

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД**



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА КОМПЛЕКС „ВИЛЕ ВОЈВОДИНА”  
У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ**

**Нови Сад, јун 2009.**

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”  
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД  
21 000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3  
Број: 2.5.1./09**



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА КОМПЛЕКС „ВИЛЕ ВОЈВОДИНА”  
У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ**

**ДИРЕКТОР**

**Мр Александар ЈЕВТИЋ, дипл. инж. грађ.**

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"**  
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД  
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА КОМПЛЕКС  
„ВИЛЕ ВОЈВОДИНА” У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ**

**ИНВЕСТИТОР:**

**АУТОНОМНА ПОКРАЈУНА ВОЈВОДИНА  
СЛУЖБА ЗА ОПШТЕ И ЗАЈЕДНИЧКЕ  
ПОСЛОВЕ ПОКРАЈИНСКИХ ОРГАНА  
НОВИ САД**

**УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА  
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА "УРБАНИЗАМ"**

**РУКОВОДИОЦИ ИЗРАДЕ  
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:**

Силвија КАЦЕНБЕРГЕР, дипл. инж. арх.  
Мирела МАНАСИЈЕВИЋ - РАДОЈЕВИЋ, дипл. инж. арх.

**ОБРАЂИВАЧИ:**

Мирела МАНАСИЈЕВИЋ - РАДОЈЕВИЋ, дипл. инж. арх.  
Владимир РАКИЋ, дипл. инж. арх.  
Марија МАЉКОВИЋ - ГРИГОРОВ, дипл. инж. геод.  
Александар ПАЊКОВИЋ, дипл. инж. саобр.  
Иванка АРАДСКИ, дипл. инж. хорт.  
Миодраг ЈОВКОВИЋ, дипл. инж. грађ.  
Оља ТОЛМАЧ, дипл. инж. грађ.  
Владимир МАРКОВИЋ, дипл. инж. ел.  
Марко КОСАНОВИЋ, дипл. правник

**САРАДНИЦИ:**

Катарина КОХАНЕЦ, грађ. техн.  
Јулијана БОЛТИЋ, геом.  
Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

# САДРЖАЈ:

Страна

## I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ.....	1
1.1. Извод из плана детаљне регулације .....	1
1.2. Опис границе подручја за које се ради урбанистички пројекат .....	2
2. ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА .....	2
2.1. Намена и карактер простора – постојеће стање .....	2
2.2. Намена грађевина .....	3
2.3. Опис и технички опис објекта са освртом на решење идејног пројекта .....	4
3. ПРИКАЗ ПЛАНА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ .....	6
4. ПРИКАЗ ПЛАНА НИВЕЛАЦИЈЕ.....	6
5. ПЛАН ХИДРОТЕХНИКЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА МРЕЖУ .....	7
6. ПЛАН ЕНЕРГЕТИКЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА МРЕЖУ.....	8
7. САОБРАЋАЈ.....	11
8. ЗЕЛЕНИЛО .....	12

## II ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године - План намене површина .....	A-4
2. Извод из плана детаљне регулације КИП у Сремској Каменици .....	P 1 : 2 500
3. Катастарска подлога са границом подручја обухваћеног урбанистичким пројектом .....	P 1 : 2 500
4. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације .....	P 1 : 500
5. Идејно архитектонско решење објекта .....	P 1 : 1 000
6. План парцелације са аналитичко геодетским елементима.....	P 1 : 500
7. План инфраструктуре .....	P 1 : 500
8. План зеленила и партерног уређења .....	P 1 : 500

## **1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ**

Локалитет (парцеле бр. 1522, 1523, 1524, 1525/1, 1526/1, 1527/1, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533/1, 1534/1 и 1535/1 у КО Сремска Каменица) који је предмет уређивања урбанистичким пројектом, налази се у зони комплекса „Мошине виле” у обухвату Плана детаљне регулације КИП у Сремској Каменици.

План детаљне регулације КИП у Сремској Каменици (у даљем тексту – план) усвојен је на 28. седници скупштине Града Новог Сада 03.04.2007. године („Службени лист Града Новог Сада”, број 20/07).

План обухвата део ширег подручја Петроварадина и Сремске Каменице (и као што је утврђено Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године представља део просторне целине број XXI). Ради се о изузетно атрактивном подручју са изванредним положајем и природним вредностима, које поседује све елементе и карактеристике фрушкогорског пригорја. Атрактивност подручја и непосредна близина града допринели су да се, поред виноградарских и викенд кућа, интензивно граде и објекти породичног становања, репрезентативни по обликовању и квадратури, као и објекти пословања. Основна веза подручја са градом је преко традиционалног центра – језгра Сремске Каменице; пут који води ка Поповици и осталим излетиштима на Фрушкој гори у продужетку Фрушкогорске улице, и од кога се одваја паралелно Староиришки пут, представља главну окосницу подручја. На падини, уз поменути пут ка Поповици (пут за Поповицу бб) налази се и комплекс „Мошине виле” тј. виле „Војводина”.

С обзиром да се појавила потреба за уређењем комплекса, реконструкцијом постојећег објекта виле и куће домара, изградњом помоћног објекта (уз домареву кућу), рушењем постојећих помоћних објеката и, пре свега, изградњом објекта намењеног за конгресне сале и пратеће садржаје на основу изнетих услова из плана приступило се изради урбанистичког пројекта за комплекс виле „Војводина” у Сремској Каменици.

Урбанистички пројекат се ради за Аутономну покрајину Војводина (служба за опште и заједничке послове покрајинских органа) као инвеститора која је и корисник предметних парцела.

### **1.1. Извод из плана детаљне регулације**

У плану је под тачком 4.1. Услови уређења и грађења у оквиру зона (грађевинске целине), поделама б) Комплекс намењен садржајима културе, угоститељства, туризма, рекреације и атипичним облицима становања, тачка 1, „Мошина вила” са непосредним окружењем, утврђено следеће:

„С обзиром на чињеницу да не постоје прецизније утврђени програми корисника овог простора, предлаже се разрада урбанистичким пројектом. До стицања услова за даљу разраду, дозвољава се текуће одржавање објеката.

Смернице за израду урбанистичког пројекта:

- за простор испод далековода предлаже се уређење и озелењавање – издвајање парковског дела и зелене површине за спорт и рекреацију;
- за вилу текуће одржавање и промена намене;
- простор ван коридора представља могућу зону изградње објеката из области културе, угоститељства, туризма и сл.”

## **1.2. Опис границе подручја за које се ради урбанистички пројекат**

Грађевински рејон обухваћен урбанистичким пројектом налази се у КО Сремска Каменица унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 3990, 1531 и 458. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцела бр. 1531, 1528, 1522, 1523 и долази до тремеђе парцела бр. 1523, 3989/1 и 469/2. Даље граница скреће у правцу југозапада, прати источну и јужну границу парцеле број 1523, југоисточну границу парцела бр. 1524 и 1525/1 и долази до тремеђе парцела бр. 1525/1, 1525/2 и 1517/2. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, прати западну границу парцела бр. 1525/1, 1526/1, 1527/1, 1533/1, 1534/1, јужну границу парцела бр. 1534/1 и 1535/1 и долази до тремеђе парцела бр. 1535/1, 3990 и 2015. Даље граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцеле број 3990 и долази до почетне тачке описа границе.

Површина обухваћена урбанистичким пројектом је 3,34 ха.

## **2. ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

### **2.1. Намена и карактер простора – постојеће стање**

Предмет разраде урбанистичког пројекта су парцеле бр. 1522, 1523, 1524, 1525/1, 1526/1, 1527/1, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533/1, 1534/1 и 1535/1 у КО Сремска Каменица (у даљем тексту - предметне парцеле), које сачињавају комплекс виле „Војводина”, пут за Поповицу бб (односно улица Фрушкогорски пут 3990) у Сремској Каменици.

Комплекс објеката чини: главни објекат - вила (спратности По+П+Т, бруто површине 178,33 m<sup>2</sup>), кућа домаћина (спратности П+Т) и још четири помоћна објекта (један уз кућу домара намењен за смештај алата и др. и три која се налазе у дну

комплекса, не користе се и руинирани су). Објекти датирају од пре другог светског рата, после кога је држава имаће доделила на коришћење Извршном већу Војводине које га и данас користи. Недавно је део имања (уједно и комплекса) враћен првобитним власницима и тај део је, иако планом намењен комплексу „Мошине виле”, изузет из урбанистичког пројекта.

Комплекс је затвореног типа, повремено се користи и одржава се.

На самом улазу у комплекс налази се капија која је у неупотребљивом стању.

Кућа домаћина је у улазној зони комплекса, одржавана је и за њу се предвиђа само редовно одржавање, без промене габарита (како хоризонталних, тако и вертикалних) и намене.

Даље се путем, поплочаним опеком, наставља према објекту виле и завршава се мањим платоом са ког се и приступа главном улазу у вилу. Пут и плато су поплочани опеком у фази распадања, страдалом од мраза и других атмосферских утицаја.

Објекат виле је изграђен од чврстог материјала, делимично на насипу, а делом на чврстом тлу у коме се налази и подрумски део. Својом главном фасадом објекат је оријентисан према североистоку. Спратности је подрум, приземље и таван. У приземљу се налазе улаз, салон, сале за састанке, трпезарија, кухиња са оставом, две спаваће собе (свака има припадајуће купатило). У подруму су смештени котларница и вински подрум. Објекат са североисточне стране има једну мању терасу а са југозападне једну већу терасу.

Објекат је прикључен на градску водоводну и електроенергетску мрежу преко мерних група. Загревање објекта врши се преко индивидуалне подстанице, котла на лож уље из укопане цистерне. Одвод фекалних вода врши се преко септичке јаме, таложника и упијајућег бунара.

## **2.2. Намена грађевина**

Постојећи комплекс виле „Војводина” не задовољава својим квалитетом и капацитетима те се урбанистичким пројектом планира реконструкција објекта виле са повећањем корисне површине, изградња новог пословног објекта и промена намене тавана у поткровље простор намењен становању у оквиру куће домаћина.

Приликом реконструкције виле задржана је основна намена и функција објекта. Објекат се у основи користи за састанке радне, репрезентативне сврхе, пријем домаћих и страних гостију, рад комисија, радних тела, за седнице, пријеме и сл., те ју је потребно прилагодити намени. Потребно је омогућити и краћи боравак у просторијама објекта.

### **2.3. Опис и технички опис објеката са освртом на решење идејног пројекта**

Приступу комплексу виле су омогућени са јавних површина намењених за саобраћај. Планирана су три колска приступа: два са Фрушкогорског пута, а један са планиране саобраћајнице на северној граници комплекса. Сви улази су уједно и колски и пешачки. Пешачки приступ омогућен је са обе саобраћајнице преко истих улаза како би се лакше контролисао приступ.

#### **Објекти**

Постојећи објекти у комплексу виле „Војводина” се не задржавају у својим хоризонталним и вертикалним габаритима, осим куће домаћина, која остаје каква јесте, са могућношћу промене намене тавана у стамбени простор у оквиру исте стамбене јединице. Помоћни објекат уз кућу домаћина планиран је да остане, док се помоћни објекти који се налазе на парцели број 1522 уклањају, на њиховом месту планирано је уређење слободних површина – плато са јарболима и зеленило.

На простору комплекса виле планирана су три режима: постојећи објекти, постојећи објекти планирани за реконструкцију и новопланирани објекти.

#### **РЕЖИМ 1 – постојећи објекти**

У оквиру комплекса виле постоје два објекта за која је планирано да остану у постојећим габаритима и намени. То су кућа домаћина и помоћни објекат (гаража са оставом) уз кућу. Кућа домаћина је спратности П+Т, могуће је активирање тавана и промена намене у стамбени простор у оквиру исте стамбене јединице. Помоћни објекат је спратности П, на њему нису планиране никакве измене.

#### **РЕЖИМ 2 – постојећи објекти планирани за реконструкцију**

За реконструкцију је планиран објекат виле. Задржавају се основна намена и функција објекта. Објекат се у основи користи за састанке високих функционера којима је потребно омогућити и краћи боравак у просторијама објекта виле. Постојећи објекат прилагодити намени мањим изменама габарита, пре свега волумена поткровне етаже и отворених тераса како би се могао користити и за састанке, саветовања, симпозијуме, презентације, едукације и једнодневне семинаре. У основи објекат са терасом има 228 m<sup>2</sup>. Реконструкцијом је предвиђено да са вила састоји од следећих просторија: улаза, заједничког тоалета са предпростором за спремачицу, економског улаза са предпростором, кухиње, салона, сале за састанке, собе за одмор, купатила, ресторана и терасе. У подруму се налазе новопланирана котларница, остава, техничка просторија и



винарија са ходником. Од материјала су планирани пре свега камен, дрво и опекарски производи.

### РЕЖИМ 3 – новопланирани објекти

У северном делу комплекса, уз улаз из новопланиране улице, планирана је изградња мултифункционалног конгресног центра са пратећим садржајима – приступ, паркинг, пешачке комуникације и поплочан плато са јарболима. Објекат је планиран спратности Су+П+1, спратних висина прилагођених намени. Детаљнији приказ са табелом површина дат је у анексу урбанистичког пројекта.

### Партерно уређење

Све комуникације унутар комплекса су партерно обрађене у складу са својом основном наменом. Коловоз је планиран да буде поплочан, простор намењен паркирању поплочати шупљим бетонским или пластичним елементима између којих засадити траву или неком другом врстом поплочања која ће јасно раздвојити паркинге од коловоза.

Унутар комплекса виле све слободне површине су планиране као зелене и поплочане површине. (Услови уређења зелених површина детаљније су образложени у даљем тексту кроз тачку 8. зеленило.)

Поплочане површине намењене су пешачким комуникацијама и одмору корисника комплекса. Пешачке стазе поплочати каменим, дрвеним и другим плочама а према графичком приказу „План зеленила и партерног уређења” у размери 1:500. Приликом поплочавања водити рачуна о могућности кретања слепих и слабовидних особа и у складу са тим користити елементе који омогућавају лакше сналажење у простору. Приступе објекту и улаз (бар један) пројектовати у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97).

Осветљење комплекса решавати у складу са различитим потребама за осветљењем приликом коришћења простора. Осветљење решавати кроз више нивоа (основно осветљење комплекса, осветљење објеката, осветљење стаза и платоа, декоративно осветљење зелених површина, ...) у складу са потребама коришћења простора. Приликом избора светиљки водити рачуна о усмерености светла и светлосном загађењу. Могуће је поставити подно осветљење, пре свега дуж пешачких стаза. Пожељно је избором положаја и врсте светиљки нагласити просторне реперне тачке.

Комплекс виле оградити оградом зиданом у свом доњем делу и прозачном и озелењеном у горњем делу.

### **Урбани мобилијар**

За смештај контејнера за смеће треба оградити површину (5x5 m) уз паркинг простор на колском улазу у комплекс, како би се омогућио лакши приступ возилима Градске чистоће и то на делу уз кућу домаћина до реализације пословног објекта - конгресног мултифункционалног центра, а потом и уз њега.

Обавезно је постављање корпи за отпатке на улазима у комплекс, на улазима у објекте, те уз клупе на пешачким комуникацијама и планираним поплочаним површинама намењеним одмору корисника простора.

Клупе поставити формирањем ниша дуж пешачких стаза, а у централном делу дворишта и испред објекта конгресног центра, груписањем у целине.

Предвидети исте типове урбаног мобилијара унутар целог комплекса виле.

### **3. ПРИКАЗ ПЛАНА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

Пројектом парцелације и препарцелације дефинисана је парцела комплекса виле Војводина која се формира од целих парцела бр. 1522, 1524, 1525/1, 1526/1, 1527/1, 1528, 1529 и делова парцела број 1530, 1531, 1532, 1533/1, 1534/1. Парцели комплекса вила Војводина могуће је припојити целу парцелу број 1523 и део парцеле број 1535/1. Од парцела број 1530, 1533/1, 1534/1, 1531, 1532 и 1535/1 треба одвојити део за саобраћајницу и од парцеле број 1532 издвојити део за трансформаторску станицу.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу „План парцелације са аналитичко геодетским елементима” у размери 1:500, важи графички приказ.

### **4. ПРИКАЗ ПЛАНА НИВЕЛАЦИЈЕ**

Грађевински рејон обухваћен урбанистичким пројектом налази се на надморској висини од 130,0 m до 169,5 m са падом од запада према северу. Терен се у висинском погледу задржава. Планирани падови интерне саобраћајнице су од 4,0% до 12,0%.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине коловоза,
- нагиб нивелете.

## **5. ПЛАН ХИДРОТЕХНИКЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА МРЕЖУ**

### **Снабдевање водом**

Снабдевање водом биће решено преко планиране водоводне мреже у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

На путу за Поповицу постоји секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm на коју ће се прикључити планирана мрежа из комплекса.

Санитарна мрежа унутар комплекса биће профила Ø 100 mm.

Хидрантска мрежа ће се изградити као засебна мрежа са прикључењем на планирани санитарни водовод у комплексу

Урбанистичким пројектом планира се изградња бунара за хватање воде из подземља. Вода из подземља користиће се као технолошка вода за одржавање зеленила и планиране водене површине (фонтане).

За рецикулацију воде и одржавање квалитета воде у фонтани планира се изградња одговарајућег уређаја.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу „План инфраструктуре” у размери 1:500.

### **Одвођење отпадних и атмосферских вода**

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко планиране канализационе мреже сепаратног типа.

Отпадне воде ће се преко зацељене канализационе мреже профила Ø 250 mm, одводити према канализационом систему Сремске Каменице.

У складу са нивелационим карактеристикама терена планирана канализација отпадних вода биће оријентисана према планираној уличној канализацији у улици северно од комплекса.

До изградње планиране уличне канализације у северној улици, отпадне воде ће се одводити у водонепропусну септичку јаму на парцели корисника.

Посебно се инсистира на водонепропусности септичке јаме због спречавања загађења подземних водоносних слојева.

С обзиром на планирано уређење простора са доста зелених површина, урбанистичким пројектом се не планира изградња атмосферске канализације. Атмосферске воде ће делом упити зелене површине, а делом ће се гравитационо сливати према нижим теренима.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу „План инфраструктуре” у размери 1:500.

### **Услови за прикључење на водну инфраструктуру**

### **Услови за прикључење на водоводну мрежу**

Услови су следећи:

- прикључење комплекса на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- водомер сместити у водомерном шахту;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП „Водовод и канализација” из Новог Сада.

### **Услови за прикључење на канализациону мрежу**

Услови су следећи:

- прикључење комплекса на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- водонепропусну септичку јаму поставити минимум 3,0 m од границе суседне парцеле.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП „Водовод и канализација” из Новог Сада.

## **6. ПЛАН ЕНЕРГЕТИКЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА МРЕЖУ**

### **Снабдевање електричном енергијом**

Ово подручје има обезбеђено снабдевање електричном енергијом из електроенергетског система Новог Сада. Преко подручја пролази надземни 20 kV вод са ког се одваја крак до стубне трансформаторске станице (СТС) која се налази у улици

Фрушкогорски пут. Од СТС полази надземна нисконапонска 0.4 kV мрежа до објеката унутар комплекса виле.

Ограничавајући фактор за планирање и изградњу на овом подручју представљају два 110 kV далековаода са својим заштитним коридорима. У зони заштите коридора није дозвољена изградња објеката ни садња високог и средњег растиња и воћки.

Да би планирани објекти имали обезбеђено снабдевање електричном енергијом, потребно је до њих изградити прикључак на електроенергетску мрежу. Постојећу надземну 20 kV и 0.4 kV мрежу могуће је демонтирати и изградити каблирањем, у складу са електроенергетским условима "Електродистрибуције Нови Сад". Од постојеће надземне, односно будуће кабловске нисконапонске мреже, или од постојеће стубне трансформаторске станице у улици Фрушкогорски пут, потребно је изградити прикључак до разводног ормара и кабловских прикључних кутија (КПК) на објектима. У оквиру комплекса планирати и изградњу инсталације спољне и декоративне расвете. У једној од просторија у планираним објектима обезбедити простор за смештај опреме за резервно напајање комплекса (агрегат).

У случају потреба за већом једновременом максималном снагом, у оквиру комплекса могуће је изградити стубну или монтажну-бетонску трансформаторску станицу, у складу са електроенергетским условима "Електродистрибуције Нови Сад".

Због погодног географског положаја и добре инсолације на овом подручју препоручује се употреба соларних фотонапонских модула за добијање електричне енергије која се може искористити за потребе осветљења.

### **Снабдевање топлотном енергијом**

Ово подручје нема обезбеђено системско снабдевање топлотном енергијом. Постојећи објекти се снабдевају из сопствених топлотних извора, користећи углавном чврсто гориво (дрво, угаљ). У улици Фрушкогорски пут постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа која се снабдева гасом из мерно-регулационе гасне станице (МРС) у Сремској Каменици.

Да би планирани објекти имали обезбеђено снабдевање топлотном енергијом, потребно је од постојеће дистрибутивне мреже у улици Фрушкогорски пут изградити прикључак до мерно-регулационог сета који ће се налазити уз домареву кућу. Од мерно-регулационог сета потребно је изградити подземну гасну инсталацију до котларница у објектима.

Због погодног географског положаја и добре инсолације на овом подручју препоручује се употреба соларних колектора за добијање топлотне енергије која се може искористити за топлу потрошну воду. Такође се препоручује да сваки нови објекат има у оквиру котларнице и топлотну пумпу за пренос геотермалне енергије од

извора (за шта је потребно избушити бунар) до циљног простора. Постоји и могућност примене енергије биомасе за загревање објеката коришћењем брикета и пелета као погонског горива за пећи. За уштеду топлотне енергије приликом загревања објеката (посебно у зимским месецима) препоручује се примена савремених изолационих елемената у њиховој изградњи.

Планирани основни правци електроенергетске и термоенергетске инфраструктуре приказани су на графичком приказу „План инфраструктуре” у размери 1:500.

### **Телекомуникације**

Ово подручје је прикључено у телекомуникациони систем. У комплексу постоји изграђена надземна телефонска мрежа која се напаја из аутоматске централе у Сремској Каменици. На комплексу је омогућен пријем сигнала сва три постојећа оператера мобилне телефоније.

Да би се омогућило прикључење планираних садржаја у телекомуникациони систем, потребно је до њих изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

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

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу дистрибутивну електроенергетску мрежу или директним напојним водом из трафо-станице. Положај прикључног ормара прилагодити условима „Електродистрибуције Нови Сад” тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом или самоносећим кабловском снопом, у складу са електроенергетским условима „Електродистрибуције Нови Сад”.

### **Услови прикључења на гасоводну мрежу**

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета-станице) испројектовати и изградити према условима ДП „Нови Сад-Гас”.

## **Услови прикључења на телекомуникациону мрежу**

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта, према условима „Телеком Србија” а.д. Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

## **7. САОБРАЋАЈ**

### **Мрежа саобраћајне инфраструктуре**

Подручје обухваћено урбанистичким пројектом повезано је са уличном мрежом Сремске Каменице преко улице Фрушкогорски пут. У свом западном делу ово подручје директно је повезано са Фрушкогорским путем, а северни део преко планиране улице.

Планиране интерне саобраћајнице усклађене су са постојећим и планираним садржајима и прилагођене су конфигурацији терена.

Паркирање путничких аутомобила за кориснике виле Војводина и конгресног центра, решено је унутар предметног комплекса изградњом приближно 50 паркинг места за путничке аутомобиле и могућности паркирања два аутобуса.

Ово подручје повезано је линијама јавног градског путничког превоза преко улице Фрушкогорски пут.

### **Услови за грађење саобраћајних површина**

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,30 m, а дужина од 4,60 до 5,0 m.

У графичком приказу „План регулације, нивелације и саобраћаја” у размери 1:500 су приказани сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

## 8. ЗЕЛЕНИЛО

Постојећу квалитетну вегетацију потребно је задржати и сачувати од планираних грађевинских радова, што се нарочито односи на постојећа вредна стабла липе испред објекта Виле.

Зелени материјал у оквиру комплекса чине углавном руже, воћне саднице и самоникле коровске биљке које ће се, према пројекту, заменити новим декоративним биљкама.

На источној страни комплекса заступљена је детелина која се делимично мења, а делимично задржава - према пројекту.

Функционално је комплекс подељен на неколико целина:

- терасе око Виле,
- главна коктел тераса,
- комплекс вртова који спајају улаз и коктел терасу,
- домаров врт,
- слободни простори око конгресног центра,
- поплочан плато са јарболима и
- доњи парк (заштитно зеленило).

Вртови се уређују као мали вртови унутар потпорних зидова, партерно обрађени травнатим теписима, декоративном вегетацијом, цвећем, перенама, и кором дрвета. Сво зеленило се сади према плану озелењавања.

Од постојећих стаза задржава се она која повезује директно Вилу и будући објекат.

Све стазе, одморишта и вртове прати адекватно зеленило, које доприноси укупном амбијенту.

Највећи део доње падине покривен је различитим врстама травњака и покривача тла - изабрана вегетација је прилагођена терену у нагибу, са кореновим системом који добро везује земљу.

Основни концепт уређења овог неизграђеног дела парцеле свакако је пејзажно уређење заталасаног терена на обронцима Фрушке горе и коришћење аутохтоних врста при озелењавању. Одабир врста је вршен у складу са био-еколошким условима, односно у складу са асоцијацијом, односно биоценозом карактеристичном за падине Фрушке горе.

Потребно је искористити погодност визура и то са терасе, стога се подразумева уређење са ниском декоративном вегетацијом, те се на овом делу изоставља садња високог дрвећа.

Партерно декоративно зеленило пројектовано је дуж централне стазе, без строгих геометријских линија како би читав простор парцеле представљао складну



целину, са што природнијим облицима зеленила, а својим физиолошким карактеристикама појачао декоративност површине.

Слободни простори Конгресног центра такође ће бити адекватно озелењени, тако да ће најдекоративнијом хотрикултурном обрадом бити наглашени улази и прилази у центар.

У односу на улаз са главног пута, планирана је шира прилазна стаза поред домареве куће са проширењем за паркинг у травњаку отпорном за гажење и озелењеним предпростором за будући објекат.

Постојећа стаза треба да је са пар придодатих шетних стаза поплочана и реализована у трави. Стазе се шире од основне целине Виле са терасастим предпростором правећи у терену који пада на све стране од саме Виле, травната брдашца – целине оивичене зеленилом у складу са визурама и функционалном расподелом целе парцеле.

Доња падина, која обавија Вилу са три стране и нагнута је у правцу Дунава, решена је функционално као парковски простор са „меким стазама” од траве. Појас заштитног зеленила у оквиру парковске површине, чине високи лишћари и спрат шибља који обезбеђује додатну заштиту у рубном делу парцеле, док су у задњем делу високи четинари.

Испод енергетских коридора треба изоставити садњу високог дрвећа, тако да ће на том делу терен бити покривен травњаком и партерном вегетацијом.