

**858**

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19) Скупштина Града Новог Сада на XVIII седници од 8. септембра 2021. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
СТАРОИРИШКОГ ПУТА  
У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ**

**1. УВОД**

План детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици (у даљем тексту: План), обухвата део грађевинског подручја града Новог Сада на сремској страни града, у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Сремска Каменица, у југозападном делу грађевинског подручја града Новог Сада. Обухваћени простор је изузетних природних одлика, нагнутог, брежуљкастог терена фрушкогорског пригорја и има добре визуре према Дунаву, Новом Саду и Фрушкој гори. Окружење обухваћеног простора планирано је за породично становање и заштитно зеленило у границама грађевинског подручја града Новог Сада.

Простор који је обухваћен Планом у највећем делу омеђен је блоковима породичног становања (са северне стране обухвата Плана налазе се стамбени блокови локалитета КИП, а са источне стамбени блокови Парагова), у

северозападном делу границу чине Малокаменички поток и заштитно зеленило, а на крајњем југу граница Плана уједно је и граница грађевинског подручја Новог Сада.

Атрактивност овог подручја и непосредна близина града допринели су да се, поред виноградарских и викенд кућа које су биле грађене у претходном периоду, данас граде пре свега објекти породичног становања, репрезентативни по обликовању и квадратури.

Планом је обухваћено 80,99 ha.

### 1.1. Основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у члану 27. став 1. Закона о планирању и изградњи, којим је прописано да се план детаљне регулације доноси за подручја за које је обавеза његове израде одређена претходно донетим планским документом.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXIV седници од 8. септембра 2017. године, а објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада”, број 41/17.

Плански основ за израду Плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план), који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина на подручју града, и План генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада”, број 32/13) (у даљем тексту: План генералне регулације).

Подручје које је обухваћено Планом је према Генералном плану намењено за породично становање са пратећим садржајима, саобраћајнице и инфраструктурне коридоре.

Према Плану генералне регулације, подручје које је обухваћено Планом намењено је за:

- породично становање;
- садржаје општеградског центра – линијски центар (локалног карактера);
- комплекс геронтолошког центра;
- пословање;
- саобраћајне површине – постојеће и планиране сабирне улице;
- постојећи далековод са заштитним појасом.

За део подручја у обухвату Плана је 1999. године први пут донет урбанистички план, и то за северни део простора – Регулациони план „Староиришки пут” у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 15/99 и 17/03), а потом је 2011. године донет План детаљне регулације Староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада”, број 24/11), који је обухватио и јужни део овог простора. Оба наведена плана детаљне регулације представљају документацију од значаја за ово подручје.

Поред наведених планова, од значаја за израду Плана су и студије и анализе релевантне за обухваћени простор, а нарочито о природним карактеристикама терена, истражни радови и инжењерско-геолошке карте ширег простора, у којима су утврђени елементи који утичу на услове изградње, реализацију планираних садржаја и заштиту простора, као и достављени услови од надлежних институција.

Поред плана детаљне регулације који је на снази, на појединим локалитетима у обухвату Плана примењује се и План генералне регулације.

На делу подручја, с обзиром да је основ за реализацију план детаљне регулације и план генералне регулације (у делу посебни услови за изградњу на нестабилним теренима и ширина заштитних појаса потока и енергетских коридора), правила Плана генералне регулације ће бити уграђена у нова урбанистичка решења Плана, а што ће олакшати примену планске документације.

### 1.2. Циљ доношења Плана

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

Први пут је 2011. године за цео простор обухваћен Планом донет урбанистички план (План детаљне регулације Староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици), те је један од основних циљева израде Плана преиспитивање урбанистичких решења утврђених у важећем плану.

Веома важну чињеницу за израду урбанистичких решења представља то што се у периоду од израде и усвајања важећег плана дошло до тачних координата геодетских подлога. Преиспитане постојеће и регулације планиране у претходном периоду, Планом се утврђују на тачно предвиђене координате, а дефинишу се и остали елементи урбанистичке регулације простора. Такође су преиспитане и утврђене и површине јавне намене (саобраћајне површине и трансформаторске станице) у складу са потребама, односно програмским елементима Плана.

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

У оквиру обухвата Плана, утврђена је просторна организација која ће створити услове за уређење и изградњу површина и објеката, пре свега породичног становања, али и осталих комплементарних садржаја као што су: општеградски центри, комплекс геронтолошког центра и слично, односно садржаја компатибилних са претежном наменом простора и у складу са потребама за садржајима који недостају становницима и корисницима овог дела Сремске Каменице.

Доношењем Плана, на подручју на коме је у претходном периоду изграђен већи број објеката без документације, омогућиће се даље планско регулисање простора и успостављање урбаног реда, спречиће се деградација и нарушавање природних и створених амбијенталних вредности.

## 2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено грађевинско подручје у КО Сремска Каменица, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја Плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 1593/2, 1593/3 и 4012 (Малокаменички поток). Од ове тачке граница у правцу југа прати источну границу парцеле број 4012 и долази до тромеђе парцела бр. 4012, 1880 и 1881/1, затим скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 1880, пресеца парцелу број 1879 (пут), прати западну и северну границу парцеле број 1877 до пресека са западним планираним регулационом линијом улице. Даље, граница скреће у правцу југа, прати западну планирану регулациону линију улице до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 1965 (пут), скреће у правцу југоистока, прати јужну границу парцела бр. 1965, 1973, 1976, 1977 и 1978/1, источну границу парцела бр. 1970, 2090, 2094, 2095 и 2100, северну границу парцеле број 2704/7, западну границу парцела бр. 2704/7, 2704/6, 2704/1, 2704/2, 2704/9, 2704/3, 2704/10, 2704/14, 2687, 2680 и 2679, пресеца парцеле бр. 2674/2 и 2674/1 по шкарпи до јужне границе парцеле број 2674/1. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 2673 до пресека са западним планираним регулационом линијом Фрушкогорског пута, затим скреће у правцу југа, прати западну планирану регулациону линију Фрушкогорског пута до пресека са јужном границом парцеле број 2656. Даље, граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 2656 до тромеђе парцела бр. 2656, 2651/3 и 3990/2, затим скреће у правцу југа, прати западну границу парцеле број 3990/2 (Фрушкогорски пут) до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 2773/11. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, пресеца парцелу број 3990/2 и долази до тромеђе парцела бр. 2773/11, 2861/1 и 3990/2, наставља да прати јужну границу парцела бр. 2773/11 и 2773/5, затим у правцу севера прати источну границу парцела бр. 2773/5, 2773/4, 2773/3 и 2773/2 до тромеђе парцела бр. 2775 (пут), 2774/11 (пут) и 2773/2. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати јужну границу парцеле број 2775 (пут), пресеца парцелу број 2774/12, прати јужну границу парцеле број 2834/1 (пут) до тромеђе парцела бр. 2834/1 (пут), 2834/2 и 2833/2, затим скреће ка северу, обухвата и прати границе парцела бр. 2833/1, 2832, 2831, 2828/1, 2789/2, 2789/1 и долази до тромеђе парцела бр. 2789/1, 2790/1 и 2791/1. Од ове тачке граница пресеца парцелу број 2791/1 до тромеђе парцела бр. 2790/1, 2787/4 и 2787/5, затим граница обухвата и прати границе парцела бр. 2787/4, 2800/1, 2799/1, 2799/4 и долази до тромеђе парцела бр. 2799/4, 2799/3 и 2803/7. Даље, граница скреће ка западу, прати јужну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са осовином улице, затим скреће у правцу севера и запада, прати осовине планираних саобраћајница до пресека са продуженим правцем источне границе парцеле број 2766/4. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцела број 2766/4 и дужином од 24 m прати источну границу парцеле број 2765/1, затим скреће ка западу, пресеца парцелу број 2765/1 и управним правцем долази до осовине планиране улице, затим скреће у правцу севера, прати осовине планираних саобраћајница и продуженим правцем долази до јужне границе парцеле број 2067/2. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 2067/2 до пресека са осовином планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу североистока, прати осовине планираних саобраћајница све до осовинске тачке број 1030. Даље, граница у правцу истока долази до тромеђе парцела бр. 2060/1, 2060/2 и 2062 (пут), затим прати границу парцела бр. 2060/1 и 2060/2 до тромеђе парцела бр. 2060/1,

2060/2 и 2056/1. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцела бр. 2060/1, 2061, 2053/4, 2053/3, 2053/2, 2053/1 и 2052/4 до тромеђе парцела бр. 2050/1 (пут), 2052/4 и 2052/1. Од ове тачке граница долази до осовинске тачке број 1038 и даље прати осовину планиране саобраћајнице до осовинске тачке број 925а, затим у правцу запада управним правцем долази до источне границе парцеле број 2043/1. Даље, граница у правцу севера и запада редом прати источну и северну границу парцеле број 2043/1, источну границу парцела бр. 2045/6 и 2045/5, пресеца парцелу број 2047 (пут), прати источну границу парцела бр. 1514/7, 1513/2 (пут), 1512/2, 1516/16, 1516/15, 10516/9, 1516/8, 1516/7 и 1516/6 и долази до тромеђе парцела бр. 1516/6, 1516/1 и 1516/14 (пут). Даље, граница пресеца парцелу број 1516/14 (пут) и долази до осовинске тачке број 915а, затим прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са јужном границом парцеле број 1519/2. Од ове тачке у правцу истока граница прати јужну границу парцела бр. 1519/2 и 1510/1 и долази до тромеђе парцела бр. 1511/1, 1510/1 и 3989/1 (пут), затим прати источну границу парцеле број 3989/1 до тромеђе парцела бр. 1510/2, 1510/3 и 3989/1. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 1510/3, 1524, 1525/1, 1525/2 и 1525/3 и пресеца парцеле бр. 1517/28 и 1517/1 и долази до осовинске тачке број 912а, затим прати осовину улице до осовинске тачке број 904а. Од ове тачке граница долази до тачке на пресеку јужне границе парцеле број 2014/1 и западне планиране регулационе линије улице. Даље, граница скреће у правцу севера, прати западну планирану регулациону линију улице до пресека са северном границом парцеле број 2014/2, затим скреће ка западу, прати северну границу парцеле број 2014/2 до пресека са источним планираним регулационом линијом Фрушкогорског пута и долази до тачке на пресеку јужне границе парцеле број 1542 и западне планиране регулационе линије Фрушкогорског пута. Од ове тачке граница прати јужну границу парцеле број 1542 до пресека са јужном планираним регулационом линијом улице, коју прати до пресека са границом парцеле број 1546/2, затим прати јужну и западну границу парцеле број 1546/2, северну границу парцеле број 1548 до пресека са источним планираним регулационом линијом Староиришког пута. Даље, граница пресеца Староиришки пут и долази до тачке на пресеку северне границе парцеле број 1593/3 и западне планиране регулационе линије Староишког пута, затим прати северну границу парцеле број 1593/3 и долази до почетне тачке описа границе Плана.

Планом је обухваћено 80,99 ha.

### 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 3.1. Демографија

Сремска Каменица је насеље које од друге половине прошлог века бележи константан демографски раст. Најзначајнија демографска промена догодила се у последњој деценији 20. века, када је број становника у међупописном периоду порастао за око 40 %. Уз претпоставку да миграција тих размера више неће бити, и на основу података пројекције становништва до 2041. године („Пројекције становништва Републике Србије 2011–2041.“, РГЗ, Београд 2014.), у наредном периоду се очекује стагнација, а потом и пад броја становника на нивоу Града Новог Сада, АП Војводине и државе. Главни узроци овог

тренда су деценијски ниска стопа природног прираштаја, којом се не обезбеђује проста репродукција становништва, емиграција и испражњени демографски фонд подручја са некада великим миграционим потенцијалом.

Просечна старост становништва Сремске Каменице је 41,7 година што представља стадијум дубоке демографске старости, уједно је то и један од фактора ниске стопе природног прираштаја.

### 3.2. Концепција просторног уређења и намена површина

Основни концепт урбанистичког решења је проистекао из основног циља да се у оквиру простора обухваћеног Планом створи таква организација простора и садржаја, која ће омогућити услове за уређење и изградњу површина и објеката, у складу са наменом, условима и смерницама Генералног плана и Плана генералне регулације.

При планирању начина коришћења простора и концепта уређења простора у обухвату Плана, посебно се водило рачуна о специфичној конфигурацији терена и природним условима земљишта и носивости. Такође, не мање значајни фактори су и постојећа парцелација, значајан број постојећих објеката (изграђених како у складу са претходно важећом планском документацијом, тако и оних бесправно подигнутих), власничка структура земљишта, постојећа организација саобраћаја (постојеће улице и некатегорисани путеви), као и елементима из урбанистичке документације ширих подручја, а који у великој мери представљају ограничавајуће факторе у планирању простора. Пре свега ту спадају услови стабилности и носивости земљишта, енергетски коридор и заштитни појас потока.

Главну саобраћајницу подручја и уједно главни приступни пут за обухваћено подручје представља Фрушкогорски пут, који повезује овај простор са Новим Садам преко Сремске Каменице на северу и Фрушком гором на југу, а саобраћајно је значајан и Староиршишки пут, којим се одвија и градски превоз путника. Саобраћајну мрежу, поред наведених саобраћајница, чине постојеће и планиране блоковске саобраћајнице, у највећој мери повезане Фрушкогорским путем.

**Породично становање** је доминантна намена простора, заступљена на готово 65 % бруто површине простора у обухвату Плана, односно близу 92 % нето површине блокова. Стамбени блокови су махом неправилни, као такви условљени пре свега неповољном конфигурацијом терена и бесправном изградњом у претходном периоду. У оквиру ове намене постоји неколико целина, без ограничења за изградњу или са ограничењима за изградњу која су дефинисана заштитним појасевима инфраструктурних коридора и зонама посебних услова за изградњу), на основу којих су формирана правила грађења, на обухваћеном подручју заступљени су готово искључиво слободностојећи објекти. Планом се омогућава и изградња стамбених објеката на заједничкој парцели, који ће формирати независан затворени комплекс. У зонама породичног становања, према посебним захтевима као и уважавајући специфичну конфигурацију терена, толеришу се одступања од појединих урбанистичких критеријума (максималне површине парцела, ширине уличног фронта, и др.). Планиране просечне нето густине становања су између 55 и 72 ст/ха, а бруто између 47 и 62 ст/ха. Подручје породичног становања представља потенцијал за развој различитих активности,

првенствено делатности које се могу обављати у објектима (еколошки и функционално могуће у зони породичног становања), чиме је омогућено прожимање различитих намена.

Поред основне намене породичног становања, планирају се и остали комплементарни садржаји као што су садржаји општеградског центра – линијског центра са становањем, пословање и комплекс геронтолошког центра.

**Општеградски линијски центар** локалног карактера планира се уз Фрушкогорски пут, у северном делу обухвата Плана. У овој зони планира се свакодневно и повремено снабдевање и задовољавање других потреба становника (трговина, услужно занатство, услужне делатности, итд.). Могу се реализовати и садржаји из области туризма, угоститељства и спорта, с обзиром на атрактивност и природне вредности овог подручја, али уз услове наведене у Плану.

У јужном делу обухвата Плана, на углу Параговског пута и Улице Мирна, планира се намена социјалне установе – **комплекс геронтолошког центра** (капацитета до 200 корисника). У оквиру овог комплекса могућа је и реализација садржаја компатибилних овој намени (социјална заштита, здравство и сл.).

Потребе становника овог дела Сремске Каменице за смештајем деце у предшколске установе, као и основне школе, омогућиће се у оквиру простора у окружењу и то по једна предшколска установа и основна школа на подручју КИП-а и на простору Парагова, према гравитационом подручју ових јавних установа.

Површине намењене за објекте система комуналне инфраструктуре обухватају површине за хидротехничке захвате и трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС). Заштитни коридор енергетске инфраструктуре (110 kV далековод) пресеца простор у правцу северозапад-југоисток и условљава обухваћени простор режимом забране изградње, као и Малокаменички поток, чија регулација у делу чини и границу обухвата Плана.

На подручју обухвата Плана омогућава се и реализација других садржаја комплементарних становању, у зависности од будућих потреба становника или конкретних захтева инвеститора, а нарочито из области здравства (приватне клинике), социјалне заштите (домови за старе), спорта и рекреације (спортски терени – тенис и др.), туризма (пансиони за издавање, ресторани и мотели са видиковцима ...) итд., под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интерполовали у основну намену.

На основу сазнања о **природним карактеристикама терена**, постојећих истражних радова и инжењерско-геолошке карте ширег простора, у Плану генералне регулације утврђени су елементи који утичу на услове изградње, реализацију планираних садржаја и заштиту простора, и то:

- режим 4 (активна и умирена клизишта у долини потока) и
- режим 5 (нестабилне падине и умирена клизишта у долини потока).

Услови уређења и грађења у оквиру ових режима уграђени су у План.

Поред ових режима који важе за активна и умирена клизишта, на подручјима заштитних појасева потока и енергетских коридора, основ за реализацију је поред плана детаљне регулације и План генералне регулације.

### 3.3. Подела простора на просторне целине и блокове

Планом обухваћено подручје је доминантно намењено породичном становању слободностојећих објеката на парцелама, па није разложна подела на урбанистичке целине. Ипак, на основу планиране намене земљишта, постојеће и планиране мреже саобраћајница, простор обухваћен Планом подељен је на две просторне целине и пет грађевинских блокова унутар регулационих линија.

Фрушкогорски пут дели простор на источну и западну просторну целину, које су намењене породичном становању са пратећим ванстамбеним садржајима.

Преовлађујућа намена земљишта је породично становање са пратећим функцијама и то у блоковима бр. 1, 2, 3, 4 и 5.

Уз Фрушкогорски пут, који дели овај простор на две просторне целине, планира се општеградски линијски центар локалног карактера у коме се комбинују намене, становање и пословање у приземљу објеката, или само пословање.

Северни део простора – део блокова бр. 1, 2 и 3, заузима инфраструктурни коридор високонапонске мреже.

У западном делу простора, у блоку број 1, простор одређује у великој мери Малокаменички поток са својим заштитним коридором ширине 5 м, као и терен смањене стабилности.

У источном делу простора, у делу блока број 5 планира се комплекс намењен за социјалну установу – геронтолошки центар. Реализација обавезно на основу урбанистичког пројекта.

Делови блокова бр. 3, 4 и 5, с обзиром на велику површину постојећих парцела, погодни су за формирање независних затворених комплекса са објектима становања до максималне спратности П+1+Пк и пратећим садржајима потребним за становнике комплекса. За реализацију оваквих комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

### 3.4. Нумерички показатељи

Табела: Намена површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина (ha)	Процент (%)
<b>Површине осталих намена</b>	<b>69,34</b>	<b>85,62</b>
породично становање	63,55	78,47
мешовита намена – садржаји општеградског центра и становање	4,90	6,05
пословање	0,44	0,54
социјална заштита – комплекс геронтолошког центра	0,45	0,56
<b>Површине јавних намена</b>	<b>11,65</b>	<b>16,79</b>
саобраћајне површине	11,58	16,71
јавни пролази	0,07	0,08

трансформаторске станице (ТС)*	-	-
црпне станице отпадних вода*	-	-
<b>УКУПНО</b>	<b>80,99</b>	<b>100</b>

\*Напомена: површине намењене за трансформаторске станице и црпне станице занемарљиво су мале у односу на остале површине, па стога нису узете у обрачун.

На површинама намењеним породичном становању, уз претпоставку просечне величине парцеле 600–800 м<sup>2</sup>, те да ће у оквиру парцеле бити реализован 1,5 стан са три становника по стану, потенцијал зоне намењене породичном становању се креће између 3.570 и 4.750 становника.

На површинама намењеним садржајима општеградског линијског центра и становања, уз претпоставку просечне величине парцеле 800 м<sup>2</sup>, те да је за становање намењено 50 % зоне, укупни потенцијал ове зоне је око 250 становника.

С обзиром на то да је обухваћено подручје планирано за 3.820–5.000 становника, планирана нето густина становања се креће од 55,07 до 72,08 ст/ha, а бруто густина од 47,17 до 61,74 ст/ha.

### 3.5. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене”, у размери 1:2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 1514/8, 1516/13, 1516/17, 1517/21, 1517/23, 1517/24, 1517/25, 1517/26, 1517/27, 1517/28, 1517/29, 1517/30, 1517/32, 1517/33, 1520/5, 1520/9, 1521/5, 1878, 1881/11, 1886/5, 1889, 1890/13, 1893/8, 1893/9, 1894, 1895/4, 1896/3, 1896/4, 1896/5, 1897/4, 1897/5, 1897/6, 1897/7, 1897/8, 1898/4, 1899/2, 1900/5, 1900/7, 1900/8, 1901/3, 1903/4, 1905/4, 1905/5, 1907/5, 1909/3, 1920/3, 1920/4, 1920/5, 1922/4, 1923/2, 1924/2, 1925/2, 1928/7, 1930/10, 1932/10, 1932/12, 1946/4, 1950/3, 1951/2, 1951/3, 1952/7, 1952/14, 1952/15, 1952/16, 1957/6, 1957/8, 1959/5, 1961/3, 1963/3, 1982/8, 1983/2, 1984/3, 1993/2, 1994/6, 1995, 1997/7, 1997/8, 1998/4, 2000/3, 2001/10, 2001/13, 2001/14, 2001/15, 2002/1, 2002/13, 2005/5, 2006/2, 2007/6, 2008/6, 2008/8, 2011/3, 2012/3, 2016, 2028/2, 2029/3, 2031/3, 2031/4, 2037, 2040/2, 2040/3, 2042/5, 2046, 2050/1, 2050/10, 2050/20, 2051/1, 2051/5, 2073/4, 2074/6, 2077/3, 2078/5, 2082/20, 2082/21, 2082/22, 2082/23, 2082/24, 2082/25, 2082/26, 2082/27, 2083/5, 2083/6, 2083/9, 2089/12, 2089/24, 2660/3, 2660/5, 2664/2, 2704/16, 2704/17, 2704/18, 2704/19, 2705, 2706/6, 2708/4, 2713/7, 2759/3, 2759/4, 2761/4, 2762/3, 2762/4, 2766/5, 2767/1, 2770, 2775, 2776/4, 2776/5, 2785/3, 2785/4, 2785/9, 2785/10, 2802/3, 2834/1, 3990/2 и делови парцела бр. 1512/1, 1513/2, 1515, 1516/14, 1517/4, 1517/5, 1517/6, 1517/7, 1517/8, 1517/9, 1517/11, 1517/12, 1517/13, 1517/14, 1517/15, 1517/18, 1517/19, 1518, 1519/4, 1519/5, 1520/2, 1520/3, 1520/4, 1520/6, 1520/7, 1520/8, 1521/1, 1521/2, 1521/3, 1521/4, 1542, 1544/1, 1544/2, 1545, 1547, 1548, 1549/1, 1593/3, 1876, 1877, 1879, 1881/1, 1881/3, 1881/4, 1881/5, 1881/6, 1882/1, 1882/2, 1882/3, 1882/5,

1882/6, 1882/7, 1882/8, 1883, 1884, 1886/1, 1886/2, 1886/3, 1886/4, 1886/6, 1888, 1890/1, 1890/2, 1890/3, 1890/4, 1890/5, 1890/6, 1890/7, 1890/8, 1890/9, 1890/10, 1890/11, 1890/12, 1891/1, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5, 1891/6, 1891/7, 1893/1, 1893/2, 1893/3, 1893/5, 1893/6, 1893/7, 1895/1, 1897/2, 1898/3, 1900/4, 1901/1, 1904, 1905/1, 1905/2, 1906/1, 1906/2, 1906/3, 1906/4, 1907/1, 1907/2, 1907/4, 1908/3, 1908/4, 1909/2, 1910, 1911, 1913/1, 1913/2, 1913/5, 1914, 1915/3, 1915/4, 1915/5, 1915/6, 1917/2, 1917/3, 1918/2, 1918/3, 1919/4, 1920/1, 1921, 1922/2, 1922/3, 1923/1, 1923/3, 1924/1, 1925/1, 1926/1, 1926/2, 1927/1, 1927/2, 1927/3, 1928/1, 1928/2, 1928/3, 1928/4, 1928/5, 1928/6, 1928/8, 1928/9, 1928/10, 1928/11, 1928/12, 1928/13, 1929, 1930/1, 1930/3, 1930/4, 1930/5, 1930/6, 1930/9, 1932/3, 1932/4, 1932/8, 1333/2, 1937, 1938/1, 1938/2, 1939, 1940, 1941, 1942, 1946/3, 1947, 1949, 1951/1, 1952/1, 1952/2, 1952/3, 1952/4, 1952/5, 1952/6, 1952/10, 1952/11, 1952/12, 1952/13, 1953/2, 1953/3, 1957/1, 1957/3, 1959/1, 1959/6, 1960/1, 1960/2, 1960/3, 1962, 1963/2, 1964, 1965, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978/1, 1978/2, 1980/1, 1980/3, 1980/4, 1981/4, 1981/6, 1982/1, 1982/2, 1982/5, 1982/6, 1986/1, 1987, 1988, 1990, 1991/1, 1991/2, 1991/3, 1991/4, 1991/5, 1991/6, 1994/2, 1994/3, 1994/4, 1994/5, 1996/1, 1996/2, 1997/1, 1997/5, 1998/2, 1998/3, 1999/1, 2001/3, 2001/6, 2001/7, 2001/8, 2001/9, 2001/12, 2002/2, 2002/3, 2002/4, 2002/5, 2002/6, 2002/7, 2002/9, 2002/10, 2002/11, 2002/12, 2003/1, 2003/2, 2005/2, 2005/3, 2005/4, 2007/1, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5, 2007/7, 2008/1, 2008/2, 2008/3, 2008/4, 2008/5, 2008/7, 2009/1, 2009/2, 2010, 2013/1, 2013/2, 2013/3, 2013/4, 2014/1, 2014/2, 2015, 2017/1, 2017/2, 2018/1, 2019/1, 2019/3, 2020, 2021/1, 2021/3, 2022, 2023/1, 2023/2, 2024, 2025, 2027/5, 2032/1, 2032/2, 2032/3, 2032/4, 2032/5, 2032/6, 2032/7, 2032/8, 2032/9, 2032/10, 2032/11, 2032/12, 2032/13, 2033, 2034/1, 2034/2, 2034/3, 2035/1, 2035/2, 2036, 2038, 2039, 2041, 2043/1, 2043/2, 2045/2, 2045/5, 2045/6, 2047, 2049/1, 2049/2, 2049/3, 2053/1, 2053/2, 2053/3, 2053/4, 2060/1, 2061, 2062, 2063/2, 2064, 2065/1, 2065/2, 2066, 2067/2, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072/1, 2072/2, 2072/3, 2073/1, 2073/2, 2073/3, 2074/1, 2074/2, 2074/3, 2074/5, 2077/1, 2077/2, 2078/1, 2078/2, 2078/3, 2078/4, 2079, 2081/1, 2081/2, 2083/4, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089/2, 2089/3, 2089/4, 2089/5, 2089/6, 2089/7, 2089/8, 2089/9, 2089/10, 2089/11, 2089/13, 2089/15, 2089/16, 2089/17, 2089/18, 2089/19, 2089/21, 2089/22, 2089/23, 2089/26, 2656, 2658/1, 2658/2, 2658/3, 2658/4, 2660/4, 2664/1, 2667, 2669, 2673, 2674/1, 2674/2, 2679, 2680, 2687, 2704/1, 2704/2, 2704/4, 2704/5, 2704/6, 2704/8, 2704/9, 2704/11, 2704/12, 2704/13, 2704/14, 2704/15, 2704/21, 2706/2, 2706/3, 2706/4, 2706/5, 2708/1, 2708/2, 2708/3, 2709, 2710, 2711/3, 2712, 2713/1, 2713/2, 2713/3, 2713/4, 2714/1, 2714/2, 2714/3, 2715, 2720, 2724/1, 2724/2, 2725/1, 2725/9, 2752, 2757/1, 2758, 2759/1, 2759/2, 2760/1, 2760/2, 2760/3, 2761/1, 2762/1, 2762/2, 2763/2, 2764, 2765/1, 2766/1, 2766/2, 2766/3, 2766/4, 2767/2, 2767/3, 2767/4, 2767/5, 2767/6, 2767/7, 2767/8, 2768/1, 2768/2, 2769/5, 2769/6, 2771/1, 2771/2, 2771/3, 2771/5, 2771/6, 2771/9, 2772/1, 2772/2, 2772/3, 2773/1, 2773/2, 2773/3, 2773/4, 2773/5, 2773/6, 2773/7, 2773/8, 2773/9, 2773/10, 2773/11, 2774/12, 2776/1, 2776/2, 2776/3, 2777/1, 2777/2, 2777/3, 2778, 2779/1, 2779/2, 2780/3, 2781/1, 2781/2, 2782, 2783/1, 2783/2, 2783/3, 2784, 2785/2, 2786/1, 2786/2, 2787/1, 2787/2, 2787/3, 2787/5, 2789/1, 2790/1, 2790/2, 2791/1, 2799/1, 2799/4, 2800/1,

2801, 2803/2, 2803/6, 2803/7, 2828/1, 2831, 2832, 2833/1, 3977, 3990;

- инфраструктурни пролаз: део парцеле број 1911;
- црпна станица: делови парцела бр. 1593/3 и 2089/23;
- ТС: делови парцела бр. 2759/1 и 2785/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу. Уколико планирана регулациона линија пресеца парцелу постојећих путева сматрати да се граница парцеле постојећих путева задржава. Постојећи објекти, који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до 1,5 м, задржавају се уколико су удаљени од коловоза 2 м и не угрожавају друге јавне функције, а да при томе минимална ширина регулације буде 8 м.

На осталом грађевинском земљишту постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном услед промене регулационих линија улица. Грађевинске парцеле се најчешће формирају деобом постојећих парцела, под условима датим у овом плану. Постојеће парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину потребно је да се припоје суседној парцели која има излаз на јавну површину, или да се обезбеди прилаз на јавну површину чија ширина не може бити мања од 3 м, уз обавезу припајања парцели.

### 3.6. План нивелације

Природне карактеристике терена утицале су на нивелационо решење саобраћајница и садржаја у појединим блоковима. Основни принцип вертикалног вођења коловоза (уздужни профили) било је максимално прилагођавање терену, уз услов да су подужни нагиби у складу са прописима, што је и постигнуто на највећем делу терена.

Грађевинско подручје обухваћено Планом има надморску висину од 122 м до 230 м и пад од југа према северу. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 10 %, изузев на крајим деоницама где су, због конфигурације терена, нагиби преко 10 %. Приликом израде главних пројеката саобраћајница могућа су одступања, али ово решење представља основ за реализацију висинског положаја објеката у простору. Нивелете заштитних тротара око планираних објеката прилагодити терену.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелете.

### 3.7. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

#### 3.7.1. Саобраћајна инфраструктура

Простор обухваћен Планом саобраћајно је повезан са уличном мрежом Сремске Каменице и Новим Садом преко Фрушкогорског пута и Улицом Ружин венац. Фрушкорски пут је у правцу севера повезан са Државним путем IIA реда

ознаке 119, а Улица Ружин венац, у правцу истока повезана је са Државним путем IB реда ознаке 21 и Државним путем IIA реда ознаке 119.

Дуж Фрушкогорског пута, одвија се јавни превоз путника (приградске линије бр. 73 и 74).

Конфигурација терена, положај парцела, постојећи саобраћајни коридори и легално и нелегално изграђени објекти утицали су на планирано саобраћајно решење. Предложена улична мрежа се у највећој мери ослања на трасе постојећих улица, некатегорисаних и атарских путева, уз дефинисање одговарајућих саобраћајно-техничких карактеристика.

Планом су дефинисане сабирне, стамбене и приступне улице, попречних профила ширине од 8 м. Ужи су само колски пролази (ширине од 5 м).

У свим сабирним и стамбеним улицама планира се изградња коловоза минималне ширине 3,5 м за једносмерне улице, а ширине од 5 м до 6 м за двосмерне. У оквиру колског пролаза, планира се колско-пешачка саобраћајна површина минималне ширине 3,5 м.

Поред коловоза и тротоара, у оквиру попречног профила Фрушкогорског пута планира се изградња бицикличке стазе (и ако није учртана у графичким прилозима и попречном профилу ове улице). Због специфичне конфигурације ове улице, траса бицикличке стазе ће се дефинисати приликом израде пројектне документације.

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели.

### 3.7.2. Водна инфраструктура

#### Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће и планиране водоводне мреже у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Дуж Фрушкогорског пута постоји доводник воде профила Ø 100 mm, на који је повезана секундарна водоводна мрежа из оближњих улица. Уз северну границу Плана постоје резервоар и пумпна станица „Поповица“, који омогућавају снабдевање водом треће висинске зоне водоводног система (ова зона обухвата терен изнад коте 155 m н.в.).

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm, планира се у свим постојећим улицама где она до сада није реализована, као и у готово свим новопланираним улицама.

Планом се оставља могућност реконструкције и измештања, у профилу улице постојеће водоводне мреже, која не задовољава у погледу квалитета и капацитета цевовода.

Трасе и капацитети постојеће и планиране водоводне мреже приказани су на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:2500.

#### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко планиране канализационе мреже сепаратног типа, у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Отпадне воде ће се преко планиране канализационе мреже, профила Ø 250 mm, одвести према постојећој канализационој мрежи Сремске Каменице. Изградња канализационе мреже отпадних вода планира се у већини постојећих и планираних улица.

Због савладавања нивелационих карактеристика терена планира се изградња две црпне станице отпадних вода.

До реализације планиране канализационе мреже, отпадне воде ће се решавати преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника. Водонепропусне септичке јаме треба сместити на парцели корисника, на минималној удаљености од 3 m од суседних парцела.

У неколико улица не планира се изградња канализационе мреже отпадних вода. Терен у тим улицама не омогућава функционисање гравитационе канализације, односно, захтева се изградња више црпних станица за које не постоји економска оправданост, с обзиром на то да се ради о малом броју објеката. За објекте у овим улицама планира се одвођење отпадних вода преко водонепропусних септичких јама.

Атмосферске воде ће се преко отворене канализационе мреже, у складу са нивелационим карактеристикама терена, одвести према потоцима Каменичком и Новоселском. Атмосферску канализацију могуће је у зависности од просторних и хидрауличких услова, изградити као отворену уличну каналску мрежу или у виду каналета поред пута.

Планира се заштитни појас уз Малокаменички поток у ширини од 5 m мерено од горње ивице потока. У овом појасу забрањена је изградња објеката и садња дрвећа.

Трасе и капацитети планиране канализационе мреже дати су у графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:2500.

### 3.7.3. Енергетска инфраструктура

#### Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће ТС 110/35(20) kV „Нови Сад 1“ и ТС 110/20 kV „Нови Сад 6“. Од ових ТС ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV. Од ТС 20/0,4 kV ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Део подручја је покривен електроенергетском мрежом, а до планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или планиране мреже. За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградиће се одређен број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планираних ТС које су приказане на графичком приказу број 6 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“, у размери 1:2500, нове ТС се могу градити као стубне ТС или као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу, која ће се градити подземно и надземно. На просторима планиране изградње

могућа је изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

Све електроенергетске објекте и инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак „Електро-дистрибуција Нови Сад”.

У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Подручје делом пресеца 110 kV далековод са својим заштитним коридором који полази од ТС 110/35(20) kV „Нови Сад 1” према Иригу и Руми. У заштитном коридору укупне ширине 50 m се морају поштовати услови заштите далековода, односно није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити садња дрвећа и другог растиња, осим уз следеће услове и сагласност АД „Електромрежа Србије” Београд.

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 АД „Електромрежа Србије” Београд, а на основу важећих закона, правилника и техничких прописа.

На далеководу 110 kV се могу изводити санације, адаптације и реконструкције у случају потреба за интервенцијама или ревитализацијом електроенергетског система.

### **Снабдевање топлотном енергијом**

Обухваћено подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система, локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије.

Снабдевање из гасификационог система биће обезбеђено из главне мерно-регулационе станице (ГМРС) „Поповица” која је изграђена северно изван обухвата Плана. Од ГМРС и припадајуће мерно-регулационе станице (МРС) је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа која делом захвата и подручје Плана, коју је потребно проширити зависно од потреба. Постојећа мрежа је димензионисана тако да омогући квалитетно снабдевање гасом свих планираних садржаја. Планирани објекти ће се снабдевати топлотном енергијом изградњом прикључка од планиране дистрибутивне мреже до потрошача. У случају потреба за већом количином топлотне енергије могућа је изградња прикључног гасовода притиска до 16 bar и сопствених МРС на парцелама инвеститора.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони систем, могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије.

Све термоенергетске инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од надлежног дистрибутера.

### **Обновљиви извори енергије**

На обухваћеном подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

### **Соларна енергија**

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

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

- објекти породичног становања – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију дозвољава се постављање фотонапонских панела.

### **Енергија биомасе**

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета.

### **(Хидро) Геотермална енергија**

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

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

### **Енергија ветра**

Појединачни стубови са ветрогенераторима мањих снага (до 10 kW) могу се постављати на парцелама намењеним породичном становању, тако да висина стуба није већа од удаљености стуба од објекта на самој парцели или од границе суседне парцеле.

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

### **3.7.4. Мере енергетске ефикасности изградње**

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);



- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;
- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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

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

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.

### 3.7.5. Електронске комуникације

Подручје обухваћено Планом ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализоване мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 м од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 м. 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, semaфорима, 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. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

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

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

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

### 3.8. План уређења зелених површина

Санитарно-хигијенска и естетска функција зеленила најбоље се манифестује уколико се формира мрежа зелених површина која прожима комплетан простор.

Блокови породичног становања претежно су формирани на нагнутом терену, те је с тога потребна пејзажна обрада слободних површина. При њиховом озелењавању треба да буду заступљене врсте високог декоративног листопадног и четинарског дрвећа, разноликог шибља, пузавица и цвећа. Зеленило, због конфигурације и нестабилности терена, треба да има снажан коренов систем, који добро веже земљу и спречава њен одрон и спирање. Да би пејзаж кућног врта био што живописнији, уз саму ограду и терасу треба садити цветајуће декоративне пузавице. На деловима простора где се издвајају косине терена и терасе, отварају панорамски видици, потребно је планирати подзиде, степенице и видиковце. Велике парцеле, осим овако уређених вртова, могу да садрже формиран и мањи воћњак, виноград и повртњак.

Уређење парцела становања затворених комплекса такође треба да се заснива на пејзажном уређењу вртова, комбиновањем декоративне вегетације и вегетације са кореновим системом који добро веже земљу.

Формиране видиковце и природна узвишења такође треба употпунити елементима партерне архитектуре.

Њихова обрада планира се партерном вегетацијом на правцима визура.

Поставка новопланираног линеарног зеленила – дрвореда треба да се заснива на садржају попречних профила улица. За улице профила до 15 m, које не могу да садрже са обе стране високо зеленило, користити ниже дрвеће мањих округластих крошњи, или пак формирати једнострану дрворед. За улице сасвим узаних профила (мањих од 10 m) где нема услова за дрвореде, зеленило ће бити заступљено у предбаштама кућа породичног становања и њихове зелене оградe. Важно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима. Најстрмији потези и шкарпе у оквиру регулација улица обрадиће се отпорном вегетацијом која има основну функцију заштите од спирања и ерозије.

Уређење уличног простора оплемењује се поставком жардинијера, озелењавањем подзида, мањих скверова – тргова и вертикалним озелењавањем фасада.

Зелене површине у оквиру комплекса геронтолошког центра планирају се према нормативима и специфичним условима простора. Од укупне површине овог комплекса 50 % треба да припада зеленим површинама. Основни концепт озелењавања чини поставка зеленог заштитног појаса, ободом комплекса, састављеног од високе и ниске отпорне вегетације, док се улазни делови и слободни простори око објеката уређују декоративном вегетацијом.

Заштитно зеленило планира се у функцији заштите земљишта на стрмим теренима. 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 одабира врста за озелењавање целокупног простора водити рачуна да то буду врсте карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавор, свиб, дрењина, руј, и сл.). Због близине природних станишта Националног парка „Фрушка гора“, а према условима надлежног завода за заштиту природе, потребно је избегавати употребу инвазивних (агресивних алохотних) врста, осим у сврху пејсажног уређења и оплемењавања простора у оним деловима где се предвиђа изградња објеката. Евентуално присутне самоникле јединке алохотних (агресивних) врста одстранити приликом уређења и одржавања зелених површина, а старе јединке инвазивних врста које поседују декоративну вредност и налазе се по уређеним зеленим површинама или дрворедима, треба постепено заменити врстама које се не понашају агресивно унутар Панонског биогеографског региона.

### 3.9. Заштита градитељског наслеђа

На подручју Плана, у евиденцији и документацији надлежног завода за заштиту споменика културе нема података о објектима од значаја за градитељско наслеђе.

У обухвату Плана такође нема ни познатих локалитета са археолошким садржајем. Ипак, северно од границе Плана су приликом рекогносцирања терена, током маја 2017. године, забележени подаци о постојању три нова локалитета са археолошким садржајем. Евидентирани су покретни налази из праисторијског (гвоздено доба), средњовековног (XIII–XV века) и нововековног периода (XVII–XVIII века).

Због близине познатих локалитета са археолошким садржајем, у обухвату Плана приликом већих грађевинских радова на изградњи инфраструктуре, обавезан је археолошки надзор. Такође, обавеза је инвеститора и извођача радова, у складу са чланом 109. Закона о културних добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон, 99/11 – др. закон и 6/20 – др. закон) да, уколико приликом извођења земљаних радова, унутар целог обухвата Плана, наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах без одлагања зауставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и да одмах о налазу обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

### 3.10. Заштита природних добара

У обухвату Плана се не налазе заштићена подручја.

Подручје обухваћено Планом налази се у **заштитној зони Националног парка „Фрушка гора”**. Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АП Војводине”, број 8/19), утврђено је да ће се изградња на грађевинском земљишту у грађевинском подручју насеља одвијати према условима утврђеним одговарајућим урбанистичким планом.

Услови заштите природе односе се на начин озелењавања простора, заштиту и унапређење животне средине, као и начин планирања инфраструктуре и депоновања отпада у циљу заштите природних вредности.

Сви утврђени услови достављени од надлежног завода уграђени су у планске одреднице које дефинишу одговарајуће области, а нарочито:

- објекте је потребно визуелно уклопити у природни амбијент, водећи рачуна да се не наруши предеони диверзитет падина Фрушке горе;
- при изградњи објеката потребно је очувати морфологију, односно природну физиономију терена;
- забрањено је испуштање непречишћених отпадних вода у природни реципијент;
- забрањено је отварање позајмишта и одлагање грађевинског и депоновање отпадног материјала у Националном парку и његовој заштитној зони.

**Малокаменички поток** представља локални еколошки коридор утврђен Просторним планом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/12). Локални еколошки коридор спаја станишта Националног парка „Фрушка гора” са Дунавом – међународним еколошким коридором. Условима достављеним од стране Покрајинског завода за заштиту природе утврђене су мере заштите простора.

#### Мере заштите еколошких коридора:

- поплочавање и изградњу обала са функцијом еколошких коридора свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења; поплочани или бетонирани делови обале, изузев пристана, морају садржати појас нагиба до 45° а структура овог појаса треба да омогућује кретање животиња малих и средњих димензија;
- током реконструкције/одржавања постојећих обалоутврда поплочане или бетонирани делове комбиновати са мањим просторима који ублажавају негативне особине измењене обалне структуре (грубо хрпава повр-

шина обалоутврде, нагиб мањи од 45°, површина са вегетацијом) и на тај начин омогућити кретање врста кроз измењене деонице реке; поплочане или изграђене деонице на сваких 200–300 m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила;

- обезбедити отвореност канала са улогом еколошких коридора на целој дужини (извршити ревитализацију коридора код зецевљених деоница) и обезбедити проходност уређењем зеленила у зони црпних станица;
- избегавати директно осветљење обале и применити одговарајућа техничка решења заштите природних и блиско природних делова коридора од утицаја светлости, применом одговарајућих планских и техничких решења (смањена висина светлосних тела, усмереност светлосних снопова према саобраћајницама и објектима, примена посебног светлосног спектра на осетљивим локацијама, ограничавање трајања осветљења на прву половину ноћи и сл.); применити засторе којима се спречава расипање светлости према небу, односно према осетљивим подручјима еколошке мреже;
- приобално земљиште канала треба да има травну вегетацију у ширини од најмање 4 m, а оптимално 8 m код локалних коридора; травна вегетација се одржава редовним кошењем; забрањено је узурпирати приобално земљиште коридора преоравањем, изградњом објеката и сл.;
- минимална удаљеност планираних објеката који захтевају поплочавање и/или осветљење је 20 m од обале коридора;
- у простору еколошког коридора и зони непосредног утицаја ширине од 200 m од коридора, забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја, складиштење опасних материја (резервоари горива и сл.) и нерегуларно одлагање отпада;
- уз еколошке коридоре није дозвољено сађење инвазивних врста, а током уређења зелених површина треба одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста и обезбедити одржавање зелених површина.

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

### 3.11. Услови и мере заштите животне средине

На простору у обухвату Плана није успостављен мониторинг чинилаца животне средине, нити се налазе објекти који својим радом негативно утичу на животну средину.

Обухват Плана се налази у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“.

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже водне и енергетске инфраструктуре), ради побољшања квалитета и стандарда живота, дефинисањем правила уређења и грађења, а у складу са усмеравајућим правилима за површине јавне намене и површине осталих намена.

Поменуте мере заштите спроводиће се у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон), и другим прописима из ове области.

Делатности на планираним просторима које ће се одвијати на парцелама породичног становања треба да задовоље еколошке стандарде 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 отпада, као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

#### Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно да 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 прописима који регулишу ову област.

Потребно је обезбедити заштиту земљишта изградњом секундарне затворене каналске мреже. Чврсти и течни отпаци морају се одлагати у складу са санитарно-хигијенским захтевима.

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. У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно да извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објеката.

#### Заштита ваздуха

Услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања подразумевају контролу емисије, успостављање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничењем емисије загађујућих материја до дозвољених граница.

Планирањем зелених површина дуж саобраћајница и на слободним деловима парцела са породичним становањем побољшаће се микроклиматски услови обухваћеног простора.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору у обухвату Плана, обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 11/10, 75/10 и 63/13), и другим прописима који регулишу ову област.

#### Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

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

ће се спречити досадашње интензивно загађење животне средине настало упуштањем комуналних отпадних вода у подземље. До изградње канализационе мреже, отпадне воде ће се одводити у водонепропусне септичке јаме одговарајућег капацитета.

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

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

Санитарно-фекалне и технолошке отпадне воде испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељски или централни уређај за пречишћавање отпадних вода, а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада. Условне и сагласност за прикључење прибавити од надлежног јавног комуналног предузећа.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у атмосферску канализацију, околне површине, риголе, мелиоративне канале и др.

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, пре пречишћавања на УПОВ-у (уређају за пречишћавање отпадних вода), 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.

За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (паркинг и сл.), пре улива у јавну канализациону мрежу предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник).

У Малокаменички поток, отворене канале и друге водотоке, забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање, омогућују одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класе вода) и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, задовољавају прописане вредности.<sup>1</sup>

### **Заштита од буке**

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а

уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10), односно у складу са прописима који регулишу ову област, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

### **Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења**

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

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

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

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

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

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

### **Заштита од отпадних материја**

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

На подручју Плана одлагање отпада се врши у адекватним кантама на парцели корисника, на начин који задовољава захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина. На основу Правилника за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 19/11 и 7/14), утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог

<sup>1</sup> Услови Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад

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

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадака (хартија, стакло, пластика, метал).

### 3.12. Мере заштите од ратних дејстава

У складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану („Службени лист РС", број 85/15), за потребе израде Плана прибављени су услови Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру. За разлику од претходног планског периода нема посебних услова за обухваћени простор.

### 3.13. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа

На простору унутар границе Плана претежно се планирана изградња породичних стамбених објеката, што подразумева малу густину настањености и ниску спратност, па су и последице од пожара и земљотреса знатно смањене. Остале превентивне мере припадају домену мера грађевинске заштите.

#### 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 зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

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

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

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

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

#### Мере заштите од земљотреса

Подручје Новог Сада спада у зону угрожену земљотресима јачине 8° MCS скале, па сви 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

Како је подручје незаштићено од ветрова, јер је изложено утицају доминантних ветрова из правца југоистока и северозапада, планира се озелењавање површина дуж улица и потока, те на парцелама осталих намена. Планирају се саобраћајнице са дрворедима, па укупан зелени фонд високог и ниског зеленила представља заштиту у случају већих пожара. Такође, у условима изградње се дефинишу минимална растојања између објеката.

Заштита од пожара обезбеђује се и погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон), Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС", број 3/18), и осталим прописима који регулишу ову област.

У складу са чл. 33–35. Закона о заштити од пожара, инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од Министарства унутрашњих послова Србије, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду".

#### Мере заштите од удара грома

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

### 3.14. Инжењерско-геолошки и природни услови

#### 3.14.1. Носивост терена и погодност за изградњу

Простор обухваћен Планом лоциран је на северној падини Фрушке горе на којој су формирана клизишта различите старости и недовољно дефинисаног степена активности, односно величине, интензитета и дубине померања.

Површински слојеви испитиваног подручја претежно су састављени од леса макропорозне структуре и различите дебљине лесног покривача.

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

С аспекта носивости терена и погодности за изградњу извршена је рејонизација простора као градација утврђених карактеристика тла које су од утицаја на начин изградње и стабилност објеката, а која је представљена на графичком приказу број 1.3. „Инжењерско-геолошка карта", у А3 формату.

Према процени погодности терена за изградњу која се заснива на инжењерско-геолошким истраживањима ширег подручја и који је приказан на претходно поменутом графичком приказу, део Планом обухваћеног подручја је у делу погодан, а у делу непогодан за градњу (тј. врло непогодан за градњу). Највећи део простора налази се на непромењеном лесу, носивости од 2,5 до 2 kg/cm<sup>2</sup>, на коме

је, уз испуњеност осталих услова геомеханике терена, могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција. Према тим истраживањима, у средишњем делу обухвата Плана налази се терен погодан за изградњу, који по литолошкој класификацији чине глинци, лапорци, конгломерати, глине и пескови. То је терен смањене носивости, тек око  $0,5 \text{ kg/cm}^2$ , па се применом уобичајеног начина и дубине фундарања (тракасти темељи дубине 2 m) сматра неупотребљивим за изградњу, тј. условно употребљивим.

### 3.14.2. Стабилност терена

У поступку израде Плана генералне регулације прибављени су подаци о стабилности терена, и то на основу:

- „Елабората о геотехничким истраживањима и испитивањима терена у зони насеља Боцке“ са оценом:  
А) генералне стабилности падине и клизишта, и Б) геотехничким условима за израду главног грађевинског пројекта атмосферске, фекалне канализације и водовдне мреже („Институт за путеве“ а.д. Београд, Завод за геотехнику – 2000. године) и
- „Инжењерско-геолошке карте са катастром клизишта и нестабилних падина на делу територије Новог Сада јужно од Дунава – I фаза“ (Институт за путеве а. д. Београд – 2002. године).

Елаборат о геотехничким истраживањима и испитивањима терена који је израђен за потребе израде планске документације за насеље Боцке, а који је 2002. године урадио „Институт за путеве“ а.д. Београд, Завод за геотехнику, настао је као резултат вишегодишњих теренских и кабинетских истраживања. Осим већег простора Боцки, који је регистрован као клизиште и касније обрађен елаборатом из 2012. године, на простору у обухвату овог плана регистроване су нестабилне падине уз Малокаменички поток, са активним и умиреним клизиштима.

На основу знања о природним карактеристикама терена и постојећих истражних радова везаних за стабилност терена, утврђени су елементи који утичу на услове изградње и реализацију планираних садржаја.

На подручју Плана, у односу на стабилност терена, у Плану генералне регулације дефинисана су два режима (режим 4 и режим 5):

- режим за активна и умирена клизишта у долини потока – долина Каменичког потока и
- режим за нестабилне падине и умирена клизишта.

Да би се спречило активирање процеса клизања, пре сваког извођења грађевинских радова неопходно је посебном пројектном документацијом разрадити услове изградње и експлоатације објеката. Зато се за сваку грађевинску парцелу, која се налази у овом микрорејону, условљава израда елабората геомеханичког испитивања тла, као и посебног дела документације потребне за изградњу објекта, којим ће се тачно дефинисати позиција објекта на парцели, начин фундарања и врста конструкције објекта, поступак обезбеђења тла и начин експлоатације објекта.

### 3.14.3. Климатске карактеристике

Клима на обухваћеном подручју 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  $72,8 \text{ mm/m}^2$  и децембар  $58,5 \text{ mm/m}^2$ , и два минимума – март  $35,3 \text{ mm/m}^2$  и септембар  $33,4 \text{ mm/m}^2$ , при чему је укупна сума воде од падавина  $593 \text{ mm/m}^2$ .

Период у којем се појављују мразни дани траје од октобра до маја. Период са појављивањем тропских дана траје седам месеци и то од априла до октобра.

Релативна влажност ваздуха се креће у распону од 60 до 80 % током целе године.

Најчешћи ветар је из југоисточног и северозападног правца. Остали правци ветра нису посебно значајни. Јачина ветра се креће између  $0,81$  и  $1,31 \text{ m/s}$ .

### 3.15. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина, треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са Правилником.

Улази у све објекте за јавно коришћење и објекте јавних служби морају имати прилазне рампе са максималним падом до 5 %.

### 3.16. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање грађевинске дозволе

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

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или Планом предвиђену водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

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

- до реализације водовodne мреже снабдевање водом може се решити преко бушених бунара на парцели корисника, уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника; уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника; уколико не постоји могућност прикључења на

електроенергетску мрежу, снабдевање се може решити употребом обновљивих извора енергије (фотонапонски колектори, мали ветрогенератори); снабдевање топлотном енергијом такође се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину);

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

## 4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### 4.1. Правила уређења и грађења за реализацију планираних намена

#### 4.1.1. Општа правила

##### Општа правила за формирање грађевинских парцела

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 утврђених Планом.

Парцеле које се налазе у средишту блока и које немају излаз на јавну површину, могу се, у случају потребе за формирањем грађевинске парцеле, припојити суседној парцели, која има излаз на јавну површину.

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

Парцеле постојећих објеката као и затечене парцеле у зонама породичног становања и мешовите намене, које се не налазе у зонама са посебним режимима за изградњу на нестабилним теренима, а које су настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 500 m<sup>2</sup>, али не мању од 450 m<sup>2</sup>. На њима су дозвољени сви радови изградње објеката и доградње према параметрима утврђеним за породично становање.

##### Општа правила за изградњу и уређење

Објекти се по правилу постављају на грађевинску линију удаљену 3 до 5 m од регулационе линије, уколико није

другачије утврђено Планом. Уколико услови терена, односно конкретне локације то захтевају, положај објекта може да одступи од правила.

Објекти се граде на удаљености најмање 1,5 m и 2,5 m од бочне границе парцеле и најмање 4 m од изведеног суседног објекта.

Ограђивање парцела планира се транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом или комбиновано (зидани и транспарентни део), при чему је зидани део максимално 0,9 m. Укупна висина ограде је до 1,80 m. Начин обликовања ограда у зони еколошког коридора је у складу са мерама заштите еколошких коридора.

Паркирање или гаражирање возила се мора обезбедити на парцели према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг место. Уколико се реализују пословни садржаји, потребно је обезбедити једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора.

Остала правила, која нису дефинисана овим планом и нису у супротности са њим, примењују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15).

Поред опшних правила уређења и грађења, као и посебних правила уређења и грађења по наменама, примењују се мере заштите еколошког коридора (Малокаменички поток) које се односе на парцеле уз регулацију потока. Уређењем окупница и простора око објеката, дефинисањем правила удаљености објеката од обале, као и дефинисањем типа ограда уз обалу, мора се обезбедити проходност обале за ситне животиње.

#### 4.1.2. Правила уређења и грађења

##### Породично становање

Највећи део подручја (63,58 ha) намењен је породичном становању, и то пре свега различитим савременим облицима породичног становања.

Породично становање подразумева изградњу једног породичног објекта, спратности до П+1+Пк, са максимално три етажне. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна употреба сутерена. У том случају максимална спратност је Су+П+Пк. Препоручује се спратност до П+Пк. Максимална висина надзатка је 1,20 m.

Објекти се планирају као слободностојећи. Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 500 m<sup>2</sup>, а минимална ширина уличног фронта 12 m. Изузетак код утврђивања минималне ширине фронта су затечене парцеле, настале препарцелацијом пре доношења овог плана, где се може толерисати да парцеле, на крају уличног низа, које се наслањају на јавну површину у ширини регулације улице а не мање од 5 m, могу постати грађевинске. Такође, изузетак чине и постојеће парцеле породичног становања са изграђеним објектима, а које се налазе у дубини блока и којима се приступа постојећим пролазима који чине саставни део парцеле и које у погледу величине испуњавају услов минималне површине. На таквим парцелама могућа је препарцелација у циљу формирања повољније геометрије парцела.

Парцеле чији фронт излази на јавне колско-пешачке пролазе и улице ширине мање од 8 m не могу се (препарцелацијом) делити на две или више мањих грађевинских парцела – осим парцела бр. 2074/1 и 2088, које се, ако

задовољавају све остале услове (ширина фронта, површина парцеле), могу поделити на више независних грађевинских парцела.

У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице.

На грађевинској парцели је дозвољена изградња и других објеката компатибилне намене према одређеним условима утврђеним Планом (пословање и сл.)

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта.

Учешће пословног у укупном изграђеном простору на парцели је до 50 %.

Индекс заузетости на парцели је до 40 %.

Максимална развијена корисна површина на парцели износи 480 m<sup>2</sup> (нето).

Због конфигурације терена, на подручју Сремске Каменице може се одступити од појединих критеријума (веће парцеле), а дозвољена је и другачија организација објеката на терену (каскадни, односно терасаст објекти). Максимална спратност је у овом случају Су+П+Т и дозвољен је један објекат на парцели. Индекс заузетости је до 50 %.

Постојећи објекти породичног становања се могу доградити или надоградити, дозвољава се њихова промена намене уз поштовање индекса заузетости парцеле.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервис и друге делатности), које својим постојањем ни на који начин не угрожавају функцију становања. Ако се на грађевинској парцели поред стамбеног планира и чисто пословни објекат, планирана делатност не сме да угрози становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, не сме да наруши услове паркирања и сл., односно не дозвољавају се капацитети чија технологија рада и обима транспорта (бука, загађење воде, ваздуха и тла) негативно утичу на остале насељске функције. Пословни садржају се не дозвољавају на оним парцелама које чине изузетак код утврђивања минималне ширине фронта (поменут у трећем ставу ове подтачке), с обзиром на то да би се повећањем фреквенције саобраћаја и људи на недовољно условним прилазима могло угрозити становање на околним парцелама које је у складу са утврђеним планским параметрима.

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. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу објекта породичног становања. Минимална површина парцеле за ове садржаје је 2.000 m<sup>2</sup> и обавезна је израда урбанистичког пројекта.

У зонама породичног становања дозвољава се изградња мањих спортско-рекреативних комплекса. Минимална површина таквог комплекса износи 5.000 m<sup>2</sup>, а улични фронт 25 m. 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 рав-

ним 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, којим ће се тачно дефинисати положај и димензије објеката, приступи и паркирање, као и начин озелењавања и уређења слободних простора.

За комплексе са теренима на отвореном потребно је формирање парцела минималне површине 2.000 m<sup>2</sup>, 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 %. Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта.

#### **Породично становање у зони под посебним режимом**

За сваку појединачну парцелу у зони породичног становања на којој се планира изградња објеката, а која се налази у режиму за активна и умирена клизишта у долини потока – долина Каменичког потока, као и у режиму за нестабилне падине и умирена клизишта, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања. Исти предуслов важи и за изградњу објеката у зони терена неповољног за изградњу услед смањене носивости земљишта.

1) **Режим за активна и умирена клизишта у долини потока – долина Каменичког потока** – изградња објеката могућа је према наведеним условима:

- парцела не може да буде мања од 1.500 m<sup>2</sup>, са минималном ширином фронта 15 m;
- затечене парцеле, настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу да буду и мање површине, али не мање од 800 m<sup>2</sup>, осим неколико затечених од 500 m<sup>2</sup>;
- за ове парцеле максимални дозвољени индекс заузетости је до 20 %, а спратност до П+Пк;
- на парцели је могућа изградња само једног објекта;
- максимална заузетост парцеле је 10 %, уз услов да површина под објектом није већа од 150 m<sup>2</sup> (брuto површина);
- спратност објеката је: П или П+Пк;
- сутерени и подруми се не планирају;
- препоручује се да се објекат лоцира на делу парцеле са мањим нагибима, а да се стрмији делови озелене (задржати постојећи вегетацијски покривач где је могуће);
- објекте лоцирати на најнижој коти на парцели, како се не би оптерећивала цела падина;
- високо зеленило требало би да заузима 50 % парцеле; уколико је могуће пожељно је задржати постојећу вегетацију како би се спречила ерозија, а нарочито на изузетно стрмим падинама;
- препоручује се жива ограда око парцеле, висине до 1,5 m;
- избегавати интервенције на падинама, које могу довести до покретања маса и дестабилизације терена (подсецање ножице падине, уклањање вегетацијског покривача, оптерећење горњег дела падине, промене водног режима у падини);



– постојећи објекти изграђени према ранијој планској документацији (величина парцела, спратност, заузетост) се задржавају и могу се реконструисати у постојећим габаритима.

2) Режим за нестабилне падине и умирена клизишта – дозвољена је реконструкција постојећих објеката и изградња нових, као и изградња инфраструктуре, уз услов да се у сваком конкретном случају спроведу геомеханичка истраживања.

3) Уколико се парцела налази у зони оба ова режима, примењује се режим који је строжи. За парцеле које се делимично налазе у једном од ова два режима, примењују се правила из тог режима.

4) За изградњу објеката у зони терена неповољног за изградњу услед смањене носивости земљишта, тј. терена чија је носивост мања од 1 кр/м<sup>2</sup> и који обухвата средишњи део простора обухваћеног Планом, потребно је урадити статичка испитивања у циљу добијања најекономичнијег и најсигурнијег начина финансирања сваког објекта, а у зависности од планиране спратности објеката и њихових габарита. У осталим деловима важе услови који важе за зоне породичног становања.

#### **Породично становање у затвореним стамбеним комплексима**

Такав вид становања се може планирати на парцелама већим од 1800 м<sup>2</sup> и са уличним фронтом већим од 20 м, где је могуће остварити квалитетније становање.

Објекти у оквиру таквог комплекса могу бити слободностојећи, двојни или у низу.

Комплекс чине најмање четири објекта за двострану оријентацију, односно три за једнострану оријентацију. Основни модул (припадајућа површина комплекса по објекту) при организацији оваквог становања је минимално 450 м<sup>2</sup>, а пожељно је и више.

Спратност стамбених објеката у свим комплексима је максимално П+1+Пк. Висина назитка је до 1,60 м.

Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30 %, а индекс изграђености 0,8.

За потребе становника затвореног комплекса, у посебним објектима, или у приземљима стамбених објеката, могућа је изградња објеката ванстамбених садржаја, а све у зависности од величине комплекса и броја стамбених јединица.

У оквиру сваког комплекса дефинисаће се парцеле под објектима и заједничко коришћење слободних делова комплекса, са интерним, приступним саобраћајницама, и уређеним озелењеним просторима. Неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању, при чему се препоручује да половина слободног простора буде озелењена.

За реализацију ових комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

#### **Општеградски линијски центар**

Простор намењен садржајима општеградског линијског центра планира се уз Фушкогорски пут, што је приказано на графичком приказу број 2 „План намене површина” у размери 1:2500.

У општеградском линијском центру планира се свакодневно и повремено снабдевање и задовољавање других потреба становника (пошта, банка, услужно занатство, личне услуге и сл.). Дозвољавају се само они садржаји који нису у супротности са наменом становања и који га не угрожавају, али и који су примерени положају у простору, а акценат приликом одређивања делатности треба да буде на садржајима пословно-трговачког и угоститељског карактера (омогућава се развој пословних делатности – нарочито из области трговине, занатских услуга, угоститељства...). Дозвољавају се и остали садржаји, у зависности од будућих потреба становника или конкретних инвеститора и њихових захтева, а нарочито из области културе, здравства (приватне клинике), социјалне заштите (домови за старе), спорта и рекреације (спортски терени – тенис и сл.), туризма (мањи пансиони, ресторани и породични хотели са видиковцима...), тихог пословања, итд.

Не дозвољавају се садржаји као што су грађаре, складишта, веће радионице које производе буку, ауто-отпади и слично.

Учешће нестамбеног у укупно изграђеном простору на парцели може се кретати и до 100 %, односно на парцелама се могу градити стамбени, стамбено-пословни и пословни објекти. Уколико се ови садржаји планирају у оквиру јединственог објекта стамбено-пословне намене, садржаји нестамбене намене су пожељни у зони приземља, али их је могуће планирати и у оквиру спратне етажне или у засебним пословним објектима. Уколико је намена објекта чисто пословање, критеријуми су дефинисани као и за становање.

Величина парцеле за ову зону је минимално 600 м<sup>2</sup>, а максимална до 1000 м<sup>2</sup>. Уколико се приликом препарцелације појаве парцеле већих површина од 1000 м<sup>2</sup> (специфична конфигурација терена или посебни захтеви инвеститора), толерисаће се одступања од правила.

Минимална ширина фронта за стамбене и стамбено-пословне објекте је 12 м, а за чисто пословне 15 м.

Спратност објеката је максимално три етажне. Спратност објеката у којима ће бити становање са пословањем је до П+1+Пк, а за чисто пословне објекте максимална спратност је до П+2. Максимална висина надзтитка је 1,20 м.

Индекс заузетости на парцели је до 40 %.

На парцели је дозвољен само један стамбени објекат, а у оквиру њега могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта.

Капацитет линијског центра задовољиће потребе планираног броја становника.

Паркинг простор се обезбеђује на свакој парцели.

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

За парцеле унутар ове намене, а које се налазе делом у режиму нестабилне падине и умирена клизишта, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања. Исти предуслов важи и за изградњу објеката у зони терена неповољног за изградњу услед смањене носивости земљишта.

За пословне комплексе површине преко 2000 м<sup>2</sup>, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

### **Пословање**

На делу парцеле број 2680, укупне површине око 4400 m<sup>2</sup> планира се пословање.

За реализацију садржаја примењују се сва правила која су дефинисана за намену општеградски центри у овом плану.

### **Социјална заштита – геронтолошки центар**

Простор намењен за социјалну установу (геронтолошки центар) планира се у блоку број 5. Овај локалитет је погодан за овакву намену, због благо нагнутог терена, и планираних саобраћајница са којих се приступа на комплекс.

На северној падини планирају се објекти центра за смештај и боравак старих лица, оријентисани ка панорами Града Новог Сада.

Површина комплекса је око 4400 m<sup>2</sup>, а капацитет око 200 корисника.

Индекс заузетости на парцели је до 40 %.

Спратност објеката је до П+2+Пк, а због конфигурације терена могућа (пожељна) је изградња сутеренске етаже.

Паркинг простор се обезбеђује на комплексу, према нормативу једно паркинг/гаражно место на 70 m<sup>2</sup> нето површине објекта.

За реализацију овог комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

### **4.1.3 Правила обликовања**

Објекти се могу пројектовати са косим или равним кровом, уз поштовање максималних урбанистичких параметара. Коси кровови се граде без назитка или са надзитком максималне висине 1,20 m, мерено од међуспратне конструкције, а простор у оквиру волумена крова може се користити као таван или имати другу намену (становање, пословање). Препорука је да нагиб кровних равни буде од 30° до 45°. Мансардни кровови се забрањују. Вертикални кровни прозори се не планирају, осветљење поткровља се обезбеђује лежећим кровним прозорима.

Поткровну етажу је могуће градити као класично поткровље под косим кровним равнима са надзитком, или као повучену кровну етажу пуне спратне висине са равним кровом или косим кровом малог нагиба, скривеног иза атике.

Равни кровови се изводе као класични равни кровови са непроходном или проходном кровном терасом (могући су и зелени равни кровови са земљаним насипом и засадом ниске вегетације), или као коси кровови малог нагиба (до 15°) скривени иза вертикалне атике, тако да одају утисак равног крова.

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

Визуре треба отворити у правцу пада терена, нарочито према Фрушкој гори или према Дунаву и Новом Саду у зависности од положаја објекта.

## **4.2. Правила за опремање простора инфраструктуром**

### **4.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина**

#### **Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже**

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

- Закона о путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон),
- Закона о заштити од пожара и осталих прописа који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама,
- Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

На приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са Законом о безбедности саобраћаја на путевима, иако то на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације”, у размери 1:2500 није приказано.

На прелазу тротоара преко коловоза 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 практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Тротоари су минималне ширине 1 m (једносмерни), односно 1,6 m (двосмерни). У зони пешачких прелаза минимална ширина тротоара и пешачких стаза је 3 m на дужини не мањој од 3 m. На местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су: аутобуска стајалишта, централне функције и слично, потребно је извршити проширење пешачких стаза. По правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће.

На прелазима бицикличке стазе преко коловоза нивелационо решење мора бити такво да бицикличка стаза буде увек у континуитету и без ивичњака.

Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m (изузетно 4 m на укрштању приступних саобраћајница где не постоје просторне могућности). На саобра-

ћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника радијуси кривина треба да су минимум 8 m.

Коловоз и бициклическе стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Приликом израде пројектне документације могуће је кориговање трасе саобраћајних површина од решења приказаном у графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико управљач пута то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

#### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели**

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину иако није назначен у графичком приказу. 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 да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно 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 денivelацији издвојити, или означити колски пролаз испред пасажа.

#### **Паркирање и гаражирање возила**

Приликом нове изградње за паркирање возила за сопствене потребе, власници стамбених објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Гараже објеката планирају се подземно, у габариту или изван габарита објекта на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају подземно на грађевинској парцели не урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле.

### **4.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре**

#### **Услови за изградњу водоводне мреже**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m<sup>2</sup> код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објеката пречником максимално DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm.

Уколико се планира обједињена водоводна мрежа хидрантске и санитарне воде потребно је на прикључку уградити комбинован водомер.

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

Минимални пречник фекалне канализације је Ø 250 mm, а опште канализације Ø 300 mm.

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

Минимално хоризонтално растојање од других инсталација и објеката инфра-структуре је од 0,7 до 1 m, а вертикално 0,5 m.

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 максимум 50 m.

#### **Канализациони прикључци**

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

Пречник канализационог прикључка одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Нови Сад, а 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 стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

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 („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука).

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лакних 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.

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

#### **4.2.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре**

##### **Услови за прикључење на електроенергетску мрежу**

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом планиране ТС или прикључењем на нисконапонску мрежу изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). 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 „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

##### **Услови за прикључење на гасоводну мрежу**

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

##### **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.

#### **4.3. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта**

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

- у зонама породичног становања утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за парцеле које се намењују за спортско-рекреативне комплексе, за комплексе са теренима на отвореном и за породично становање у затвореним стамбеним комплексима као и за остале ванстамбене намене компатибилне са становањем, за парцеле преко 2.000 m<sup>2</sup>;
- за комплекс геронтолошког центра.

## 5. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

На делу подручја, с обзиром на то да је основ за реализацију овај план и План генералне регулације (посебни услови за изградњу на нестабилним теренима, ширина заштитног појаса потока и енергетског коридора), правила утврђена Планом генералне регулације уграђена су у решења овог плана.

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. Положај у Генералном плану ..... A4
- 1.2. Извод из Плана генералне регулације
  - 1.2.1. Режији изградње на нестабилним теренима и посебни услови за изградњу ..... 1:10000
  - 1.2.2. План претежне намене простора, саобраћаја и нивелације..... 1:10000
  - 1.2.3. Спровођење плана..... 1:10000
- 1.3. Инжењерско-геолошка карта ..... A3
2. План намене површина ..... 1:2500
3. План саобраћаја, регулације и нивелације ..... 1:2500
4. План регулације површина јавне намене ..... 1:2500
5. План водне инфраструктуре ..... 1:2500
6. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација ..... 1:2500
7. Синхрон план мреже објеката и инфраструктуре..... 1:2500
8. Попречни профили улица ..... 1:100 (200)
9. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу, у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

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

По један примерак потписаног оригинала Плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове, и у Јавном предузећу „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

План детаљне регулације Старооришког пута у Сремској Каменици, доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране [www.skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације Старооришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада“, број 24/11).

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-581/2017-I  
8. септембар 2021. године  
НОВИ САД

*Председница*

**MSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.**



