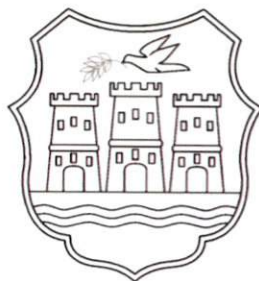


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТРАНЦАМЕНТА
У ПЕТРОВАРАДИНУ

-Елаборат за рани јавни увид-

Нови Сад, јануар 2026.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.4.6/22

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТРАНЦАМЕНТА
У ПЕТРОВАРАДИНУ**

-Елаборат за рани јавни увид-

ДИРЕКТОР

Душан МИЈАТИЋЕВИЋ, дипл. инж. арх.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.4.6/22

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТРАНЦАМЕНТА У
ПЕТРОВАРАДИНУ
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „УРБАНИЗАМ“

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Ивана ГВОЗДЕНОВИЋ, дипл. инж. арх.



САРАДНИЦИ У РАДНОМ ТИМУ:

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, маст. инж. геод.

Александар ЈЕВЂЕНИЋ, дипл. инж. саобр.

Јована БОШКОВИЋ, маст. инж. грађ.

Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.

Јелена РОВЧАНИН, маст. инж. пејз. арх.

Дејана НЕГОВАНОВИЋ, маст. инж. зашт. жив. сред.

Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

Ивана Ожват, арх. техн.

J. Dragovic

A. Jevdjenic

J. Boskovic

D. Negovanovic

L. Klascina

C. Dimitrijevic

I. Ozvat

САДРЖАЈ

1. УВОД.....	1
1.1. Плански и правни основ	1
2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	1
3. СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА	2
3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. Године.....	2
3.2. Извод из Плана генералне регулације Петроварадина са Петроварадинском тврђавом	3
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА	6
4.1. Стање зеленила	6
4.2. Саобраћајна инфраструктура.....	6
4.3. Водна инфраструктура	7
4.4. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације	7
5. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	8
5.1. Концепција просторног уређења са претежном наменом и билансом површина ...	8
5.2. Концепција мрежа и објеката инфраструктуре	12
5.2.1. Саобраћајна инфраструктура	12
5.2.2. Водна инфраструктура.....	13
5.2.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације.....	13
5.3. Заштита планског подручја.....	13
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	14

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године – положај.....	A4
1.2. Извод из Плана генералне регулације Петроварадина са Петроварадинском тврђавом – План претежне намене простора са поделом на пртосторне целине.....	A3
1.3. Извод из Плана генералне регулације Петроварадина са Петроварадинском тврђавом - Спровођење плана.....	A3
2. Обухват планског подручја.....	A3
3. Концепција планског решења.....	A3

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТРАНЦАМЕНТА У ПЕТРОВАРАДИНУ

- Елаборат за рани јавни увид -

1. УВОД

Површина која ће се обухватити Планом детаљне регулације Транцамента у Петроварадину (у даљем тексту: План), износиће око 25,20 ха. Простор који ће се обухватити Планом налази се у југозападном делу насеља Петроварадин, и јужно од просторне целине Петроварадинске тврђаве са окружењем.

Са западне стране, граница Плана ослоњена је на границу Плана детаљне регулације Транцамента (у зони наспрам Рибњака) у Петроварадину. Јужну границу Плана представља регулациона линија некадашње пруге Петроварадин – Беочин док је источна граница Плана Книнска улица, једна од две реализоване на овом простору. Транцаментска улица, која се пружа у правцу југозапад-североисток уједно и представља границу са планираним спортским центром у Петроварадину.

1.1. Плански и правни основ

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Петроварадина са Петроварадинском тврђавом („Службени лист Града Новог Сада“, број 41/22), (у даљем тексту: План генералне регулације) којим су утврђене претежне намене у простору који ће бити обухваћен Планом. Планом генералне регулације, предметни простор се намењује општестамбеним зонама (од П+1+Пк до П+2(3)), централним функцијама (општеградски/линијски центар до П+3), комплексу намењеном јавним службама и површинама намењеним за парк и спортски центар.

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и Одлуци о изради Плана детаљне регулације Транцамента у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 71/25).

2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Планом ће се обухватити грађевинско подручје у Катастарској општини Петроварадин, унутар описане оквирне границе.

За почетну тачку описа оквирне границе усвојена је тачка на пресеку јужне границе парцеле број 2573 и правца који спаја осовинску тачку број 1762t и тачку чије су координате: YC1=7411480.27, XC1=5010773.84. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати претходно

описан правац и осовину планираних улица дефинисаних осовинским тачкама бр. 1762t, 1248t, 1249t и 2272t до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 1991/6, затим скреће ка истоку, прати претходно описан правац и северну границу парцела бр. 1991/6, 1991/2 и у правцу југа прати источну границу парцела бр. 1991/2 и њеним продуженим правцем долази до осовине Транцаментске улице. Даље, граница скреће ка североистоку, прати осовину Транцаментске улице до пресека источном границом парцеле број 1989/4, затим скреће ка северу, прати источну границу парцеле број 1989/4 до пресека са северном планираном регулационом линијом Транцаментске улице. Од ове тачке у правцу североистока граница прати северну планирану регулациону линију Транцаментске улице, обухвата кружну раскрсницу и долази до осовине Транцаментске улице, затим у правцу запада прати осовину Транцаментске улице до пресека са осовином Книнске улице. Даље, граница скреће ка југозапада, прати осовину Книнске улице до пресека са границом парцела бр. 2169/7 и 2166/2, затим скреће у правцу југа и долази до тремеће парцела бр. 2166/2, 2166/3 и 2166/5. Од ове тачке у правцу југоистока граница прати источну границу парцеле број 2165 и долази до тремеће парцела бр. 2165, 2167/2 и 2928/1(туристички правац“ Зелена стаза“), затим скреће ка југозападу, прати северну границу парцеле број 2928/1(туристички правац“ Зелена стаза“) и долази до почетне тачке описа оквирне границе Плана.

Планом ће се обухватити приближно 25,20 ha

3. СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године

„Општестамбене зоне

Под општестамбеним зонама подразумевају се сви облици становања који се, на нивоу просторне целине (група блокова, стамбена зона...) не могу сврстати у категорију једног од два основна облика становања – породично, односно вишепородично становање.

У овај облик становања спада низ прелазних облика (висина објекта, начин коришћења, величина парцеле, приближавају их породичном, а број станова на парцели, власништво над објектима и право коришћења земљишта у вишепородичном становању – вишепородично становање малих густина). Такође, простори у оквиру којих није могуће препознати хомогене целине породичног или вишепородичног становања на нивоу групе блокова сврставају се у овај облик становања.

Наведени и други облици становања у овим зонама формирају различите типолошке целине, које се Генералним урбанистичким планом дефинишу као општестамбене зоне:

- хетерогене целине породичног и вишепородичног становања;
 - хомогене целине породичног и вишепородичног становања;
- становање на традиционалним парцелама;
вишепородично становање малих густина.“

Општеградски центри

Линијски центри

Линијски центри по правилу планирају се на маркантним саобраћајним правцима, као и на свим остали краћи правцима линијских центара у оквиру мањих целина, који ће током времена достићи планиране оквире дефинисане за ову намену.

„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.“

Зоне северозападно од Транцаментске улице намењен је за хидротехничке захвате.

Део простора од око 0,3 ха намењује се јавној зеленој површини.

3.2. Извод из Плана генералне регулације Петроварадина са Петроварадинском тврђавом

Обухваћени простор је према **Плану генералне регулације** намењен општестамбеним зонама (од П+1+Пк до П+2(3)), централним функцијама (општеградски/линијски центар до П+3), комплексу намењеном јавним службама и површинама намењеним за парк и спортски парк и површинама за хидротехничке захвате.

У оквиру одељка у ком се описује постојеће стање простора наводи се:

„Општестамбене зоне

Општестамбене зоне нису хомогене целине и заступљене су на просторима намењеним мешовитом породичном и вишепородичном становању малих густина, што превасходно подразумева већи број стамбених јединица у зонама очуваних карактеристика наслеђа –подграђа Петроварадинске тврђаве, Старог Мајура и подручја између Прерадовићеве улице.

Просторна целина 2 – насеље Петроварадин

Ову просторну целину чине део Старог Мајура, Нови Мајур и јужни део Транцамента. Јужни Транцамент је релативно нов, претежно стамбени део Петроварадина.

У зони јужно од продужетка Транцаментске улице планирана је изградња нових објеката претежно намењених вишепородичном и породичном становању.“

На подручју обухваћеном Планом површине јавне намене су:

- саобраћајне површине,
- комплекс намењен јавним службама

- зелене површине (парк, заштитно зеленило),
- спорт и рекреација,
- површине за хидротехничке захвате
- трансформаторска станица.

Изградња нових објеката или комплекса јавних служби треба да буде у складу са нормативима за одређену намену.

Сви планирани комплекси и објекти јавних служби, као и доградња постојећих објеката, реализоваће се по правилима уређења и грађења дефинисаним кроз даљу урбанистичку разраду.

Површине за хидротехничке захвате

Резервоар „Транцамент“

На локалитету „Транцамент“ изграђен је резервоар за воду запремине 4.000 m³ са котом дна на 128,0 m н.в., и две пумпне станице.

Резервоар „Транцамент“ служи за изравнање вршне потрошње прве висинске зоне водоводног система, као и за снабдевање водом насеља Сремски Карловци преко пумпне станице „Сремски Карловци“, односно за снабдевање виших зона Сремске Каменице преко пумпне станице „Сремска Каменица“.

Планира се повећање постојећег запреминског простора резервоара „Транцамент“ за 10.000 m³. Капацитет резервоара у завршној фази биће 14.000 m³.

Просторна целина 2

Општестамбена зона

Општестамбена зона налази се у централном делу насеља Петроварадин.

Планирана спратност нових објеката је П+1+Пк. Поткровља ће се формирати без назитка, а осветљење је могуће преко лежећих кровних прозора на фасади оријентисаној према улици. Не планирају се мансардни кровови. На уличној фасади могући су француски балкони. На дворишној фасади објекта дозвољени су и лође, балкони и терасе. Формирање еркера на уличној фасади није могуће. Сви објекти могу да имају препусте до 50% површине фасаде на дворишним фасадама. Обавезно је решавање паркирања и гаражирања возила на парцели корисника, а присуство зеленила планира се на минимум 20% површине парцеле.

Средишњи део зоне јужно од Транцаментске улице се планира за вишепородично становање мањих густина различитих типологија (урбане виле, породични и вишепородични стамбени објекти итд.). Спратност објеката се креће од П+1+Пк до П+2.

Општеградски центар

Општеградски центар је планиран уз Прерадовићеву улицу, на две локације у окружењу раскрснице Прерадовићеве улице и Улице Рачког.

Линијски центар са садржајима општеградског центра планира се и у оквиру намене вишепородичног становања јужно од продужетка Транцаментске улице.

На целокупном обухваћеном простору, планирају се следеће интервенције на постојећој друмској саобраћајној мрежи:

- изградња Транцаментске улице до Каменичког пута;
- могућност изградње површинских кружних раскрсница где за то постоје потребе и просторне могућности, а према условима који су наведени у овом пододелу, део Правила уређења и правила грађења саобраћајне инфраструктуре.

На локалитету „Транцамент“ изграђен је резервоар за воду запремине 4.000 m^3 са котом дна на 128,0 m н.в., и две пумпне станице.

Резервоар „Транцамент“ служи за изравнање вршне потрошње прве висинске зоне водоводног система, као и за снабдевање водом насеља Сремски Карловци преко пумпне станице „Сремски Карловци“, односно за снабдевање виших зона Сремске Каменице преко пумпне станице „Сремска Каменица“.

Планира се повећање постојећег запреминског простора резервоара „Транцамент“ за 10.000 m^3 . Капацитет резервоара у завршној фази биће 14.000 m^3 .

У Транцаментској улици планира се изградња канализационе мреже отпадних вода, профила Ø 400 mm, са оријентацијом на постојећу примарну мрежу у Улици Рачког. Такође у Транцаментској улици планира се изградња атмосферске канализације профила Ø 1000 mm и Ø 1200 mm, са оријентацијом на Роков поток.

Планирани стамбено-пословни комплекс уз Транцаментску улицу, прикључиће своје отпадне и атмосферске воде на планирану мрежу дуж Транцаментске улице.

Паркови

Остављени мањи слободни простори могу се формирати у виду кварталских (суседских) паркова или малих атрактивних места за одмор (урбани џепови). Композицијски, то су простори покривени групацијама листопадног дрвећа декоративних форми и четинара, као и цветајућег шибља, уз потребне елементе урбаног мобилијара архитектуре (клупе, фонтане, скулптуре и сл.) и дечијим игралиштима.

Мања парковска површина – зелени сквер, планира се уз Книнску улицу, у зони јужног Транцамента. Поред стаза, планирана су места за одмор и опуштање са неопходним урбаним мобилијаром и површине са елементима (реквизитима) за игру деце.

Вегетација, поред већег процента аутохоних врста, у неким деловима може бити искључиво декоративна, висока или партерна.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

Планом обухваћен простор у највећој мери представљају неизграђене површине – њиве, воћњаци и виногради са мањим бројем виноградарских кућа. У западном делу се налази одређени број стамбених објеката бесправно изграђених и одређени број који је

озакоњен у претходном периоду. Већина њих лоцирана је обострано уз новоформирану улицу која је просечне ширине око 8 m. У јужном делу, централно у односу на План евидентира се мањи број објеката истог статуса.

Површина на којој се ови објекти налазе Генералним планом је намењена за опште стамбену зону.

Овај простор поседује значајан потенцијал за развој становања са већим комфором од стандардног – с аспекта изграђености, густине насељености, опремљености потребним пратећим функцијама становања и добре повезаности с Новим Садом и Петроварадином.

Из ТС „Петроварадин“ полазе два далековода 35 kV са својим заштитним коридорима, као и један далековод 10 kV.

4.1. Стање зеленила

Већи део простора у обухвату плана заузимају парцеле са различитим пољопривредним културама. Постојеће зеленило на остатку простора јавља се као зеленило у оквиру окућница породичних објеката или у виду неуређених зелених површина.

4.2. Саобраћајна инфраструктура

Подручје које ће бити обухваћено Планом окружено је следећим саобраћајницама:

- са севера, Транцаментском улицом;
- са запада, Каменичким путем и планираном улицом;
- са истока, Книнском улицом и
- са југа, некадашњом железничком пругом Петроварадин – Беочин а планираним зеленим коридором.

Улице Каменички пут и Транцаментска улица припадају примарној саобраћајној мрежи града (главне саобраћајнице). Улицом Каменички пут одвија се јавни градски превоз путника.

Осим улица Книнске и Каменички пут, не постоје изграђене саобраћајнице, већ само атарски путеви.

4.3. Водна инфраструктура

Снабдевање водом је делимично решено преко водоводног система Града Новог Сада. Постојећа примарна водоводна мрежа изграђена је у Транцаментској улици и она је профила Ø 250 mm. На локалитету за хидротехничке захвате „Транцамент“ изграђен је резервоар за воду и две пумпне станице. Резервоар „Транцамент“ служи за изравнање вршне потрошње прве висинске зоне снабдевања водом, односно за снабдевање потрошача до коте 110 m н.в., као и за снабдевање водом насеља Сремски Карловци преко пумпне станице „Сремски Карловци“, односно за снабдевање виших зона Сремске Каменице преко пумпне станице „Сремска Каменица“. Секундарна водоводна мрежа није реализована. Постојећи начин снабдевања водом није задовољавајући.

Одвођење отпадних вода није решено преко канализационог система. Отпадне воде са овог простора се одводе у септичке јаме на парцелама корисника. Постојећи начин одвођења отпадних вода није задовољавајући.

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

4.4. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Снабдевање електричном енергијом овог подручја врши се из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање су трансформаторске станице (ТС) 110/20 kV "Нови Сад VI" и ТС 35/10 kV (ПП) 20 kV "Петроварадин", од којих полази 20(10) kV кабловска мрежа до дистрибутивних трансформаторских станица 20(10)/0,4 kV. Од дистрибутивних ТС полази дистрибутивна 0,4 kV мрежа до постојећих објеката. Дистрибутивна мрежа је изграђена комбиновано, делом кабловски, а делом надземно. Постојећа мрежа задовољава потребе садашњих корисника простора.

Снабдевање топлотном енергијом овог подручја врши се из градског гасификационог система, са постојеће дистрибутивне мреже. Постојећи објекти на подручју које ће се обухватити планом су прикључени на ову дистрибутивну мрежу.

Електронска комуникациона инфраструктура је заступљена преко телекомуникационе мреже, мреже оптичке комуникационе инфраструктуре и антенских система електронских комуникација. Постојећа мрежа задовољава потребе садашњих корисника простора.

5. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

5.1. Концепција просторног уређења са претежном наменом и билансом површина

Концепција просторног уређења произилази из смерница које је за овај простор утврдио План генералне регулације.

Циљ је да се у оквиру предметног подручја створи таква организација простора, која ће омогућити услове за уређење и изградњу површина и објеката, у складу са смерницама Плана генералне регулације. Просторна концепција биће условљена постојећом парцелацијом, власничком структуром земљишта, постојећом организацијом саобраћаја (некатегорисани путеви), физичким препрекама (конфигурација терена) и елементима из урбанистичке документације ширих подручја.

Генерални концепт уређења и грађења простора Транцамента је резултат основне поставке концепције уређења и организације простора и грађења сремске стране града утврђене Генералним планом, потреба постојећих и потенцијалних корисника простора и природних услова.

Бесправно изграђени објекти ће се уклопити у предлог организације простора будући да су, углавном, одговарајуће намене и дозвољене спратности.

Сходно томе, највећи део простора у обухвату Плана намениће се за породично становање, урбане виле, вишепородично становање и централне функције. Преостали део простора представљаће површине јавне намене: јавне службе, локалитет за хидротехничке захвате, спортски центар и парковску површину.

Предлог саобраћајне мрежа уважаио је трасе постојећих атарских путева и положај и распоред реализованих улица, а у зони бесправно изграђених објеката прилагођен је постојећем стању на терену.

Специфичност планираних намена и њихов просторни положај условио је поделу подручја у обухвату Плана на две (**I и II**) урбанистичке целине, подељене постојећом Транцаментском улицом.

Мања целина (**I**), лоцирана северозападно од Транцаментске улице, биће намењена **комуналним површинама – хидротехничким захватима**. Већа целина (**II**), јужно од Транцаментске улице, намениће породичном и вишепородичном становању мањих густина али и површинама резервисаним за јавне намене (јавне службе, парковска површина, спортски центар) и општеградском центру.

Целина II ће се даље издиференцирати на карактеристичне урбанистичке блокове:

- 1 – породично становање, јавне службе и спортски центар
- 2 – вишепородично становање (урбане виле) и парковска површина
- 3 – вишепородично становање и општеградски /линијски центар

У оквиру **Урбанистичке целине I** налази се локалитет за хидротехничке захвате „Транцамент“.

На локалитету „Транцамент“ изграђен је резервоар за воду запремине 4.000 m³ са котом дна на 128,00 m н.в., и две пумпне станице.

Резервоар „Транцамент“ служи за изравнање вршне потрошње прве висинске зоне водоводног система, као и за снабдевање водом насеља Сремски Карловци преко пумпне станице „Сремски Карловци“, односно за снабдевање виших зона Сремске Каменице преко пумпне станице „Сремска Каменица“.

Планира се повећање постојећег запреминског простора резервоара „Транцамент“ за 10.000 m³. Капацитет резервоара у завршној фази биће 14.000 m³.

Урбанистичка целина II ће се поделити на 3 карактеристична блока у оквиру којих је доминантна једна намена, са својим правилима уређења и грађења.

Урбанистички блок 1

У оквиру овог блока доминантна је намена **породичног становања**, која се пружа дуж целе јужне границе Плана, и делимично заузима западни део, тангирајући парцеле намењене **јавним службама**. Крајњи, источни део ове целине намениће се **спортском центру**.

Породично становање ће се планирати тако да максимални индекс заузетости буде 40%, а спратност објеката максимално три корисне етажe (максимално П+1+Пк). Планирани објекти могу бити слободностојећи или двојни.

У оквиру ове намене могућа би била и изградња објеката породичног становања, становања са пословањем или чисто пословних објеката, под условом да су у питању делатности компатибилне са становањем (трговина, угоститељство, туризам, канцеларијски садржаји, услуге...).

На већим, одговарајућим, парцелама могућа је изградња објеката у стамбеним комплексима на начин да део парцеле под објектима припада објектима, а да остатак парцеле буде за заједничко уређење и коришћење. Планом ће се дефинисати услови уређења и грађења. Могуће је формирати стамбене комплексе.

Осим стамбених комплекса предлаже се да се могу формирати пословни комплекси за делатности компатибилне становању са параметрима за уређење и грађење примереним преовлађујућој намени.

Комплекс намењен јавним службама

Изградња нових објеката или комплекса јавних служби биће у складу са нормативима за одређену намену.

На простору у обухвату Плана планира се простор за разноврсне јавне службе, и то: из области здравства (дом здравља или диспанзер неких од специјалистичких грана медицине), социјалног старања о старим особама или из области образовања (предшколска установа или основна школа).

Планираће се максимална спратност објектата до П+3, а индекс заузетости до 40%, зависно од врсте намене објекта.

Спортски центар

Габарит и спратност (ВП до П+1) објектата у оквиру комплекса морају бити прилагођени планираним спортским садржајима уз придржавање важећих норматива и прописа за изградњу спортских објектата. Садржај објектата мора бити спортског карактера (спортска хала), са пратећим техничким, санитарним и сервисним просторијама. Отворени спортски терени заузимаће максимално 30% од површине комплекса.

Урбанистички блок 2

Средишњи део зоне јужно од Транцаментске улице, Урбанистички блок 2, планираће се за вишепородично становање мањих густина различитих типологија (урбане виле и породични објекти итд.). Планираће се спратност објеката до П+2.

Реализација *урбаних вила* планираће се на парцелама минималне површине 600 m².

Паркирање и гаражирање возила организовати на парцели. С обзиром да изван објекта није дозвољена изградња, формирање гаража је могуће у подруму или приземљу објекта

Зелена парковска површина – у оквиру парковски уређене површине планираће се верски објекат.

Парцела ће се формирати испод објекта, а порта храма ће се наменити јавној зеленој површини.

Урбанистички блок 3

Вишепородично становање

Планираће се минимална површина парцеле од 800 m².

Планираће се спратност до П+2+ПС. Објекти могу бити слободностојећи или у прекинутом низу (максималан низ две ламеле).

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

Неизграђени део парцеле намениће се отвореним паркинзима, зеленилу и сл.

Паркирање и гаражирање возила организовати на парцели.

У циљу формирања линијског центра уз јужну регулацију Транцаментске улице препоручују се пословни садржаји.

Као могући садржаји планираће се административни, трговачки, културни, угоститељски и други ванстамбени садржаји у складу са потребама становника овог и околних простора.

Правила за реализацију су иста као за вишепородично становање.

Општеградски и линијски центар

Општеградски центар је урбанистичка целина у којој ће преовлађивати ванстамбени садржаји локалног карактера.

У оквиру ове намене могуће је реализовати административне, културне и друге ванстамбене садржаји у складу са потребама становника Транцамента. Садржаји општеградског центра, поред простора за свакодневно и повремено снабдевање, подразумеваће и простор за потребе месне заједнице (сале, библиотека, културно-уметничка друштва и сл.), за пошту, банку, апотеку, угоститељство, итд.

Минимална величина парцеле биће 600 m², а максимална спратност објеката П+3.

Концепт озелењавања простора

Постојеће квалитетно зеленило на простору у обухвату плана треба задржати и уклопити у планиране садржаје.

Све саобраћајнице треба да прате дрвореди формиани од високе лишћарске вегетације, постављени у складу са садржајима попречних профила улица.

Сви паркинг простори треба да су под крошњама високе лишћарске вегетације.

Зоне породичног и блокове вишепородичног становања такође треба оплеменили зеленилом и другим садржајима који ће бити у функцији корисника простора.

Уређење комплекса намењених објектима јавних служби и садржајима општеградског центра, треба да се заснива на подизању декоративне високе и партерне вегетације, декоративној обради партера и примени одговарајућих елемената урбаног мобилијара.

У оквиру зоне спорта и рекреације, треба користити високо дрвеће у виду заштитног појаса и нижу вегетацију у функцији раздвајања различитих спортских активности. Декоративну вегетацију распоредити око спортских објеката, пратећих и угоститељских садржаја. На овом комплексу неопходно је подизање квалитетних травнатих тепиха отпорних на гажење.

Планирану парковску површину треба пејзажно уредити и обогатити садржајима који ће бити у функцији корисника простора (стазе, дечије игралиште, урбани мобилијар и сл.).

Простор око трансформаторске станице и испод енергетских коридора, као и површине намењене хидротехничким захватима, биће уређени у складу са условима издатим од стране надлежног предузећа.

Биланс површина

Укупна површина обухваћена Планом износиће око **25,20 ha**. Површине јавне намене заузимају **8,40 ha** а површине осталих намена **16,80 ha**.

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	Површина (ha)
Породично становање	7,35
Вишепородично становање – урбане виле	4,34
Вишепородично становање	4,45
Општеградски/линијски центар	0,66
УКУПНО:	16,80

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	Површина (ha)
Парковска површина	0,33
Спортски центар	0,32
Јавне службе	0,84
Комуналана површина - резервоар	1,38
Трансформаторска станица	0,12
Саобраћајне површине	5,41

УКУПНО:	8,40
УКУПНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА:	25,20

5.2. Концепција мрежа и објеката инфраструктуре

5.2.1. Саобраћајна инфраструктура

Предложено саобраћајно решење ослања се на постојећу планску документацију из које су преузети планирани инфраструктурни коридори, који утичу на организацију овог простора. Мрежа сабирних и стамбених улица унутар обухваћеног простора, планираће се по трасама постојећих атарских путева и у продужетку реализованих улица. Цео концепт саобраћајне уличне мреже заснован је на што рационалнијем искоришћењу и положају постојећих парцела.

Бицикличка стаза предлаже се Улици Транцаментској, а геометријски елементи ове улице остављају могућност саобраћања возилима јавног превоза путника.

У оквиру попречних профила улица уз садржаје вишепородичног становања и јавних служби планираће се изградња управних паркинга.

5.2.2. Водна инфраструктура

5.2.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Снабдевање електричном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја, које ће бити могуће изградњом прикључака од постојеће мреже или изградњом нових трансформаторских станица и пратеће електроенергетске мреже, као и мреже јавног осветљења.

За снабдевање електричном енергијом будућих садржаја потребно је изградити одговарајући број нових трансформаторских станица. Овај број зависиће од потреба за електричном енергијом појединих просторних целина.

Снабдевање топлотном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета у гасоводној мрежи и изградњи нових према потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја, које ће бити могуће проширењем постојеће гасоводне мреже и изградњом прикључака до објеката или изградњом мерно-регулационе гасне станице и доводног гасовода, у складу са будућим потребама.

Електронска комуникациона инфраструктура ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати могућност изградње прикључака од постојеће мреже до будућих садржаја на подручју, као и изградња нове уличне мреже. Планом ће се такође дефинисати и услови за

постављање уличних кабинета са телекомуникационом опремом, система за видео-надзор, антенских система електронских комуникација на земљи и објектима и сл.

5.3. Заштита планског подручја

Услови и мере за спречавање настајања свих видова угрожавања животне средине утврдиће се на основу постојећег стања и потенцијалних утицаја планираних намена на простору плана.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре на простору плана усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а нарочито са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др.закон, 72/09 – др.закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18, 95/18, 95/18 – др.закон и 94/24 – др. закон).

У складу са важећом законском регулативом, планом ће се дефинисати мере заштите ваздуха, вода, земљишта, као и мере заштите од буке.

У оквиру планираног породичног и вишепородичног становања, делатности које се могу одвијати на датим парцелама треба да задовоље све еколошке и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са законским прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

Посебна пажња ће се усмерити на планирање зелених површина уз саобраћајнице, у оквиру намене општеградског центра, комплекса јавних служби, парковске површине и спортског центра, чиме ће се побољшати микроклиматски услови простора у обухвату Плана.

На простору у обухвату Плана, дефинисаће се мере за успостављање ефикасног система за управљање отпадним материјама, а све у складу са условима надлежног предузећа (ЈКП „Чистоће“).

Планираним активностима не уводе се садржаји који ће штетно деловати на природне и створене вредности.

Заштита природних вредности

Увидом у Регистар заштићених добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да на Планом обухваћеном простору нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите.

Читав простор улази у обухват заштитне зоне НП „Фрушка гора“ („Сл. гласник РС“, бр.84/15 и 95/18 – др. закон).

Мере заштите природних добара дефинисаће се у складу са условима надлежног Покрајинског завода за заштиту природе.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

На основу усмеравајућих правила уређења и грађења дефинисаних Планом генералне регулације, урбанистичке документације, теренских истраживања, као и програмских елемената Плана, дефинисаће се услови коришћења, уређења, грађења и заштите простора а који се заснивају на циљевима одрживог развоја кроз интегрални приступ планирању.

Уклапањем бесправних објеката у планска решења, као и спречавањем неконтролисане и нерационалне изградње и експлоатације, постићи ће се посебни ефекти планирања.

На подручју које ће бити обухваћено Планом, треба да се утврди просторна концепција, која ће омогућити реализацију свих дефинисаних намена, уз примену мера заштите животне средине и природних вредности, рационално коришћење необновљивих и обезбеђење услова за веће коришћење обновљивих ресурса итд.

Реализација планских решења ће се дешавати постепено, у складу са финансијским средствима и уз прилагођавање намене простора актуелним потребама насеља.