

128

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14), члана 130. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 132/14) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XVI седници од 24. фебруара 2017. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ОПШТЕГРАДСКОГ ЦЕНТРА УЗ ИНСТИТУТСКИ ПУТ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

1. УВОД

План детаљне регулације општеградског центра уз Институтски пут у Сремској Каменици (у даљем тексту: план) обухвата простор у крајњем североисточном делу Сремске Каменице, уз саобраћајну петљу на излазу са Моста слободе. Северозападну границу обухвата плана чини Државни пут II А-119 (ДП 119), односно Улица војводе Путника. Осим Улице војводе Путника, са делом саобраћајне петље уз Каменички парк, простор окружују и Институтски пут, Новосадска улица и главна мишелучка саобраћајница. Кроз простор у обухвату плана пролази железничка пруга Петроварадин – Беочин.

Највећи део простора у обухвату плана заузима блок у троуглу између Институтског пута, Новосадске улице и пруге за Беочин. Овај простор је скоро у потпуности неизграђен, под њивама и воћњацима. У југоисточном делу налази се објекат - комплекс Ауто-куће „Петровић“.

У југозападном делу простора план обухвата и простор између Улице војводе Бојовића и железничке пруге. Ово је неизграђена површина, под пољопривредним земљиштем.

Простор између пруге и Улице војводе Бојовића, као и део земљишта западно од саобраћајне петље, су слободне неуређене зелене површине. На простору уз пругу налази се неколико антенских стубова мобилне телефоније. Железничка пруга није у функцији.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације општеградског центра уз Институтски пут у Сремској Каменици ("Службени лист Града Новог Сада", број 58/14).

Плански основ за израду плана је План генералне регулације Сремске Каменице са окружењем ("Службени лист Града Новог Сада" број 32/13) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим су за простор у обухвату плана дефинисане следеће намене:

- општеградски центар, уз Институтски пут и уз Улицу војводе Бојовића;
- средња школа (површина јавне намене), уз пругу;
- површина за рекреацију, уз Каменички пут;
- саобраћајна површина – јавни паркинг, уз Каменички пут;
- јавна зелена површина, уз саобраћајну петљу и
- железничка пруга и саобраћајнице.

На површини за рекреацију планирају се стубови антенског система мобилне телефоније.

Планом се дефинишу услови за реализацију планираних намена, саобраћајне и енергетске инфраструктуре, као и услови заштите културних и природних добара и животне средине.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План обухвата грађевинско подручје у Катастарској општини (КО) Сремска Каменица и КО Петроварадин, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на тремеџи парцела бр. 4041/6, 4041/5 и 5781/2 у КО Сремска Каменица. Одавде граница обухвата парцеле бр. 4041/5, 4041/9, 4041/1 и 4037/4 и по граници парцела бр. 4041/1 и 4041/2 долази до границе катастарске општине са КО Петроварадин, по којој, у правцу југоистока, долази до тачке у пресеку границе КО и са осовином Улице војводе Путника. Овде граница скреће на југозапад по осовини исте улице до осовинске тачке број 1710. Из ове тачке се граница у правцу југоистока поклапа са осовином главне мишелучке саобраћајнице, прелази у КО Петроварадин до пресека са осовином Институтског пута, где скреће на југ по осовини Институтског пута, враћа се у КО Сремска Каменица до тачке из које, под правим углом, скреће на запад до тремеџе парцела бр. 4056/4, 4057/8 и 4051/5. Одавде у правцу северозапада граница се поклапа најпре са североисточном границом, а затим, у правцу југозапада, са северозападном границом парцеле број 4056/4, до северне регулације Новосадске улице, пресеца је под правим углом до њене јужне регулације, а затим скреће по тој регулацији на северозапад, пресеца парцелу број 5816/1 (железничка пруга) и долази до тремеџе парцела бр. 4172/2, 4042 и 5816/1. Из ове тачке граница скреће на југозапад по северној граници парцеле железничке пруге до тремеџе парцела бр. 4173/1, 4174/1 и 5816/1, где скреће на северозапад североисточним границама парцела бр. 4174/1, 4173/2, из најсеверније тачке парцеле број 4173/2 скреће ка најисточној тачки парцеле број 4177/18 и даље, по североисточним границама парцела бр. 4177/17 и 4177/18 долази до јужне регулације Улице војводе Путника. Даље граница скреће ка југозападу, прати јужну регулацију Улице војводе Путника до тремеџе парцела бр. 4177/14, 4177/15 и 5781/1 (Улица војводе Путника), затим у правцу севера, граница управним правцем пресеца парцелу број 5781/1 (Улица војводе Путника) и долази до северне регулације Улице војводе Путника. Од ове тачке граница скреће ка североистоку, прати северну регулацију Улице војводе Путника и долази до почетне тачке описа границе.

План обухвата 11,48 ha.

3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

У складу са Планом генералне регулације, на простору у обухвату плана планирају се следеће намене: средња школа, општеградски центар, пословање, стамбено – пословна намена, парковска и зелена површина, јавни паркинг, железничка пруга и саобраћајнице.

Простор у обухвату плана подељен је на две просторне целине:

- целина северно од железничке пруге, и
- целина јужно железничке од пруге.

У складу са наменом и положајем издвајају се четири урбанистичке целине:

- урбанистичка целина 1 - општеградски центар и становање уз Институтски пут,
- урбанистичка целина 2 - средња школа,
- урбанистичка целина 3 - општеградски центар уз Улицу војводе Путника и
- урбанистичка целина 4 - зеленило уз саобраћајну петљу.

За сваку од ових целина дефинисане су планиране намене, у складу са концептом уређења простора у обухвату плана и развоја ширег окружења.

4. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Простор у обухвату плана део је новог центра Сремске Каменице. Улога овог центра у јединственом систему центара града је да представља зону повезивања традиционалног, наслеђеног центра Сремске Каменице и планираног примарног центра на Мишелуку.

У складу са значајем и улогом у систему центара, специфичностима положаја, уз значајне саобраћајне правце, као и топографским и визуелним карактеристикама терена, утврђује се и структура планираних садржаја који ће се развијати на овом простору.

Урбанистичка целина уз Институтски пут (целина 1) дели се на два блока (бр. 1 и 2). Приступа јој се планираним саобраћајним прикључком са Институтског пута и планираном саобраћајницом из Новосадске улице. Блок број 1 се, у јужном делу, намењује пословању – услужним делатностима (трговина, угоститељство, услужно занатство), без намене становања. Остатак овог блока намењује се стамбено – пословној намени, која ће се реализовати у складу са потребама становника насеља као и тржишним условима, тако да се могу градити чисто пословни, стамбено – пословни, или чисто стамбени објекти.

Блок број 2 намењује се садржајима општеградског центра. Због истакнутог положаја у односу на окружење, планира се изградња јединственог комплекса, који по форми и функцији треба на адекватан начин да нагласи улазак у насеље. Намењује се садржајима терцијарних или кварталних делатности (здравство, образовање, култура, спорт и рекреација...), а становање се не планира.

На остатку простора уз пругу формира се целина 2 – комплекс средње школе. Овој школи ће првенствено гравитирати становници Сремске Каменице и Петроварадина, али и целе бачке стране града. Објекат школе ће се димензионисати за капацитет до 1000 ученика, са радом у две смене. Планира се изградња отворених и затворених спортских садржаја за потребе школе, а могућа је и изградња средњошколског ученичког дома, као и додатних спортских садржаја.

У западном делу простора у обухвату плана формира се урбанистичка целина 3 – општеградски центар уз Улицу војводе Путника. Ову целину чини један урбанистички блок (блок број 6) који се својом југоисточном страном ослања на коридор железничке пруге. Овај блок представља део ширег простора новог центра Сремске Каменице, чија реализација је већ започела са наспрамне стране Улицу

војводе Путника. На овом простору се планира изградња објеката у намени општеградског центра, чији садржаји могу бити у функцији објеката високог образовања преко пута (објекти студентског стандарда, снабдевање и сл), као и култура, здравство, спорт и рекреација, или други садржаји који ће допунити понуду за задовољење потреба становника Сремске Каменице и осталих корисника овог простора. Могуће је и учешће намене становања.

Висинска регулација целог простота је уједначена и ограничава се на три надземне етаже, осим за намену становања где се предвиђа и повучена четврта етажа, са равним или плитком косим кровом.

Урбанистичку целину 4 формирају слободне површине саобраћајне петље (дела северозападне петље главне мишелучке саобраћајнице). Уз површине издвојене за саобраћајнице, на овом простору формира се и зелена површина западно од петље, као и парковска површина са скејт – парком и јавни паркинг на потезу између железничке пруге и правца у наставку Каменичког пута (тј. Улице војводе Бојовића). Јавни паркинг и скејт – парк се планирају у функцији изграђених и планираних садржаја општеградског центра и образовања у обухвату плана и непосредном окружењу.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина грађевинског подручја – бруто: 11,48 ха.

Површина грађевинског подручја – нето: 6,35 ха.

Табела број 1. Површине јавних намена.

| Намена: | Површина (ха): | Учешће у укупном простору: |
|--|----------------|----------------------------|
| - саобраћајнице | 5,13 | 44,7 % |
| - јавни паркинг | 0,23 | 2,0 % |
| - образовање – средња школа | 2,47 | 21,5 % |
| - парковска површина са скејт – парком | 0,56 | 4,9 % |
| - зелена површина | 0,26 | 2,3 % |
| Укупно површине јавне намене: | 8,65 | 75,4 % |

Табела број 2. Површине осталих намена.

| Намена: | Површина (ха): | Учешће у укупном простору: |
|--|----------------|----------------------------|
| - општеградски центар | 1,45 | 12,6 % |
| - пословање | 0,38 | 2,3 % |
| - стамбено – пословна намена | 1,00 | 8,7 % |
| Укупно површине осталих намена: | 2,83 | 24,6 % |

Капацитети простора, по планираним наменама

Општеградски центар:

блок 2:

- површина објеката у основи: ~ 1.100 m²,
- развијена површина објеката – бруто: ~ 3.200 m²,

блок 6, источни део:

- површина објеката у основи: ~ 2.000 m²,
- развијена површина објеката – бруто: ~ 7.600 m²,

блок 6, западни део (са наменом становања):

- површина објеката у основи: ~ 2.300 m²,
- развијена површина објеката – бруто: ~ 8.800 m²,

Пословање:

- површина објеката у основи: до 1.520 m²,
- развијена површина објеката – бруто: до 4.600 m².

Стамбено – пословна намена:

- површина објеката у основи: до 3.600 m²,
- развијена површина објеката – бруто: до 14.400 m²,
- број станова ~ 144 (100 m²-бруто површина стана),
- број становника ~ 380 (x 2,6 чланова домаћинства).

Средњошколски центар:

- површина свих објеката у основи: ~ 4.300 m²,
- развијена површина свих објеката – бруто: 12.900 m²,
- површина објеката школе, у основи: 2.000 m²,
- развијена површина школског објеката – бруто: 6.000 m² (12 m²/ученику),
- капацитет школе: до 1000 ученика (рад у 2 смене),
- површина објеката ученичког дома, у основи: 2.300 m²,
- развијена површина ученичког дома: ~ 6.900 m² (~17 m² П објекта/ученику),
- капацитет ученичког дома: до 400 ученика.

6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком приказу број 3 "План регулације површина јавне намене", у размери 1:1000. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница, или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичким приказима.

Површине јавне намене су:

- саобраћајнице: целе парцеле бр. 4037/4, 4041/1, 4041/7, 4042, 4046/2, 4054/2, 4057/3, 4057/8, 4163/16, 4164/1, 4170, 4172/7, 4173/3, 4173/4, 4173/14, 4173/5, 4173/13, 4173/14, 4174/3, 4174/4, 4174/5, 4259/4, 4259/7, 4259/12, 5781/2, и делови парцела бр. 4043/2, 4044/1, 4044/2, 4045/2, 4046/1, 4048, 4053, 4054/3, 4057/1, 4057/4, 4057/5, 4058, 4059/1, 4059/2, 4060/2, 4060/3, 4061, 4062/2, 4064, 4171/2, 4171/3, 4172/1, 4173/1, 4260/1,

5781/1, у КО Сремска Каменица и делови парцела бр. 4069 и 4070 у КО Петроварадин,

- железничко земљиште: целе парцеле бр. 5816, 5816/2, 5817/1 и 5817/2 у КО Сремска Каменица,
- јавни паркинг: делови парцела бр. 4044/1, 4044/2 у КО Сремска Каменица,
- образовање – средња школа: целе парцеле бр. 4049, 4050, 4051, 4052, и делови парцела бр. 4048, 4053, 4064, 4147/1 у КО Сремска Каменица,
- зелена површина: целе парцеле бр. 4041/5, 4041/9 у КО Сремска Каменица,
- парковска површина са скејт-парком: делови парцела бр. 4043/1, 4043/2, 4044/1, 4044/2, 4045/1, 4045/2, 4046/1 у КО Сремска Каменица,
- трансформаторске станице: делови парцела бр. 4172/1 и 4054/1, у КО Сремска Каменица.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3, "План регулације површина јавне намене", у размери 1:1000, важи графички приказ.

План нивелације

Коте терена обухваћеног планом крећу се од 133.00 до 147.60 м н.в. и генерално је нагнут ка северозападу.

Планиране саобраћајнице прилагођене су терену. Подужни нагиби саобраћајница прате генерални нагиб терена док су попречни у нагибу до 1%. Нивелете планираних објеката прилагодити нивелети коловоза, односно уклопити их у постојеће стање.

Пре реализације нових саобраћајница потребно је терен снимити у висинком погледу. При изради пројекта могућа су одступања нивелета од нивелета датих овим планом, али тако да не нарушавају основну концепцију плана. Планом нивелације дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајница и нагиб нивелете.

Приказ елемената нивелације, коте прелома нивелете осовине саобраћајница и нагиби нивелета, дат је у графичком приказу број 2 "План намене, саобраћаја, нивелације и регулације", у размери 1:1000.

7. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**7.1. Саобраћајна инфраструктура**

Подручје обухваћено планом окружено је следећим саобраћајницама:

- државним путем II реда број 119 (Нови Сад – Беочин) и
- мишелучком петљом и улицама: Институтски пут, и Новосадска.

Железнички саобраћај

На средишњем простору овог подручја постоји изграђена железничка пруга Петроварадин – Беочин, која је ван функције.

Локалне пруге имају улогу повезивања са железницом локалних центара и индустријских корисника. Према Просторном плану Републике Србије од 2010. до 2020. године

(„Службени гласник РС”, број 88/10) пруга Петроварадин – Беочин спада у приоритетне пруге за ревитализацију.

У току је израда техничке документације за реконструкцију и модернизацију пруге Петроварадин – Беочин.

Друмски саобраћај

Са севера обухваћеног простора пружа се државни пут II реда број 119 (Нови Сад – Беочин), тј. улица Војводе Путника.

Наведени државни пут, заједно са мишелучком петљом и Институтским путем, представља део примарне саобраћајне мреже Сремске Каменице, преко које се дистрибуира највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје.

Простор унутар границе плана добро је повезан линијама јавног градског и приградског превоза са осталим деловима града и приградским насељима, преко поменутих примарних саобраћајница.

На овом простору стационарни саобраћај планира се на парцелама пословних, и вишепородичних објеката, а у централним зонама у гаражама на парцелама корисника и на јавним уличним паркинзима.

На графичком приказу број 2 приказане су трасе бицикличких стаза које ће бити изграђене као издвојене у оквиру попречних профила улица.

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

- изградња бицикличке стазе дуж пута II А реда број 119 (Нови Сад – Беочин), тј. улице Војводе Путника и Новосадске улице,
- изградња планиране секундарне уличне мреже унутар простора обухваћеног планом.

На деоници државног пута ДП - 119, између осовинских тачака бр 274 и 2048, графички су дефинисани сви саобраћајни прикључци који се могу реализовати и други се не планирају.

7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем, реконструкцијом дотрајалих деоница и заменом деоница од азбест-цемента.

Постојећа водоводна мрежа реализована је дуж улица Војводе Путника и Новосадском, профила је Ø 100 и Ø 400 mm, и задовољава потребе снабдевања водом.

Примарни водоводни правац представља доводник воде за више зоне снабдевања водом и профила је Ø 400 mm. Овај правац је реализован из правца резервоара Транцамент, улицама Војводе Путника и Новосадском. Материјал цеви примарног доводника воде је азбест цемент.

Постојећа примарна водоводна мрежа у потпуности се функционално задржава са могућношћу реконструкције, потпуне замене материјала цеви, с обзиром да је изграђена од азбест-цемента, и делимичног измештања у профили улице.

Постојећа секундарна водоводна мрежа везана је на примарну и функционише као једна целина. Профила је Ø 100 mm.

Постојећа секундарна водоводна мрежа се највећим делом задржава. Омогућава се њена реконструкција, делимично или потпуно измештање, као и њена замена, уколико је изграђена од азбест-цемента или другог материјала који не задовољава планске потребе.

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

Постојећа водоводна мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано снабдевање водом на подручју обухваћеним планом.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу број 4, "План водне инфраструктуре", у размери 1: 1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојећег сепаратног канализационог система, са планираним проширењем, реконструкцијом и заменом дотрајалих деоница.

Отпадне воде оријентисаће се према постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) које се планира у Петроварадину.

Постојећим канализационим системом, прихваћене отпадне воде, оријентишу се (под притиском) постојећом канализацијом, профила Ø300 mm, према канализационом систему Петроварадина и то преко две пумпне станице, односно, преко пумпне станице "Поток" и пумпне станице „Дечије село”.

Постојећа секундарна канализациона мрежа отпадних вода, која је реализована у обухвату овог плана, се задржава уз могућност реконструкције, замене дотрајалих деоница или измештања делова деоница канализације у оквиру регулације улице.

Планирана канализациона мрежа за одвођење отпадних вода реализоваће се на просторима где до сада није изграђена, или то предвиђени конзум захтева, а у оквиру планираних регулација улица. Биће профила Ø 250 mm и повезаће се на постојећу канализациону мрежу.

Условима Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад дефинисано је место прикључења планиране канализације, односно, оријентација отпадних вода прикупљених планираном канализацијом за ову намену.

Постојећа отворена улична каналска и, мањим делом, атмосферска канализациона мрежа се задржавају, уз могућност реконструкције, делимичног или потпуног зацељивања отворених уличних канала и замене дотрајалих деоница, или измештања делова деоница атмосферске канализације у оквиру регулације улице.

Планира се реализација канализационе мреже за атмосферске воде, у свим планираним улицама. Планирана канализациона мрежа биће профила Ø 250 mm, са оријентацијом према постојећој атмосферској канализацији која је реализована дуж дела Институтског пута.

Постојећа сепаратна канализациона мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода на подручју обухваћеног овим планом.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу број 4.

енергијом из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије.

7.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 6” и будуће разводно постројење (РП) 20 kV "Петроварадин". Од ТС и РП ће полазити 20 kV мрежа водова до дистрибутивних и сопствених ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица 20/0,4 kV. Постојећу ТС која је изграђена у планираној регулацији улице Новосадска потребно је изместити на оближњу локацију, а нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасаж) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Постојећу надземну 20 kV мрежу потребно је демонтирати и изградити подземно. На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења. У попречним профилима свих улица планирају се независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети електроенергетске инфраструктуре који ометају реализацију планираних објеката, потребно је, пре приступања реализацији, измештање истих у планиране (постојеће) регулације, уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Снабдевање гасом ће се обезбеђивати из главних мерно-регулационих гасних станица (ГМРС) „Сремска Каменица” и ГМРС "МУП" које су прикључене на гасовод високог притиска МГ-02 Нови Сад-Беочин, који је изграђен за сремску страну града. Од ових ГМРС полази гасоводна мрежа средњег притиска до мерно-регулационих станица (МРС). Из МРС ће полазити дистрибутивна мрежа са које ће се снабдевати постојећи и планирани садржаји изградњом прикључка од постојеће, односно планиране мреже до мерно-регулационих сетова и котларница у објектима.

Потрошачи који буду имали веће захтеве за топлотном енергијом могу се снабдевати изградњом гасовода средњег притиска и сопствене МРС у оквиру своје парцеле.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони систем могу се снабдевати топлотном

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења следећих 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 објекта свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи - соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- објекти вишепородичног становања, објекти у намени центри, пословни објекти, објекти спорта и рекреације, објекти јавних служби и образовања, – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на постојећим (уз сагласност пројектанта објекта или Друштва архитеката Новог Сада) и планираним објектима дозвољава се постављање соларних система на препустима у форми ограде или надстрешнице; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, у планираној парковској површини), за осветљење рекламних панова и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта, пункта за изнајмљивање бицикала и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела; наткривање паркинг простора, односно формирање надстрешница са фотонапонским панелима се дозвољава уз услов валоризације и заштите постојећег зеленила, функционалности примене система у односу на оријентацију и максималну искоришћеност простора за потребе паркирања, тако да не пређе 50% укупне паркинг површине, док остали паркинг простор треба да има природну заштиту високим зеленилом;
- површине осталих намена - на надстрешницама за паркинге у оквиру парцела објеката, уз услове као у претходном пасусу.

Енергија биомасе

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

Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати на парцелама свих намена које се односе на могућу изградњу објеката. У случају ископа бунара потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

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

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 тзв. зелених кровова и 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.

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. Сви објекти подлежу и обавези спровођења енергетског прегледа.

Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потребас, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.)

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреме 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.

7.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализоване мреже. Улични кабинети се могу постављати на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. 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 овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју су постављена два антенска система мобилне телефоније које је потребно изместити због планираних намена на том локалитету (парковска површина са скејт – парком). Системе мобилне телефоније је могуће постављати уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката, односно скупштине стана;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове уз обавезну сагласност власника, односно корисника парцеле; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, 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 надлежног органа управе.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведене инсталације електронских комуникација које ометају реализацију планираних објеката, потребно је, пре приступања реализацији, измештање истих у планиране (постојеће) регулације, уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

8. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Композиционо решење зеленила укључиће квалитетну постојећу листопадну и четинарску вегетацију, нарочито стабла високих лишћара, уколико је то могуће, уз одговарајуће мере неге и редовно одржавање.

Парковска површина са скејт-парком, у делу између пруге и саобраћајне петље, треба да садржи, поред разнолике вегетације, и све потребне елементе партерне архитектуре, парковски мобилијар, као и уређене површине за рекреацију на отвореном. Ту освежење, хлад и мир могу да нађу и становници оближњих стамбених комплекса. Концепт хортикултурне поставке треба да се заснива на формирању групација зеленила на мањим или већим травнатим површинама, уоквиреним усмеравајућим стазама. Ободом парковске површине потребна је поставка зеленог заштитног појаса (посебно у односу на пругу и фреквентну саобраћајницу). Такође, неопходно је створити засену и одморишта формирањем групација високог дрвећа, дрвореда и различитих типова пергола. У парку се планира поставка елемената за скејт парк. Терен за скејт је потребно лоцирати изван заштитне зоне пруге, поплочати околну површину и приступ. Приликом садње водити рачуна да биљке буду на довољној удаљености од скејт полигона како опало лишће и гране не би ометали кориснике овог полигона.

У северозападном делу планира се зелена површина која се надовезује на Каменички парк и практично представља његов саставни део. Не планира се посебно парковско уређење, већ је треба одржавати и уређивати у складу са одржавањем Каменичког парка, што подразумева обнављање постојећег и садњи новог зеленила.

На целом потезу уз пругу потребно је подићи заштитни појас, претежно од аутохтоних сорти и треба избегавати садњу инвазивних врста биљака. Забрањена је садња високог растиња 10 m од пруге. Учешће аутохтоних врста за обе парковске површине треба да буде минимално 20%, а оптимално 50%. Примену четинарских врста (максимално 20%) ограничити само на интензивно одржаване зелене површине са наглашеном естетском наменом.

Комплекс средње школе потребно је озеленити квалитетним дрвећем. Овај простор захтева и додатно озелењавање у виду заштитног појаса високог дрвећа и шибља. При озелењавању користити биљке без бодљи и врсте које не изазивају алергију. Такође треба избегавати биљке са лако ломљивим гранама, као и отровне биљке. Поред зеленила, школски комплекс треба да саджи одговарајуће партерно уређене површине.

Простори око планираних објеката стамбено – пословне намене треба да су оплемењени зеленилом. Декоративно дрвеће и низови шибља у појединачним вртовима чиниће заједнички уређен зелени фонд, а као пратећи садржај уређења на овим површинама треба додати елементе партерне архитектуре (поплочани платои, стазе, фонтане и сл.).

Саобраћајнице треба обавезно да садрже све видове уличног зеленила. Атрактивност овог простора постићи ће се декоративним травњацима, обликованим формама патуљасте и полегле зимзелене вегетације. На паркинг просторима је потребно садити дрвеће како би стварало хладовину и заштиту од негативних утицаја издувних гасова и честица прашине. Дрвеће је потребно садити иза сваког четвртог места на паркинг простору.

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

9. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Мере и услови очувања природних добара

На простору у обухвату плана не постоје заштићена природна добра.

Део простора уз северозападну границу обухвата плана граничи се са заштићеним подручјем – Спомеником природе (СП) "Каменички парк".

СП "Каменички парк" је стављен под заштиту Одлуком скупштине Града Новог Сада, број 501-2/208-50-1 ("Службени лист Града Новог Сада" број 54/08). У СП "Каменички парк" успостављен је режим заштите II (другог) и III (трећег) степена, и утврђена је заштитна зона парка.

Зелена површина у блоку број 5 граничи се зоном Каменичког парка који је у режиму III степена заштите, док се саобраћајна петља граничи са заштићеном околином парка. У том смислу, значајно је навести утврђене мере заштите СП "Каменички парк", које су релевантне и за простор у обухвату овог плана.

На подручју Каменичког парка, независно од режима заштите, забрањено је да се:

- мења намена површина;
- неплански сече, вади, бере и оштећује (ломи, кида) парковско биље;
- баца и депонује смеће, као и све врсте отпадних материја, ван за то одређених места;
- пали ватра, осим за време првомајских празника, на за то утврђеним местима;
- одржавају бициклическе и мото трке;
- предузимају радови који би угрозили опстанак темељних природних вредности и вртно архитектонских елемената парка, као и радови који би довели до промене пејзажно-архитектонског стила;
- употребљавају хемијска средства која би угрозила темељне природне вредности парка и животну средину (земљиште, воду, ваздух);
- постављају радио и ТВ антенски стубови и антенски стубови мобилне телефоније.

У заштитној зони забрањено је:

- изградња индустријских објеката;
- сађење инвазивних врста дендрофлоре.

Наведене мере примењиваће се за наведена подручја у обухвату плана која се граниче са СП "Каменички парк".

У случају да се на простору у обухвату плана пронађу 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 проналазка, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Мере и услови очувања културних добара

За простор у обухвату плана, у евиденцији надлежног завода за заштиту споменика културе, нема података о постојању локалитета са археолошким садржајем, што је последица пре свега слабе истражености овог терена. Будући да обухваћено подручје, по својим геоморфолошким карактеристикама, има изузетно повољан положај за

насељавање, условљавају се следеће мере заштите: уколико се, приликом извођења земљаних радова при изградњи објеката или инфраструктуре, наиђе на археолошко налазиште или предмете, обавезно је одмах обуставити радове, оставити налазе у положају и на месту у коме су нађени и обавестити надлежни завод за заштиту споменика културе.

10. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита животне средине на простору у обухвату плана обезбедиће се рационалним коришћењем природних ресурса према планираном развоју, као и спречавањем потенцијално штетних утицаја на све компоненте животне средине. На тај начин обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и деградација животне средине – воде, ваздуха и земљишта.

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 88/10), донето је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације општеградског центра уз Институтски пут у Сремској Каменици на животну средину.

Мере заштите животне средине спроводиће се у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09-др. закон и 43/11-УС) и осталим подзаконским актима из ове области.

Заштита ваздуха на посматраном подручју ће се вршити 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), Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух ("Службени гласник РС", бр. 71/10, 6/11 - исправка) и другим подзаконским актима из ове области.

Смањење аерозагађења, с обзиром да простором у обухвату плана пролази државни пут, оствариће се применом следећих мера:

- успостављањем мониторинга ваздуха и праћењем добијених резултата,
- снабдевањем топлотном енергијом из алтернативних и обновљивих извора енергије (постављањем фотонапонских модула и топлотних колектора на кровове),
- очувањем постојећих зелених површина, планским озелењавањем врстама отпорним на прашину, гасове и дим, спречавањем настајања дивљих депонија и другим мерама.

Заштита вода вршиће се у складу са Законом о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10 и 93/12) и другим подзаконским актима. Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без предtretмана испуштати у атмосферску канализацију, на зелене површине, риголе.

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја.

У циљу правилног управљања отпадом неопходно је поступање са отпадним материјама у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10) и подзаконским актима која проистичу из овог

закона. Број, врста посуда, места и технички услови за постављање посуда за сакупљање отпада утврђују се Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада ("Службени лист Града Новог Сада", број 19/11). Неопходно је планирати и контролисати непланско депоновање отпада, стимулисати разврставање комуналног отпада од стране становништва на месту одлагања и др.

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

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

Заштита од земљотреса

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS скале.

Заштита од поплава

Подручје у обухвату плана није директно угрожено поплавама од спољних вода, односно водама реке Дунав. За одбрану од поплава изазваних унутрашњим водама, односно атмосферским водама, планом је дефинисан систем атмосферске канализације.

Заштита од пожара

Ради заштите од пожара, нови објекти морају бити изграђени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

Објекти за заштиту становништва

Мере заштите становништва од елементарних непогода и других несрећа подразумевају склањање људи, материјалних и културних добара планирањем склоништа и других заштитних објеката.

На простору у обухвату плана нема постојећих јавних склоништа.

У постојећим објектима, за склањање људи, материјалних и културних добара користиће се постојеће подрумске просторије и други погодни подземни објекти, прилагођени за заштиту, на начин, и према условима надлежног министарства.

При изградњи планираних објеката јавних служби и објеката пословања, просторије испод нивоа терена обавезно је ојачати и прилагодити склањању, према условима надлежног министарства.

При изградњи стамбених објеката, над подрумским просторијама обавезно је градити ојачану таваницу која може издржи урушавање објекта.

Пожељно је да се склоништа користе двоенаменски, најбоље као гараже или складишни простор.

12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

12.1. Правила уређења и грађења за реализацију планираних намена

Планом се дефинишу правила уређења простора и изградње објеката према планираним наменама, у оквиру издвојених урбанистичких целина.

Урбанистичка целина 1 – општеградски центар и становање уз Институтски пут

У овој целини планирају се намене: пословање, стамбено-пословна намена и општеградски центар.

Пословање

Намена пословања планира се на постојећем комплексу ауто – куће "Петровић" (на парцелама бр. 4055, 4054, 4057/1 и 4057/2). Постојећи објекти овог комплекса се задржавају уз могућност адаптација и реконструкција и доградње до параметара дефинисаних планом за ову намену, датим у наставку текста.

Могућа је промена намене овог комплекса у другу намену пословања. У намени пословања предвиђају се првенствено услужне делатности (услужно занатство, сервис, трговина, угоститељство), а могући су и други садржаји који су компатибилни са суседним наменама становања и образовања. Становање се не планира.

Могућа је и замена постојећих објеката новим, у ком случају се поштују правила уређења и грађења дефинисана планом за ову намену:

- минимална површина парцеле за изградњу објекта је 1000 m², а ширина уличног фронта 20 m;
- на парцели је могуће изградити један или више објеката, али тако да заузетост парцеле (ИЗ) не пређе 40%; грађевинска линија се утврђује на растојању најмање 5 m од регулационе линије;
- могу се градити слободностојећи;
- спратност објеката је до П+2; објекти се пројектују са равним кровом, или косим благог нагиба (до 15%); објекти могу имати сутеренску или подрумску етажу;
- испади – препусти, надстрешнице и други грађевински елементи се пројектују у складу са важећим правилником из ове области; минимална одстојања објеката од бочних међа парцела такође се утврђују у складу са важећим правилником;
- парцеле се могу оградавати, транспарентном оградом до висине од 1,40 m;
- паркирање се решава на парцели, на слободном делу парцеле или у оквиру објекта; могућа је изградња сутеренске гараже, у габариту објекта или веће, тако да се нивелационо уклопи са окружењем; сугерише се да делови крова гараже ван габарита објекта буду изведени као озелењене кровне терасе; број паркинг места се пројектује према табели број 3 "Нормативи за паркирање" (датој у подтачки 12.3.1. "Услови за грађење саобраћајних површина"), у складу са конкретном наменом парцеле;
- неизграђени део парцеле уредити у складу са наменом (колски приступ, паркинзи, потребни мобилијар), а најмање 25% укупне површине парцеле мора бити озелењено.

Стамбено – пословна намена

Планира се изградња вишепородичних стамбених објеката са пословном наменом у приземљу. Пословање које се планира је из домена услуга, угоститељства, туризма, трговине, канцеларијског пословања. Пословна намена може заузимати и већи део, па и читав објекат.

Минимална површина парцеле за изградњу објекта је 1000 m², а ширина уличног фронта 20 m.

Заузетост парцеле (ИЗ) је до 35%. Грађевинска линија се утврђује на растојању најмање 5 m од регулационе линије. Могу се градити слободностојећи или објекти у прекинутом низу. На парцели је могуће изградити само један објекат.

Спратност објеката је до приземље, два спрата и повучен трећи спрат (П+2+(3)). Кров над последњом етажом планира се раван, или кос благог нагиба (до 15%). Објекти могу имати сутеренску или подрумску етажу. Испади – препусти, надстрешнице и други грађевински елементи се пројектују у складу са важећим правилником из ове области. Минимална одстојања објеката од бочних међа парцела такође се утврђују у складу са важећим правилником. Бруто просечна површина стана је 90 m². Минимална нето површина стана је 35 m².

Парцеле се не могу оградавати.

Паркирање се решава на парцели, на слободном делу парцеле или у оквиру објекта. Могућа је изградња сутеренске гараже, у габариту објекта или веће, тако да се нивелационо уклопи са окружењем. Сугерише се да делови крова гараже (ван габарита објекта) буду изведени као озелењене кровне терасе. Број паркинг места се пројектује према табели број 3 "Нормативи за паркирање" (датој у подтачки 12.3.1. "Услови за грађење саобраћајних површина"), у складу са бројем станова, односно површином пословног простора.

Неизграђени део парцеле уредити у складу са наменом (колски приступ, паркинзи, потребни мобилијар), а најмање 25% укупне површине парцеле мора бити озелењено.

Општеградски центар

У блоку број 2 планира се формирање јединственог комплекса у намени општеградски центар. Могући су садржаји привредних делатности кварталног сектора, из области образовања, ученичког и студентског стандарда, здравства, науке, социјалне заштите, информатичке делатности и сл. Такође су могући угоститељски и туристички садржаји, као и садржаји из области спорта и рекреације.

Формирање се парцела површине око 0,27 ha, на којој је могуће изградити један или више објекта који ће формирати целину.

Заузетост парцеле (ИЗ) је до 40%. Грађевинска линија се утврђује на растојању најмање 5 m од регулационе линије.

Спратност објеката је до П+2. Објекти се пројектују са равним кровом, или косим благог нагиба (до 15%). Објекти могу имати сутеренску или подрумску етажу. Испади – препусти, надстрешнице и други грађевински елементи се пројектују у складу са важећим правилником из ове области. Минимално одстојање објекта од међе парцеле према комплексу средње школе је 5 m.

Парцелу је могуће оградити, транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Паркирање се решава на парцели, на слободном делу или у оквиру објекта. Могућа је изградња сутеренске гараже, у габариту објекта или веће, тако да се нивелационо уклопи са окружењем. Сугерише се да делови крова гараже (ван габарита објекта) буду изведени као озелењене кровне терасе. Број паркинг места се пројектује према табели број 3 "Нормативи за паркирање" (датој у подтачки 12.3.1. "Услови за грађење саобраћајних површина"), у складу са конкретном наменом парцеле.

Неизграђени део парцеле уредити у складу са наменом (колски приступ, паркинзи, потребни мобилијар), а најмање 25% укупне површине парцеле мора бити озелењено.

Обликовање овог комплекса је од посебне важности због положаја у односу на околни простор и садржаје и конфигурације терена која овај комплекс чини сагледивим из више значајних праваца. При пројектовању применити савремени архитектонски израз и чисте, једноставне форме, као и квалитетне материјале. Сугерише се да се до решења за овај комплекс дође путем архитектонског конкурса.

Урбанистичка целина 2 – средња школа

Средње школе се планира на комплексу површине око 2,5 ха (на парцелама бр. 4052, 4051, 4050, 4049, 4048, 4047/1 и деловима парцела 4053 и 4064). Оптимални капацитет комплекса средње школе је 800 до 1000 ученика, са радом школе у две смене. Нормативи који се морају задовољити при пројектовању комплекса су: 30 м² површине комплекса по ученику и 10-12 м² површине објекта по ученику.

Објекат школе може бити јединствен или из више објеката (павиљона). У оба случаја, пројектовати разуђену (динамичну, са фасадама у више равни) структуру, у складу са изграђеном структуром у окружењу (породично становање).

Унутар предвиђеног средњошколског комплекса могуће је изградити ученички дом. Дом може бити део јединственог комплекса, или се може издвојити независна парцела за ову намену. Ученички дом се димензионише према нормативима: 15-18 м² површине комплекса по ученику и 10-12 м² површине објекта по ученику. Према наведеним нормативима, на планираном комплексу се, уз потребну површину за средњу школу, може планирати ученички дом капацитета око 400 ученика.

Део простора намењен средњој школи може се наменити додатним садржајима који би били у функцији школе и ученичког дома, као и гравитирајуће зоне породичног становања и корисника суседних (образовних) садржаја. Могу се реализовати додатни спортски садржаји (отворени спортски терени и полигони), рекреативни садржаји на отвореном, зелена површина са могућношћу постављања теретана на отвореном. Ови садржаји могу бити део јединственог комплекса, или се за њих може издвојити независна парцела, површине око 0,5 ха. Додатне садржаје лоцирати у јужном делу комплекса, према постојећој стамбеној зони. Конкретни садржаји, њихова површина и позиција у односу на комплекс и остале садржаје дефинисаће се урбанистичким пројектом целине комплекса средње школе.

Цео комплекс се утврђује као површина јавне намене. Могуће га је реализовати у фазама, без обавезе формирања потпуне грађевинске парцеле у првој фази.

Максимална укупна заузетост комплекса објектима је 25%. Грађевинска линија се утврђује на растојању најмање 10 м од регулационе линије.

Објекте школе планирати у делу комплекса уз Новосадску улицу. У случају изградње ученичког дома, овај комплекс може бити издвојен и лоциран у североисточном делу комплекса, са приступом из планиране улице између блока 1 и 3. Главни прилаз предвидети у делу комплекса на углу Новосадске и планиране улице према блоку 1. Обавезно је предвидети засебан економски улаз у комплекс, најбоље бочно, из планиране улице са источне стране комплекса.

Спратност објеката се ограничава на приземље и два спрата, уз могућност изградње подрумске, односно сутеренске етаже, уз могућност изградње подрумске, односно сутеренске етаже. Кров је раван или благог нагиба (до 15%).

Планира се изградња спортске хале и отворених игралишта и спортских терена.

Отворени спортски терени ће заузимати око 40 % слободне површине парцеле, а остатак слободног простора мора бити озелењен. Уз границе комплекса према саобраћајницама планирати заштитни зелени појас високог и жбунастог растиња.

Део комплекса се налази у заштитној зони пруге. У овом појасу се забрањује изградња објеката и предвиђа се уређење зелених травних површина и нижег растиња.

Комплекс се оградајује транспарентном оградом до висине од 1,40 м.

Паркирање се планира на парцели и у регулацији околних улица, у складу са табелом број 3 "Нормативи за паркирање" (датој у подтачки 12.3.1. "Услови за грађење саобраћајних површина").

За реализацију средње школе (са ученичким домом) неопходна је претходна израда урбанистичког пројекта за целину комплекса, који ће се изградити на основу конкретних потреба и прецизно дефинисаних капацитета, а у складу са правилима утврђеним овим планом.

Урбанистичка целина 3 - општеградски центар уз Улицу војводе Путника

У овој целини се планирају садржаји кварталног сектора привреде, из области образовања, ученичког и студентског стандарда, здравства, науке, социјалне заштите, информатичке делатности и сл. Такође су могући трговачки, услужни, угоститељски и туристички садржаји, као и садржаји из области спорта и рекреације. У западном делу блока 6 могућа је и намена становања. Учешће стамбене намене се ограничава на максимално 30 % од укупне површине објекта, с тим да улични део приземља објекта буде пословне намене.

У блоку број 6 издваја се једна централна парцела, која ће имати приступ са Улице војводе Путника. За парцеле источно и западно од централне колски приступ је планиран искључиво са бочних улица (Новосадске и планиране саобраћајнице уз породично становање).

У случају да се источни и западни део блока формирају као јединствени комплекси, колски приступи се позиционирају како је дефинисано на графичком приказу број 2. Могућа је и подела на више парцела, уз услов да им се приступа искључиво из бочних улица, и да је минимална површина парцеле за изградњу 1000 м², а ширина уличног фронта 20 м.

Заузетост парцеле (ИЗ) за објекте чисто пословне намене је највише 50 %. Могу се градити објекти у прекинутом или непрекинутом низу. Грађевинска линија се поставља на растојању од минимално 5 m од регулационе.

Спратност објеката је приземље, два спрата и повучена трећа етажа (П+2(3)). Објекти се пројектују са равним кровом, или косим благог нагиба (до 15%). Објекти могу имати сутеренску или подрумску етажу. Испади – препусти, надстрешнице и други грађевински елементи се пројектују у складу са важећим правилником из ове области. У случају прекинутог низа, минимална одстојања објеката од међа парцела се утврђују у складу са важећим правилником.

У случају учешћа стамбене намене у западном делу блока 6, индекс заузетости се ограничава на 40%. Омогућава се пројектовање висинског акцента (максимално једна етажа више од планиране) на углу улице војводе Путника и планиране улице према породичном становању. Висински акценат може да заузима највише 30% хоризонталног габарита објекта.

Парцеле се могу ограђивати, транспарентном оградом до висине од 1,40 m, осим у делу према регулацијама улица, где се не предвиђа ограђивање.

Паркирање се решава на парцели, на слободном делу парцеле или у оквиру објекта. Могућа је изградња сутеренске гараже, у габариту објекта или веће, тако да се нивелационо уклопи са окружењем. Сугерише се да делови крова гараже (ван габарита објекта) буду изведени као озелењене кровне терасе. Број паркинг места се пројектује према табели број 3 "Нормативи за паркирање" (датој у подтачки 12.3.1. "Услови за грађење саобраћајних површина"), у складу са конкретном наменом парцеле.

Неизграђени део парцеле уредити у складу са наменом (колски приступ, паркинзи, потребни мобилијар), а најмање 25% укупне површине парцеле мора бити озелењено.

Југоисточни делови парцела се налазе у заштитној зони пруге. У овом појасу се забрањује изградња објеката, а могуће је уређење зелених травних површина са ниским растињем, паркинга, отворених спортских терена и сл.

Толерише се одступање до 10% у односу на дефинисана правила за формирање грађевинских парцела, за све планиране намене.

Урбанистичка целина 4 – зеленило уз саобраћајну петљу

Целину зеленило уз саобраћајну петљу чине две засебне зелене површине: парковска површина са скејт – парком, уз пругу (блок број 4) и зелена површина западно од петље (блок број 5), као и јавни паркинг у наставку парковске површине са скејт – парком у блоку број 4. Све намене у овој урбанистичкој целини су површине јавне намене.

Парковска површина са скејт – парком

На површини од око 0,56 ha планира се уређење парковске површине на којој ће се поставити скејт – парк. Полигон за скејт-парк ће заузимати површину од око 1.000 m² (нпр. 15x60m), ван заштитне зоне пруге. Површина парка ван полигона ће се озеленети високим и ниским растињем, и уредити стазама и одговарајућим парковским мобилијаром. Према саобраћајници предвидети зелени заштитни појас.

Зелена површина

Зелена површина западно од саобраћајне петље планира се на површини од око 0,26 ha. Ослања се на заштићено

природно добро споменик природе "Каменички парк", те се планира као његов саставни део. Простор са зеленим фондом ће се уређивати и одржавати у складу са уређивањем Каменичког парка. Не планира се посебно парковско уређење ове површине, али је могуће уређење стаза и постављање клупа и осветљења уколико се укаже потреба за коришћењем ове површине од стране корисника суседних садржаја.

Јавни паркинг

Јавни паркинг се планира у блоку број 4, запано од парковске површине са скејт-парком. Површина паркинга је око 0,24 ha. Формираће се према графичком приказу број 2. Могуће га је делимично наткрити лаком надстрешницом. Садња вегетације је обавезна, с тим да ће се прилагодити начину уређења паркинг места и евентуалном наткривању. Оквирни капацитет паркинг простора је 80 паркинг места.

12.2. Правила за формирање грађевинских парцела

За комплекс средње школе, са ученичком домом и додатним спортским садржајима, може се формирати јединствена грађевинска парцела, или се могу формирати засебне парцеле за сваку посебну намену. За намену средње школе потребно је обезбедити најмање 1,3 ha, а за ученички дом најмање 0,6 ha. Могућа је фазна реализација. За планиране јавне зелене површине и јавни паркинг формираће се јединствена грађевинска парцела.

Парцеле на површинама осталих намена формираће се према правилима дефинисаним у пододелу 12.1. "Правила уређења и грађења за реализацију планираних намена", за сваку планирану намену.

12.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

12.3.1. Услови за грађење саобраћајних површина

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча које 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). Коловоз и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“, или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 од 25.5.2005. године, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Такође је потребно извршити резервацију места за паркирање у складу са SRPS U.A9.204 од 18.6.1988. године који се односи на просторне потребе инвалида. Број паркинг места димензионисати према табели број 3.

Табела број 3: Нормативи за паркирање, у складу са планираном наменом објекта.

| Објекти | Тип објекта | Јединица мере | Једно паркинг место на: |
|---|--|--|-------------------------|
| Становање | - вишеетажна зграда ван блока | m ² | 65-85 |
| Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација | - управно-административни објекат | m ² запослен | 40-60 5-7 |
| | - агенције | m ² запослен | 25-35 3-5 |
| | - пословни простор | m ² запослен | 45-60 7-9 |
| | - банке, поште | m ² запослен | 30-45 5-7 |
| | - основне школе, обданишта и јасле | ученика | 7-12 |
| | - средње и стручне школе | ученика | 10-15 |
| | - универзитети | студенти | 5-10 |
| | - позоришта, биоскопи, концертне дворане | седишта | 5-10 |
| | - објекти за велике зборове | седишта | 3-8 |
| | - спортски објекти | гледалаца према макс. капацитету | 8-12 |
| | - библиотека | m ² | 30-45 |
| | - пословање секундарног и терцијарног сектора привреде | m ² запослен | 100-150 15-50 |
| | - електро-сервис | m ² запослен | 30-60 4-6 |
| | - занатске радње | m ² запослен | 60-80 3-5 |
| - магацини и складишта | запослен | 3-5 | |
| Продавнице | - супермаркети | m ² | 50-80 |
| | - мешовита трговина | m ² | 20-40 |
| | - млекара, продавница хлеба | m ² | 30-60 |
| | - посластичарница | m ² | 20-30 |
| | - дуван, новине | m ² | 20-30 |
| | - пијаца | тезга | 4-6 |
| | - техничка роба | m ² | 25-50 |
| | - робне куће | m ² запослен | 100-150 25-60 |
| Угоститељски објекти | - диско клуб | столови | 3-5 |
| | - хотели А и Б категорије | собе | 3-5 |
| | - ресторан, гостионица, кафана | седишта | 8-12 |
| Здравствени објекти | - амбуланте | m ² запослени | 30-70 3-7 |
| | - апотека | m ² | 30-45 |
| | - домови за старе | кревети | 5-10 |
| | - болнице | кревети | 5-8 |
| | | m ² запослени кревети | 40-100 5-10 7-20 |

На местима где то услови дозвољавају, и ако није учр-тано у графичком приказу, могућа је изградња уличних паркинга уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са SRPS U.A9.202 од 18.6.1988. године који се односи на несметано кретање инвалида.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m (на државном путу 7,5 m). Уже су само по неке унутарблоковске саобраћајнице, које су минималне ширине 3 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног градског превоза путника радијуси кривина треба да су 12 m. Тротоари су минималне ширине 2 m, док двосмерне бицикличке стазе морају бити ширине 2 m, а једносмерне минимум 1 m.

Услови за уређење и изградњу у заштитном пружном појасу

У заштитном пружном појасу (25 m рачунајући од осе крајњих колосека) нису планиране зграде, постројења и други објекти, осим објеката у функцији железничког саобраћаја.

У заштитном пружном појасу (на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњег колосека) могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти.

На растојању мањем од 25 m могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора, али на растојању већем од 8 m, као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 m у односу на осу колосека железничке пруге.

Приликом планирања укрштаја железничке пруге са јавним путевима тежило се најнеопходнијем броју, усмеравањем два или више јавних путева на заједничко место укрштања, тако да се задржава постојећи пружни прелаз у Новосадској улици. Планира се његово опремање одговарајућом сигнализацијом. Поред овог пружног прелаза у нивоу са коловозом, у обухвату плана налази се и денivelисани пружни прелаз (на путном објекту), над главном мишелучком саобраћајницом, који се задржава.

При изради техничке (пројектне) документације за изградњу објеката у заштитном пружном појасу обавезно је прибављање услова од Јавног предузећа „Железнице Србије“, Сектор за стратегију и развој, ради прибављања услова за пројектовање, као и сагласности на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу и коридору железничке пруге, а у складу са Законом о железници („Службени гласник РС“, број 45/13) и Законом о безбедности и интероперабилности железнице („Службени гласник РС“, број 104/13).

12.3.2. Правила прикључења водне инфраструктуре

Услови за прикључење на водоводну мрежу:

- прикључење корисника на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке на водовод;
- водомер сместити у одговарајућу просторију у оквиру објекта, уколико то није могуће, водомер сместити у

водомерни шахт; водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије и на парцели корисника;

- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Услови за прикључење на канализациону мрежу:

- прикључење корисника на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке на канализацију;
- прикључни (ревизиони) канализациони шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије и на парцели корисника;
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање;
- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

12.3.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката извести са постојеће или планиране електроенергетске мреже, изградњом сопствене трансформаторске станице или директно напојним водом из постојеће трансформаторске станице, у зависности од потреба. Прикључак извести изградњом подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати на регулационој линији, на спољашњим фасадама објеката или у оквиру објеката, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране гасоводне мреже до мерно-регулационог сета.

У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључак на мрежу електронских комуникација извести преко типског прикључка на приступачном месту на фасади објекта или до типског ормара, према условима локалног дистрибутера.

Услови за изградњу система који користе обновљиве извора енергије дати су у пододелку 7.3. "Енергетска инфраструктура".

12.4. Услови приступачности

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.) потребно је примењивати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/15). Стандардима о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања урбанистичко-техничких услова за планирање и пројектовање.

Такође, потребно је примењивати стандарде SRPS U.A9. 201-206 са циљем обезбеђивања приступачности у зградама и околини, Стратегију приступачности Града Новог Сада 2012-2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 21/12) као и друге важеће прописе и стандарде који регулишу ову област.

13. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

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

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

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, 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.

14. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за простор планиране средње школе (са ученичким домом) за који је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

Размера

- | | |
|--|--------|
| 1. Извод из Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем | A3 |
| 2. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације | 1:1000 |
| 3. План регулације површина јавне намене | 1:1000 |
| 4. План водне инфраструктуре | 1:1000 |
| 5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација | 1:1000 |
| 6. Карактеристични профили саобраћајница | 1:200 |

7. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу, у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама

План детаљне регулације општеградског центра уз Институтски пут 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 општеградског центра уз Институтски пут у Сремској Каменици доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www.skupstinans.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план новог центра у Сремској Каменици ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 13/02 и 17/03).

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: 35-16/2015-I
24. фебруар 2017. године
НОВИ САД

Председник
Здравко Јелушић, с.р.

