фрушке горе и улива се у Дунав, на стационажи реке km 1250,2;
- Роков поток спада у воде II реда, у складу са Одлуком о утврђивању пописа вода I реда („Службени гласник РС“, број 83/10). На основу члана 23. став 5. Закона о водама, водним објектима за уређење водотока и заштиту од поплава

на водама II реда и водним објектима за заштиту од ерозије и бујица, који су у јавној својини, управља јединица локалне самоуправе на чијој се територији објекти налазе;

- према документацији урађеној 1985. године, Главни пројекат регулације дела Роковог потока од железничког моста пруге Нови Сад – Београд до ушћа Буковачког потока, Водопривредно друштво „Шајкашка“ д.о.о. Нови Сад, протицај према стању за 1985. годину је $37 \text{ m}^3/\text{s}$, а за планирано стање слива за 2005. годину предвиђен је протицај $44,88 \text{ m}^3/\text{s}$;
- у протеклом периоду атмосферска канализација Института у Сремској Каменици је усмерена на Роков поток, што представља велико додатно оптерећење на његов капацитет.

Достизање граничних вредности емисије загађујућих материја не може да се врши путем разблажења, према Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

Условно чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, у Дунав, на околне површине или у путне канале, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Атмосферске воде са запрљаних/зауљених површина (манипулативни простор, паркинг, саобраћајнице станице за снабдевање горивом и др.) пречистити на уређају за примарно пречишћавање потенцијално запрљаних атмосферских вода (сепаратор са таложником) ради издвајања минералних и других уља и брзоталоживих честица, Објекти за третман зауљених атмосферских вода (сепаратор минералних уља) са манипулативних површина морају редовно да се чисте (уз евиденцију) и одржавају у функционалном стању, а издвојене материје (масти и уља) прописно да се одлажу на начин којим се неће загађивати воде или земљиште, а у складу са Законом о управљању отпадом.

Санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде обухваћеног простора испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на градско централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) Града Новог Сада, према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Уколико у близини обухваћеног простора није изграђена јавна канализација, као привремено решење, санитарне отпадне воде испуштати у водонепропусну септичку јаму коју ће празнити надлежно јавно комунално предузеће или правно лице акредитовано за ову врсту послова.

Услови коришћења вода

Водоснабдевање обухваћеног простора реализовати преко постојеће водоводне мреже и планираног проширења исте у оквиру водоводног система Града Новог Сада, према условима/сагласности јавног комуналног предузећа.

Отпадне воде

Планирати сепаратни ситем канализационе мреже и то за:

- условно чисте атмосферске воде;
- зауљене/запрљане атмосферске воде;
- санитарно отпадне воде;
- технолошке воде.

У површинске и подземне воде забрањено је испуштање било какве воде осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода чији квалитет обезбеђује одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде) реципијента, према Уредби о класификацији вода.

Квалитет ефлуента треба да задовољава граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазарадних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање.

Достизање граничних вредности емисије загађујућих материја не може да се врши путем разблажења, према Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

Условно чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде се могу без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, у Дунав, на околне површине или у путне канале, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Атмосферске воде са запрљаних/зауљених површина (манипулативни простор, паркинг, саобраћајнице, станице за снабдевање горивом и др.) пречистити на уређају за примарно пречишћавање потенцијално запрљаних атмосферских вода (сепаратор са таложником) ради издвајања минералних и других уља и брзоталоживих честица. Објекти за третман зауљених атмосферских вода (сепаратор минералних уља) са манипулативних површина морају редовно да се чисте (уз евиденцију) и одржавају у функционалном стању, а издвојене материје (масти и уља) прописано да се одлажу на начин којим се неће загађивати воде или земљиште, а у складу са Законом о управљању отпадом.

Санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде обухваћеног простора испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом довести на градско централно посторјење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) Града Новог Сада, према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Уколико у близини обухваћеног простора није изграђена јавна канализација, као привремено решење, санитарне отпадне воде испуштати у водонепропусну септичку јаму коју ће празнити надлежно јавно комунално предузеће или правно лице акредитовано за ову врсту послова.

Технолошке отпадне воде и воде од прања радног простора и опреме прикључити на јавну канализациону мрежу, према општем концепту канализације. пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада и условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

У зависности од потреба, код загађивача планирати изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава

санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на ППОВ-у, тако да се не ремети рад уређаја, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

Забрањено је на околно земљиште и у подземне воде уношење опасних и штетних материја које могу да угрозе квалитет (хемијски статус) земљишта, тј. могу узроковати физичку, хемијску, биолошку или бактериолошку промену вода у складу са чл. 97. и 133. (став 9.) Закона о водама, као и испуштање било каквих вода осим условно атмосферских.

Уважени су и сви други услови које за пречишћавање и диспозицију отпадних вода пропише надлежно јавно комунално предузеће.

У случају планирања садржаја простора у делу катастарске парцеле реке Дунав придржавати се члана 10. Закона о водама који дефинише намену водног земљишта и планирање вршити у складу са Просторним планом подручја посебне намене међународног водног пута Е 80 – Дунав (Паневропски коридор VII).

Планом су предвиђена решења којима се не угрожава стабилност водних објеката и водног режима.

Намена водног земљишта не може се мењати без сагласности Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад.

Након израде Плана у случају израде техничке документације за изградњу објеката, потребно је од Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад прибавити водне услове за објекте за које грађевинску дозволу издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе или мишљење у поступку издавања водних услова за објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство или орган аутономне покрајине надлежан за издавање грађевинске дозволе.

3.4. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање овог простора електричном енергијом биће ТС 110/20 kV „Нови Сад 6 – Мишелук“ која се налази у источном делу подручја и планирано разводно постројење (РП) 20 kV „Петроварадин“, које ће се изградити на месту садашње ТС 35/10 kV „Петроварадин“. Из ТС „Нови Сад 6-Мишелук“ и РП 20 kV полазиће 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС полазиће мрежа јавне расвете и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју. Такође ће се реконструисати опрема у ТС 10/0,4 kV и постојећа 10 kV мрежа, и прилагодити за рад на 20/0,4 kV напонском нивоу.

Постојећа 20(10) kV и 0,4 мрежа изграђене су комбиновано, а будућа мрежа ће се градити углавном подземно осим на местима где за то не постоје техничке могућности.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Осим планираних ТС чија је локација оријентационо приказана, на графичком приказу број 6 „План енергетске инфраструктуре“, у размери 1:5000, нове ТС се могу градити као монтажно-бетонске, зидане или компактне полуукопане, на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру пословних и пословно-стамбених објеката, у приземљу објекта. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза за каблове до ТС кроз пасаже и заједничке блоковске површине. Типски ормани мерних места за потребе прикључења објеката могу се постављати на регулационим линијама или на приступачном месту на објекту.

На целокупном подручју је потребно изградити нову или реконструисати постојећу инсталацију јавног осветљења. Све инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката и инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од „Електродистрибуција Србије“ а.д. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

На подручју Рибњака не планира се изградња нових објеката и инфраструктуре, могућа је реконструкција и доградња постојеће мреже и објеката (превођење из надземне у подземну мрежу, доградња нисконапонске мреже до постојећих објеката, замена стубних ТС новим ТС типа МБТС, УЗТС, КБТС уз изградњу прикључних 20 kV водова и сл.) у сврху побољшања квалитета услуга постојећих потрошача. Према условима „Електродистрибуција Србије“, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“, потребно је поставити ТС 20/0,4 kV на парцели број 2770 КО Петроварадин и изградити од ТС „Тунел“ 20 kV водове, као и 0,4 kV водове у траси постојећих уличних парцела. Постојећу СТС „Рибњак“ потребно је заменити са КБТС „дистрибутивног типа“ у непосредној близини постојеће СТС, као и прикључни 20 kV вод. У зони Транцамента, изградњом нове ТС на парцели број 2659/3, КО Петроварадин створиће се услови за уклањање дела надземног 20 kV вода уз Каменички пут.

Преко подручја прелазе два далековода 35 kV и далековод 20 kV. Сви далекови су планирани да се демонтирају и изграде у регулацијама саобраћајница, када се за то стекну услови, односно према условима и одобрењу „Електродистрибуција Србије“ а.д. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. Након престанка рада, односно монтаже далековода 35 kV и 20 kV, укинуће се и његова заштита. Док се измештање не реализује, поштовати све услове заштите дате у Закону о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 145/14, 95/18 – др. закон, 40/21, 35/23 – др. закон и 62/23.) и Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“, број 18/92). Није дозвољена изградња објеката за становање и боравак људи унутар заштитног појаса, осим уз услове и сагласност „Електродистрибуција Србије“ а.д. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

односно израдом одговарајућег Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода.

Преко подручја прелазе трасе 110 kV далековода који су у власништву Акционарског друштва „Електроурежа Србије“ Београд (у даљем тексту: ЕМС АД):

- 110 kV број 104/6 ТС „Инђија“ – ТС „Нови Сад 6“
- 110 kV број 104/7 ТС „Нови Сад 6“ – ТС „Нови Сад 1“.

Према условима прибављеним од ЕМС АД, није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре у власништву ЕМС АД.

У случају градње испод или у близини далековода потребна је сагласност ЕМС АД, 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 закона, правилника и техничких прописа.

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

- у зонама повећане осетљивости, елаборатом морају бити прорачунате и вредности нивоа електромагнетног поља и извршена провера њихове усклађености са законском регулативом;
- анализирати индуктивни и галвански утицај на потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала;
- анализирати утицај далековода на потенцијалне планиране телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички каблови).

Заштитни појас далековода износи 25 m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника, односно укупно 29 m од осе далековода.

У близини далековода, а ван заштитног појаса, потребно је размотрити могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала и потенцијалне планиране телекомуникационе водове (ово није неопходно ако се користе оптички каблови).

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

У случају да се из Елабората утврди колизија далековода и планираних објеката са пратећом инфраструктуром и уколико се утврди јавни (општи) интерес планираног

објекта и достави налог мера за измештање (реконструкцију или адаптацију) од стране надлежних органа, потребно је да се:

- приступи склапању уговора о пословно-техничкој сарадњи ради регулисања међусобних права и обавеза између ЕМС АД и свих релевантних правних субјеката у реализацији пројекта адаптације или реконструкције далековода;

- о трошку инвеститора планираних објеката потребно је да се уради техничка документација за адаптацију или реконструкцију и достави ЕМС АД на сагласност;

- о трошку инвеститора планираних објеката, евентуална адаптација или реконструкција далековода (односно отклањање свих колизија констатованих елаборатом) изврши пре почетка било каквих радова на планираним објектима у непосредној близини далековода;

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

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

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом обухваћеног подручја се планира из топлификационог система, гасификационог система, из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије.

Планира се више варијантних решења за снабдевање обухваћеног подручја из топлификационог система, у складу са Стратегијом развоја система даљинског грејања Новог Сада – Стратегија развоја Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ Нови Сад до 2030. године. У овој стратегији дефинисано је да даљински системи грејања на сремској страни града Новог Сада остају „острвски“ (независни), а да топлане постепено прерастају у когенеративне енергане у којима би се осим топлотне енергије за грејање произвела и енергија за даљинско хлађење, као и електрична енергија. У будућим енерганима планира се да основно гориво буде природни гас, а помоћно биомаса.

Према Генералном урбанистичком плану планирано је да се из топлификационог система снабдевају објекти зоне вишепородичног становања, пословања, општеградског центра и опште стамбене зоне са већом спратношћу (више од четири корисне етажe и инсталисаног номиналног капацитета већег од 50 kW). На топлификациони систем се могу прикључити и објекти мање спратности и површине уколико на подручју постоји изграђена топлификациона мрежа; ако (у складу са условима надлежног имаоца јавног овлашћења) нема техничких могућности за прикључење на топлификациони систем, објекти се могу прикључити и на гасификациони систем, уколико постоји изграђена гасоводна мрежа. Због добре инсолације овог подручја приликом пројектовања и изградње свих објеката препоручује се уградња соларних панела у сврху снабдевања система топле потрошне воде у објектима.

У централном делу подручја, дефинисана је локација за изградњу топлане – енергане која би у зонама топлификације подручја Мишелук III снабдевала објекте топлотном енергијом за грејање, хлађење и припрему топле потрошне воде. Од планиране енергане је потребно изградити магистралну мрежу у уличним коридорима планираним за пролаз термоенергетских инсталација.

У северном делу подручја одређена је још једна локација за изградњу топлане – енергане која би снабдевала топлотном енергијом за грејање, хлађење и припрему топле потрошне воде објекте са подручја Транцамента, Мишелука I и Мишелука III. Од планиране енергане је такође потребно изградити магистралну мрежу у планираним уличним коридорима. Локација за планирану топлану – енергану се у случају изградње енергане на другом локалитету, може предвидети за другу намену од јавног интереса.

Снабдевање из гасификационог система ће се вршити из постојеће гасне мреже Петроварадина и мерно-регулационе станице (МРС) „Мишелук“. Планира се да се из гасификационог система снабдевају објекти до четири корисне етаже и инсталисаног номиналног капацитета до 50 kW. На гасификациони систем се могу прикључити и објекти веће спратности и капацитета уколико не постоји могућност прикључења у топлификациони систем. За снабдевање планираних објеката од МРС „Мишелук“ је потребно изградити дистрибутивну мрежу у свим улицама или мрежу притиска до 16 bar до нових МРС које ће се градити према потребама надлежног дистрибутера. Од МРС ће полазити дистрибутивна мрежа ниског притиска до објеката у зонама породичног становања. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије могућа је изградња гасовода притиска до 16 bar и сопствених мерно-регулационих станица на парцелама корисника.

Обновљиви извори 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 производњу 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;

- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена), 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 у оквиру пословних и стамбених комплекса, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док преостали паркинг-простор треба да буде природно заштићен високим зеленилом.

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. У оквиру планираних енергана се може градити постројење на биомасу према захтевима и условима Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ Нови Сад.

Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања и/или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора, удаљене од међе или суседног објекта најмање 3 m. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа. Обавезно је извести упојне бунаре. Није дозвољено упуштање воде у канализациони систем или изливање на отворене површине.

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

3.4.1. 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;

- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);

- обезбедити минималне услове топлотног, светлосног, ваздушног и звучног комфора;

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

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.

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

3.4.2. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација 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 проласка телекомуникационих водова где постоје просторне и техничке могућности. Ако се постављају на јавној површини, удаљеност од најближе раскрнице мора да је минимум 20 m због прегледности. 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. Планира се изградња Тк

канализације на подручју Мишелука и у улицама Гајевој, Марка Орешковића и Моше Пијаде. У попречним профилима свих 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.

У циљу заштите постојеће и планиране инфраструктуре електронских комуникација потребно је пре израде пројектне документације и било каквих радова прибавити сагласност власника или корисника ове инфраструктуре.

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009'3.96''N 19042'40.02''E. Преко подручја прелазе радио-релејни коридори. У зони коридора није дозвољена изградња веома високих објеката који би ометали простирање сигнала.

Планира се потпуна покривеност подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката;

- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним зеленим површинама 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;

- обавезно је извршити периодична мерења нивоа електромагнетне емисије у близини антенског система након пуштања опреме у рад;

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

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети инфраструктуре електронских комуникација који ометају реализацију планираних објеката, потребно је, пре приступања реализацији, измештање истих уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Систем зеленила обезбеђује повезивање, продирање и измену свежих ваздушних маса и опште побољшање урбаног микроклимата. Еколошке повољности које зеленило може да пружи, манифестоваће се уколико се зеленило протеже и прожима по целом простору, тако да ће се масиви зеленила међусобно повезати дуж пешачких, бициклических и колских праваца, као и са суседним зеленилом. Редовним мерама неге одржаваће се зелене површине. Планирање партерне архитектуре као и пратећих урбаних садржаја (канте, клупе, расвета) на површинама и комплексима где се окупља већи број лица, потребно је прилагодити особама са инвалидитетом, деци и старим особама, без обзира да ли се ради о зеленилу у оквиру површина јавне намене или површина осталих намена.

Сва правила и параметри за озелењавање који ће бити наведени у овом поглављу важе и за површине које се спроводе на основу овог плана (локалитети 1–10).

Општа правила за озелењавање простора

Постојеће квалитетно зеленило на простору у обухвату Плана неопходно је валоризоати и задржати у највећој могућој мери.

Избор биљних врста треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом да би се остварио максималан ефекат озелењавања.

Приликом озелењавања дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета.

Озелењавање унутар обухваћеног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: дивљи дуван (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Озелењене и уређене површине у оквиру комплекса или парцеле планирају се у циљу остваривања јасне повезаности и комуникације унутар блоковских простора који се формирају на различитим парцелама, али и простора у целини.

Уколико се због просторних ограничења не може постићи прописани проценат зеленила у директном контакту са тлом, примењују се смернице за урачунавање високе вегетације у укупном проценту зеленила, а које су прописане у Генералном урбанистичком плану, и то на следећи начин:

- једно дрво средње висине са просечним пречником крошње од 5 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује 80 m² зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут магнолије, округластог багрема, црвенолисног јавора, албиције, тулипановца и сличне врсте које спадају у категорију средњевисоке декоративне вегетације;
- једно дрво које спада у категорију високе вегетације, са просечним пречником крошње од 10 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује око 300 m² зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут храста, платана, липе, ликвидамбара и сл.

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

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

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

На крајњим етажама свих планираних подземних гаража обавезна је поставка озелењеног кровног врта. Озелењавање кровних површина планираних подземних гаража вршити према следећим параметрима:

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

Поред одговарајуће вегетације у односу на тип кровног врта и партерног уређења, места за одмор могу да буду изведена помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама. На овако формираним озелењеним површинама могу се организовати дечија и спортско-рекреативна игралишта са потребним реквизитима на одговарајућој подлози. Уколико се планирају спортски садржаји, око терена планирати поставку заштитне оградe ($h=4\text{ m}$) урађене од челичне поцинковане конструкције, између које се поставља челична поцинкована мрежа. По планираној поцинкованој мрежи пружаће се пузајуће врсте биљака које ће формирати зелени зид (вертикално зеленило). Предлаже се употреба врста са различитом бојом листа (*Partenocissus tricuspidata* – Партеноцисус и различите сорте *Hedera helix* – бршљан). Предност дати комбинацији врста чији опстанак не зависи од интензивне неге и које не захтевају пуно влаге.

У оквиру заштитних појасева инфраструктурних коридора забрањена је садња високе вегетације. У овим зонама могућа је садња жбунасте вегетације, цветних врста и украсних трава, а све у складу са условима надлежних предузећа.

4.1. Правила за уређење зелених површина на земљишту јавне намене

Саобраћајне површине

У оквиру саобраћајница планира се поставка дрвореда који треба да се изведу према садржајима попречних профила улица. У зависности од ширине профила дрвореди треба да буду једностранни, или двострани, укомбиновани са жбунастим врстама које попуњавају простор између стабала. Код планирања оваквих дрвореда, неопходно је обезбедити несметано кретање пешака од паркинга ка тротору, односно објектима. Дуж планираних дрвореда, обавезно планирати заштитну ограду, како не би дошло до гажења и девастирања зелених површина од стране пешака. Уколико се дрвеће сади у оквиру поплочаних површина, завршна обрада отвора за садњу дрвећа треба да буде у виду декоративне челичне решетке.

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

У улицама где није могуће подизање дрвореда улично зеленило ће заменити шибље формирано као високостаблашице. Поставку стабала у дрворедима потребно је ускладити са колским прилазима парцелама.

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

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

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

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

Најстрмији потези и шкарпе у оквиру регулација улица обрадиће се отпорном вегетацијом која има основну функцију заштите од спирања и ерозије. Главна мишелучка саобраћајница, осим вишередних дрвореда, на својим косинама такође треба да садржи зеленило, али овде сасвим ниско и декоративно партерно, прилагођено терену под нагибом.

Образовне установе (основне и средње школе и предшколске установе)

Концепт уређења школских дворишта и дечијих вртића треба да је једноставан, рационално распоређених намена, да омогућава лако одржавање и несметано кретање деце. Уређене зелене површине треба да заузимају минимум 40 % површине комплекса, од чега 60 % треба да је под крошњама високе вегетације. Заштитни појас зеленила оформити линеарном поставком дрвореда, или групном садњом дрвећа различите спратности, ободом целог комплекса. У оквиру комплекса школских и предшколских установа, дворишни простори треба да су опремљени садржајима за игру деце, као и просторима и садржајима за физичко васпитање деце. Травнате површине формирати од квалитетне смеше трава, отпорних на гажење и сенку. При избору садног материјала приоритет се даје врстама са већом хигијенском и биолошком вредношћу, оним које не садрже израштаје у облику бодљи и отровних бобица.

Јавне службе

Уређење комплекса културног центра као и осталих површина у намени културе треба да се заснива на подизању декоративне високе и партерне вегетације, декоративној обради партера и примени одговарајућих елемената урбаног мобилијара. Прилазе и улазе у објекте нагласити декоративном вегетацијом. Минимум 30 % површине комплекса треба да буде под зеленилом, од чега 60 % треба да је под крошњама високе вегетације. Дизајн и материјализација урбаног мобилијара треба да је у складу са начином и стилем уређења простора.

Ободом комплекса намењеног дому здравља планира се ободни заштитни појас од високе лишћарске вегетације. Прилазе и улазе у комплекс и објекте треба нагласити декоративном вегетацијом. Остатак слободних зелених површина треба озеленити декоративном високом и партерном вегетацијом. Комплетан простор опремити адекватним урбаним мобилијаром и јавном расветом. Сви планирани паркинг-простори треба да су под крошњама високе лишћарске вегетације. Минимум 30 % површине комплекса треба да буде под зеленилом, од чега 60 % треба да је под крошњама високе вегетације.

Озелењавање површине намењене за интервентни пункт (полиција, хитна помоћ, ватрогасна служба и сл.) вршити у складу са просторном организацијом садржаја унутар намене. Ободом комплекса формирати густ заштитни појас од вишеспратне вегетације, посебно уз источну границу комплекса која се наслања на суседну намену – породично становање. Минимално учешће зелених површина у оквиру намене интервентни пункт треба да буде 20 %. Тачан распоред вегетације у оквиру комплекса утврдиће се у будућој пројектно-техничкој документацији, с обзиром на специфичност намене простора и активности горе наведених корисника простора.

Клинички центар

Ободом простора намењеног Клиничком центру (локалитет број 2) планира се зелени заштитни појас од високе лишћарске вегетације у комбинацији са средње високим декоративним жбуњем. Овај појас представља тампон зону у односу на околне намене. Пешачке и колске комуникације треба да прате дрвореди од високе лишћарске вегетације. Дрвеће садити на растојању од 10 m. На местима где нема простора за формирање дрвореда, планира се садња средње високог жбуња, обликованог у виду живе оградe (нпр. *Prunus laurocerasus* – ловор вишња). Сви паркинг-простори треба да се налазе под крошњама одговарајућих садница листопадног дрвећа. На овај начин ће се смањити проценат отворених, поплочаних простора. Поставку стабала вршити иза сваког четвртог паркинг-места у отворима предвиђеним за садњу или на растојању од 10 m, уколико се оно сади у зеленим тракама уз паркинг-просторе. Саднице треба да су школоване, старости минимум 10 година. Слободне зелене површине око објеката озеленити високом лишћарском вегетацијом у комбинацији са декоративним жбуњем. Зелене површине у оквиру ових намена треба да заузимају минимум 30 % комплекса, од чега минимум 60 % мора бити под крошњама високе вегетације. При избору биљног

материјала, осим уобичајеног правила (употреба аутохтоне вегетације и биљака отпорних на услове средине), треба уврстити и биљке са посебним санитарним деловањем. Стога користити биљни асортиман који нема алергогена и асмогена својства и за који се зна да има фитонцидна и слична повољна својства.

Туризам-спорт-рекреација

Зоне туристичко-спортско-рекреативне намене планирају се уз северозападну петљу главне мишелучке саобраћајнице и уз резервоар „Татарско брдо“. На овом простору планирају се зоне за лоцирање спортских, угоститељских и објеката за смештај посетилаца као и различите забавне, културне садржаје. Сугерише се формирање компактне зелене високе ограде према саобраћајници и садња мањих групација отпорног зеленила на ободним потесима. Травњаке формирати од трава отпорних на гажење и сенку – травњак ливадског типа. Прилазе и улазе у комплексе и објекте, као и најатрактивније делове треба нагласити декоративном вегетацијом. У оквиру будућих садржаја предлаже се уређење слободних површина са трим-стазама, отвореним спортским теренима и сл. Просторе треба опремити адекватним урбаним мобилијаром. Минимум 30 % површине комплекса треба да буде под зеленилом, од чега 60 % треба да је под крошњама високе вегетације.

Спортско-рекреативна површина планира се у средишњем делу простора у обухвату Плана (у оквиру локалитета број 1) и у Улици Динка Шимуновића где преовладавају породично и вишепородично становање. Планира се парковски уређена површина (око 0,9 ha) са могућношћу изградње одређених садржаја у функцији спорта и рекреације. Под тим се подразумевају првенствено отворени спортски терени, шетна или трим-стаза, дечија игралишта и сл. Травнате површине у оквиру ове намене формирати од трава отпорних на гажење. Планира се заштитни појас ободом комплекса који чини комбинација високог лишћарског дрвећа и четинара. Од четинарских и других украсних врста користити само партерне хортикултурне врсте за оплемењивање простора око објеката. Алохтоне и украсне врсте могу се само користити за пејзажно уређење и оплемењивање простора у оним деловима где се предвиђа изградња објеката. Комплетан простор опремити пешачким комуникацијама. Застор на свим пешачким стазама треба да буде камени тепих. Минимум 30 % (препоручује се 50 %) површине комплекса треба да буде под зеленилом, од чега 60 % треба да је под крошњама високе вегетације.

Озелењавање рекреативних површина (у оквиру локалитета број 1) базира се на поставци ободног заштитног појаса од вишеспратне вегетације. Веће или мање групације средње високе и високе вегетације формирати уз пешачке комуникације, платое и одморишта. Комплетан простор опремити адекватним урбаним мобилијаром и функционалном и декоративном расветом. Планиране садржаје раздвојити групацијама жбунасте и високе вегетације. Минимално учешће зеленила у оквиру ових површина треба да буде 50 %, од чега 60 % треба да је под крошњама високе вегетације.

Туристички правац „Зелена стаза“

Туристички правац „Зелена стаза“ ће омогућити еколошко повезивање насеља на десној обали Дунава (Петроварадин, Сремска Каменица, Лединци, Раковац и Беочин) развојем немоторног саобраћаја (првенствено пешачког и бицикличког) и преко примарних и секундарних праваца везу са „Фрушкогорским путем“. За подручје дефинисано Просторним планом као туристички правац „Зелена стаза“ обавезна је израда урбанистичког пројекта на основу правила грађења датих Просторним планом, а за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површине јавне намене и за потребе утврђивања јавног интереса и изградње објеката јавне намене. С тим у вези, уређење и озелењавање овог простора вршиће се у складу са наведеном планском и пројектном документацијом.

Заштитно зеленило

Важну заштитну функцију имају површине у намени заштитног зеленила које раздвајају средишњи део простора од главне мишелучке саобраћајнице. Заштитно зеленило планира се и у залеђу породичног становања које се пружа дуж Улице Динка Шимуновића. Да би се постигла што боља изолација штетних утицаја саобраћајнице (бука, гасови и сл.), на овим површинама се сади отпорна висока и средње висока вегетација. Висока вегетација биће заступљена на око 50 % површине и треба је формирати од отпорних врста лишћара и четинара. Приликом формирања појаса заштитног зеленила потребно је водити рачуна о зони прегледности раскрснице. Такође планира се заштитно зеленило у функцији заштите земљишта на стрмим теренима (храст китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавор, свиб, дрењина, руј и др.). Поред санитарно-хигијенске функције, комбинацијом декоративних форми са аутохтоним врстама, постићи ће се складан визуелни ефекат. Инвазивне врсте не могу да се користе за озелењавање јавних површина у оквиру овог простора. Приликом уређења и одржавања зелених површина треба одстранити евентуално присутне самоникле јединке, а старе јединке инвазивних врсте које поседују декоративну вредност треба постепено заменити врстама које се не понашају агресивно.

Парковске и парковски уређене зелене површине

Простор Рибњака, као сегмент између две значајне парковске површине, Каменичког парка и Петроварадинске тврђаве, намењује се градском парку. Будући да је зона Рибњака активно клизиште, ради привођења планираној намени извршиће се санација терена. Приликом санације потребно је сачувати сву вредну вегетацију. Обнова и подизање новог зеленила најзначајније је на рубним и ерозијом угроженим теренима. Осим мера физичке санације, на најстрмијим теренима потребно је користити аутохтону високу и ниску вегетацију која ће дугим кореновим системом и линијском садњом по изохипсама санирати еродирану земљу и спречити даљу девастацију терена. Композиционо решење парка планира се у пејзажном (природном, слободном) стилу, односно максимално ће се користити постојећи биљни материјал и

потенцијал природних карактеристика терена, али ће композиција бити допуњена новим функционалним и декоративним елементима. Објекти који се задржавају на простору парка уклопиће се у композиционо решење парковске површине. Парковским стазама Рибњака повезаће се Каменички парк и зеленило Петровараинске тврђаве.

Парк Института у Сремској Каменици

Парк Института у Сремској Каменици представља заштићено подручје – Споменик природе „Парк института у Сремској Каменици“ (Одлука о проглашењу Споменика природе „Парк института у Сремској Каменици“ заштићеним подручјем „Службени лист Града Новог Сада“, број 71/16), у режиму заштите III (трећег) степена и у склопу је заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора“ који је заштићен Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 84/15 и 95/18 – др. закон). По свом положају, орографском изгледу, просторном уређењу, композиционом и дендролошком саставу, представља посебну вредност, а одликује се низом опште корисних функција. Целокупан парковски простор комплекса Института у Сремској Каменици организован је у пејзажном стилу, при чему се јасно разликују две целине: мањи партерни део парка који се налази око главне зграде болнице и помоћних зграда, и већи део на коме су заступљени масиви и групе високих стабала четинара и лишћара, који су испресецани пространим травњацима. На простору парка нису дозвољени никакви радови који би могли да угрозе заштићено природно добро као целину, посебно радови који би могли да оштете дендрофлору. Постојећу квалитетну вегетацију потребно је сачувати и заштитити. За целокупан простор неопходне су мере неге и редовно одржавање. То подразумева орезивање, прореду прегустог склопа, уклањање подраста, болесних, оштећених стабала, самониклих и коровских биљака. Пејзажно уређење болничког комплекса, осим хигијенског и естетског, има и психолошки значај. Посебно треба обликовати просторе где леже лакши болесници и они који се опорављају шетајући током лечења. Пријатне шетне стазе уредити између декоративног, разноликог дрвећа, жбуња и цвећа, које утиче изразито позитивно на укупно стање болесника. На погодним местима поставити удобне клупе и одморишта и обновити парковски мобилијар на целокупном простору. Стазе треба да пролазе кроз зеленило и осунчане пропланке. Око простора и објеката, као што су: простори за одлагање отпада, одељење патологије, капеле, ложионице и кухиње, треба засадити густо и непрозирно зеленило, а стазе и путеве који воде до њих одвојити од болесника. Озелењавање и комплетно уређење парка вршити у складу са условима надлежног завода за заштиту природе.

Парковски уређене зелене површине

Парковски уређене зелене површине планирају се у пејзажном стилу. Поред декоративне високе и ниске вегетације, на овим просторима потребно је укомпоновати стазе, одморишта и неопходни урбани мобилијар (клубе, канте, чесме и друго) и јавну расвету. Ширина главних пешачких стаза треба да буде од 2,2 до 3 m, а споредних 1,8 m.

Завршна обрада стаза треба да буде камени тепих или ситан набијени камен (туцаник величине 3–5 mm). Овакви видови поплочања обезбеђују добру дренажу, као и удобност и леп визуелни ефекат корисницима простора. Планиране стазе и одморишта треба да прате дрвореди од високе лишћарске вегетације, а најатрактивније делове нагласити декоративном вегетацијом. При избору садног материјала водити рачуна да то буду врсте са различитим временом цветања и различитом бојом цвета и листа, како би се постигао адекватан композициони склоп и остварио леп визуелни ефекат у већем делу године. У оквиру парковски уређених зелених површина планирају се и слободне травнате површине (пољане) формиране од врста трава отпорних на гажење, а које би посетиоци могли да користе за одмор, рекреацију, игру деце и слично. Поред наведеног, у оквиру парковски уређених зелених површина планира се поставка дечијих игралишта и простора за рекреацију (теретана на отвореном и сл.), као и других садржаја (простори за истрчавање паса и сл.), а све у складу са величином зелене површине, начином уређења и жељама и потребама корисника простора. Травнате површине формирати од смеше трава отпорних на гажење и сенку. Минимално учешће зеленила у оквиру ових површина треба да буде 80 %, од чега минимум 60 % треба да је под крошњама високе вегетације.

Планирану парковски уређену зелену површину (локалитет број 5) уредити у пејзажном стилу. Обзиром на положај и конфигурацију терена, обавезна је поставка оградe око целе парковски уређене зелене површине. Комплетно уређење овог локалитета спроводити по претходно наведеним параметрима за Парковски уређене зелене површине. На графичком приказу број 7.5.3. „План уређења површина са зеленилом – локалитет 5“ у размери 1:2500, дат је предлог уређења парковски уређене зелене површине, а детаљан начин уређења, као и тачне позиције зеленила и осталих садржаја биће дефинисане кроз даљу пројектно-техничку документацију.

Постојећу зелену површину око храма „Светог пророка Илије“, а која је у намени парковски уређене зелене површине, уредити према параметрима датим за ту намену.

На свим уређеним јавним зеленим површинама могућа је поставка заливног система.

Трг

Уређење слободних површина – тргова треба да се базира на поставци декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара. Отворене уређене просторе за јавно коришћење – озелењене тргове уредити поплочавањем у комбинацији са зеленилом и другим елементима партерног уређења, а све у функцији суседних намена. На овим површинама могуће је постављање лаких, монтажних конструкција (платои, тезге, надстрешнице и сл.).

Код подизања нових скверова важе следећи услови:

- уважавати правце пешачког кретања,
- стазе и платои могу да заузимају до 35 % површине сквера,
- објекти могу да заузму до 5 % површине сквера,

- планирати дечја игралишта сагласно типу сквера,
- планирати учешће цветних површина,
- планирати водене површине (фонтане, каскаде и др.),
- вртно-архитектонске елементе и мобилијар сквера прилагодити типу сквера,
- обезбедити минимално 50 % површине сквера под крошњама дрвећа (ортогонална пројекција крошњи),
- избор материјала и композиција застора треба да буду репрезентативни.

Дом за стара лица

Слободне зелене површине око објекта дома за стара лица треба уредити на декоративан начин коришћењем парковског асортимана високе вегетације. Зелени појас од четинара поставити на југоисточном делу читавог комплекса, као заштиту од ветра. Клупе и одморишта планирати на сунчаним и засенченим местима. Потребна је поставка мобилијара прилагођеног корисницима овог простора. Минимум 30 % површине комплекса треба да је под зеленилом, од чега минимум 60 % мора бити под крошњама високе вегетације.

Објекти у функцији саобраћаја

Паркинг-простор „Паркирај и вози се“ („Park+Ride“) планиран је у зони саобраћајне петље. Наведени простор треба озеленити применом високе лишћарске вегетације. Дрвеће садити на међусобном растојању од 5 до 10 m, у зависности од врсте, односно пречника крошње планираног дрвећа, уколико се оно сади у зеленим тракама. Приликом пројектовања дрвореда у зеленим тракама, неопходно је водити рачуна да позиције стабала буду у правцу осовине паркинг-места.

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

Ободом простора намењеног за паркиралиште треба формирати густ вишеспратни зелени појас.

Уколико се на овом простору планира објекат, прилазе и улазе у исти нагласити декоративном вегетацијом.

Енергетски објекти

Озелењавање слободних површина око енергетских објеката (енергана-топлана, мерно-регулациона станица и комплекс ТС) вршити према условима надлежних предузећа.

У зонама инфраструктурних коридора забрањена је садња високе и средње високе вегетације. У овим зонама, озелењавање вршити применом ниске партерне вегетације (трава, ниско и средње високо жбуње, украсне траве и сл.).

Комуналне површине

На простору у обухвату Плана налазе се планирани комплекс пијаце (у оквиру локалитета број 1) и планирани комплекс Јавног комуналног предузећа „Паркинг сервис“ Нови Сад (локалитет број 3), који је лоциран уз саобраћајну петљу главне мишелучке саобраћајнице.

Комплекс пијаце озеленити применом високе лишћарске вегетације. Дрвеће садити у складу са размештајем садржаја (објеката и тезги) у оквиру комплекса. Уколико се дрвеће сади у оквиру поплочаних површина, завршна обрада отвора за садњу треба да буде декоративна челична решетка, како би се омогућио несметани пролазак корисника простора. Могућа је и примена жардинијера са декоративном вегетацијом (ниско декоративно жбуње, цветнице и украсне траве) како би се додатно обогатио зелени фонд.

Ободом комплекса Јавног комуналног предузећа „Паркинг сервис“ Нови Сад (локалитет број 4) планиран је широк заштитни појас формиран од средње високе и високе лишћарске вегетације који представља тампон зону у односу на околне намене. Овај појас има веома значајну санитарну функцију, с обзиром на делатност која ће се вршити у комплексу и близину фреквентних саобраћајница које окружују сам комплекс. Све паркинге и саобраћајне површине треба да прате дрвореди од средње високе и високе лишћарске вегетације. За озелењавање простора користити школоване саднице старости минимум 10 година. Дрвеће садити на међусобном растојању од 5 до 10 m, у зависности од врсте која се сади. Дрвореде који су планирани уз саобраћајнице, позиционирати у складу са садржајима попречних профила саобраћајница и формирати од средње високе и високе лишћарске вегетације. На местима где због близине подземних инсталација коренов систем стабла може оштетити саме инсталације, неопходна је примена адекватних техничко-технолошких мера приликом садње дрвећа – укалупљивање кореновог система или употреба различитих материјала које ће спречити оштећења, односно усмерити раст кореновог система на начин да не дође до оштећења инсталација или подизања застора на саобраћајницама или пешачким и бицикличким стазама. При садњи високог дрвећа водити рачуна о њиховом распореду, величини и облику крошње, а све у циљу да не заклањају фасаде објеката. Такође при поставци високог растиња водити рачуна о безбедности унутрашњег саобраћаја, раскрсницама, манипулативним површинама и слично. Тачан распоред високог растиња у оквиру комплекса биће прецизније дефинисан у координацији са спољашњим елементима и инсталацијама у даљој пројектно-техничкој документацији. На слободним зеленим површина у унутрашњости комплекса формирати групације декоративног жбуња и обликованих четинара.

Минимално учешће зеленила за све комуналне површине треба да буде 30 %, од чега 60 % треба да је под крошњама високе вегетације.

Површине за хидротехничке захвате

Постојећи комплекси и објекти резервоара за воду „Институт“ и „Татарско брдо“ се задржавају. Могуће су мање интервенције на постојећим објектима у циљу боље функционалне организације или одржавања. Озелењавање слободних површина за **хидротехничке захвате** вршити према условима надлежног предузећа. Ободом комплекса пожељно је формирати зелени заштитни појас од високе лишћарске вегетације, а остатак простора уредити у складу са просторном организацијом садржаја комплекса.

Хелидром (локалитет број 4)

Озелењавање простора намењеног за **хелидром** базира се на заснивању већих травнатих површина са ниском, партерном вегетацијом. Због специфичности намене (хелидром) садњу високе вегетације треба избегавати осим уколико се у току израде пројектно-техничке документације створе услови за садњу исте. Минимум 30 % површине комплекса намењеног за хелидром треба да буде под зеленилом. Начин уређења и позиције планираног зеленила дефинисаће се кроз урбанистички пројекат.

Водена површина – Дунав и одбрамбени насип

Озелењавање обале уз водену површину – Дунав, као и простора одбрамбеног насипа вршити у складу са условима надлежног водопривредног предузећа и надлежног Завода, обзиром да се ради о међународном еколошком коридору.

4.2. Правила за уређење зелених површина на земљишту осталих намене

Породично становање и породично становање са пословањем

Уређене предбаште, вртови и воћњаци у намени породичног становања могу на нивоу насеља да обезбеде висок проценат заступљености зеленила. Предбашта, декоративни кућни врт и евентуално мања био башта, основни су елементи за планирање зеленила око породичних кућа на парцели. Организацију простора, врсте вегетације и стилске карактеристике усагласити са архитектонским елементима обликовања куће и начином коришћења слободног простора парцеле.

Пожељна је пејзажна обрада кућних вртова, посебно уколико се ради о парцелама које су под нагибом. У кућном врту треба да буду заступљене врсте високог декоративног листопадног и четинарског дрвећа. Евентуалне косине се могу украсити вишегодишњим цвећем и ниском зимзеленом вегетацијом у комбинацији са подзидима и степеницама. Зеленило у оквиру парцела намењених породичном становању треба да заузима око 30 %, а минимум 25 % површине парцеле.

Уколико се у оквиру породичних објеката планирају и садржаји пословања, пословне објекте или делове објекта додатно нагласити декоративном вегетацијом.

Посебну пажњу треба обратити на уређење слободних зелених површина у оквиру намене породично становање са радним активностима. Зелене површине у

оквиру ове намене треба додатно оплеменити декоративном вегетацијом, а радне површине раздвојити од других садржаја жбунастим и високим зеленилом.

Вишепородично становање, вишепородично становање са елементима општеградског центра и општеградски центри

Зеленило у оквиру намена вишепородично становање, вишепородично становање са елементима општеградског центра и општеградски центри има претежно декоративну улогу, па се простори за дешавања на отвореном планирају под крошњама високих лишћара и уз поставку цветних жардињера и вертикалног озелењавања. Прилазе и улазе у објекте треба нагласити најдекоративнијом вегетацијом.

Приликом озелењавања простора у оквиру вишепородичног становања са елементима линијског центра, потребно је нагласити главне прилазе вишеспратним зеленилом (дрвеће, жбуње, цветне површине, као и повијуше).

Озелењене површине у оквиру горе наведених намена треба да заузимају минимум 30 % од укупне површине парцеле, од чега 60 % мора бити под крошњама високе и средње високе вегетације.

Ове површине треба да буду опремљене адекватним шетним стазама, платоима за окупљање и урбаним мобилијаром (клубе, канте, чесме, расвета и др.). Предлаже се уређење кровних етажа планираних објеката у оквиру ових намена у виду уређеног зеленог кровног врта са пратећим садржајима, уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата). Уколико се у оквиру ових комплекса паркирање решава изградњом подземних гаража, обавезна је поставка партерно уређеног зеленог кровног врта на крајњој етажи подземне гараже. Пројектовање и реализацију зеленог кровног врта вршити по параметрима датим у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА, део Општа правила за озелењавање простора. Такође је обавезна примена и осталих општих правила наведених у том делу.

Уколико се на парцелама наведених намена планира повлачење грађевинске линије у односу на регулациону, слободан простор који се добије након повлачења грађевинске линије обавезно озеленити средње високом или високом лишћарском вегетацијом, у зависности од просторних могућности. Могућа је и поставка озелењених жардинијера, у случају да нема довољно простора за садњу дрвећа. Поставку зеленила обавезно ускладити са колским и пешачким прилазима и улазима у објекат, како би се обављало несметано функционисање свих корисника простора.

Спортско-пословни центар

Површину намењену спортско-пословном центру озеленити у складу са просторном организацијом садржаја у оквиру комплекса. Зеленило позиционирати на начин да се оствари међусобно раздвајање намена. Обавезно је формирање заштитног појаса ободом комплекса, ради стварања бољих услова за одвијање спортских активности, као и за изолацију игралишта од извора прашине, гасова, буке и заштите од

ветра. Прилазе и улазе у комплекс и објекте нагласити декоративном вегетацијом. На слободним зеленим површина формирати групације од средње високе и високе лишћарске и четинарске вегетације. Уз планиране спортске терене садити четинарску или зимзелену вегетацију, како би се спортске активности несметано одвијале и у периоду опадања лишћа. Травнате површине формирати од квалитетне смеше трава, отпорних на гажење и сенку. Зеленило у оквиру ове намене треба да заузима минимум 30 % површине комплекса, од чега 60 % треба да буде под крошњама високе вегетације.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

5.1. Заштита градитељског наслеђа

Простор на десној обали Дунава између Петроварадина и Сремске Каменице већ годинама је изузетно занимљив као потенцијал за проширење града. Заправо, идеја о ширењу града на десну обалу Дунава појављује се још у XIX веку. У планској документацији први пут се појављује на конкурсним пројектима из 1936. године, тада само као предлог, али не и у прихваћеним и усвојеним решењима.

Мишелук је означен за стамбену градњу Генералним урбанистичким планом тек 1963. године.

Градитељско наслеђе

У оквиру границе Плана налази се заштићена околина просторно културно-историјске целине и више објеката под претходном заштитом.

Просторне културно-историјске целине

У току је процес израде нове одлуке о утврђивања просторне културно-историјске целине Петроварадинске тврђаве. У оквиру одлуке биће дефинисана и граница заштићене околине чији се један део налази и унутар обухвата Плана.

Услови и мере заштите просторно културно-историјску целину

За заштићену околину просторно културно-историјске целине Горње и доње Петроварадинске тврђаве са подграђем, услови ће бити утврђени одлуком чија је израда у току.

Објекти који уживају претходну заштиту

На простору Рибњака:

- Доњи пут 35 (катастарска парцела број 2043), 47 (катастарска парцела број 2073), 49 (катастарска парцела број 2078), 51 (катастарска парцела број 2105), 71 (катастарска парцела број 2615), 75 (катастарска парцела број 2627), 77 (катастарска

парцела број 2630), 79 (катастарска парцела број 2731), 81 (катастарска парцела број 2726), све у КО Петроварадин;

- Андреасов бунар (на делу катастарске парцеле број 3001 КО Петроварадин, испред катастарске парцеле број 2044).

Услови и мере заштите

1. Задржавање вредних објеката са списка заштите до њихове појединачне обраде кроз конзерваторско-рестаураторске услове за предузимање мера техничке заштите које утврђује Завод за заштиту споменика културе;

2. Као меру заштите, у просторно-плански документ уградити потребу очувања амбијенталне целине вила у Рибњаку, која поред заштите сваког од вредних објеката, подразумева:

- задржавање карактеристичне парцелације према подацима из техничких архива и документација о власништву,
- санацију терена због клизишта, нарочито на деловима који директно угрожавају објекте који се чувају,
- максимално задржавање зеленила, трасе постојећих путева, бунара и укупног амбијента летњиковаца,
- уклањање свих нелегалних објеката и доградњи који физички угрожавају објекте који се чувају и који потпомажу погоршању стања на терену услед клизишта,
- при уређењу и ревитализацији Рибњака као зелене оазе града, треба имати у виду могућност евиденција, очувања и заштите и накнадно откривених вредних објеката (вила), на простору Рибњака, као и могућих остатака старог водовода који је опскрбљивао водом Петроварадинску тврђаву током прве половине 18. века,

3. Пре било какве изградње у зони археолошких локалитета, обавеза инвеститора је да исходују претпројектне услове надлежне службе заштите;

4. На том простору, обавезна је контрола земљаних радова и конзерваторски археолошки надзор приликом земљаних радова;

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

Археолошко наслеђе

Петроварадин је најстарије насеље на територији Града Новог Сада за које постоје историјски извори. Лежи на последњој високој тераси обронака Фрушке горе, над ниском алувијалном равни, која је повремено делимично плављена. Овај терен и греде, као и тераса над реком, а нарочито истурени масив петроварадинске стене, подобни су за насељавање у свим периодима; стога је на овом простору могуће пратити континуитет насељавања од праисторије до данас.

Локалитети са археолошким садржајем

Локалитет број 5:

Рибњак, Средњи пут број 15 (катастарска парцела број 1997 КО Петроварадин), нови век случајни налаз.

Приликом земљаних радова на изградњи помоћног објекта у дворишту куће Радишића, у мају 2006. године, случајно су у ископу пронађени и оштећени скелетни гробови. Након пријаве, надлежне службе Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада и Музеја Града Новог Сада су извршиле интервентно ископавање. Документовани су остаци три скелетна гроба. Претпоставља се да су скелетни гробови припадали нововековној скелетној некрополи. Период: нови век.

Локалитет број 6:

Улица Динка Шимуновића број 101 (катастарска парцела број 3852 КО Петроварадин), случајни налаз скелетних гробова.

Приликом земљаних радова на изградњи помоћног објекта у дворишту куће Миросављевића, у марту 2009. године, случајно су у југозападном профилу ископа пронађене и оштећене људске кости. Након пријаве, служба Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада је изашла на терен и том приликом су у профилу документовани остаци три скелетна гроба, остаци плитко укопаних гробних рака. Већи део скелетних остатака из гробова је уништен.

5.2. Заштита природних добара

Подручје Плана налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ утврђеној Законом о националним парковима и у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка Гора и Ковиљски рит“ (број 14) еколошке мреже Републике Србије утврђеног Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10).

Обухват Плана такође захвата и Споменик природе „Парк института у Сремској Каменици“ режима заштите III (трећег) степена као и део међународног еколошког коридора – река Дунав (укључујући плавно подручје и одбрамбене насипе) утврђен Уредбом о еколошкој мрежи, као и зелени коридор потврђен Генералним урбанистичким планом.

Подручје Плана граничи се са заштитном зоном Споменика природе „Каменички парк“ (Одлука о заштити Споменика природе „Каменички парк“, „Службени лист Града Новог Сада“, број 54/08 и Обавештење о поступку покретања заштите Споменика природе „Каменички парк“).

У зони утицаја Плана налази се станиште строго заштићених и заштићених дивљих врста од националног значаја (у складу са Правилником о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива, „Службени гласник РС“, бр. 5/10, 47/11, 32/16, 98/16) са ознаком: НСА23, назива:

„Галерија Хорнверк“, као и водоток Роков поток, који повезује Национални парк „Фрушка гора“ са међународним еколошким коридором – реке Дунав (Утврђен Уредбом о еколошкој мрежи), и као еколошки коридор од локалног значаја утврђен је Генералним урбанистичким планом.

Такође, подручје Плана преклапа се и са међународно значајним подручјем за биљке IPA (Important Plant Area), под називом Фрушка гора и Ковиљско – Петроварадински рит (Уредба о еколошкој мрежи).

Мере заштите природних добара

Израдом Плана обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење зеленила унутар обухваћеног подручја у оквиру грађевинског подручја насеља.

Планом предвидети обавезу очувања постојеће вегетације у максимално могућем обиму. Поштовати учешће зелених површина предвиђено Генералним урбанистичким планом. Препорука је да учешће зеленила буде најмање 30 % површине обухваћеног простора.

Планирање ускладити са мерама заштите еколошке мреже Републике Србије (Уредба о еколошкој мрежи), и мерама прописаним за заштитну зону Националног парка „Фрушка гора“, утврђеним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“, број 8/19), међу којима се ограничава уношење алохтоних врста, на врсте које на основу стручне литературе нису инвазивне у Панонском региону.

Планирање ускладити са мерама заштите из Одлуке о проглашењу Споменика природе „Парк института у Сремској Каменици“ заштићеним подручјем, као и све мере заштите животне средине утврђене Законом о заштити природе, другим прописима као и важећим плановима вишега реда.

На простору Споменика природе „Парк института у Сремској Каменици“ није дозвољено:

- градња објеката који нису у функцији заштите парка или развоја здравствене делатности свих института;
- изградња нових путева и застирање постојећих парковских стаза до приватних објеката на Татарском брду;
- коришћење парка за активну рекреацију (спортске игре и сл.), осим на постојећем спортском терену;
- превођење надземних инфраструктурних водова преко заштићеног природног добра, или било које врсте инфраструктурних објеката који би биолошки и пејзажно угрозили заштићено природно добро; измена конфигурације терена, осим за потребе изградње објеката у функцији здравствене делатности института и у функцији заштите и уређења парка.

Мере за заштиту еколошког коридора – реке Дунав

Применити опште мере очувања и унапређења природних и полуприродних елемената међународног еколошких коридора:

- за израду планова, пројеката и реализацију активности у оквиру просторних целина коридора потребно је прибавити услове заштите природе у складу са прописима из ове области;

- није дозвољена промена намена површина под вегетацијом у природном и блископриродном стању (ливаде, пашњаци, тршћаци итд.) као и чиста сеча шумских појасева или других врста зеленила са улогом еколошких коридора.

Код водотока са функцијом еколошких коридора:

- поплочавање и изградњу обала свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења и очувања проходности корита и обале за дивље врсте;

- обезбедити очување природне вегетације обале у што већој мери, као дела еколошког коридора који омогућује миграцију ситним врстама сувих травних станишта;

- прибавити посебне услове заштите природе за примену одговарајућих техничких решења којима се обезбеђује безбедно кретање животиња уз еколошки коридор за израду техничке документације приликом поплочавања и изградње обала;

- применити одговарајућа планска и техничка решења заштите коридора од утицаја ноћног осветљења (избегавати директно осветљење коридора, спречавати расипање светлости према коридору – користити светлосна тела са светлосним сноповима усмереним према објектима и саобраћајницама, користити светлосни спектар који најмање привлачи дивље врсте, итд);

- планирати намене за простор што већег дела приобала еколошког коридора којима се обезбеђује континуитет мултифункционалног зеленог појаса (баште, украсно зеленило, зелене рекреативне површине и сл.) који испуњава и услове очувања биолошке разноврсности;

- није дозвољено узурпирати приобално земљиште коридора формирањем вештачких површина, непланском изградњом или постављањем објеката и сл.

Посебне мере очувања функционалности и проходности коридора

Приликом планирања или уређења зеленила дуж еколошког коридора Дунав:

- забрањено је сађење/уношење инвазивних биљних врста (списак врста у делу везаном за зеленило),

- обезбедити што већи проценат (најмање 50 %) аутохтоних врста.

Обезбедити проходност обале канала и водотокова за дивље врсте дефинисањем удаљености објеката од обале, и забраном постављања ограда непроходних за ситне животиње у обалном појасу, као и уз примену еколошки прихватљивих елемената ограда са отворима већим од 10 cm.

Мере за заштитну зону еколошких коридора, реке Дунава и Роковог потока

У појасу до 500 m од еколошког коридора није дозвољена примена планских решења којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима (квалитет и количина воде) од којих зависи функционалност коридора и опстанак врста и станишних типова.

У појасу до 200 m од еколошког коридора

Услов за евентуалну изградњу укопаних складишта опасних материја је примена грађевинско-техничких решења којим се обезбеђује спречавање емисије евентуално присутних загађујућих материја у околни простор.

Планским решењима мора се обезбедити:

- примена решења за заштите коридора од утицаја ноћног осветљења, буке и загађења;
- дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста.

У појасу до 50 m од еколошког коридора – реке Дунав

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

Примењују се следеће мере:

- објекте који захтевају формирање вештачких површина (нпр. поплочавање) и/или осветљење, укључујући и саобраћајнице лоцирати на минимум 20 m удаљености од границе коридора; (у случају неповољних димензија и/или површине пацеле лоцирати на минимум 10 m) од границе коридора;
- обезбедити континуитет вишеспратног зеленог тампон појаса (баште, рекреативне површине и сл.) између простора људских активности и коридора у ширини од 20 m (у случају неповољних димензија и/или површине пацеле лоцирати на минимум 10 m) код планираних објеката; овај појас графички приказати у планској и пројектној документацији;
- услов за изградњу саобраћајница са тврдим застором за моторна возила је примена техничких мера којима се, по потреби, обезбеђује безбедан прелаз за ситне животиње.

Планирати повезивање зелених површина у целовит систем зеленила, у складу са Генералним урбанистичким планом према коме је неопходно, помоћу зелених коридора, повезивање урбаног зеленила са вегетационим целинама Подунавља, а подизање и заштита зелених површина треба да се заснива на уређењу постојећих и повећању зелених површина, повезивању зелених површина различитих намена међу којима је блоковско зеленило у целовит систем и обезбеђењу равномерног распореда.

Зелене коридоре унапредити:

- кроз очување, допуњавање и ширење постојећих зелених површина;
- дефинисањем просторног распореда планираног зеленила појединачних парцела/блокова са циљем ширења зеленог појаса коридора;
- зелене површине коридора (улично зеленило, заштитно зеленило и сл.) треба да буду сачињене од вишеспратног зеленила које у себи садржи и травни појас;

Концепт озелењавања унутар Плана:

- зелене површине Петроварадинске тврђаве и Каменичког парка повезати подизањем зелених појасева, по могућству вишеспратног зеленила;
- избор биљних таксона мора да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;
- заштитно зеленило реализовати комбиновањем дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;
- обезбедити предност у коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста, а које по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста;
- са циљем побољшања климатских услова обухваћеног простора (унапређење екоклиме) и заштите квалитета воде, ваздуха и земљишта, правила озелењавања треба да садрже и следеће мере:
 - за озелењавање користити претежно лишћаре, а примену четинарских врста (максимум 20 %) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом;
 - крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг-простори, стазе);
 - уз прометне саобраћајнице не планирати зелене појасеве који би привлачили животињске врсте и довели до повећања морталитета њихових популација.

Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15);

Планом дефинисати одговарајуће мере за очување водних ресурса у складу са чл. 97. и 98. Закона о водама, поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предтретмана отпадних вода, односно

у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање;

Планом предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог закона које се односе на стационаране и покретне изворе загађивања.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

Подручје Плана јужно од Дунава, од Петроварадинске тврђаве до Сремске Каменице, од Дунава до Роковог потока може се поделити на три геоморфолошке јединице. Уз сам Дунав на његовој десној обали је део звани Рибњак, друга целина је у облику узвишице зване Транцамент, а трећа највећа која се наставља на Транцамент (протеже се до Татарског брда и до обода долине Роковог потока), назива се Мишелук.

Рељеф на потесу Сремска Каменица – Петроварадин је сложен по облицима и вертикалној разуђености. Између Сремске Каменице и Петроварадина је одсек који представља северну границу лесне заравни, најизразитији је на Транцаменту, а затим на Мишелуку.

Највећу заступљеност на простору Плана има лесни седимент на платоима. Представљен је најчешће са три хоризонта леса и два хоризонта „погребене земље“ или „смеђе зоне“. На падинама лес је знатно тањи, у долинама је ерозијом лес скинут. Делувијални седименти изграђују површинске делове терена падине према Дунаву.

Нестабилна падина на десној обали Дунава захвата простор од Дечијег села у Сремској Каменици до Петроварадинске тврђаве. Захваћена је процесима плитких и дубоких клижења од лесне заравни Мишелука коте 118–139 m до корита Дунава кота 74 m.

Од Дечијег села низводно ка Петроварадину приметан је тренд веће морфолошке рашчлањености терена са изражајним секундарним ожиљцима и већим брзинама померања терена. На основу тога издвојене су три целине:

- Клизиште Мост слободе (од Дечијег села),
- Клизиште Рибњак,
- Клизиште Транцамент.

Некретани стабилни део терена изграђују плиоцени слојевити језерски седименти, тзв. „палудински слојеви“ сиве лапоровите глине и алеврители уз подређену заступљеност пескова и угљевитих глина. Комплекс ових седимената се по правилу простире испод кота 40–41 у зони корита Дунава и коте 45 у подручју стабилне лесне заравни Мишелук.

Процесом клижења захваћени су седименти „сремске серије“ црвено–смеђе прашинасте до шљунковите глине и делом измењени плиоцени седименти.

Стабилно залеђе падине на платоу Мишелук изграђују лесни седименти дебљине од 10 до 17 m.

Дубине померања крећу се од 5 до 10 m (Рибњак и Транцамент) до максимално 30 m у зони Моста слободе. Брзина померања такође варира и то од врло спорих 1 cm годишње код Моста слободе до 1 cm до 1 dm померања на подручју Рибњака и Транцамента.

На падини није развијена линијска дренажна мрежа тако да све површинске воде делом пониру у терен, а делом дифузно гравитирају ка Дунаву. У оквиру седимената сремске серије констатован је тзв. први (I) водоносни хоризонт који се прихрањује инфилтрацијом падавина кроз лесне седименте, а празни путем извора и пиштина. Други (II) водоносни хоризонт формиран је у плиоценим песковитим седиментима (код Моста слободе дебљине око 13 m). Из овог водоносног слоја врши се прихрањивање водом тела клизишта.

Генеза нестабилне падине је веома сложена и условљена геолошком грађом, негативним дејством подземних вода и ерозионим радом Дунава у подножју падине. Процењује се да је старост нестабилне падине и геодинамичких процеса плеистоценска и да је у настанку развоја процеса важан утицај имало неотекстонско издизање Фрушке Горе, уз истовремену миграцију корита Дунава ка југу.

Тенденција развоја процеса клижења уз падину је присутна и данас, претећи да у будућности захвати и део стабилизованог лесног платоа. На ово указују стална плитка откидања дуж стрмог одсека.

Сложено активно клизиште регистровано је у оквиру нестабилне падине на десној обали Дунава од Моста слободе до клизишта Транцамент. Захвата простор између платоа Мишелук коте 110–125 m и корита Дунава кота 74 m. Максимална висинска разлика између чеоног ожилка и ножице клизишта износи 50 m, а нагиб падине 16–22.

Јединствен чеони ожилак клизишта пружа се паралелно изохипсама испод лесног одсека. Бројни секундарни ожилци раздвајају читаво тело клизишта у зоне различите дубине и брзине померања.

Стабилни плато у залеђу клизишта изграђују лесне наслаге дебљине до 17 m, а на широкој заталасаној падини заступљени су претежно седименти „сремске серије“ црвено–смеђе песковите до шљунковите глине.

Некретану основу клизишта изграђује комплекс плиоцених седимената у оквиру којег се слојевито и сочивасто смењују песковите и угљевите глине, песак и лапори.

Процесом клижења су захваћени углавном седименти „сремске серије“ и делом деградирани плиоцени седименти.

Дубина клижења се процењује на 5–10 m, док су брзине померања различите и износе реда cm–dm годишње.

Основни узрок настанка клизишта је стална речна ерозија и подлокавање десне обале Дунава. Поред тога, од значаја су и стално присуство подземне воде у зони

клижења инфилтриране са површине терена и из водоносних хоризоната формираних у оквиру плиоцених седимената.

Могуће је очекивати сезонско реактивирање и проширивање процеса уз падину ка лесном платоу Мишелук, уз даље оштећење већине објеката на клизишту.

Активно клизиште Мост слободе регистровано је у оквиру нестабилне падине на десној обали Дунава, од Дечијег села у Сремској Каменици до Моста слободе. Процеси плитких и дубоких клижења заступљени су од лесне заравни Мишелука коте 118–139 m до корита Дунава кота 74 m. Висинска разлика између врха и подножја падине износи 44–65 m а нагиб 16–22 .

Јединствен чеони ожиљак клизишта пружа се паралелно изохипсама испод лесног одсека. Бројни секундарни ожиљци раздвајају читаво тело клизишта у зоне различите дубине и брзине померања.

На клизишту се запажа већи број трбуха, забарених депресија, заравни и секундарних делимично замаскираних ожиљака.

Даља ерозија обале Дунава и истицање подземних вода из II водоносног хоризонта у зону клижења може проузроковати ширење процеса клижења уз падину уз могућност да захвати и део стабилизованог лесног платоа¹.

За успешно санирање нестабилне падине, могуће је применити више мера, појединачно или у комбинацији:

- израда регулационе грађевине у кориту Дунава (обалоутврда, обалооблога, напери ...),
- прикупљање и одвођење површинских и подземних вода које прихрањују тело клизишта,
- изградња објеката инфраструктуре за сакупљање и одвођење канализационих вода.

На основу инжењерско-геолошке карте, на простору у обухвату Плана заступљене су следеће категорије терена према погодности за изградњу:

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

Литолошка класификација

Литолошку класификацију простора у обухвату Плана чине:

¹ Инжењерско-геолошка карта са катастром клизишта и нестабилних падина на делу територије Новог Сада јужно од Дунава, Институт за путеве а.д., Завод за геотехнику, Београд, 2002. године

- непромењен лес,
- седименти лесних долина, преталожен лес, обогаћен органским материјама, стишљив,
- терцијар (глинци, лапорци, конгломерати, глине, пескови) и
- делувијалне шљунковито-песковите суглине.

Простор који се налази непосредно уз међународни еколошки коридор – река Дунав, налази се у зони штетног утицаја подземних вода на градњу.

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – слабо посмеђени,
- чернозем на лесу и лесоликим седиментима-еродиран,
- алувијално земљиште (Флувисол) и делувијално земљиште (Колувијум) – карбонатно и бескарбонатно,
- делувијално земљиште (Колувијум)- карбонатно,
- еутрично смеђе земљиште 8еутрични комбисол).

Сеизмичке карактеристике

На десној обали Дунава равнотежни услови у природном стању су стабилни, тектонских оптерећења нема, па се може закључити да овај део подручја спада у површине са повољним сеизмогеолошким условима у којима не треба очекивати појачане, секундарне, штетне ефекте код земљотреса.

Према карти сеизмичке рејонизације подручје Плана налази се у зони 8 степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за ± 1 MCS.

С обзиром на то да коефицијент сеизмичности одговара зони 7 (MCS) са вредношћу 0,03, и зони 8, са вредношћу 0,04, при фундарању објеката треба тежити да се исти фундарају, тако да се избегне уношење целокупне сеизмичке енергије у конструкцију. Круте конструкције треба фундаментирати, тако да се омогући њихов „рад“ као целине у условима земљотреса, чиме се избегава деформисање објекта по висини. Треба избегавати фундарање објеката на више локалности у више нивоа.

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 између 0,81 и 1,31 m/s.

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Заштита животне средине на подручју Плана обезбедиће се рационалним коришћењем природних ресурса према планираном развоју, као и спречавањем потенцијално штетних утицаја на све компоненте животне средине. На тај начин обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и деградирања животне средине – воде, ваздуха, земљишта, као и заштита и унапређење свих облика природних вредности.

Ради очувања и унапређења квалитета животне средине, у складу са Законом о заштити животне средине, приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења.

Реконструкција железничког подручја локалне пруге Петроварадин–Беочин и његова трансформација у туристички правац „Зелена стаза“, намењена за немоторна кретања имаће позитивне еколошке ефекте на све компоненте животне средине, као и на квалитет живота становника насеља на десној обали Дунава.

У оквиру намене општеградског центра, дефинисаће се делатности које неће имати негативан утицај на породично становање у оквиру обухваћеног простора, али и шире у смислу аерозагађења, загађења земљишта, производње буке и вибрација, производње отпада и сл.

Облици спортско-рекреативног коришћења обављаће се у складу са потенцијалним могућностима и укупним капацитетом простора, а планиране мере заштите животне средине обухватају мере за спречавање и отклањање штетних последица постојећих и планираних активности.

Све одлике туристичко-рекреационог искоришћавања простора ускладиће се са потенцијалним природним могућностима и капацитетима датог простора. У циљу заштите природног пејзажа – обале Дунава, обезбедиће се биолошка и техничка заштита.

На простору станице за снабдевање горивом, у складу са техничким прописима обезбедиће се задовољавајући услови који се односе на зоне опасности, у складу са Правилником о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија постројења и објеката за запаљиве и гориве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих и горивих течности („Службени гласник РС“, бр. 114/17 и 85/21).

Планирани објекти станице за снабдевање горивом подлежу поступку процене утицаја пројекта 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).

При изградњи објеката, инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину 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.

У оквиру грађевинских зона није дозвољена:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу (воду, ваздух, земљиште);
- обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе;
- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних зграда.

Заштита земљишта

Услови и начин коришћења земљишта на простору Плана обавезују све, да се у коришћењу и експлоатацији поштују услови и обезбеђују рационално коришћење и заштита. Укупно земљиште на подручју Плана захтева да се правилима грађења објеката и уређења простора, намена површина утврђује сагласно његовим природним својствима.

Загађивач земљишта који испуштањем опасних и штетних материја загађује земљиште, дужан је да сноси трошкове рекултивације, односно санације земљишта и плати накнаду за трајну промену намене земљишта у складу са законом.

На подручјима угроженим отпадним водама изградиће се затворена каналска мрежа за одвођење отпадних вода.

Непогодни терени код којих су неопходне посебне мере и побољшања тла обухватају просторе са нагибима већим од 8 % (стрми одсеци и потенцијална клизишта). На површинама са изразитим нагибима терена, спречавање ерозије и бујица оствариће се забраном скидања биљног покроба, изградњом противерозивних система.

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.

У речном кориту Дунава на десној обали, на делу између Моста слободе и Варадинског моста треба смањити рад воде који се огледа у усецању корита, одношењу земљишта и разарању обале. Потребно је обезбедити стабилизацију речног корита и обезбедити позитивну стагнацију клизних и урвинских процеса.

Простор Рибњака треба да буде предмет вишеструког сагледавања због неконтролисане грађевинске активности. Потребно је испитати терен са аспекта хидрогеолошких карактеристика условљених морфологијом терена; геолошком грађом (састав и склоп); хидрогеолошким функцијама издвојених чланова и просторним односом појединих чланова у терену, као и инжењерско-геолошких својстава

литогенетских комплекса и свих осталих елемената који треба да укажу на ограничења у погледу урбанизације простора, али и за коришћење истог уважавајући препоруке и захтеве.

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 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.

Неопходно је примењивати следеће мере заштите:

- пошумљавати оголене површине како би се спречила ерозија и спирање земљишта,
- мање нагибе, плиће усеке и јаруге, као и ниске насипе стабилизovati помоћу различитих врста трава,
- у току извођења радова инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта,
- предвидети превентивне и оперативне мере заштите, реаговања и поступке санације за случај хаваријског изливања опасних материја у околину,
- за одржавање саобраћајница насеља, у зимском периоду, примењивати биоразградиве материјале.

Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта.

Заштита ваздуха

Заштита ваздуха на обухваћеном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха, Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Неопходно је предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. Закона о заштити ваздуха који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог закона које се односе на стационаране и покретне изворе загађивања.

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

Планирањем бициклических стаза смањиће се интензитет моторизованог саобраћаја, што ће допринети побољшању квалитета ваздуха.

Одржавањем постојеће квалитетне вегетације и повећањем површина под шумама, планирањем зелених површина дуж постојећих и новопланираних саобраћајница, планирањем спортско-рекреативних површина задржаће се изузетно повољни микроклиматски услови обухваћеног простора.

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

Праћење и контрола квалитета ваздуха у обухвату Плана, обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха, Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха и другим подзаконским актима.

Потребно је спроводити следеће мере заштите ваздуха:

- успоставити мониторинг ваздуха и пратити добијене резултате,
- смањити емисију аерозагађења из постојећих ложишта, проширивањем мреже гасификационог система и коришћењем природног гаса за загревање домаћинства,
- употребљавати обновљиве изворе енергије (соларну и геотермалну) за загревање објеката и припрему топле потрошне воде,
- смањити интензитет друмског саобраћаја,
- изградити ткз. „зелене путеве“ – афирмисати бициклически саобраћај,
- плански озелењавати јавне површине, изградња нових паркова и спортско-рекреативних терена, дечијих игралишта, где за то постоје могућности,
- санирати постојеће „дивље“ депоније,
- редовно одржавати и допуњавати зеленило на парцелама породичног становања, чиме ће се побољшати микроклиматски услови обухваћеног простора,
- уз саобраћајнице одржавати густе зелене појасеве од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке,
- спречити неадекватно одлагање отпадних материја и ширење непријатних мириса.

С обзиром на то да се на простору у обухвату Плана налази комплекс Новосадске топлане и енергане, неопходно је да се при раду овог постројења поштују сви еколошки стандарди и важећа законска регулатива, како би се смањила емисија штетних гасова у ваздух. Ободне делове комплекса топлане је потребно озеленити. Такође, потребно је успоставити континуални мониторинг емисије штетних материја у ваздух на овом комплексу и пратити добијене резултате.

Ради обезбеђивања задовољавајућег квалитета ваздуха, планира се примена неконвенционалних извора енергије у интегрисаном систему топлотних извора и мреже (соларна енергија, енергија биомасе и др.).

Заштита од буке

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазио 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 техничке мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Афирмација бициклических стаза имаће позитиван утицај на животну средину обухваћеног простора.

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих мера заштите:

- поставити контролне пунктове за праћење нивоа буке,
- поштовати граничне вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима,
- подизати појасеве заштитног зеленила и техничке баријере на најугроженијим локацијама насеља,
- укључивати мере заштите од буке у фази пројектовања грађевинских објеката и др.
- дуж фреквентних саобраћајница успоставити мерна места за праћење нивоа буке,
- слободне просторе озелењавати у што већој мери,
- обезбедити услове за смањење штетног деловања буке применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у животи и радни простор.

Заштита од отпадних материја

У циљу правилног управљања отпадом неопходно је да поступање са отпадним материјама буде у складу са Законом о управљању отпадом, 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 у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

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, 7/14 и 17/24). 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 или 140 l, од пет до седам чланова домаћинства – две пластичне канте запремине од 120 l, за више од седам чланова домаћинства, три пластичне канте запремине од 120 l.

У циљу ефикасног управљања отпадом треба поштовати следеће мере:

- контрола и превенција непланског депоновања отпада,

- стимулисање разврставања комуналног отпада од стране становништва на месту одлагања,

- примена поступка компостирања органског отпада ради добијања ђубрива (остаци воћа и поврћа, љуске од јајета, лишће итд.).

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода спроводи се са циљем спречавања загађења која могу настати као последица продирања атмосферских вода отеклих са површина загађених полутантима, а односи се на мере заштите које се морају предузети како у фази планирања и пројектовања, тако и током изградње и експлоатације.

Заштита вода на обухваћеном простору оствариће се у складу са:

- Законом о водама,
- Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање,
- Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање,
- Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање ,
- Правилником о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Службени гласник РС“, број 74/11).

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинзи и сл.), пре улива у реципијент планирати предтретман путем одговарајућег уређаја (сепаратор – таложник). Квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање II класе воде у реципијенту, у складу са важећом законском регулативом.

У природне водотоке (реку Дунав), забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које обезбеђују одржавање II класе воде реципијента и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање задовољавају прописане вредности. Концентрације штетних и опасних материја у ефлуенту морају бити у складу са Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање.

Атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околне површине, ригол и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се испуштати у градску канализациону мрежу, а потом одвести на централни УПОВ (уређај за пречишћавање отпадних вода). Условне и сагласност за прикључење прибавити од надлежног јавног комуналног предузећа.

Повећање елемената загађености воде у водотоку изнад концентрације прописане за класу водотока захтева обавезно утврђивање режима коришћења

(пречишћавање, забрану купања и др.), што је нарочито значајно код утицаја сезонских варијација.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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

Потребно је:

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада,
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења,
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Ради заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења неопходно је поштовати следећу законску регулативу:

- Закон о радијационој и нуклеарној сигурности и безбедности („Службени гласник РС“, бр. 95/18 и 10/19),
 - Закон о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“, број 36/09),
- и
- Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 104/09).

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

Мере заштите од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја на простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода, ниво високе воде Дунава 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.

Мере заштите од земљотреса

Највећи део подручја Града Новог Сада се налази у зони угроженој земљотресима јачине 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

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон), Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, број 54/15), Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18), Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19), Правилника о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС“, бр. 1/18 и 81/23) и Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95).

Неопходно је да надлежни орган у процедури издавања локацијских услова који су обухваћени планским документом, прибави услове у погледу мера заштите од пожара (и услове за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија када објекти садрже запаљиве и гориве течности, запаљиве гасове и експлозивне материје) од Министарства унутрашњих послова (Управе и Одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације), као имаоца јавних овлашћења, а све на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи и члана 20. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 87/23).

Мере заштите од удара грома

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима 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.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ

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

У целинама где је основ за реализацију овај план, доле наведена правила и режими директно се спроводе, а у целинама где је прописана израда плана детаљне регулације, они су усмеравајућег карактера.

8.1. Носивост терена и погодност за изградњу

Терен са посебним условима за изградњу обухвата један део простора, који је означен на графичком приказу број 2 „План претежне намене површина“ у размери 1:5000.

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 неповољног за изградњу који је означен на графичком приказу број 2 „План претежне намене површина“ у размери 1:5000, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

8.2. Стабилност терена

На основу сазнања о природним карактеристикама терена и постојећих истражних радова за шири простор сремске стране града, везаних за стабилност терена,

утврђени су елементи који утичу на услове изградње и реализацију планираних садржаја.

За обухват Плана дефинисан је простор нестабилне падине са клизиштем који је приказан на графичком приказу број 2 „План претежне намене површина“ у размери 1:5000.

Како се простор Рибњака налази на активном клизишту, обавезна је израда детаљне геолошко-литолошке студије терена која ће дати коначну оцену о стању терена, степену угрожености подручја и постојећих објеката на њему. Студијом ће се утврдити начин санације терена и могућност привођења планираној намени. Детаљнијом разрадом простора, а на основу студије носивости терена, утврдиће се режим очувања и одржавања легално изграђених објеката, односно мере заштите културних добара.

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

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

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, у свему према важећем Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

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

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

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно у намени породичног становања, до изградње планиране секундарне

канализационе мреже, отпадне воде одводиће се преко водонепропусних септичких јама на парцели корисника.

11. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Начин спровођења Плана приказан је на графичком приказу број 3 „Начин спровођења Плана“ у размери 1:10000.

На подручју које је обухваћено Планом, на већем делу простора се примењује и спроводи важећа планска документација.

Уколико се у току реализације постојећих планских докумената укаже потреба за другачијим планским решењима, овим планом се даје могућност преиспитивања целих или делова планских докумената. У циљу усаглашавања са усмеравајућим параметрима утврђених овим планом препоручује се израда нових планова детаљне регулације.

За највећи део простора основ за реализацију су планови детаљне регулације, док ће се део простора спроводити овим планом.

За туристички правац „Зелена стаза“ основ за реализацију је ППППН, којим је прописана обавезна израда урбанистичког пројекта на основу правила грађења датих у ППППН.

11.1. Простор за који је основ за реализацију ППППН

ППППН је основ за реализацију за планирани туристички правац „Зелена стаза“.

11.2. Просторне целине за које је основ за реализацију план генералне регулације

Просторне целине које ће се реализовати на основу овог плана су:

1. Мишелук плато са простором око Улице Динка Шимуновића – (локалитет 1)
2. Вишепородично становање уз Институтски пут – (локалитет 2)
3. Комунална површина – (локалитет 3)
4. Градски центар – хелидром (локалитет 4)
5. Парковска површина – (локалитет 5)
6. Породично становање уз туристички правац „Зелена стаза“ – (локалитет 6)
7. Центар на Гранцаменту – (локалитет 7)
8. Центар уз Каменички пут – (локалитет 8)
9. Вишепородично становање са елементима општеградског центра – (локалитет 9)
10. Општеградски центар на Мишелуку II – (локалитет 10)
11. Резервоар за воду „Институт“
12. Резервоар за воду „Татарско брдо“

11.3. Просторне целине за које је основ за реализацију план детаљне регулације

Просторне целине које ће се реализовати на основу овог плана су:

- Рибњак са делом Дунава,
- Транцамент,
- део просторне целине Мишелук – плато,
- део просторне целине Мишелук – Татарско брдо,
- комплекс Института у Сремској Каменици.

11.4. Локације за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта

Израда урбанистичког пројекта је обавезна за:

- комуналну површину (локалитет 3),
- градски центар – хелидром (локалитет 4),
- културни центар (локалитет 1),
- у случају проширења капацитета резервоар за воду „Институт“, резервоар за воду „Татарско брдо“ и клинички центар,
- комплексе и објекте других намена у породичном становању за које је прописана израда урбанистичког пројекта у подтачки 12.1.2. Правила уређења и грађења, део Породично становање,
- за веће комплексе у намени општеградски центар (преко 5.000 m²)

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

12. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

12.1. Мишелук плато са простором око Улице Динка Шимуновића – (локалитет 1)

Планом се дефинише намена простора и услови за реализацију планираних садржаја. Простор је према својим карактеристикама подељен на две целине: Мишелук плато и простор око Улице Динка Шимуновића.

Мишелучки плато заузима површину од 76,69 ha, средишњег дела мишелучког платоа, који се налази на сремској страни града, североисточно од продужетка саобраћајног правца повезаног са Мостом слободе (у даљем тексту: главна мишелучка саобраћајница). Основна карактеристика овог простора је што је највећи део простора неизграђено грађевинско земљиште.

Другу просторну целину представља потез који се формира уз Улицу Динка Шимуновића, паралелно са туристичким правцем „Зелена стаза“. На овом делу простора започета је реализација породичних стамбених објеката.

Према овом плану простор је намењен за: породично становање, породично становање са пословањем, вишепородично становање, вишепородично становање са елементима општеградског центра, општеградски центри, предшколске установе, основне школе, средња школа, разноврсне јавне службе (дом здравља, културни центар, интервентни пункт ...), спортско-рекреативне површине, рекреативне површине, уређене зелене површине, заштитно зеленило, верски комплекси, у функцији саобраћаја (саобраћајни терминали и други), комплекс енергане, топлане, мерно-регулационе станице и комплекс ТС.

Преовлађујућа намена на простору је становање, вишепородично и мањим делом породично. У оквиру планираног становања планирани су и други садржаји који су комплементарни са становањем.

Табела број 2: **Нумерички показатељи**

Намена површина	површина (ha)	(%)
породично становање	19,87	25,90
породично становање са радним активностима	0,52	0,67
вишепородично становање	1,21	1,58
вишепородично становање са елементима општеградског центра	21,35	27,84
општеградски центари	1,75	2,28
храм	0,45	0,59
спортско – пословни центар	0,56	0,73
предшколска установа	1,20	1,56
основна школа	1,64	2,14
средња школа	0,89	1,16
културни центар	0,92	1,20
дом здравља	0,39	0,51
клинички центар	3,59	4,68
дом за стара лица	0,51	0,66
интервентни пункт	0,42	0,55
пијаца	0,33	0,43
спортско рекреативна површина	1,63	2,12
уређене зелене површине	0,83	1,08
заштитно зеленило	0,83	1,08
трг	0,33	0,43
топлана - енергана	0,45	0,59
саобраћајне површине	17,02	22,19
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	76,69	100,00

12.1.1. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу број 7.1.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет 1“ у размери 1:2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 3751/2, 3752/3, 3752/4, 3767/14, 3795/5, 3795/8, 3831/1, 3843/3, 3856/5, 3859/3, 3881/4, 3881/10, 3881/11, 3881/12, 3881/13, 3882/3, 3894/1, 3896/3, 3898/2, 3902, 3903/2, 3904/3, 3909, 3910/2, 3910/4, 3911/4, 3911/7, 3912/2, 3912/4, 3912/6, 3945/3, 3945/18, 3945/19, 3946/1, 3959, 3970, 3978/8, 3981/3, 3990/2, 3990/3, 3996/2, 3997/2, 4003/3, 4003/6, 4003/7, 4003/10, 4005/1, 4007/2, 4011/4, 4049/9, 4049/11, 4097/1, 4113/5, 4115/2, 4116, 4117, 4118/1, 4119/1, 4120/1, 4121/1, 4141/3, 4143/3, 4144/1, 4144/2, 4147/2, 4148/1, 4148/2, 4149/1, 4149/2, 4150/1, 4151/1, 4152/1 и 4164/1 и делови парцела бр. 3729, 3735, 3737, 3741, 3746, 3748, 3749, 3750/1, 3753, 3759, 3759/3, 3764/1, 3764/2, 3764/3, 3764/4, 3764/5, 3764/10, 3765/1, 3766/8, 3771/2, 3812, 3816/1, 3817/1, 3819, 3820, 3821/1, 3823, 3824/2, 3825/3, 3830, 3832, 3833, 3834/1, 3834/2, 3834/3, 3835, 3836, 3837, 3838/1, 3838/2, 3839, 3840, 3841/1, 3841/2, 3841/3, 3841/4, 3842/3, 3852/9, 3853, 3856/1, 3856/4, 3857/17, 3857/18, 3858/2, 3858/3, 3859/1, 3859/2, 3860/3, 3873, 3874, 3880, 3881/3, 3882/1, 3883/3, 3883/4, 3884, 3885/2, 3895/5, 3897, 3900, 3901, 3905, 3906, 3907, 3908, 3913, 3914/1, 3914/2, 3916/1, 3916/2, 3917, 3918, 3919, 3924, 3925, 3929, 3934, 3964, 3965, 3966, 3968/1, 3968/4, 3969/2, 3971, 3972/1, 3972/2, 3974, 3975, 3976, 3977, 3978/3, 3978/4, 3978/7, 3979, 3982, 3984, 3985, 3986, 3987, 3988, 3989, 3991, 3992, 3993/1, 3993/2, 3993/3, 3994, 3995/2, 3995/3, 3995/4, 3998, 3999, 4001, 4002, 4008, 4009, 4010, 4012, 4020, 4021, 4023/4, 4040, 4043/1, 4043/2, 4044, 4045/1, 4046/1, 4046/2, 4048, 4049/4, 4049/5, 4049/8, 4051, 4054/4, 4055/1, 4055/2, 4056, 4057, 4092/1, 4093/1, 4093/2, 4110/1, 4111, 4112, 4113/2, 4114, 4128/1, 4143/2, 4146/1, 4152/2, 4153, 4154/1, 4154/2, 4154/3, 4154/4, 4155, 4156, 4157/4, 4158, 4159, 4160/1, 4174, 4181/3, 6637/1, 6637/2, 6638/1, 6640/1, 6641 и 6642;

- предшколска установа: целе парцеле бр. 3990/1 и 4050 и делови парцела бр. 3991, 4012, 4013, 4014 и 4051;

- основна школа: делови парцела бр. 3984, 3985, 3986, 3987, 3988, 3989 и 3992;

- средња школа: делови парцела бр. 3834/1 и 3834/2;

- културни центар: делови парцела бр. 3835, 3836, 3837, 3838/2 и 3839;

- дом здравља: део парцеле број 3834/1;

- клинички центар: целе парцеле бр. 4157/1, 4157/2, 4157/5, 4157/6 и 4166/3 и делови парцела бр. 4156, 4158, 4159, 4160/1, 4160/2, 4161, 4162/1, 4162/2, 4163/1 и 4165/2;

- интервентни пункт: цела парцела број 4045/2 и делови парцела бр. 4043/1, 4044, 4045/1, 4046/1, 4046/2, 4047/1, 4047/2, 4048, 4055/2, 4056 и 6637/2;

- пијаца: делови парцела бр. 3915, 3916/1 и 3916/2;

- рекреативне површине: цела парцела број 3981/2 и део парцеле број 3979;

- спортско-рекреативна површина: делови парцела бр. 3873, 3874 и 3881/3;

- зелене површине: делови парцела бр. 3821/1, 3985, 3987, 4008, 4009 и 4153;
- заштитно зеленило: делови парцела бр. 4093/1, 4093/2, 4094, 4095, 4096/1, 4144/2 и 4146/2;
- трг: целе парцеле бр. 4147/3, 4150/2 и 4150/3 и делови парцела бр. 4009 и 6638/1;
- топлана-енергана (вп): делови парцела бр. 3929 и 4153.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 7.1.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет 1“ у размери 1:2500 важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела, објекте и постојећу ограду. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

12.1.2. Правила уређења и грађења

Породично становање

Постојећа парцелација 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, када постојеће парцеле имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења.

Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину припојити суседној парцели која има излаз, у случају потребе за формирањем грађевинске парцеле. Постојећим парцелама које се налазе у средишту блока без излаза на јавну површину може се обезбедити прилаз на јавну површину преко приватног пролаза чија ширина не може бити мања од 2,5 m, и то у случају ако на парцели постоји објекат са дозволом за изградњу или ако је објекат у поступку озакоњења.

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице до 1,2 m (а изван су коловоза) задржавају се.

За породично становање утврђују се следећи урбанистички параметри:

- за слободностојеће објекте – минимална површина парцеле је 400 m², а максимална површина се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 12 m (препоручује се 15 m) , уз дозвољену толеранцију до 10 %;

- за двојне објекте – минимална површина парцеле је 250 m² по објекту, а максимална се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 8 m;
- индекс заузетости парцела је 40 %, а индекс изграђености је до 1,2;
- парцеле са постојећим објектима могу имати и мању површину од 400 m², и као такве се задржавају (могућа је реконструкција и изградња нових објеката са истим урбанистичким параметрима);
- минимално учешће зелених површина на парцели износи 30 %.

Парцеле постојећих објеката, као и затечене парцеле настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 400 m², али не мању од 300 m², и на њима се дозвољава изградња и доградња према параметрима утврђеним за породично становање. Уколико је потребна корекција границе парцеле постојећег објекта према суседној парцели или одвајање за површине јавне намене, новоформирана парцела може имати мању површину од 400 m², али не мању од 300 m².

Парцеле постојећих двојних објеката као и затечене парцеле, настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 250 m², али не мању од 200 m². Уколико је потребна корекција границе парцеле постојећег двојног објекта према суседној парцели или одвајање за површине јавне намене, новоформирана парцела може имати мању површину од 250 m², али не мању од 200 m².

Одступање од минималне ширине фронта ће се толерисати код парцела које се налазе у средишту блока на крају низа, односно пролаза, где се за приступ парцели дозвољава минимална ширина 5 m, или на парцелама у средишту блока чији део парцеле излази на јавну површину минимално 2,5 m.

Спратност стамбених објеката је максимално П+1+Пк, уз могућност коришћења сутеренске (подрумске) етажеске.

Кров може бити раван или кос, у зависности од просторних потреба и обликовања. Простор у волумену крова се може користити као таван или имати другу намену (становање, пословање).

Завршну етажу је могуће градити као класично поткровље под косим кровним равнима са назитком (максимално 1,60 m), или као повучену етажу пуне спратне висине, са равним кровом или косим кровом малог нагиба, скривеног иза атике. Повучена етажа може заузимати максимално 70 % основног габарита објекта, уз услов да су задовољени остали параметри (индекс заузетости, максимална површина објекта).

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена јавне површине.

Максимална развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 600 m² (брuto). За већ изграђене објекте, када је заузетост већа од прописане, прихвата се постојеће стање. Код обрачуна заузетости рачунају се габарити свих објеката на парцели, осим базена и спортских терена.

На свакој парцели планира се један стамбени објекат у коме је могућа изградња три стамбене или пословне јединице (или комбиновано).

Објекти се постављају на грађевинску линију удаљену 3 до 5 m од регулационе линије. Уколико услови терена, односно конкретне локације, то захтевају, положај објеката може да одступи од правила.

Објекти се могу градити као слободностојећи или двојни, на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

Планирају се слободностојећи и двојни објекти. Двојни објекти се не могу планирати на парцелама где суседне парцеле (уз коју се поставља двојни објекат) испуњавају услове за слободностојећи објекат односно, уколико се не прибави сагласност власника суседне парцеле.

На једној грађевинској парцели може се градити само један главни и помоћни објекти.

Главни је стамбени објекат са највише три стана или пословни објекат са три пословна простора или мешано.

Два и више стамбених објеката на парцели одобравају се само при легализацији објеката или при формирању затвореног комплекса на основу урбанистичког пројекта.

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). Унутар парцеле могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл., односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

Дозвољава се изградња само пословног објекта на парцели. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта.

Унутар 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. Код ових садржај примењују се услови за изградњу стамбеног објекта.

У зонама породичног становања се омогућава изградња мањих спортско-рекреативних комплекса. Минимална површина комплекса износи 5.000 m². Максималан индекс заузетости је до 25 %. Отворени спортски терени могу заузети максимално 35 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 40 %. Максимална дозвољена спратност је П до П+1+Пк или ВП+Г (са галеријом у једном делу), са равним или косим кровом. Положај планиране

спортске дворане мора бити такав да не угрожава суседне просторе са породичним становањем. Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за спортско-рекреативне комплексе, којима се одређује положај објеката, димензионисање, обезбеђење приступа и паркирање, озелењавање и уређење слободних простора.

За комплексе са теренима на отвореном потребно је формирање парцела минималне површине 2.000 m², са минималним фронтом 25 m. Максималан индекс заузетости је до 10 %. Отворени спортски терени могу заузети до 40 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 50 %. Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Помоћни и други објекти на парцели су приземни.

Остатак парцеле може се користити за разне врсте засада, који ће оплеменити непосредну околину и пејзаж у целини.

Паркирање и гаражирање возила организовати на парцели (једна стамбена/пословна јединица – једно паркинг-место).

Грађевинске парцеле могу се ограђивати пуном оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине 1,40 m.

Постојећи објекти породичног становања се могу доградити, дозвољава се промена њихове намене, као и изградња помоћних објеката уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености парцеле. Поштују се остала правила грађења прописана овим планом за планиране објекте породичног становања.

Постојећи објекти који су легализовани, односно озакоњени, задржавају се. Доградња ових објеката у хоризонталном и вертикалном габариту дозвољена је до максималних параметара дефинисаних Планом, према одговарајућој намени. Уколико су ови објекти својим габаритом премашили параметре утврђене Планом, доградња и надоградња истих није дозвољена. Могућа је њихова реконструкција, адаптација и санација.

Породично становање је примарна функција простора, зато је потребно обратити пажњу на архитектонско обликовање сваког објекта, од обраде фасаде до уклапања у конфигурацију терена.

Посебни услови за формирање стамбених комплекса

Стамбени комплекс подразумева просторну целину која се састоји од више повезаних самосталних функционалних целина, које имају претежно стамбену намену (породично или вишепородично становање), а у оквиру кога се формирају зелене и слободне површине, на земљишту остале намене.

За реализацију је неопходно поштовање следећих услова:

- минимални број објеката који формирају комплекс је четири (када се објекти постављају са обе стране интерног приступног пута), или три (када се објекти постављају са једне стране приступног пута);

- минимални фронт за двоструки низ је 45 m, за једноструки 25 m;

- минимална површина је 1.600 m² (1.200 m² за једноструки низ);

- дозвољени индекс заузетости је до 30 %;

- дозвољена спратност је до П+1+Пк (три корисне етаже објекта), уз могућност коришћења сутеренске (подрумске) етаже; висина назидка у поткровљу је максимално 1,60 m;
- сваки објекат може имати један стан, а објекти могу бити слободностојећи, двојни или у низу;
- комплекси могу да се ограђују и могу имати контролисан улаз, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу;
- комплекси могу да имају два колска улаза;
- гаражирање решити унутар објекта или као приземни анекс главном објекту.

За реализацију ових комплекса неопходна је разрада урбанистичким пројектом којим ће се дефинисати услови за реализацију.

Код израде урбанистичког пројекта неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању. Препоручује се да половина слободног простора буде озелењена, а минималан проценат озелењавања износи 30 %.

Становање са пословањем

Планом је у зонама уз значајне саобраћајне правце 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 и производно занатство.

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

Услови за изградњу објеката

Услови за изградњу објеката су:

- максималан индекс заузетости 50 %, а индекс изграђености до 1,5;
- максимална спратност стамбеног објекта је П+1+Пк;
- максимална спратност пословног објекта је П+2;
- висина надзидка 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 %;

- објекти се постављају на грађевинску линију удаљену 3 до 5 m од регулационе линије; уколико услови терена, односно конкретне локације, то захтевају, положај објеката може да одступи од правила;
- 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 прозрочном 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;
- остали параметри који нису горе наведени примењују се као за породично становање.
- објекти се могу градити на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Вишепородично становање

Намена вишепородично становање заузима централни простор у обухвату Плана.

За вишепородично становање дефинишу се следећи урбанистички параметри:

- планирају се слободностојећи објекти,
- минимална ширина уличног фронта парцеле је 20 m,
- минимална површина парцеле је 600 m², а оптимална 800 m².

Планирају се слободностојећи објекти, постављени тако да се формирају отворени блокови. Грађевинска линија се поставља на растојању минимално од 3 до 5 m од регулационе линије.

У оквиру ове намене, део објекта или цео објекат, могуће је наменити пословној намени, које не угрожавају основну намену (трговина, угоститељство, туризам, канцеларијски простори, образовање ...).

Висине планираних објеката дефинисане су бројем надземних етажа.

Планирана спратност је од П+2+Пк до П+3. Објекте је могуће пројектовати са косим кровом (максималног нагиба око 30 %), благог нагиба покривен лимом сакривен иза атике, или раван у зависности од непосредног окружења. Код објеката са косим кровом могоће је користити поткровље у оквиру волимена конструкције. Висина назитка је до 1,60 m.

На графичком приказу број 7.1.1 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације – локалитет 1“ у размери 1:2500, приказана је планирана спратност објеката.

Индекс заузетости парцеле је максимално 40 %, у циљу обезбеђења комфорнијих услова становања, препоручују се мањи индекси заузетости до 30 % где за то постоје услови. Индекс изграђености је до 1,6.

Поткровна етажа се формира у складу са функционалним и обликовним потребама, уз поштовање утврђених урбанистичких параметара.

Препоручује се изградња подрумске (сутеренске) етаже за реализацију гаража или помоћних садржаја (нестамбених).

Минимална површина стана не може бити мања од 26 m² нето, а просечна површина стана не сме бити мања од 60 m² нето. Број јединица на парцели ускладити са бројем станова просечне величине, тако да максимални број станова не буде већи од броја станова просечне (увећане) површине.

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена јавне површине.

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели, према нормативу 1,3 паркинг-место на један стан. За објекте са пословним садржајима норматив за паркирање је једно паркинг-место на 60 m² нето.

Препоручује се изградња гаража у подруму или приземљу објеката, уз поштовање постојеће нивелације терена. Приликом изградње објеката вишепородичног становања треба инсистирати на обавезном издвајању просторије за остављање бицикала (бициклане) минималног капацитета, уз исте нормативе као за аутомобиле.

Најмање 30 % парцеле мора бити под зеленим површинама.

Грађевинске парцеле не могу се ограђивати.

Правила уређења и грађења која нису дефинисана овим планом, примењују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, а која се односе на опште стамбене и мешовите зоне у насељима средњих густина.

Посебни услови за формирање стамбених комплекса

Поред изградње стамбених објеката на појединачним парцелама, на овом простору је могуће градити и стамбене комплексе.

За формирање грађевинске парцеле утврђују се следећа правила:

- минимална површина је 1.200 m² за једноструки низ, са минималним фронтом 30 m,
- минимална површина за двоструки низ је 2.400 m², са минималним фронтом 60 m.

За изградњу објеката неопходно је поштовање следећих правила:

- минимални број објеката који формирају комплекс је два,
- заузетост је до 35 %,

- спратност је П+2+Пк или П+3 са равним кровом, уз правила као за вишепородично становање,
- минимална површина стана не може бити мања од 26 m² нето, а просечна површина стана не сме бити мања од 60 m² нето,
- комплекси могу да се ограђују, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу,
- гаражирање решити унутар објекта у подрумској или приземној етажи, а паркирање унутар заједничке парцеле; обезбедити припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3 паркинг-место,
- увећањем броја јединица, површина парцеле се увећава пропорционално.

Вишепородично становање са елементима општеградског центра

Вишепородично становање са елементима општеградског центра планирају се уз главну мишелучку саобраћајницу и друге улице, које представљају значајне саобраћајне правце.

Ови потези представљају део јединственог система центара у граду и развијаће се тако да постепено добијају карактеристике општеградског центра.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима се планира у распону од 0 до 70 %, односно објекти могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбено-пословни. У оквиру ове намене, део објекта или цео објекат, могуће је наменити пословној намени, са садржајима који не угрожавају околно становање (трговина, угоститељство, туризам, канцеларијски простори, образовање ...). Приземња објеката су обавезно пословне намене.

Препоручује се да се становање у оквиру планираних објеката оријентише према унутрашњости блокова.

Објекти се граде у непрекинутом или прекинутом низу или као слободностојећи.

Минимална ширина уличног фронта парцеле је 20 m.

Минимална површина парцеле је 600 m², а оптимална 800 m².

Грађевинске парцеле не могу се ограђивати.

Објекте је могуће поставити на регулациону линију или на удаљености 3–5 m од регулације, као слободностојеће, у низу или у прекинутом низу.

У случајевима контакта парцеле унутар ове намене са другом наменом (јавне функције, пијаца, вишепородично становање ...), објекат се поставља на растојању од најмање 4 m од бочне границе парцеле према другој намени, како би се избегло формирање слепог забатног зида, односно да би се могла пројектовати фасада са стандардним отворима према суседној парцели. Обавезно је обезбедити колски прилаз на парцелу, кроз пасаж (минималне ширине 3,5 m и висине минимум 4 m) или преко слободног дела парцеле.

На парцели је дозвољена изградња једног објекта. Максимални индекс заузетости је 50 %. Код угаоних објеката индекс заузетости је максимално 70 %. Индекс изграђености је до 3,2.

Планирана спратност је до П+3+(пов 4), с тим да је уз планирану главну мишелучку саобраћајницу спратност П+3+(пов 4). Четврти спрат се повлачи за најмање 1,2 m од равни фасаде (тј. грађевинске линије). Објекат се пројектује са равним кровом (односно кровом нагиба до 15°) сакривеним иза атике. На графичком приказу број 7.1.1 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације – локалитет 1“ у размери 1:2500 приказана је планирана максимална спратност објеката.

Минимална површина стана не може бити мања од 26 m² нето, а просечна површина стана не сме бити мања од 60 m² нето. Број јединица на парцели ускладити са бројем станова просечне величине, тако да максимални број станова не буде већи од броја станова просечне (увећане) површине.

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена јавне површине.

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели, према нормативу 1,3–1,5 паркинг-места на један стан. За објекте са пословним садржајима норматив за паркирање је једно паркинг-место на 60 m². Препоручује се изградња гаража у подруму или приземљу објеката, уз поштовање постојеће нивелације терена. Приликом изградње објеката треба инсистирати на обавезном издвајању просторије за остављање бицикала (бициклане) минималног капацитета, уз исте нормативе као за аутомобиле.

Најмање 30 % парцеле мора бити под зеленим површинама.

Правила уређења и грађења која нису дефинисана овим планом, примењују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, а која се односе на опште стамбене и мешовите зоне у насељима средњих густина.

У оквиру ове намене могућа је реализација стамбених комплекса. За реализацију ових комплекса сви урбанистички параметри дати су у делу Вишепородично становање.

Општеградски центри

Општеградски центар, коме ће гравитирати цела сремска страна града, планира се у северном делу посматраног простора (у северном делу Мишелука III и јужном делу Мишелука I).

Планирају се садржаји првенствено из домена трговине (продавнице, тржни центри, робне куће и др.), комбиновани са садржајима из области услуга, угоститељства (ресторани, кафеи), а препоручују се и садржаји из области културе и спорта и рекреације. Осим ових, могући су и садржаји из области здравства, социјалне заштите (предшколске установе, сервиси за чување деце, играонице и сл.), пословно-административних делатности (банке, поште, агенције). Планирани садржаји ни на који начин не смеју да угрожавају функционисање простора у окружењу.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима се планира у распону од 0 до 70 %, односно објекти могу бити пословни, пословно-стамбени или

стамбено-пословни, с тим да је пословање обавезан садржај приземља. Могуће је градити објекте чисто пословне намене. Један од могућих садржаја је паркинг-гаража, уз поштовање свих мера заштите за ову врсту објеката.

Објекти се граде у непрекинутом, прекинутом низу или као слободностојећи.

За формирање грађевинске парцеле минимална површина је 600 m², оптимално 800 m².

Индекс заузетости је до 50 %, а код угаоних парцела максимално до 70 %. Индекс изграђености је до 3,2.

Висине планираних објеката дефинисане су бројем надземних етажа.

Планирана спратност је до П+3+Пк, или до П+4, са могућношћу коришћења сутерена. На графичком приказу број 7.1.1 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације – локалитет 1“ у размери 1:2500 приказана је планирана спратност објеката.

Обавезно је решавање паркирања на парцели.

Објекти се граде на регулацији улице, у низу или прекинутом низу.

У случајевима контакта парцеле намењене општеградском центру са другом наменом (јавне функције, пијаца, вишепородично становање ...), објекат се поставља на растојању од најмање 4 m од бочне границе парцеле према другој намени, како би се избегло формирање слепог забатног зида, односно да би се могла пројектовати фасада са стандардним отворима према суседној парцели.

Обавезно је обезбедити колски прилаз на парцелу, кроз пасаж (минималне ширине 3,5 m и висине минимум 4 m) или преко слободног дела парцеле.

За све што није напред наведено примењују се услови дефинисани у делу Вишепородично становање са елементима општеградског центра.

Правила уређења и грађења која нису дефинисана овим планом, примењују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Спортско-пословни центар

Комплекс спортско-пословног центра планира се у југоисточном делу обухваћеног простора, на површини од 0,56 ha. Поред садржаја у функцији спорта и рекреације, који су обавезни, на комплексу је могуће лоцирати и садржаје из области културе, трговине и услуга и канцеларијски простор. Могући спортски садржаји су спортске дворане, фитнес клубови, отворени спортски терени и сл. Становање није дозвољено.

Планирана спратност објеката је од приземне до П+3. На северозападној граници комплекса, према улици, објекти се постављају на регулациону линију, спратности до П+3. Према суседним парцелама грађевинска линија се поставља најмање 4 m од границе парцеле, уз спратност до П+2. Максимална заузетост парцеле је 50 %. Индекс изграђености до 1,5.

Кров је раван или плитак коси, до 15° нагиба кровних равни.

За ову намену формира се јединствена парцела. Могућа је реализација у фазама, према програму пословања и потребама корисника простора.

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели. Препоручује се изградња гаража у подруму или приземљу објеката, уз поштовање постојеће нивелације терена.

Верски објекат

Верски објекат, са припадајућим комплексом, планира се у централном делу посматраног простора, на површини од 0,45 ha. Поред објекта храма, на комплексу је могуће изградити потребне садржаје у функцији основне намене. Пратећи објекти могу имати највише три корисне етажне. Постављају се на минимално 3 m од регулације, у западном делу комплекса, према јавном пешачком пролазу. Максимална заузетост парцеле објектима је 25 %. Паркирање се обавезно организује на комплексу.

Предшколске установе

На простору у обухвату Плана планирају се два комплекса предшколских усанова, једна у западном делу посматраног простора уз Улицу Динка Шимуновића, а друга у јужном делу простора у близини централних садржаја.

Комплекс дечије усанове уз Улицу Динка Шимуновића планира се на површини од 0,56 ha. Капацитет је око 230 деце. Будући да је терен под нагибом, објекат је потребно поставити у делу комплекса уз улицу, док ће се остатак парцеле, већег нагиба, уредити за боравак на отвореном.

Други комплекс, који се налази у средишњем делу простора у близини централних садржаја планира се на површини од 0,63 ha. Планирани капацитет је око 270 деце. Овај комплекс се планира унутар блока вишепородичног становања, на релативно равном терену. Потребно га је оградити појасом густог растиња која има функцију тампон зоне према становању.

За грађење објеката јавне намене у јавној својини могуће је формирање грађевинске парцеле у складу са посебним случајевима формирања грађевинске парцеле сходно Закону о планирању и изградњи.

Објекти се постављају повучени од регулације најмање 5 m.

Правила за изградњу и уређење:

- спратност објеката до П+1,
- индекс заузетости до 30 %,
- кров раван или благог нагиба кровних равни, до 15°,
- објекат може бити јединствен, или павиљонског типа,
- пожељна оријентација просторија за децу је југ-југоисток,
- слободан простор комплекса намењује се уређеним зеленим површинама, теренима за игру деце, паркинг-простору и приступним и манипулативним површинама,
- минималан проценат зелених површина износи 40 %,
- минимална површина дечијег игралишта у комплексу по детету је 3 m²,

- према прометним саобраћајницама планирати тампон зону високог растиња.

Објекте и слободне просторе комплекса пројектовати у складу са условима из Плана (заузетост, изграђеност, спратност и слично) и поштовање нормираних вредности за предшколске установе у погледу површине објеката по детету.

За игру деце потребно је поставити игралиште са подним засторима од меких материјала (трава, песак, тартан) и справама за игру прилагођеним предшколском узрасту.

Обавезно је предвидети засебни колски прилаз за снабдевање и запослене, са платоом за маневрисање доставног возила и одговарајућим бројем паркинг-места. Он износи 30 паркинг-места на сваких 1.000 m² нето површине предшколске установе. Исти норматив важи и за паркиралиште за бицикле.

Комплекс оградити транспарентном оградом у комбинацији са зеленилом минималне висине 1,5 m.

Основна школа

Комплекс основне школе планира се у централном делу насеља, на површини од 1,64 ha. Максимални капацитет школе, са радом у једној смени, био би 800 ученика (око 20 m² површине комплекса по ученику).

Спратност објекта је до П+2, уз индекс заузетости парцеле до 25 %. Пројектовати раван, или кров благог нагиба кровних равни (до 15°). Објекат школе може бити јединствен, или павиљонског типа, на најмање 10 m од регулације.

Оријентација учионица је према југу, југоистоку и истоку.

Фискултурна сала и отворени спортски терени за различите спортске активности су обавезан садржај комплекса.

Школска дворишта треба да су квалитетно озелењена и опремљена одговарајућим мобилијаром, уз пажљив избор материјала.

Планира се ограђивање комплекса транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом. Максимална висина ограде износи 200 cm, а на делу комплекса где се налазе спортски терени 300 cm.

Приликом пројектовања објеката испоштовати нормативе дате Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе („Службени гласник РС – Просветни гласник“, бр. 5/19 и 16/20).

Објекте и слободан простор комплекса пројектовати у складу са условима из Плана (заузетост, изграђеност, спратност) и оптималним нормативним вредностима датим у табели за школске установе у погледу површине објеката по детету, као и одговарајућих правилника који уређују област образовања.

Табела број 3: **Нормиране вредности за основне школе**

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)	Радијус (m)
--	--	-------------

7,5	25	650
-----	----	-----

Слободан простор комплекса намењује се уређеним зеленим површинама, спортским теренима, паркинг-простору и приступним и манипулативним површинама.

Улазе предвидети са бочних саобраћајница.

По ободу комплекса, према прометним саобраћајницама, планира се тампон-зона високог растиња.

Паркирање обавезно обезбедити на парцели.

Средња школа

У северном делу посматраног простора, који се налази уз Мишелук I, планира се већи комплекс средње школе, као један од значајних јавних садржаја који су груписани у централном делу подручја Мишелука. Њима гравитира шири простор од обухваћеног (цео простор Мишелука и шире).

Комплекс школе се планира на површини од 0,9 ха. Оквирни капацитет је 800–900 ученика.

Планирана спратност објекта је највише П+3, а степен заузетости комплекса до 25 %. Планирају се равани или плитки коси кровови (до 15° нагиба кровних равни).

Оријентација учионица је према југу, југоистоку и истоку.

Фискултурна сала и отворени спортски терени за различите спортске активности су обавезан садржај комплекса.

Школска дворишта треба да су квалитетно озелењена и опремљена одговарајућим мобилијаром, уз пажљив избор материјала.

Планира се ограђивање комплекса транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом. Максимална висина ограде износи 200 см, а на делу комплекса где се налазе спортски терени 300 см.

Слободан простор комплекса намењује се површинама за комуникацију, паркирање за запослене, спортске терене и зеленило. Најмање 30 % површине комплекса мора бити под зеленилом.

Објекте и слободан простор комплекса пројектовати у складу са условима из Плана (заузетост, изграђеност, спратност) и поштовање нормираних вредности за предшколске установе у погледу површине објеката по детету, као и одговарајућих правилника који уређују област образовања.

Табела број 4: **Нормиране вредности за средње школе**

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)
7,5	25

Приликом пројектовања објеката испоштовати нормативе у складу са прописима који регулишу ову област.

Колски и главни пешачки приступ обезбедити са планиране саобраћајнице.

Сугерише се планирање пешачких веза са садржајима у окружењу.

Паркирање обавезно обезбедити на парцели.

Препоручује се израда урбанистичког пројекта, којим ће се дефинисати положај објеката, организација простора и др., имајући у виду планиране јавне објекте у непосредном окружењу.

Културни центар

Културни центар је један од садржаја који се планирају за простор целог Мишелука. Позиција комплекса је у северном делу на простору између Мишелука I и Мишелука III. Површина парцеле је 0,92 ha.

Културни центар треба да садржи просторе за културна дешавања, радионице, културно-уметничка друштва, као и просторе за излагање, пројекције, предавања и сл. Један од могућих садржаја центра је библиотека. Могуће је планирати и мањи биоскоп или позориште.

Поред објекта културног центра, у оквиру комплекса планира се уређење простора за јавно коришћење – трга. Функција трга треба да је, поред окупљања и боравка на отвореном, организовање приредби, свечаности и концерата на отвореном, у склопу рада културног центра. У складу са тим, у оквиру партерног уређења могуће је реализовати амфитеатар. Осим за трг, слободне површине се намењују приступним манипулативним површинама, зеленилу и по потреби паркирању.

Део објекта могуће је наменити простору за потребе локалне самоуправе.

Најмања потребана бруто површина објекта је 3.500–4.000 m². Максимални степен заузетости 20 %. Спратност објекта је до П+2. Комплекс се не ограђује.

Паркирање је обавезно обезбедити на парцели. Капацитет паркирања планирати у складу са нормативом за планирану намену.

У склопу објекта могуће је изградити гаражу, која се може димензионисати и користити као јавна гаража. Гаража може бити подземна, испод површине целе парцеле, у ком случају је капацитет око 300 паркинг-места.

Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта, којим ће се дефинисати положај објеката, организација простора и др., имајући у виду планиране јавне објекте у непосредном окружењу.

Дом здравља

Комплекс дома здравља планира се у северном делу простора уз друге јавне садржаје, на површини од 0,4 ha. Ова устнова треба да опслужи становништво целог простора Мишелука. Потребно је обезбедити најмање 4000 до 5.000 m² бруто површине објекта. Спратност објекта је до П+3, а степен заузетости је до 40 %. Планирају се равни или плитки коси кровови (до 15° нагиба кровних равни). Слободан простор комплекса намењује се површинама за комуникацију, паркирање и зелене површине. Најмање 30 % површине комплекса мора бити под зеленилом.

Колски и главни пешачки приступ обезбедити са планиране саобраћајнице. Сугерише се планирање пешачких веза са садржајима у окружењу.

Паркирање обавезно обезбедити у објекту и на парцели, у складу са нормативом дефинисаним за дату намену.

Препоручује се израда урбанистичког пројекта, којим ће се дефинисати положај објеката, организација простора и др., имајући у виду планиране јавне објекте у непосредном окружењу.

На 10.000 становника потребно је планирати једну апотеку.

Клинички центар

У оквиру локалитета налази се постојећи комплекс Клиничког центра, који заузима површину од око 3,6 ха. Комплекс чине три главна објекта спратности до П+4. и помоћни објекти.

Планирано је задржавање објеката Клиничког центра Војводине. Објекте је могуће реконструисати, доградити, као и изградити нове објекте уколико за тим буде потребе. Максимална заузетост на комплексу је 30 %. Максимална спратност планираних објеката је до П+4.

Изнад четврте тј. последње етаже могуће је постављање опреме потребне за функционисање објекта.

Реализацију изградње објеката определиће корисник простора према свом програму развоја.

Препоручује се израда урбанистичког пројекта уколико се планира значајније проширење капацитета.

Дом за старе

У централном делу простора планира се дом за старе. Комплекс се планира на пространој површини, од око 0,51 ха, која ће се уредити као парковска површина око објеката дома. Планира се око 200 корисника. У односу на то, потребна површина објекта је 4000 до 5000 m² (20–25 m² по кориснику). Спратност објекта је максимално П+3. Максимални индекс заузетости до 50 %.

Површина и природни положај предметне локације веома погодују оваквом виду организације боравка старих људи, који недостаје граду.

Слободни простор се претежно уређује озелењавањем, постављањем стаза и других садржаја за боравак на отвореном. Део слободног простора издваја се за колске и пешачке комуникације и паркинг-простор.

Паркирање обавезно обезбедити на парцели. Препоручује се изградња подземне гараже.

Остали параметри примениће се према правилницима из области социјалне заштите.

Интервентни пункт

Јединствени интервентни пункт је простор у чијем саставу ће се наћи станица ватрогасне јединице, здравствена станица хитне медицинске помоћи и полицијска станица.

За грађење објеката јавне намене у јавној својини могуће је формирање грађевинске парцеле у складу са посебним случајевима формирања грађевинске парцеле сходно Закону о планирању и изградњи.

На комплексу површине 0,42 ha планира се изградња једног или више објеката спратности до П+2 у зависности од функционалне организације комплекса, уз максимални степен заузетости 40 %. Објекат се поставља повучен од регулације, најмање 5 m.

Комплекс треба организовати тако да се не укрштају правци кретања запослених и грађана. Поред писте за ватрогасна возила, на слободном простору комплекса треба предвидети и одговарајући број паркинг-места за запослене. Он износи 30 паркинг-места на сваких 1.000 m² нето површине пословних зграда на парцели. Исти норматив важи и за паркиралиште за бицикле.

Коловозна конструкција и геометријски елементи саобраћајница морају задовољавати услове за кретање најтежих и највећих теретних возила осим на саобраћајницама која буду намењена искључиво за кретање путничких аутомобила.

Минимална површина под зеленилом је 20 %.

Пијаца

Пијаца се планира у северозападном делу посматраног простора, на површини од око 0,33 ha. Пијацу је могуће реализовати у више фаза. Прва фаза реализације пијаце би била формирање трга са мобилним тезгама, на коме би се у одређеним временским интервалима организује пијачна продаја.

У другој фази планира се изградња објеката са пословно-трговачким и комерцијалним садржајима, у атријумској или полуатријумској форми, тако да се у унутрашњости комплекса формира простор за постављање тезги. Овај простор се може потпуно или делимично наткрити. Објекти се постављају на најмање 3 m од регулације улице.

Индекс заузетости је максимално 50 %. Уколико се пијаца наткрива, заузетост је до 100 %. Спратност објеката је до По+П+2. Приземље се намењује трговини, а спратне етаже просторијама управе пијаце и, евентуално, канцеларијском простору друге намене. Паркирање се обезбеђује на парцели, у подрумској гаражи.

Спортско-рекреативне површине

У стамбеним зонама Мишелук I и Мишелук III планирају се спортско-рекреативне површине. У централном делу Мишелук III планира се површина од 0,9 ha, док се у Улици Динка Шимуновића, на Мишелуку I планира друга спортско-рекреативна

површина од 0,74 ha. На овим површинама планира се изградња отворених спортских терена и објеката.

За грађење објеката јавне намене у јавној својини могуће је формирање грађевинске парцеле у складу са посебним случајевима формирања грађевинске парцеле сходно Закону о планирању и изградњи.

За спортско-рекреативне површине се дефинишу следећи урбанистички параметри:

- максималан индекс заузетости износи до 25 %;
- садржај објеката мора бити спортског карактера са пратећим техничким, санитарним и сервисним просторијама;
- максимална спратност ВП до П+2;
- габарит и спратност објеката морају бити прилагођени планираним спортским садржајима уз придржавање важећих норматива и прописа за изградњу спортских објеката,
- отворени спортски терени заузимају максимално 25–35 % од површине парцеле; у изузетном случају, уколико постоји већа потреба за отвореним спортским теренима, терени могу да заузимају до 40 % али је тада максималан индекс заузетости за објекте до 10 %;
- за отворене спортске терене потребно је испоштовати оријентацију север-југ,
- минимално учешће слободних и зелених површина износи 40–50 %.

У оквиру свих комплекса спортских центара планирати спортске дворане и спортске терене на отвореном, са разноврсном понудом спортских садржаја (фудбалска игралишта, терени за кошарку и одбојку, тениски терени, базени, атлетска борилишта и др.). Уколико је могуће планирати отворене и затворене базене.

Спортска дворана је обавезан садржај. Димензије спортске дворане ће се дефинисати према конкретном програму и исказаним потребама корисника простора, и одговарајућим нормативима за поједине спортове.

Планирана спратност објекта је високо приземље, са висином која се дефинише према важећим стандардима и нормативима за спортске објекте и поједине спортове, с тим да је минимална светла висина 7,00 m, мерено од подлоге за игру. Објекти по правилу садрже: дворану за такмичења и тренажни рад са гледалиштем, теретану, а могу се планирати и: сале за борилачке спортове, спортску и ритмичку гимнастику, аеробик. Делови објеката у којима се налазе пратећи садржаји (санитарни чворови, гардеробе, администрација), као и сале које не захтевају већу спратну висину (гимнастика, аеробик, теретана), могу бити спратности до П+2, с тим да се висина усклађује са висином главне дворане са гледалиштем. У склопу објеката се могу предвидети простори за комерцијалне и услужне делатности уско повезане са спортом и рекреацијом (специјализоване спортске продавнице и сервис), као и мањи угоститељски пунктови, с тим да не прелазе 10 % укупне површине објеката.

Од отворених терена обавезно планирати: терене за рукомет, кошарку и одбојку, а, ако просторне могућности то дозвољавају, и фудбалска игралишта. Осим ових, могу се планирати и тениски терени, отворени базени, атлетска борилишта, отворена клизалишта. Спортски терени на отвореном могу бити са двонаменским коришћењем, тако да се у току зимског периода могу искористити за отворено клизалиште.

Зеленило спортског центра треба да буде распоређено на такав начин да су обезбеђени услови за заштиту од негативних утицаја спољашње средине. Обавезно је формирање зеленог заштитног појаса ободом комплекса ради стварања бољих услова за спровођење спортских активности, изолацију игралишта од извора прашине, гасова, буке и ветра, али и одвајања од суседних намена.

За спортске објекте је потребно обезбедити паркинг-простор на парцели за аутомобиле и бивикле, могућа је изградња подземне гараже (без издвојених зиданих боксова за појединачна гаражна места), без промене нивелете дворишта, према нормативима. На сваких 100 корисника треба обезбедити минимално 23 паркинг-места на парцели. Исти норматив важи и за паркиралиште за бицикле.

Уређене зелене површине

Јавне зелене површине се планирају на укупној површини од 0,82 ha. То су парковски уређене, веће и мање, површине, озелењени скверови и сл., који се уређују у складу са суседним наменама.

Заштитно зеленило

На површинама великог нагиба терена и у зонама уз јаке саобраћајне правце планирају се зелене површине у функцији заштите простора од буке и аерозагађења и заштите тла. Озелењавање прилагодити нагибу и саставу терена – тла. На погодним местима могуће је уредити стазе и поставити парковски мобилијар, игралишта за децу, теретане на отвореном и сл.

Тргови

Отворени уређени простори – тргови, планирају се на више локација, на просторима где су планиране јавне намене. Тргови се уређују претежно попличавањем, комбинованим са зеленилом и другим елементима партерног уређења, а све у функцији суседних намена. На овим површинама могуће је постављање лаких, монтажних конструкција (платои, тезге, надстрешнице ...), све према пројекту уређења.

Топлана-енергана

Топлана-енергана планира се на две локације, Једна уз Улицу Динка Шимуновића, а друга у југоисточном делу посматраног простора, на површини од 0,45 ha. Топлана је предвиђена по принципу 4. генерације система даљинског грејања са централном производњом и дистрибуцијом топле потрошне воде.

Могу се градити објекти приземне спратности, до индекса заузетости 50 %. У складу са потребама корисника простора могућа је изградња свих неопходних садржаја у функцији основне намене (мерно-регулациона гасна станица, трафо-блок, котларнице на природни гас и биомасу, командна зграда и сл.).

Минимална површина под зеленилом је 20 %.

На парцели корисника обавезно је обезбедити потребан број паркинг-места и манипулативне површине. На сваких 100 радника треба обезбедити 60 паркинг-места за запослене. Исти норматив важи и за паркиралиште за бицикле.

Алтернативно, у случају да се топлана – енергана изгради на другом локалитету, простор је могуће наменити другој јавној намени, у складу са потребама локалне самоуправе (нпр. из домена социјалне заштите, образовања, културе ...). Правила уређења и грађења су као за топлану – енергану.

12.1.3. Правила уређења и грађења за инфраструктуру

Правила уређења 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 осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама,
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу,

Заштитни појас и појас контролисане градње, на основу Закона о путевима треба предвидети тако да први садржај објеката високоградње морају бити удаљени 20 m од ивице земљишног појаса државног пута I реда, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на предметном државном путном правцу. Ширина заштитног појаса примењује се и у насељима, осим ако је другачије одређено просторним, односно урбанистичким планом. Пошто се обухват Плана у највећем делу налази у грађевинском подручју града Новог Сада у овом плану се заштитни појас и појас контролисане градње Државног пута IB-21 поклапају са границом овог плана, осим у

деловима који су посебно означени на графичком приказу број 2 „План претежне намене површина“ у размери 1:5000.

Геометријске елементе планираних јавних саобраћајних површина (коловоз, пешачке комуникације, бицикличке стазе, паркинг-простори и колски прилази и прикључци) пројектовати у складу са елементима из стандарда и захтевима градских саобраћајница:

- SRPS U.C1.022 – Пројектовање и грађење градских саобраћајница, КЛАСИФИКАЦИЈА САОБРАЋАЈНИЦА, Вредности рачунских брзина;

- SRPS U.C1.022 – Пројектовање и грађење градских саобраћајница, ЕЛЕМЕНТИ ПОПРЕЧНОГ ПРОФИЛА, Коловоз, Слободан профил;

- Пројектовање и грађење градских саобраћајница, ЕЛЕМЕНТИ ПОПРЕЧНОГ ПРОФИЛА ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ;

- Пројектовање и грађење градских саобраћајница, ПОДУЖНИ НАГИБ КОЛОВОЗА;

- Просторне потребе инвалида у зградама и околини КОМУНИКАЦИЈСКЕ ПОВРШИНЕ Пешачки прелази и зоне;

- SRPS U.S4.234:2020 – Ознаке на коловозу – Остале ознаке – Обележавање места за паркирање као и осталих стандарда и норматива који обрађују елементе градских саобраћајница.

Све евентуалне преломе нивелете коловоза пројектовати са применом одговарајућих заобљења вертикалним кривинама. На месту прикључења на постојећи коловоз лепезе раскрснице са суседним улицама, потребно је пројектовати неопходне радове уклапања постојећег и новог коловоза и посебно их нивелационо обрадити.

Нивелационо бицикличке и пешачке комуникације ускладити са kotaма терена и постојећим трасама бицикличке и пешачке комуникације на које се прикључују – уклапањем на коте постојећег стања већ изграђених стаза и обавезно пројектовати континуални нагиб без висинских прелома.

Конструкцију коловоза паркинг-простора, бицикличке стазе и тротоаре, пројектовати на основу геомеханичког елабората и захтева инвеститора у складу са предвиђеном завршном обрадом површина.

Забрањено је свако задржавање или спречавање отицања атмосферских вода са саобраћајница.

Свакако је обавезно обезбедити несметано отицање атмосферских вода са тротоарских и саобраћајних површина и онемогућити њихово евентуално продирање и задржавање на коловозу, а атмосферским водама са осталих површина онемогућити продирање и задржавање на саобраћајним површинама.

Све постојеће и будуће инсталације које се налазе у трупу планираних саобраћајница или се укрштају, морају бити на прописаној дубини испод коте постелице, и заштићене према техничким прописима, или је потребно изместити их.

Не дозвољава се полагање било каквих инсталација и водова изнад коте постелице пројектоване конструкције тротоара.

На прелазима бицикличке стазе преко коловоза нивелационо решење мора бити такво да бицикличка стаза буде увек у континуитету и у истом нивоу, без ивичњака.

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 и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

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. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл., у истом нивоу или благој денивелацији, издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

У свим улицама, у зависности од ранга, планира се изградња коловоза, и то:

- ширине 3,5 m за улице до 10 m,
- ширине 5 m за улице од 10 до 12 m,
- ширине 5,5 m за улице од 12 до 15 m и
- ширине 6 m за улице преко 15 m.

Тротоари су минималне ширине 2 m. Бицикличке стазе су минималне ширине 1,6 m.

Паркинзи треба да буду уређени у тзв. „перфорираним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“ или сличним елементима (типа бехатон – растер са травом), који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицање воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

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. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

Начин решавања паркирања за све врсте возила реализује се истовремено са изградњом објеката на истој грађевинској парцели.

Не планира се изградња јавних уличних паркинга, осим испред објеката јавних намена.

Услови пловног пута

Захтеване вредности параметара габарита пловног пута, према најновијим Препорукама Дунавске комисије (ДК/СЕС 77/11), за предметну деоницу су (категорија VIc):

- минимална ширина пловног пута у односу на ниски успорени пловидбени ниво (ЕН), без резерве 2,5 m;
- минимална ширина пловног пута: од 120 до 150 m;
- минимални радијус кривине пловног пута: од 800 до 1000 m;
- минимална висина зазора испод каблова и високонапонских далековода до 110kV, у односу на ВПН (ова висина се увећава по 1cm за сваки kV изнад 110kV): 19m.

Према подацима Дирекције за водне путеве, са аспекта безбедности пловидбе најзначајнији објекти на реци Дунав у обухвату Плана су:

- друмски мост – Мост Слободе који се налази на стационажи km 1257+570 реке Дунав са корисном ширином пловидбеног отвора од $B=190$ m и минималном висином пловидбеног отвора моста при високом пловидбеном нивоу од 14,16 m;
- подводна инсталација – оптички кабл, на km 1257+250 са зоном забране сидрења од km 1257+350 до km 1257+150.

Општи услови са становишта безбедности пловидбе

При уређењу подручја Плана треба водити рачуна да се планирањем и изградњом нових објеката не сме утицати на промену дефинисаних габарита пловног пута и безбедност пловидбе.

У циљу обезбеђења пловног пута и безбедне пловидбе потребно је обратити пажњу да:

- на потезу десне обале реке Дунав од km 1257+600 до km 1257+100, није дозвољено ангажовање водног простора због положаја пловног пута, као и због постојећих објеката;
- ширина ангажоване акваторије, за планирање одређених садржаја и објеката који би залазили у корито реке Дунав, може бити максимално 40 m водног простора од уреза воде при ниском пловидбеном нивоу (на делу реке Дунав на коме нема забране ангажовања водног простора).

Планирањем објеката на обали или у кориту реке не сме се нарушити хидрауличко-морфолошка слика тока, као ни пронос наноса, како се не би изазвали негативни утицаји на режим великих вода и режим леда.

Сви објекти и грађевине у кориту и на обали реке, морају се узети у обзир при планирању других објеката и ни на који начин се не смеју угрозити.

Тачне позиције подводних инсталација, као и услове у којим зонама подводних инсталација не треба планирати нити градити објекте за чије функционисање би било потребно ангажовање акваторије у смислу вучења сидара, ужади и ланаца по речном дну, прибавити од надлежних институција које управљају предметним објектима.

На основу члана 37. Закона о пловидби и лукама на унутрашњим водама („Службени гласник РС“, бр. 73/10, 121/12, 18/15, 96/15 – др. закон, 92/16 – др. закон, 104/16 – др. закон, 113/17 – др. закон, 41/18, 95/18 – др. закон, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21), пре почетка израде техничке документације за изградњу објеката који на било који начин могу утицати на промену режима течења воде, као и безбедност пловидбе на реци Дунав као међународном водном путу, потребно је прибавити и услове за пројектовање Дирекције за водне путеве, у оквиру обједињене процедуре у поступку издавања локацијских услова.

Приликом израде пројектне документације могућа је дефинисање површина за аутобуска стајалишта, као и блаже корекције трасе тротоара и бицикличких стаза од решења приказаном на графичком приказу, уколико управљач јавним површинама 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.

Саобраћајне површине је могуће реализовати фазно.

Правила уређења за енергетску инфраструктуру и електронске комуникације

Услови заштите далековода 110 kV

Приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносна удаљеност од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV.

Испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, као и у случају пада дрвета.

Забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m проводницима далековода напонског нивоа 110 kV.

Забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода.

Нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.

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.

Све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени. Нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала.

Делови цевовода кроз који се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30 m од најистуренијих делова далековода под напоном.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом сопствене ТС или прикључењем на нисконапонску мрежу изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Ормане мерног места за породично становање постављати на регулационој линији или на уличним фасадама ако се регулациона и грађевинска линија поклапају. За прикључење објеката са више од шест бројила обезбедити простор за ОММ у објекту и простор за КПК на уличној фасади објекта. За прикључење школе, општег градског центра и хелидрома са максималном једновременом снагом до 200 kW изградити подземни 0,4 kV вод из ТС „дистрибутивног типа“. Прикључни вод изградити подземно, 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 „Електропривреда Србије“, Огранак „Електродистрибуције 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 вреловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на вреловодну мрежу потребно је изградити прикључак од постојеће или планиране мреже до објекта. Уколико је потребно, на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстану и омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстану на најпогоднији начин, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ Нови Сад.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључење објеката у систем електронских комуникација решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади или у унутрашњости објекта, где 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 извести према условима локалног дистрибутера.

12.2. Вишепородично становање уз институтски пут – (локалитет2)

Предметни простор налази се уз Иститутски пут у Сремској Каменици, у Катастарској општини Сремска Каменица. Намењен је вишепородичном становању са елементима општеградског центра. Обухвата површину од 2,49 ха, унутар описане границе.

12.2.1. Биланс површина

Табела број 6: Нумерички показатељи

Намена површина	површина (ха)	(%)
вишепородично становање са елементима општеградског центра	1,68	67,47
предшколска установа	0,19	7,63
културни садржаји	0,06	2,41
саобраћајне површине	0,56	22,49
Укупна површина обухваћеног простора (ха)	2,49	100

12.2.2. План регулације површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу број 7.2.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет 2“ у размери 1:2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 4133/3 и 5783/3 и делови парцела бр. 4131/2, 4132/2, 4132/3, 4132/6, 4133/1, 4133/2, 4138/2, 4138/3, 4138/4, 4139/6 и 5783/5;
- инфраструктурни пролаз: део парцеле број 4133/1;
- предшколска установа: део парцеле број 4133/1;
- култура: део парцеле број 4133/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 7.2.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет 2“ у размери 1:2500 важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела, објекте и постојећу ограду. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

12.2.3. Правила уређења и грађења

Вишепородично становање са елементима општеградског центра

Комплекс вишепородичног становања заузима потез уз Институтски пут. Уз Институтски пут као значајан саобраћајни правац планира се вишепородично становање са елементима општеградског центра. Пословна намена је обавезна у приземљу објекта, у локалима оријентисаним на Институтски пут. Планирају се пословне намене које не угрожавају функцију становања.

У оквиру комплекса је потребно организовати предшколску установу одговарајућег капацитета, за потребе станара комплекса. Овај садржај треба оријентисати ка унутрашњости блока, уз коришћење дела слободне површине блока.

У оквиру основне намене, у делу објекта или на целој површини, могуће је планирати друге намене, које не угрожавају основну намену (трговина, угоститељство, туризам, канцеларијски простори, образовање ...).

Планира се јединствени комплекс у оквиру ког је планирана изградња објекта полуатријумског типа. Могуће је градити један или више објеката.

Грађевинска линија је удаљена најмање 2 m од регулационе линије ка Институтском путу, а према намени породичног становања утврђује се на удаљености минимум 10 m од границе парцеле, према графичком приказу број 7.2.1. „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације – локалитет 2“ у размери 1:2500.

Максимални индекс заузетости је 40 %, а максимална спратност По+3+(пов.4) до По+4+(пов.5), према Институтском путу, због специфичности локације и реализованих објеката породичног становања.

Предлаже се да дубина габарита објеката вишепородичног становања буде 16 m. Иста може да мења свој положај у унутрашњости блока, уколико се јави потреба за бољом просторном организацијом подземне гараже и паркинг-места на парцели како би се задовољио услов за обезбеђењем потребног броја паркинг-места и испоштује заузетост 40 % парцеле под објектом.

Комплекс је могуће реализовати у више фаза.

Поткровна етажа се формира као повучен спрат са уличне стране, док је са дворишне пун спрат. Повучена етажа планира се као етажа стандардне спратне висине, која се добија делимичним повлачењем од основног габарита објекта минимум 1,2 m, уз услов да буде минимално 50 % уличне фасаде увучено. Кров је раван или плитак кос, максималног нагиба кровних равни до 10°.

Обавезна је изградња подрумске етаже за реализацију гаража или помоћних садржаја (не стамбених), тако да се обезбеди 1,3 паркинг-места по стану и једно паркинг-место на 70 m² нето пословног простора.

На парцели вишепородичног објекта обавезно се планира просторија за бицикле (бициклана) одговарајуће површине. Оквирни капацитет ове просторије се одређује према нормативу да за један стан треба обезбедити простор за чување једног бицикла.

Архитектонска обрада треба да буде у складу са наменом објекта и амбијентом.

Утврђује се најмања површина стана од 26 m² корисне (нето) површине, и просечна величина, као обрачунска (нормативна вредност) од 55 m² нето површине, на нивоу блока.

Слободне површине парцеле се намењују интерном саобраћају и простору за боравак станара на отвореном. Најмање 30 % парцеле мора бити под зеленим површинама.

Грађевинска парцела се не може ограђивати.

Правила уређења и грађења која нису дефинисана овим планом примењују се из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Предшколска установа

Предшколска установа планира се у североисточном делу локалитета, уз Улицу Ноколе Вујића, на површини од 0,19 ха. Парцела се формира у складу са графичким приказом. Капацитет је око 120 деце.

Максимална дозвољена спратност објекта износи П+1. Максимални индекс заузетости је 30 %.

Кров је раван или благог нагиба кровних равни, до 15°. Обавезно је ограђивање грађевинске парцеле.

Култура

Објекат културе планира се у североисточном делу локалитета, уз планирану предшколску установу на површини од 0,06 ха. Парцела се формира у складу са графичким приказом.

Максимална дозвољена спратност објекта је П+1, а индекс заузетости је до 50 %.

Кров је раван или благог нагиба кровних равни, до 15°. Конкретан садржај може бити вишенаменска сала за дешавања из области културе погодна за организовање представа, радионица, трибина, семинара, биоскопских пројекција или други садржаји који би били адекватни за овај простор.

Комплекс је могуће оградити.

12.3. Комунална површина – (локалитет 3)

Комунална површина планира се југоисточном делу главне мишелучке саобраћајнице.

Индекс заузетости је до 50 %. Максимална спратност је до П+2, с тим што административни објекти могу имати већу спратност од П+2, као и функционално специфични објекти.

Планира се обавезно постављање грађевинске линије приземља на растојању 3 m од регулационе линије.

Минималан проценат озелењавања је 20 %.

Манипулативне и паркинг-површине се обезбеђују унутар комплекса. На сваких 1.000 m² нето површине пословне зграде потребно је обезбедити 30 паркинг-места за запослене. Исти норматив важи и за паркиралиште за бицикле.

Обавезна је претходна израда урбанистичког пројекта.

12.3.1. Бланс површина

Табела број 7: Нумерички показатељи

Намена површина	површина (ha)	(%)
комунална површина	2,57	96,62
саобраћајне површине	0,09	3,38
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	2,66	100,00

12.3.2. План регулације површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу број 7.3.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет 3 и 4“ у размери 1:2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: део парцеле број 4292 ;
- комунална површина: целе парцеле бр. 4285/2, 4288, 4289, 4290, 4291, 4293/4, 4294/4, 4311/4 и 4312/4 и делови парцела бр. 4132/1, 4133, 4292, 4313, 4323/2, 4324/2, 4328/1, 4329/1 и 6639/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 7.3.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет 3 и 4“ у размери 1:2500 важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела, објекте и постојећу ограду. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

12.4. Градски центар – хелидром (локалитет 4)

Ова просторна целина је планирана за намену градски центар – хелидром.

Максимални индекс заузетости парцеле је до 30 %. Максимална спратност је П+2, с тим што административни објекти могу имати већу спратност од П+2, као и функционално специфични објекти.

Минималан проценат озелењавања је 30 %. Приликом озелењавања не планирати високо растиње, а детаљнија усмеравајућа правила за озелењавање биће дефинисана приликом израде урбанистичког пројекта.

Планира се обавезно постављање грађевинске линије приземља на растојању 3 m од регулационе линије.

Минимални услов који мора да се задовољи приликом изградње хелидрома је да се реализују стабилизоване равне површине са или без коловозног застора, минималних димензија 25 × 25 m и са прилазним површинама без препрека.

Приступ блоку је са планиране саобраћајнице који ће се везивати на северни крак саобраћајне петље и представља наставак једне од примарних саобраћајница на Мишелуку Ш.

На сваких 1.000 m² нето површине пословне зграде потребно је обезбедити 30 паркинг-места за запослене. Исти норматив важи и за паркиралиште за бицикле.

Због значаја и атрактивности локације, у циљу бољег сагледавања веза и односа планираних садржаја, обавезна је претходна израда урбанистичког пројекта. Урбанистичким пројектом ће се јасно дефинисати садржај комплекса, као и начин приступа са јавне саобраћајнице, организација стационарног саобраћаја и манипулације на комплексу.

12.4.1. Биланс површина

Табела број 8: Нумерички показатељи

Намена површина	површина (ha)	(%)
градски центар – хелидром	3,21	100,00
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	3,21	100,00

12.4.2. План регулације површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу број 7.3.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет 3 и 4“ у размери 1:2500.

Површина јавне намене је:

- градски центар – хелидром: целе парцеле бр. 4167/1, 4167/2, 4279/1 и 4281 и делови парцела бр. 4140/2, 4144/2, 4145, 4162/2, 4163/2, 4164/2, 4167/3, 4167/4, 4286, 4287 и 6639/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 7.3.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет 3 и 4“ у размери 1:2500 важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у

односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела, објекте и постојећу ограду. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

12.5. Парковска површина (локалитет 5)

У западном делу простора уз главну мишелучку саобраћајницу планира се формирање парковске површине од 1,2 ha.

Планирану парковски уређену зелену површину уредити у пејзажном стилу. Обзиром на положај и конфигурацију терена, обавезна је поставка ограде око целе парковски уређене зелене површине. Комплетно уређење овог локалитета спроводити по претходно наведеним параметрима за парковски уређене зелене површине.

На графичком приказу број 7.5.3. „План уређења површина са зеленилом – локалитет 5“ у размери 1:2500 дат је предлог уређења парковски уређене зелене површине (локалитет број 5), а детаљан начин уређења, као и тачне позиције зеленила и осталих садржаја биће дефинисане кроз даљу пројектно-техничку документацију.

12.5.1. Биланс површина

Табела број 9: **Нумерички показатељи**

Намена површина	површина (ha)	(%)
парковски уређене површине	1,19	100,00
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	1,19	100,00

12.5.2. План регулације површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу број 7.5.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет 5“ у размери 1:2500.

Површина јавне намене је:

- парковски уређене површине: цела парцела број 4036 и делови парцела бр. 4033/2, 4035, 4037, 4062, 4063, 4064, 4066, 4071, 4072/2 и 6637/2.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 7.5.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет 5“ у размери 1:2500 важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела, објекте и постојећу ограду. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

12.6. Породично становање уз туристички правац зелена стаза (локалитет б)

12.6.1. Правила уређења и грађења

Породично становање

Правила уређења и грађења су иста као и за намену породично становање у оквиру локалитета 1.

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију планиране улице до 1 m, а удаљени су од планираних коловоза на растојању од минимално 1,5 m, задржавају се.

Стамбени комплекси

Правила уређења и грађења су иста као и за намену породично становање/стамбени комплекси у оквиру локалитета 1.

12.6.2. Биланс површина

Табела број 10: Нумерички показатељи

Намена површина	површина (ha)	(%)
породично становање	2,97	92,24
заштитно зеленило	0,09	2,79
саобраћајне површине	0,16	4,97
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	3,22	100,00

12.6.3. План регулације површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу број 7.4.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет б, 7 и 8“ у размери 1:2500.

Површина јавне намене је:

- саобраћајне површине: цела парцела број 2676/7 и делови парцела бр. 2674, 2676/6, 2677, 2678/1, 2678/2, 2680 и 2681/2.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 7.4.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет б, 7 и 8“ у размери 1:2500 важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела, објекте и постојећу ограду. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

12.7. Центар на Транцаменту (локалитет 7)

12.7.1. Правила уређења и грађења

Општеградски центар

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

Минимална површина парцеле је 1.000 m², а минимална ширина уличног фронта парцеле је 30 m. Могуће одступање од критеријума минималне површине парцеле или ширине уличног фронта парцеле, износи 10 %.

У циљу формирања општеградског центра, препоручују се пословни садржаји. Као могући садржаји планирају се пословни, административни, трговачки, културни, угоститељски, пословни простор органа локалне управе и други ванстамбени садржаји у складу са потребама становника овог и околних простора. Пословање је обавезан садржај у приземљу објекта.

Објекти који се граде могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбено-пословни. Становање је обавезан садржај на подручју општеградских центара. Минимално учешће становања је 30 %.

Грађевинска линија планираног објекта обавезно се повлачи минимално 5 m од планиране регулације.

Планира се да сва приземља објеката уз Каменички пут буду јавног карактера.

Максимални индекс заузетости је 50 %. Максимална спратност планираних објеката је П+4.

Обликовање завршне етаже се не условљава. Могуће је завршну етажу обликовати са равним, плитким косим кровом сакривеним иза атике или косим кровом. Уколико се објекат изводи са косим кровним равнима не дозвољава се употреба кровних баца, већ се осветљење и проветравање поткровних просторија решава употребом кровних прозора у кровној равни.

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена јавне површине.

Минималан проценат озелењавања је 30 %.

Уколико се због просторних ограничења не може постићи прописани проценат зеленила у директном контакту са тлом, примењују се смернице за урачунавање високе вегетације у укупном проценту зеленила, и то на следећи начин:

- једно дрво средње висине са просечним пречником крошње од 5 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује 80 m² зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут магнолије, округластог багрема,

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

- једно дрво које спада у категорију високе вегетације, са просечним пречником крошње од 10 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује око 300 m² зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут храста, платана, липе, ликвидамбара и сл.

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

Препоручује се изградња подрумске (сутеренске) етаже за реализацију гаража или помоћних садржаја.

Мора бити обезбеђен припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место.

Потребно је дефинисати структуру и просторни склоп објеката унутар комплекса, али и партерно уређење како би се формирали што квалитетнији микроамбијенти, унутрашњи тргови, улице и пешачке везе са околином.

Преко подручја прелази далековод 20(10) kV са заштитним појасом ширине 20 m који је планиран за измештање и подземну изградњу унутар регулације улице Каменички пут. Док се измештање не реализује, поштовати све услове заштите дефинисане Законом о енергетици и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV.

12.7.2. Биланс површина

Табела број 11: Нумерички показатељи

Намена површина	површина (ha)	(%)
општеградски центри	0,99	81,15
саобраћајне површине	0,23	18,85
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	1,22	100,00

12.7.3. План регулације површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу број 7.4.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет 6, 7 и 8“ у размери 1:2500.

Површина јавне намене:

- саобраћајне површине: делови парцела бр. 2688/1, 2688/2, 2689/3 и 2690.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 7.4.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет 6, 7 и 8“ у размери 1:2500 важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у

односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела, објекте и постојећу ограду. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

12.8. Центар уз Каменички пут (локалитет 8)

Локалитет центра уз Каменички пут планира се као простор општеградског центра.

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

- максимални индекс заузетости парцеле је 50 %;
- максимална спратност објеката је П+4 (са повученом последњом етажом)
- по правилу се пројектују објекти са равним крововима или крововима нагиба до 15°;
- за веће комплексе (преко 5000 m²) обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Општеградски центар на Транцаменту, због свог положаја у граду и у мрежи центара, има улогу примарног градског центра. На овом простору планирају се следећи садржаји: пословање, туристички, угоститељски, културни или спортски садржаји. Потребно је фаворизовати атрактивне садржаје јавног карактера, који би окупили што већи број корисника.

Учешће становања у ширем простору (у блоковима мешовите намене) је минимално 30 %.

12.8.1. Биланс површина

Табела број 12: Нумерички показатељи

Намена површина	површина (ha)	(%)
општеградски центри	0,10	100,00
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	0,10	100,00

12.9. Вишепородично становање са елементима општеградског центра – (локалитет 9)

Вишепородично становање са елементима општеградског центра планира се у источним делу Мишелука I.

Сва правила уређења и грађења за овај простор дефинисана су у пододељку: 12.10. Мишелук плато са простором око Улице Динка Шимуновића – (локалитет 1) у делу Вишепородично становање са елементима општеградског центра, осим планиране спратности објеката које је до П+4.

Планирана спратност објеката приказана је на графичком приказу број 7.6.1. „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације – локалитет 9“ у размери 1:2500.

12.9.1. Биланс површина

Табела број 13: Нумерички показатељи

Намена површина	површина (ha)	(%)
вишепородично становање са елементима општеградског центра	0,72	72,00
саобраћајне површине	0,28	28,00
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	1,00	100,00

12.9.2. План регулације површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу број 7.6.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет 9“ у размери 1:2500.

Површина јавне намене је:

- саобраћајне површине: делови парцела бр. 3695/1, 3695/2, 3696, 3697, 3698/7 и 3700.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 7.6.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет 9“ у размери 1:2500 важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела, објекте и постојећу ограду. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

12.10. Општеградски центар на Мишелуку II – (локалитет 10)

Општеградски центар планира се у западном делу Мишелука II, као део зонског центра којим је простор Мишелука повезан у јединствен градски систем центара.

Сва правила уређења и грађења за овај простор дефинисана су у поделу 12.10. Мишелук плато са простором око Улице Динка Шимуновића – (локалитет 1) у делу Општеградски центри, осим планиране спратности објеката које је до П+3.

Планирана спратност објеката приказана је на графичком приказу број 7.7.1. „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације – локалитет 10“ у размери 1:2500.

12.10.1. Биланс површина

Табела број 14: Нумерички показатељи

Намена површина	површина (ha)	(%)
општеградски центри	1,21	72,89
саобраћајне површине	0,45	27,11
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	1,66	100,00

12.10.2. План регулације површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу број 7.7.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет 10“ у размери 1:2500.

Површина јавне намене:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 4076/6, 4077/3, 4078/4 и 4089/9 и делови парцела бр. 4076/3, 4077/5, 4079/3, 4080/11, 4085/1, 4085/2, 4088/4, 4121/6, 4123/3, 4123/4 и 5782/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 7.7.2. „План регулације површина јавне намене – локалитет 10“ у размери 1:2500 важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела, објекте и постојећу ограду. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

12.11. Резервоар за воду „Институт“

Постојећи комплекс и објекти резервоара за воду „Институт“ се задржавају. Могуће су мање интервенције на постојећим објектима у циљу боље функционалне организације или одржавања. То подразумева повећања габарита до 5 % од постојеће квадратуре објеката, санацију крова подизањем назидка до 160 cm и сл. Могуће су интервенције на саобраћајним површинама, изградња прилаза, паркинга као и постављање улазних пунктова.

У случају потребе за проширењем капацитета резервоара, односно нове изградње на комплексу, обавезна је израда урбанистичког пројекта који ће бити израђен у складу са програмом корисника и условима дефинисаним овим планом.

У случају нове изградње дефинише се максимална заузетост комплекса 30 %. Објекти могу имати највише две корисне етажне.

12.12. Резервоар за воду „Татарско брдо“

Постојећи комплекс резервоара за воду „Татарско брдо“ се задржава. За овај комплекс важе правила која су дефинисана за комплекс резервоара за воду „Институт“. Такође се условљава израда урбанистичког пројекта у случају потребе за новом изградњом.

13. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Ова правила и услови су усмеравајућег карактера за даљу планску разраду. За простор у обухвату Плана правила су дефинисана по наменама или просторним целинама, а тачна намена и регулације утврдиће се плановима детаљне регулације.

13.1. Породично становање

За све стамбене зоне у обухвату Плана утврђује се исти режим изградње породичних објеката. Реперни урбанистички параметри су следећи:

- максимални индекс заузетости парцеле 40 %, а индекс изграђености 1,2;
- минимална површина парцеле је 400 m²;
- максимално је дозвољено три корисне етажне објекта;
- типологија – слободностојећи објекти, изузетно двојни на ужим парцелама; изградња објеката у низу могућа је када је у питању једновремена реализација већих потеза (улица, блокова) за тржиште, у ком случају се условљава израда урбанистичког пројекта за целину потеза;
- три стамбене или пословне (или комбиновано) јединице на парцели;
- максимална развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 600 m² бруто;
- утврђује се минимално учешће зелених површина на парцели у намени породичног становања које износи 30 %;
- минимално растојање грађевинске од регулационе линије је од 3 до 5 m; уколико услови терена, односно конкретне локације, то захтевају, положај објеката може да одступи од правила.
- могућа је пословна намена која не угрожава становање (трговина, угоститељство, туризам, канцеларијски простори, занати...); у случају потребе за формирањем већих комплекса ванстамбене намене, ове намене не смеју да угрожавају становање, а правила уређења и грађења утврдиће се планом детаљне регулације.

13.2. Породично становање са пословањем

Ова намена подразумева породично становање у оквиру кога је могућ и развој пословних садржаја, на делу или на целој парцели. Парцеле ове намене могу бити пословне, стамбене или пословно-стамбене намене. Параметри су као за породично становање, осим за парцеле чисто пословне намене, где је дозвољена већа заузетост и спратност. Парцеле чисто пословне намене су минималне површине 500 m², са степеном заузетости до 50 %, спратности до П+2, која одговара врсти пословања.

Није дозвољено планирати делатности трговине расутих, експлозивних или запаљивих материјалима, трговине секундарним сировинама, као и све друге делатности које угрожавају становање.

13.3. Вишепородично становање

За вишепородично становање у обухвату Плана дефинишу се следећи урбанистички параметри:

- максимални индекс заузетости парцеле је 40 %, у циљу обезбеђења комфорнијих услова становања, препоручују се мањи индекси заузетости до 30 % где за то постоје услови;
- максимални индекс изграђености 1,6 у изузетним случајевима до 2;
- минимална површина парцеле 600 m²;
- минимална нето површина стана је 26 m²;
- спратност објеката је од П+2 до П+3(пов 4), ако се пројектује раван кров или кров нагиба до 15°;
- висина назитка је до 1,60 m;
- типологија – слободностојећи објекти;
- минимална ширина уличног фронта парцеле је 20 m;
- најмање 30 % парцеле мора бити под зеленим површинама;
- за слободностојеће објекте минимално растојање грађевинске од регулационе линије је 3 до 5 m;
- могућа је пословна намена која не угрожава становање (трговина, угоститељство, туризам, канцеларијски простори ...).

13.4. Стамбени комплекси

Поред стандардног начина изградње стамбених објеката на парцелама, на овом простору је могуће градити и стамбене комплексе. „Стамбени комплекс“ подразумева просторну целину која се састоји од више повезаних самосталних функционалних целина, које имају претежно стамбену намену (породично или вишепородично становање), а у оквиру кога се формирају зелене и слободне површине, на земљишту остале намене.

Породично становање

За реализацију је неопходно поштовање следећих услова:

- минимални број објеката који формирају комплекс је четири (када се објекти постављају са обе стране интерног приступног пута), или три (када се објекти постављају са једне стране приступног пута);
- минимални фронт за двоструки низ је 45 m, за једноструки 25 m;
- минимална површина је 1.600 m² (1.200 m² за једноструки низ);
- дозвољени индекс заузетости је до 30 %;
- дозвољена спратност је од П до П+1+Пк;
- сваки објекат може имати један стан;
- објекти могу бити слободностојећи, двојни или у низу.

За реализацију ових комплекса неопходна је разрада урбанистичким пројектом којим ће се дефинисати услови за реализацију.

Код израде урбанистичког пројекта неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању. Препоручује се да половина слободног простора буде озелењена, а минималан проценат озелењавања износи 30 %.

Вишепородично становање

За формирање грађевинске парцеле утврђују се следећа правила:

- минимална површина је 1.200 m² за једноструки низ, са минималним фронтом 30 m,
- минимална површина за двоструки низ је 2.400 m², са минималним фронтом 60 m.

За изградњу објеката неопходно је поштовање следећих правила:

- минимални број објеката који формирају комплекс је два,
- заузетост је до 35 %,
- спратност је П+2+Пк или П+3 са равним кровом, уз правила као за вишепородично становање,
- минимална површина стана не може бити мања од 26 m² нето, а просечна површина стана не сме бити мања од 60 m² нето,
- комплекси могу да се ограђују, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу,
- гаражирање решити унутар објекта у подрумској или приземној етажи, а паркирање унутар заједничке парцеле; обезбедити припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место,
- увећањем броја јединица, површина парцеле се увећава пропорционално.

За реализацију ових комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

13.5. Вишепородично становање са елементима општеградског центра

Намена становања заузима највећи део градског подручја. У оквиру ове намене планирају се простори на којима је доминантно учешће станова и стамбених објеката. Поред објеката за становање, ова намена подразумева и објекте и површине за задовољење свакодневних и дела повремених потреба становника (јавне службе локалног нивоа опслуживања, централне функције локалног нивоа ...). Такође, ова намена обухвата и просторе разноврсних делатности које нису у супротности са функцијом становања (пословно-комерцијалне и друге делатности).

Учешће нестамбеног у укупно изграђеном простору одређује карактер намене становања и центара. Учешће до 20 % пословног простора одређује стамбену намену, 20–50 % стамбено-пословну, 50–70 % пословно-стамбену, а преко 70 % пословну.

За вишепородично становање са елементима општеградског центра дефинишу се следећи урбанистички параметри:

- максимални индекс заузетости парцеле је 50 %, код угаоних објеката је 70 %;
- максимални индекс изграђености 3,2;
- минимална површина парцеле 600 m²;
- минимална нето површина стана је 26 m²;
- спратност објеката је до П+3+(пов 4);
- четврти спрат се повлачи за најмање 1,2 m од равни фасаде (тј. грађевинске линије);
- типологија – слободностојећи, објекти у низу или у прекинутом низу;
- минимална ширина уличног фронта парцеле је 20 m;
- грађевинске парцеле не могу се ограђивати;
- најмање 30 % парцеле мора бити под зеленим површинама;
- за слободностојеће објекте минимално растојање грађевинске од регулационе линије је 3 до 5 m.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима се планира у распону од 0 до 70 %, односно објекти могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбено-пословни. У оквиру ове намене, део објекта или цео објекат, могуће је наменити пословној намени, са садржајима не угрожавају околно становање (трговина, угоститељство, туризам, канцеларијски простори, образовање...). Приземња објеката су обавезно пословне намене.

13.6. Општеградски центар

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

- максимални индекс заузетости парцеле је 50 %, код угаоних објеката је 70 %,;
- минимална површина парцеле 600 m²;

- максимална спратност објеката је П+4;
- по правилу се пројектују објекти са равним крововима или крововима нагиба до 15°;
- максимални индекс изграђености 3,2;
- минимална нето површина стана је 26 m²;
- објекти се граде као слободностојећи, у низу или прекинутом низу;
- за веће комплексе (преко 5000 m²) обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Планирају се садржаји првенствено из домена трговине (продавнице, тржни центри, робне куће и др.), комбиновани са садржајима из области услуга, угоститељства (ресторани, кафеи), а препоручују се и садржаји из области културе и спорта и рекреације. Осим ових, могући су и садржаји из области здравства, социјалне заштите (предшколске установе, сервиси за чување деце, играонице и сл.), пословно-административних делатности (банке, поште, агенције). Планирани садржаји ни на који начин не смеју да угрожавају функционисање простора у окружењу.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима планира се у распону од 0 до 70 %, односно објекти могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбено-пословни, с тим да је минимално 30 % објекта пословање. На овом простору препоручује се реализација објеката чисто пословне намене. Један од могућих садржаја је паркинг-гаража, уз поштовање свих мера заштите за ову врсту објеката.

Општеградски центар на Транцаменту, због свог положаја у граду и у мрежи центара, има улогу примарног градског центра, па тиме и другачији карактер од центара стамбених зона Мишелука. На овом простору планирају се следеће намене: пословање, туристички, угоститељски, културни или спортски садржаји. Потребно је фаворизовати атрактивне садржаје јавног карактера, који би окупили што већи број корисника.

13.7. Православни храм и парохијски дом

На обухваћеном простору планирају се два православна верска објекта. На Мишелуку III у северном делу планира се верски објекат, са припадајућим комплексом. Поред објекта храма, на комплексу је могуће изградити потребне садржаје у функцији основне намене. Пратећи објекти могу имати највише три корисне етажне. Максимална заузетост парцеле објектима је 25 %. Паркирање се обавезно организује на комплексу.

У северном делу Мишелука II планира парковска површина и верски објекат са парохијским домом. Задржава се постојећи објекат храма „Светог пророка Илије“ и парохијског дома који се налази западно од цркве, спратности П+Пк. Парцела се формира у габариту објеката, док се на остатку простора планира зелена парковска површина која ће се уредити у функцији верског објекта и за потребе становника околног простора.

13.8. Туристичко-спортско-рекреативна намена

Зоне туристичко-спортско-рекреативне намене планирају се уз северозападну петљу главне мишелучке саобраћајнице и уз резервоар „Татарско брдо“

У оквиру ове намене планира се развој туристичко-угоститељских садржаја, као што су хотели, објекти за угоститељство и смештај туриста различите категоризације и капацитета, центри етнолошког туризма и културног наслеђа, објекти везани за вински туризам, конгресни центри, објекти везани за медицински туризам и слично. Простор се намењује и различитим садржајима спорта и рекреације, отвореним спортским теренима и мањим објектима на комплексима са високим процентом зелених површина.

Објекти које је могуће градити су хотели, мотели, одмаралишта, ресторани, винарије, као и објекти намењени култури (промовисање локалне културне баштине и сл.), као и објекти за пратеће садржаје (базени, спортски објекти, амфитеатри и сл.).

За туристичко–спортско–рекреативне намене дефинишу се следећи урбанистички параметри:

- планира се изградња слободностојећих објеката;
- максимална спратност објеката је до П+3;
- максимална заузетост је до 30 %;
- индекс изграђености је до 1,2;
- минимална површина за нове парцеле је 2000 m², док ће се за постојеће парцеле утврдити у даљој разради;
- минимална ширина уличног фронта је 20 m;
- за комплексе преко 0,5 ha условљава се израда урбанистичког пројекта.

Могућа је изградња једне стамбене јединице максималне површине 150 m² бруто развијене грађевинске површине, која се може градити у оквиру пословног објекта или као слободностојећи објекат (други објекат на парцели). Реализација стамбеног објекта не условљава се изградњом пословног објекта.

13.9. Предшколске установе

На простору у обухвату Плана планира се седам комплекса предшколских установа, две на Мишелуку I, три на Мишелуку III и два комплекса на Мишелуку II. При изради плана детаљне регулације локације комплекса ће се усагласити са планом генералне регулације. Планом детаљне регулације утврдиће се тачан обухват и границе комплекса.

Капацитет и положај дефинисани су у односу на планирани број становника. Удео деце предшколског узраста у укупној популацији износи око 10,5 %.

У оквиру дате намене дефинишу се следећи урбанистички параметри:

- површина комплекса 15–25 m² по детету (у насељима већих густина и у централним деловима насеља је 15 m² по детету) и
- површина објекта је 6,5 m² по детету.

Максимална дозвољена спратност објеката износи П+1, или П+Пк, а у изузетним случајевима П+1+Пк, при чему се у поткровљу организује административни и канцеларијски простор.

Максималан индекс заузетости износи 40 %.

Слободне површине унутар комплекса предшколских установа се уређују као квалитетно озелењене и делимично поплочане са одговарајућим мобилијаром.

Табела број 15: **Нормиране вредности за предшколске установе**

Обухват деце (%)		Радијус (m)	Површина објекта по детету (m ²)	Површина комплекса по детету (m ²)
0,5–3 год.	4–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.
50	100	300–500	6,5	15–25

13.10. Основне школе

На простору у обухвату Плана планирају се три комплекса основних школа, по једна у свакој стамбеној зони Мишелука (Мишелук I, II и III). При изради плана детаљне регулације локације комплекса ће се усагласити са планом генералне регулације. Оптимална величина основне школе је 700–800 ученика (око 20 m² површине комплекса по ученику), односно 24 одељења.

Капацитет и положај дефинишу се у односу на 100 % обухвата деце школског узраста, а у складу са следећим нормативима:

- површина комплекса 20 – 30 m² по детету и
- површина објекта 8 – 10 m² по детету.

Максимална дозвољена спратност планираних објеката основних школа износи П+2, док је максимални индекс заузетости комплекса 25 %.

Објекат школе може бити јединствен, или павиљонског типа, на најмање 10 m од регулације. Оријентација учионица је према југу, југоистоку и истоку.

Фискултурна сала и отворени спортски терени за различите спортске активности су обавезан садржај комплекса.

Школска дворишта треба да су квалитетно озелењена и опремљена одговарајућим мобилијаром, уз пажљив избор материјала.

Приликом пројектовања објеката испоштовати нормативе дате Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе („Службени гласник РС – Просветни гласник“, бр. 5/19 и 16/20).

Објекте и слободан простор комплекса пројектовати у складу са условима из Плана (заузетост, изграђеност, спратност) и оптималним нормативним вредностима датим у Табели за школске установе у погледу површине објеката и комплекса по детету, као и одговарајућих правилника који уређују област образовања.

Табела број 16: **Нормиране вредности за основне школе**

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)	Радијус (m)
7,5	25	650

Планира се ограда комплекса транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом. Максимална висина ограде износи 200 cm, а на делу комплекса где се налазе спортски терени 300 cm.

По ободу комплекса, према прометним саобраћајницама, планира се тампон зона високог растиња.

Паркирање обавезно обезбедити на парцели.

13.11. Комплекс Института у Сремској Каменици

Комплекс Института у Сремској Каменици је специјализовани центар, намењен искључиво развоју здравствене делатности (у оквиру које се развијају и образовна и научна делатност). Друга намена, осим раније изграђених стамбених објеката који се прихватају као стање, се не планира. **Парк Института у Сремској Каменици** представља заштићено подручје – Споменик природе „Парк института у Сремској Каменици“ („Службени лист Града Новог Сада“, број 71/16), у режиму заштите III (трећег) степена и у склопу је заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора“ који је заштићен Законом о националним парковима је потенцијал овог простора, али и ограничење за развој планиране намене. Ипак, неопходно је обезбедити услове за одређено повећање корисне површине болничких и помоћних објеката, као и уређење саобраћајних и других слободних површина које су неопходне за функционисање основне намене. Будући да је комплекс парка законом заштићен, простор за нову градњу је ограничен, а концепт просторног развоја мора бити прилагођен условима заштите природних добара.

Потребно је обезбедити просторни развој постојећих, али и нових, специјализованих болница на комплексу института у Сремској Каменици на начин да се омогући одговарајуће функционисање ових значајних установа, али и максимално сачува простор заштићеног природног добра, а све према условима надлежног завода за заштиту природе.

Индекс заузетости на нивоу комплекса ограничава се на 10 %. Максимална спратност објеката је приземље и пет спратова (висински репер је главна зграда – стационар). Планирану изградњу сконцентрисати у постојећој зони болничких објеката, како би се уклањање зеленила парка svelo на минимум. На болничким објектима планирати кровове благог нагиба или равне.

Комплекс института реализује се на основу важећег плана детаљне регулације, у складу са потребама корисника и условима заштите природе.

13.12. Домови за старе

На простору у обухвату Плана планирају се три комплекса домова за стара лица, један на Мишелуку I, један на Мишелуку II и један на Мишелуку III. Капацитет и положај дефинисани су у односу на очекивани број становника и нормативима утврђене површине, као и погодности локације. Ова три дома за старе треба да задовоље потребе за овим видом социјалне заштите за становнике већег дела сремске стране града.

Према броју становника и нормативом прописаном обухвату старог становништва у домовима за старе, планирани капацитети су око 200 корисника. На Мишелуку II планира се дом за старе за 135 корисника, док се на Мишелуку I планира дом за старе за 65 корисника са потребним пратећим садржајима.

Табела број 17: Нормативи за домове за старе

Врста институције	Број постеља на 1.000 становника	Потребна површина објекта по кориснику (m ²)	Потребна површина комплекса по кориснику (m ²)
Дом за старе	3	20–25	25–30

13.13. Пијаце

На обухваћеном простору планирају се два комплекса пијаце, један на Мишелуку III и један на Мишелуку II.

На пијаци се планира продаја разноврсне робе широке потрошње, цвеће, прехранбени производи, колонијална роба итд. У оквиру пијаце планирају се и пословно-трговачки, угоститељски и административни садржаји. Оваква просторна концепција омогућава квалитетно снабдевање грађана и савремен начин организације робног промета који тренутно недостаје овом делу градског подручја.

Диспозицију планираних садржаја и капацитет пијаце ускладити са релевантним прописима из области трговине, чувања и продаје пољопривредних производа, као и свих техничких и санитарно- хигијенских услова.

Пијаце је могуће реализовати у више фаза. Прва фаза реализације пијаце би била формирање површине са мобилним тезгама, на коме би се у одређеним временским интервалима организује пијачна продаја.

У другој фази планира се изградња објеката са пословно-трговачким и комерцијалним садржајима који би се формирао око простора за постављање тезги који може бити полуатријумски и атријумски. Овај простор се може потпуно или делимично наткрити. Објекти се постављају на најмање 3 m од регулације улице.

За дату намену намене дефинишу се следећи урбанистички параметри:

- индекс заузетости је максимално 50 %, уколико се пијаца наткрива, заузетост је до 100 %;
- спратност објеката је до По+ П+2;

- паркирање се обезбеђује на парцели, у подрумској гаражи.

Приземље се намењује трговини, а спратне етаже просторијама управе пијаце и, евентуално, канцеларијском простору друге намене.

13.14. Објекти у функцији саобраћаја

Северни блок унутар саобраћајне петље код Моста слободе, уз главну мишелучку саобраћајницу, намењује се површинама и објектима у функцији јавног саобраћаја, или зеленим и рекреативним површинама.

Овај простор је првенствено резервисан за саобраћајни терминал, у функцији одвијања јавног градског превоза путника.

Терминал треба да садржи и паркиралиште („P+R“ – Систем „Паркирај и вози се“). Димензије и капацитет паркиралишта ће зависити од организације и капацитета самог терминала а основна сврха је „P+R“ где ће корисници паркирати своје аутомобиле и прелазити на систем јавног превоза путника. Поред саобраћајног терминала може се реализовати и полигон за обуку возача, полигон школе добре вожње и сл. Уколико се овај простор реализује као саобраћајни терминал обавезна је његова разрада урбанистичким пројектом.

13.15. Рибњак – парк у приобаљу Дунава

На простору Рибњака планира се парк. Како се простор налази на активном клизишту обавезна је израда детаљне геолошко-литолошке студије терена која би дала коначну оцену о стању терена, степену угрожености подручја и постојећих објеката на њему. Студијом би се утврдио и начин санације терена и могућност привођења планираној намени. Планом детаљније регулације, а на основу студије носивости терена, утврдиће се режим очувања и одржавања легално изграђених објеката, односно мере заштите културних добара. До доношења плана детаљне регулације забрањује се изградња.

Планирана функција Рибњака као парка у приобаљу Дунава је наставак Каменичког парка који је од изузетне важности за град. По утврђивању мера санације и санирању терена, створили би се услови за планирање обима изградње који би дозволиле мере санације, уз услов да се сачува основна намена простора (парк).

13.16. Парковске површине

На целом простору у обухвату Плана планирају се слободне зелене и уређене парковске површине. Уређени паркови веће и мање површине, озелењени скверови и сл., уређују се у складу са суседним наменама. Такође, могу имати и функцију заштитног зеленила (уз јаче саобраћајне правце, у оквиру саобраћајних петљи и сл). На овим површинама не планира се изградња објеката.

13.17. Заштитно зеленило

Заштитни зелени појас уређује се у складу са функционалним потребама намене која се штити, или од које се штити као: шумски зелени појас, ветробрани појас, вегетација на клизиштима, линеарно зеленило уз канале, потоке и саобраћајнице, односно користи се као рекреативно подручје, воћњак, виноград, повртњак, пољопривредно земљиште (приградско и ванградско зеленило).

Изузетно, у зонама заштитног зеленила, уколико се у поступку даље разраде урбанистичким плановима буду стекли услови услед нових резултата геомеханичких истраживања, промена ширине и положаја инфраструктурних коридора, као и осталих заштитних појасева (комплекси специјалне намене и др.), парцеле се могу планирати за друге намене уколико испуњавају остале критеријуме (приступ, инфраструктурна опремљеност, услови са аспекта стабилности и носивости терена, заштита животне средине и др.).

14. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрење за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта (поделељак 11.4.).

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
1.1. Извод из Просторног плана подручја посебне намене „Фрушка гора“ – Реферална карта број 1.1. – Посебна намена простора.....	A3
1.2. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године – графички приказ број 1 – Граница плана са претежном планираном наменом простора.....	A3
2. План претежне намене површина.....	1:5000
3. Начин спровођења Плана.....	1:10000
4. План површина јавне намене, саобраћаја, нивелације и регулације.....	1:5000
5. План водне инфраструктуре.....	1:5000
6. План енергетске инфраструктуре.....	1:5000
7. План подручја која се спроводе на основу плана генералне регулације:	
7.1.1. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и	

регулације – локалитет 1.....	1:2500
7.1.2. План регулације површина јавне намене – локалитет 1.....	1:2500
7.1.3. План водне инфраструктуре – локалитет 1.....	1:2500
7.1.4. План енергетске инфраструктуре – локалитет 1.....	1:2500
7.1.5. Синхрон план инфраструктуре и зеленила – локалитет 1.....	1:2500
7.2.1. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације – локалитет 2.....	1:2500
7.2.2. План регулације површина јавне намене – локалитет 2.....	1:2500
7.2.3. План водне инфраструктуре – локалитет 2.....	1:2500
7.2.4. План енергетске инфраструктуре – локалитет 2.....	1:2500
7.2.5. Синхрон план инфраструктуре и зеленила – локалитет 2.....	1:2500
7.3.1. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације – локалитет 3 и 4.....	1:2500
7.3.2. План регулације површина јавне намене – локалитет 3 и 4.....	1:2500
7.3.3. План водне и енергетске инфраструктуре – локалитет 3 и 4.....	1:2500
7.4.1. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације – локалитет 6, 7 и 8.....	1:2500
7.4.2. План регулације површина јавне намене – локалитет 6, 7 и 8.....	1:2500
7.4.3. План водне инфраструктуре – локалитет 6, 7 и 8.....	1:2500
7.4.4. План енергетске инфраструктуре – локалитет 6, 7 и 8.....	1:2500
7.5.1. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације – локалитет 5.....	1:2500
7.5.2. План регулације површина јавне намене – локалитет 5.....	1:2500
7.5.3. План уређења површина са зеленилом – локалитет 5.....	1:2500
7.6.1. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације – локалитет 9.....	1:2500
7.6.2. План регулације површина јавне намене – локалитет 9.....	1:2500
7.6.3. План водне инфраструктуре – локалитет 9.....	1:2500
7.7.1. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације – локалитет 10.....	1:2500
7.7.2. План регулације површина јавне намене – локалитет 10.....	1:2500
7.7.3. План водне инфраструктуре – локалитет 10.....	1:2500
7.7.4. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација – локалитет 10.....	1:2500

План генералне регулације Мишелука са Рибњаком, 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 генералне регулације Мишелука са Рибњаком доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План генералне регулације Мишелука са Рибњаком („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 57/14, 8/19 – др. план, 42/22 и 60/23), осим у делу источне границе Плана уз Фрушкогорски коридор.

Важећи планови детаљне регулације примењују се и даље, осим у деловима који се Планом стављају ван снаге.

Потврђени урбанистички пројекти, који су израђени на основу планова детаљне регулације који су и даље на снази, остају на снази док су на снази и планови детаљне регулације на основу којих су потврђени.

Урбанистички пројекти који су израђени и потврђени на основу планова који су стављени ван снаге, престају да важе.

План детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 60/18), План детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 26/17), План детаљне регулације Мишелука I у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 42/22) и План детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 32/17) престају да важе у делу за који се доноси овај план.

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.

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

Скупштина Града Новог Сада је на XLIX седници од 5. марта 2024. године донела Одлуку о изради плана генералне регулације Мишелука са Рибњаком која је објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада“, број 10/24, као и Решење о изради стратешке процене утицаја плана генералне регулације Мишелука са Рибњаком на животну средину број V-35-88/24 од 12. фебруара 2024. године.

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана генералне регулације Мишелука са Рибњаком обављен је у периоду од 20. марта 2024. године до 3. априла 2024. године. У остављеном року за достављање примедби достављено је осам примедби.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 89. седници одржаној 30. априла 2024. године и на 90. седници одржаној 14. маја 2024. године обавила стручну контролу нацрта плана генералне регулације Мишелука са Рибњаком, пре његовог излагања на јавни увид, о чему је саставила Извештај број V-35-367/24 од 14. маја 2024. године.

Планом генералне регулације Мишелука са Рибњаком обухваћена је површина од 451,11 ha, која се налази на сремској страни града и заузима просторне целине Мишелука, Рибњака и део Транцамента, са комплексом института у Сремској Каменици. Границе простора чине река Дунав у зони Рибњака са северозападне стране, део Каменичког пута и бивша пруга Беоцин–Петроварадин (туристички правац „Зелена стаза“) са западне и северне стране, Државни пут IB реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница) са југоисточне стране и Улица мајора Тепића са западне стране.

Важећи плански документи на обухваћеном простору су Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист Аутономне Покрајине Војводине“, број 8/19), Просторни план подручја посебне намене специјалног резервата природе „Ковиљско-петроварадински рит“, („Службени лист Аутономне Покрајине Војводине“, број 3/12) и Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22).

Ступањем на снагу Просторног плана подручја посебне намене „Фрушка гора“ престали су да важе планови генералне регулације и планови детаљне регулације у делу који је дефинисан као туристички правац „Зелена стаза“.

С обзиром на напред наведено било је неопходно усаглашавање свих планских докумената са престанком важења мера заштите дефинисаних у односу на локалну

пругу Петроварадин–Беоцин и њен заштитни пружни појас у делу који је Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ дефинисан као туристички правац „Зелена стаза“.

Планови од утицаја на простор у обухвату Плана су Просторни план подручја посебне намене међународног водног пута Е80 – Дунав (Паневропски коридор VII) („Службени гласник РС“, број 14/15) и Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда број 21 Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута I реда број 19 Шабац–Лозница („Службени гласник РС“, бр. 40/11, 39/19, 88/20 и 21/24).

Циљ доношења Плана је преиспитивање важећег планског решења и његово усклађивање са плановима вишег реда, односно са Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“, као и Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године.

Посебне услове за израду Плана доставили су: Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво Београд; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Јавно предузеће „Србијагас“ Нови Сад; Јавно предузеће „Војводинашуме“ Петроварадин; Акционарско друштво „Електро mreжа Србије“ Београд; „Електропривреда Србије“, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“ и Покрајински завод за заштиту природе Нови Сад; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду и Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад и Директорат цивилног ваздуховпловства Републике Србије, Београд.

**ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић**