

288

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 – исправка и 64/10 –УС) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на ХLI седници 24. јуна 2011. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОИРИШКОГ ПУТА СА ДЕЛОМ ПАРАГОВА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ**

### **I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

#### **1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОИРИШКОГ ПУТА СА ДЕЛОМ ПАРАГОВА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ**

План детаљне регулације Староирешког пута са делом Парагова у Сремској Каменици (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Староирешког пута са делом Парагова у Сремској Каменици ("Службени лист Града Новог Сада" број 21/10), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXV седници 30. априла 2010. године.

Према Генералном плану града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план) простор обухваћен планом намењен је породичном становању са пратећим садржајима и инфраструктурним коридорима.

Бруто површина простора који је обухваћен планом износи 81,25 ха.

Површина обухваћена планом налази се у сремском делу града, чије је окружење планирано за породично становање и заштитно зеленило у граници грађевинског подручја града Новог Сада.

Намена земљишта унутар грађевинског подручја мењала се кроз генералне планове града Новог Сада.

За северни део овог простора донет је Регулациони план "Староирешки пут" у Сремској Каменици ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 15/99 и 17/03), с тим што је граница грађевинског подручја проширена и на суседне терене, који су кроз измену Генералног плана пренамењени од заштитног зеленила у породично становање.

Јужни део овог простора по претходним генералним плановима био је намењен за будућу стамбену зону породичног становања, а затим за специјалну намену.

### **2. ЦИЉ ДОНОШЕЊА ПЛАНА**

Циљ доношења плана је да се на основу планиране намене површина утврђене Генералним планом и утврђеног постојећег стања, постигне следеће:

- усагласе решења у простору са правилима грађења и правилима уређења утврђеним Генералним планом;
- легализују бесправно изграђени објекти (сем објеката у регулацијама саобраћајница и инфраструктурним коридорима);
- омогући уређење површина и изградња објеката јавне намене и других површина и објеката на најрационалнији начин;
- утврди оптимално просторно решење уз уважавање стања и промена у простору као и потреба и могућности развоја подручја у складу са условима утврђеним Генералним планом.

### **3. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОИРИШКОГ ПУТА СА ДЕЛОМ ПАРАГОВА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ**

Концепт плана детаљне регулације Староирешког пута са делом Парагова у Сремској Каменици (у даљем тексту: Концепт плана) разматрала је Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада на 72. седници одржаној 19. маја 2010. године, и у Извештају о извршеној стручној контроли Концепта плана, број V-35-222/10 од 19.05.2010. године, дала позитивно мишљење.

Подручје које је обухваћено планом намењено је Генералним планом породичном становању са пратећим садржајима, заштитно зеленило и инфраструктурним коридорима. Површина унутар границе плана износи 81,25 ха.

Овај простор налази се на сремској страни града, изузетних је природних одлика, нагнутог, брежуљкастог терена и има добре визууре према Дунаву, Новом Саду и Фрушкој гори.

Терен је делом погодан за изградњу и условно погодан, па је пре приступања изградњи и уређењу неопходно извршити истражне радове, како би се утврдили сви елементи који директно утичу на стабилност објеката, а самим тим и на погодност изградње. На појединим деловима терен је непогодан за изградњу, присутна су потенцијална места где би се могла пореметити природна равнотежа, због чега је потребно извршити детаљна инжењерско-геолошка и геомеханичка истраживања ради одређивања обима и врсте санације.

Инжењерско-геолошке и хидрогеолошке одлике терена условиће одређена ограничења у погледу изградње простора. На просторима са већим нагибима терена потребно је извести детаљна истраживања терена у циљу утврђивања начина изградње и услова експлоатације објеката.

Северни део овог простора је изграђен породичним објектима, како легалним, тако и нелегалним.

На основу аеро-фото снимка и теренског истраживања регистрован је велики број бесправно изграђених објеката.

Последњих година нелегална изградња се проширила у свим правцима, изградњом породичних стамбених објеката и објеката различитих радних активности.

Унутар граница грађевинског подручја, мали је број асфалтираних улица.

У северном делу овог простора мањи део заузима инфраструктурни коридор – високонапонски планирани далековод испод кога су изграђени објекти.

Постојећа изграђеност, предложена намена простора, постојећа и предвиђена мрежа саобраћајница, определила је да се цео простор подели на две просторне целине.

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

Уважавајући услове стрмог и брежуљкастог терена, постојећу парцелацију и потребу за легализацијом, предлаже се таква саобраћајна мрежа која ће омогућити приступ парцелама на којима је предложена изградња породичних и других објеката.

Претпоставка је да се могу очекивати захтеви за легализацију и стога већини изграђених објеката треба омогућити легализацију, изузев објеката у регулацији улица, и трасама инфраструктурних коридора.

Концептом плана, намена социјалне установе (Геронтолошки центар) лоцира се источно од Фрушкогорског пута у јужном делу овог простора.

Овај простор повезан је преко Фрушкогорског пута са државним путем II реда Р - 107 (ка северу), а ка истоку, преко Улице Ружин венац, са државним путем I реда М-21. Овим саобраћајницама ово подручје се повезује са уличном мрежом Сремске Каменице и Новог Сада.

Предложена улична мрежа на овом подручју у највећој могућој мери користи трасе постојећих улица и атарских путева, уз дефинисање одговарајућих саобраћајно-техничких карактеристика. Предлажу се и нове стамбене улице које омогућавају формирање стамбених парцела.

Снабдевање водом дела простора обавља се преко постојеће водоводне мреже у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

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

Према нивелационим карактеристикама, предметни терен, припада трећој висинској зони снабдевања водом.

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће и предложене водоводне мреже.

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm, предлаже се у свим постојећим улицама где она до сада није реализована, као и у свим новопланираним улицама. Оставља се могућност реконструкције и измештања у профилу улице постојеће водоводне мреже, која не задовољава у погледу квалитета цевовода или места у профилу улице.

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

Отпадне воде се одводе у септичке јаме на парцелама корисника.

Атмосферске воде се делом упијају у тло, а делом се гравитационо сливају према Каменичком и Новоселском потоку.

Концептом је предвиђено одвођење отпадних и атмосферских вода преко предложене канализационе мреже сепаратног типа.

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

До реализације предложене канализационе мреже, отпадне воде могуће је решавати преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника.

Уз Каменички поток се предлаже заштитни појас у ширини од 7 m мерено од горње ивице потока. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

Ово подручје се снабдева електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање је трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 6-Мишелук". Од ове ТС полази 20 kV надземна мрежа са које су изграђени изводи до постојећих стубних трансформаторских станица 20/0,4 kV. Ове трансформаторске станице, преко дистрибутивне нисконапонске мреже која је изграђена надземно, снабдевају електричном енергијом постојеће потрошаче.

За напајање будућих садржаја електричном енергијом изградиће се одређен број нових трансформаторских станица и до њих довести 20 kV мрежа.

Преко подручја пролази и далековод 110 kV са својим заштитним коридором од ТС "Нови Сад 1" до ТС "Рума 1".

Снабдевање топлотном енергијом делимично је решено са постојеће гасоводне мреже у Сремској Каменици која се снабдева гасом из мерно-регулационе станице (МРС) "Сремска Каменица". Ова МРС преко дистрибутивне мреже снабдева топлотном енергијом један део објеката са овог простора. Остали садржаји се снабдевају из локалних топлотних извора.

За снабдевање будућих потрошача биће потребно изградити дистрибутивну мрежу до нових објеката. Нова дистрибутивна гасоводна мрежа ће бити грађена у профилима саобраћајница.

Будући потрошачи моћи ће се снабдевати топлотном енергијом и из алтернативних и обновљивих извора

енергије (сунчева енергија, енергија био-маса, гео-термална енергија итд.).

Ово подручје је повезано на телекомуникациону мрежу Сремске Каменице где се, у Железничкој улици, налази аутоматска телефонска централа. Само један број потрошача са овог подручја има изведен телефонски прикључак.

Предлаже се повезивање свих објеката на постојећу и нову телекомуникациону мрежу.

На подручју у обухвату плана могуће је постављати антенске системе мобилне телефоније.

Посебне услове за израду плана доставили су Јавно комунално предузеће "Чистоћа" Нови Сад; Јавно предузеће "Електроурежа Србије", Погон "Нови Сад" Нови Сад; Јавно водопроводно предузеће "Воде Војводине" Нови Сад; Електровојводина ДОО, Електродистрибуција "Нови Сад"; Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Нови Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање; Министарство одбране, Управа за инфраструктуру и Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

#### 4. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Графички део Концепта плана чине следећи графички прикази:

1. Концепт просторног уређења ..... А3
2. Предлог површина јавне намене ..... А3
3. Концепт водне инфраструктуре..... А3
4. Концепт енергетске инфраструктуре ..... А3

## II. ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. Граница плана и обухват грађевинског подручја

Подручје које је обухваћено планом налази се у Катастарској општини Сремска Каменица, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на тремеџи парцела бр. 1593/2, 1593/3 и 4012 (Малокаменички поток). Од ове тачке граница у правцу југа прати источну границу парцеле број 4012 и долази до тремеџе парцела бр. 4012, 1880 и 1881, затим скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 1880, пресеца парцелу број 1879 (пут), прати западну и северну границу парцеле број 1877 до пресека са западном планираном регулационом линијом улице. Даље, граница скреће у правцу југа, прати западну планирану регулациону линију улице до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 1965 (пут), скреће у правцу југоистока, прати јужну границу парцела бр. 1965, 1973, 1976, 1977 и 1978/1, источну границу парцела бр. 1970, 2090, 2094, 2095 и 2100, северну границу парцеле број 2704/7, западну границу парцела бр. 2704/7, 2704/6, 2704/1, 2704/2, 2704/9, 2704/3, 2704/10, 2704/14, 2687, 2680, 2679, 2674/2 и 2674/1 и долази до тремеџе парцела бр. 2674/1, 2675/1 и 2673. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број

2673 до пресека са западном планираном регулационом линијом Фрушкогорског пута, затим скреће у правцу југа, прати западну планирану регулациону линију Фрушкогорског пута до пресека са јужном границом парцеле број 2656. Даље, граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 2656 до тремеџе парцела бр. 2656, 2651/2 и 3990 (Фрушкогорски пут), затим скреће у правцу југа, прати западну границу парцеле број 3990 до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 2773/11. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, пресеца парцелу број 3990 и долази до тремеџе парцела бр. 2773/11, 2861/1 и 3990, наставља да прати јужну границу парцела бр. 2773/11 и 2773/5, затим у правцу севера прати источну границу парцела бр. 2773/5, 2773/4, 2773/3 и 2773/2 до тремеџе парцела бр. 2775, 2774/11 и 2273/2. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати јужну границу парцеле број 2775 до пресека са продуженим правцем осовине планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу севера и запада, прати осовине планираних саобраћајница до пресека са продуженим правцем источне границе парцеле број 2756/4. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцела бр. 2756/4 и 2765/1 и продуженим правцем источне границе парцеле број 2765/1 долази до осовине планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу севера, прати осовине планираних саобраћајница и продуженим правцем долази до јужне границе парцеле број 2067/2. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 2067/2 до пресека са осовином планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу североистока, прати осовине планираних саобраћајница све до осовинске тачке број 1030. Даље, граница у правцу истока долази до тремеџе парцела бр. 2060/1, 2060/2 и 2062 (пут), затим у правцу истока прати границу парцела бр. 2060/1 и 2060/2 до тремеџе парцела бр. 2060/1, 2060/2 и 2056/1. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцела бр. 2060/1, 2061, 2053/3, 2053/8, 2053/2, 2053/1, 2052/4 и 2050 до тремеџе парцела бр. 2050, 2049/2 и 2062, скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 2062 и долази до пресека са осовином планиране саобраћајнице коју прати до осовинске тачке број 925а, затим у правцу запада управним правцем долази до источне границе парцеле број 2043/1. Даље, граница у правцу севера и запада прати источну и северну границу парцеле број 2043/1, источну границу парцеле број 2045/6, пресеца парцелу број 2047 (пут), прати источну границу парцела бр. 1514/7, 1513/2 и 1512/2 и долази до тремеџе парцела бр. 1516/2, 1512/2 и 1512/3. Даље, граница пресеца парцелу бр. 1516/2 и 1516/1 и долази до осовинске тачке број 915а, затим прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са јужном границом парцеле број 1519/2. Од ове тачке у правцу истока граница прати јужну границу парцела бр. 1519/2 и 1510/1 и долази до тремеџе парцела бр. 1511/1, 1510/1 и 3989/1 (пут), затим прати источну границу парцеле број 3989/1 до тремеџе парцела бр. 1510/2, 1510/3 и 3989/1. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 1510/3, 1524, 1525/1, 1525/2, 2015 и 2014/1, пресеца парцелу број 3990 (пут) и долази до тремеџе парцела бр. 3990, 1893/2 и 1544/1, затим скреће у правцу севера, прати западну границу парцела бр. 1544/1, 1544/2, 1545 и 1542, затим у правцу запада прати северну границу парцела бр. 1542, 1545, 1546/1 и 1546/3, западну и северну границу пар-

целе број 1548 и долази до тромеђе парцела бр. 1548, 1549/1 и 3977 (пут). Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати западну границу парцеле број 1549/1, до тачке на пресеку са продуженим правцем северне границе парцеле број 1593/3, затим продуженим правцем сече парцелу број 3977 и долази до тачке на тромеђи парцела број 3977, 1593/3 и 1593/2. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати северну границу парцеле број 1593/3, и долази до почетне тачке описа границе грађевинског подручја.

Површина која је обухваћена планом је 81,25 ha.

## 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 2.1. Општа правила за уређење простора

Породично становање представља преовлађујућу намену и обухвата површину на којој се планирају различити садржаји за задовољење свакодневних потреба становника, и остале активности које се могу развијати у становању.

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

На обухваћеном простору евидентирани су бесправно изграђени објекти.

Концентрација бесправно изграђених објеката је већа у северном делу простора. Северни део простора је уређенији, изведен је део блоковских саобраћајница са правилним обликом парцела на основу важећег регулационог плана.

Планом се утврђују услови за санирање постојећих бесправно изграђених објеката и уклапање изграђених објеката у постојећу парцелацију. Грађевинске парцеле у јужном делу простора су у великој мери неправилног облика, и различите по површини дубини и ширини фронта.

Сем породичног становања планира се и општеградски линијски центар дуж Фрушкогорског пута за који се прописују услови за реализацију.

Саобраћајну мрежу чине постојеће и планиране саобраћајнице.

Фрушкогорски пут је саобраћајница планирана Генералним планом, која повезује овај простор са Новим Садом преко Сремске Каменице на северу и Фрушком гором на југу.

Постојеће и планиране блоковске саобраћајнице повезане су са Фрушкогорским путем главном приступном саобраћајницом на овај простор.

На простору где је реализована бесправна изградња прихваћена је постојећа парцелација и успостављена улична мрежа.

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образложење грађевинских парцела.

Основно правило парцелације је утврђивање регулационих ширина и праваца будућих саобраћајница, у чијем профилу је планирана потребна инфраструктура.

Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела.

На простору који се налази у граници плана евидентирани су зоне бесправно изграђених породичних стамбених објеката, као и слободни неизграђени простори, планирани и за друге намене за које су утврђена правила парцелације.

На површинама осталих намена, постојеће парцеле породичног становања се задржавају са неопходним изменама где се мења регулација улица и где се утврђује спајање две или више парцела у једну. За планирано породично становање утврђени су услови за парцелацију, од које су могућа одступања приликом израде пројекта парцелације и препарцелације, придржавајући се услова датих у плану.

### 2.2. Концепција просторног уређења

На основу планиране намене земљишта, постојеће и планиране мреже саобраћајница, простор обухваћен планом подељен је на две просторне целине и пет грађевинских блокова унутар регулационих линија.

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

Положај и природне вредности овог локалитета допринели су да последњих година буде интересантан за породично становање.

Овај простор поред нагнутог и брежуљкастог терена има и добре визуре према Дунаву и Новом Саду, као и према Фрушкој гори.

Изграђени породични стамбени објекти сконцентрирани су у северном делу овог простора, за који постоји важећи регулациони план, али је велики број објеката изграђен нелегално, без урбанистичке документације.

За јужни део овог простора не постоји детаљнија разрада.

Оваква изградња, без одговарајуће планске документације, планираним решењем се, (колико је то могуће) прихвата, и планира се нова изградња на слободном неизграђеном простору.

Сагледавањем просторних могућности локалитета, због брдовитог терена, постојећег и планираног далековода, који пролазе преко северног дела грађевинског подручја обухваћеног планом и уз уважавање свих ограничавајућих фактора, планира се да се површине, које испуњавају услове за нову изградњу, намене породичном становању и ванстамбеним садржајима, односно општеградском линијском центру на делу Фрушкогорског пута.

Највећу површину обухвата простор планиран за породично становање са једним стамбеним објектом на парцели, док су пратећи садржаји насеља (као што су дечије установе, амбуланте, апотеке и др.) димензиониране за потребе планираног броја становника.

Планира се изградња и стамбених објеката на заједничкој парцели који ће формирати независан затворени комплекс.

Планира се изградња геронтолошког центра, на одређеном локалитету, који је примерен за овакву намену објекта.



Унутар грађевинског подручја, у складу са постојећим саобраћајницама, односно атарским путевима који се задржавају, планира се мрежа улица које формирају будуће грађевинске блокове. Са постојећих и планираних саобраћајница обезбедиће се приступ планираним грађевинским парцелама.

Легализација изграђених објеката извршиће се у складу са условима изградње утврђених планом, осим објеката у регулацији улица, и трасама инфраструктурних коридора.

### 2.3. Подела на просторне целине, намена земљишта и локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат

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

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

Северни део простора - део блокова бр. 1, 2 и 3, узимају постојећи и планирани инфраструктурни коридори високонапонске мреже.

У западном делу простора у блоку број 1 планира се заштитни појас Малокаменичког потока у ширини од 7 м.

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

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

### 2.4. Нумерички показатељи

**Табела 1. Приказ планираних површина**

Блокови породичног становања и затворени стамбени комплекси .....	61,65 ha
Линијски локални центар и породично становање .....	0,43 ha
Комплекс социјалне установе (геронтолошки центар)	
Капацитет око 200 корисника .....	0,44 ha
Терен непогодан за изградњу због конфигурације терена .....	1,09 ha
Заштитни појас уз поток .....	0,50 ha
Регулације саобраћајница .....	17,05 ha
<b>Укупно .....</b>	<b>81,25 ha</b>
Заштитни коридор далековода (површина испод коридора) .....	0,74 ha
<b>Планирани број становника .....</b>	<b>3200</b>

**Табела 2. Приказ постојећег стања објеката**

Број изграђених објеката према евиденцији катастра .....	367
Број објеката са аеро-фото снимака .....	51
Укупно изграђених објеката .....	418
Број издатих урбанистичких услова .....	46
Број планираних објеката биће изграђен према датим правилима грађења.	

### 2.5. План регулације и нивелације површина јавне намене

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

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 1517/11, 1521/5, 1595, 1878, 1879, 1889, 1893/8, 1894, 1895/4, 1911, 1920/3, 1920/4, 1920/5, 1924/2, 1925/2, 1927/9, 1928/7, 1929, 1946/4, 1959/5, 1965, 1995, 2002/1, 2007/6, 2016, 2032/1, 2032/2, 2032/3, 2032/4, 2032/5, 2032/6, 2032/7, 2032/8, 2032/9, 2032/10, 2032/11, 2032/12, 2032/13, 2037, 2046, 2047, 2062, 2074/2, 2077/3, 2704/13, 2705, 2710, 2759/4, 2761/4, 2762/3, 2762/4, 2766/5, 2767/1, 2767/7, 2767/8, 2772, 2803/2, 3977, 3990, 3990/2 и делови парцела бр. 1511/1, 1511/2, 1512/1, 1513/2, 1514/7, 1515, 1516/1, 1516/2, 1517/1, 1517/2, 1517/3, 1517/4, 1517/5, 1517/6, 1517/7, 1517/8, 1517/9, 1517/10, 1517/12, 1517/13, 1517/14, 1517/15, 1517/16, 1517/17, 1517/18, 1517/19, 1517/20, 1519/4, 1519/5, 1520/1, 1520/2, 1520/3, 1520/4, 1520/6, 1520/7, 1520/8, 1521/1, 1521/2, 1521/3, 1544/1, 1544/2, 1544/3, 1546/1, 1547, 1548, 1593/3, 1876/1, 1876/2, 1876/3, 1876/4, 1877, 1881, 1882/1, 1882/2, 1882/3, 1882/4, 1882/5, 1882/6, 1882/7, 1882/8, 1883, 1884, 1886/2, 1886/3, 1886/4, 1886/5, 1890/1, 1890/2, 1890/3, 1890/4, 1890/5, 1890/6, 1890/7, 1890/8, 1890/9, 1890/10, 1890/11, 1890/12, 1891/1, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5, 1891/6, 1891/7, 1893/1, 1893/2, 1893/3, 1893/4, 1893/5, 1893/6, 1893/7, 1895/1, 1896, 1897/1, 1897/2, 1897/3, 1898, 1898/1, 1899, 1900/1, 1900/2, 1900/3, 1900/4, 1901, 1903/1, 1905/1, 1905/2, 1905/3, 1906/1, 1906/3, 1906/4, 1907/1, 1907/2, 1907/4, 1908/3, 1908/4, 1909/1, 1909/2, 1910, 1913/1, 1913/2, 1913/3, 1914, 1915/3, 1915/4, 1915/5, 1915/6, 1917/2, 1917/3, 1918/2, 1918/3, 1919/1, 1919/4, 1920/1, 1921, 1922/1, 1922/2, 1922/3, 1923/1, 1923/2, 1924/1, 1925/1, 1926/1, 1926/2, 1927/1, 1927/2, 1927/3, 1928/1, 1928/2, 1928/3, 1928/4, 1928/5, 1928/6, 1928/8, 1928/9, 1928/10, 1928/11, 1928/12, 1928/13, 1930/3, 1930/4, 1930/5, 1932/1, 1932/2, 1932/3, 1932/4, 1932/8, 1933/2, 1934, 1937, 1938/1, 1938/2, 1939, 1940, 1941, 1943, 1946/3, 1947, 1950/1, 1950/2, 1951, 1952/1, 1952/5, 1952/6, 1952/8, 1952/9, 1952/10, 1952/11, 1952/12, 1952/13, 1953/2, 1953/3, 1953/4, 1957/1, 1957/2, 1957/3, 1957/4, 1959/1, 1959/6, 1960/1, 1960/2, 1960/3, 1961/1, 1962, 1963/1, 1963/2, 1964, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978/1, 1980/1, 1980/2, 1980/3, 1980/4, 1981/6, 1982/1, 1982/2, 1982/3, 1982/4, 1982/5, 1982/6, 1984/1, 1984/2, 1986/1, 1987, 1988, 1990, 1991/1, 1991/2, 1991/3, 1991/4, 1991/5, 1991/6, 1993, 1994/1, 1994/2, 1994/4, 1994/5, 1996/1, 1996/2, 1997/1, 1997/2, 1997/5, 1997/6, 1998/1, 1998/2, 1998/3, 1999/1,

2000/1, 2001/1, 2001/2, 2001/3, 2001/4, 2001/5, 2001/6, 2001/7, 2001/8, 2001/9, 2002/2, 2002/3, 2002/4, 2002/5, 2002/6, 2002/7, 2002/8, 2002/9, 2002/10, 2002/11, 2002/12, 2003/1, 2003/2, 2005/1, 2005/2, 2005/3, 2005/4, 2006, 2007/1, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5, 2007/7, 2008/1, 2008/2, 2008/3, 2008/4, 2008/5, 2010, 2011, 2012, 2013/1, 2013/2, 2013/3, 2013/4, 2017/1, 2017/2, 2018/1, 2018/2, 2020, 2021/1, 2022, 2023/1, 2023/2, 2024, 2025, 2028, 2029, 2031, 2033, 2034/1, 2034/2, 2034/3, 2035/1, 2035/2, 2036, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043/1, 2043/2, 2045/2, 2045/6, 2050, 2051, 2053/1, 2053/2, 2053/3, 2053/4, 2060/1, 2060/2, 2061, 2064, 2065/1, 2065/2, 2066, 2067/2, 2069, 2070, 2071, 2072/1, 2072/2, 2072/5, 2073/1, 2073/2, 2073/3, 2074/1, 2074/4, 2074/6, 2075, 2076, 2077/1, 2077/2, 2078/1, 2078/2, 2078/3, 2078/4, 2081/1, 2081/2, 2082, 2083/1, 2083/4, 2083/5, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089/1, 2089/2, 2089/3, 2089/4, 2089/5, 2089/6, 2089/7, 2089/8, 2089/9, 2089/10, 2089/11, 2089/13, 2089/14, 2089/15, 2089/16, 2089/17, 2089/18, 2089/19, 2089/20, 2089/21, 2089/22, 2089/23, 2656, 2658/1, 2658/2, 2658/3, 2658/4, 2660/1, 2660/3, 2664/1, 2668, 2669, 2673, 2674/1, 2674/2, 2679, 2680, 2687, 2704/2, 2704/3, 2704/4, 2704/5, 2704/6, 2704/7, 2704/8, 2704/10, 2704/11, 2704/12, 2704/14, 2706/1, 2706/2, 2706/3, 2706/4, 2708/1, 2708/2, 2708/3, 2709, 2711, 2712, 2713/1, 2713/2, 2713/3, 2713/4, 2713/5, 2714/1, 2714/2, 2714/3, 2715, 2749/2, 2749/3, 2752, 2758, 2759/1, 2759/2, 2759/3, 2760/1, 2760/2, 2760/3, 2761/1, 2762/1, 2762/2, 2763, 2764, 2765, 2766/1, 2766/2, 2766/3, 2766/4, 2767, 2767/2, 2767/3, 2767/4, 2768/1, 2768/2, 2769/2, 2769/3, 2770, 2771/1, 2771/2, 2771/3, 2771/9, 2772/3, 2773/1, 2773/2, 2773/3, 2773/4, 2773/5, 2773/6, 2773/7, 2773/8, 2773/9, 2773/10, 2773/11, 2776, 2777/1, 2777/2, 2777/3, 2778, 2779/1, 2779/2, 2780/1, 2780/3, 2783/1, 2783/2, 2783/3, 2784, 2785/1, 2785/2, 2786/1, 2786/2, 2787/1, 2787/2, 2787/3, 2787/5, 2787/9, 2789/1, 2789/2, 2791/1, 2793/1, 2799/1, 2799/2, 2799/3, 2799/4, 2801, 2802, 2803/1, 2803/3, 2803/4, 2804, 2832, 2835;

- зелени сквер: делови парцела бр. 1906/3, 2749/3, 2758, 2787/5, 2787/9, 2793/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу. Уколико планирана регулациона линија пресеца парцелу постојећих путева сматрати да се граница парцеле постојећих путева задржава.

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

### Нивелација

Природне карактеристике терена утицале су на нивелационо решење саобраћајница и садржаја у поједи-

ним блоковима. Основни принцип вертикалног вођења коловоза (уздужни профили) било је максимално прилагођавање терену, уз услов да су подужни нагиби у складу са прописима, што је и постигнуто на највећем делу терена.

Грађевинско подручје обухваћено планом има надморску висину од 122 м до 230 м и пада од југа према северу. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 12%, изузев на краћим деоницама где су, због конфигурације терена, нагиби преко 12%. Приликом израде главних пројеката саобраћајница могућа су одступања, али ово решење представља основ за реализацију висинског положаја објеката у простору. Нивелете заштитних тротоара око планираних објеката прилагодити терену.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

## 2.6. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

### 2.6.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћено подручје ограничено је следећим саобраћајницама:

- са северне стране делом Улице Зелени венац,
- са истока улицама: Пут хероја, Гроздова, Параговски пут, предложене нове саобраћајнице, Параговски видиковач и Улица Мирна и
- са запада Фрушкогорским и Старооришким путем.

Овај простор повезан је преко Фрушкогорског пута са државним путем другог реда Р- 107 (ка северу), а ка истоку, преко Улице Ружин венац, са државним путем првог реда М-21. Овим саобраћајницама обухваћен простор повезан је са уличном мрежом Сремске Каменице и Новим Садам.

Дуж Фрушкогорског пута, одвија се јавни превоз путника.

Планирана улична мрежа на овом подручју у највећој могућој мери користи трасе постојећих улица и атарских путева, уз дефинисање одговарајућих саобраћајно-техничких карактеристика. Планиране су и нове стамбене улице које омогућавају формирање грађевинских парцела.

Профили планираних сабирних и стамбених улица ширине су од 8 до 20 м, колски пролази 5 м, а пешачки пролази 3 м у оквиру попречних профила улица планирају се обострани тротоари.

### 2.6.2. Водна инфраструктура

#### Снабдевање водом

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

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

Према нивелационим карактеристикама, овај терен, припада трећој висинској зони снабдевања водом.

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

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

Трасе и капацитети постојеће и планиране водоводне мреже дати су у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:2500.

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

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

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

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

До реализације планиране канализационе мреже, отпадне воде ће се решавати преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника.

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

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

Планира се заштитни појас уз Каменички поток у ширини од 7 m мерено од горње ивице потока. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

Трасе и капацитети планиране канализационе мреже дати су у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:2500.

### **2.6.3. Енергетска инфраструктура**

#### **Снабдевање електричном енергијом**

Ово подручје снабдеваће се електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 6-Мишелук". Од ове ТС полазиће 20 kV мрежа до трансформаторских станица 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити нисконапонска мрежа до потрошача.

За напајање планираних садржаја електричном енергијом потребно је изградити одређен број нових трансформаторских станица и до њих довести 20 kV мрежу. Нове ТС ће се градити као стубне, на челично-решеткастим стубовима. На парцелама намењеним пословању и социјалној установи могуће је, према потреби, изградити и монтажано-бетонску ТС. Планирана 0,4 kV мрежа ће се градити надземно, док се 20 kV мрежа може градити и надземно и каблирањем, у зависности од техничких и просторних могућности.

Преко подручја пролази и далековод 110 kV са својим заштитним коридором од ТС "Нови Сад 1-Лединци" до ТС "Нови Сад 6-Мишелук". Постојећи заштитни коридор далековода се задржава, а унутар коридора није дозвољена изградња објеката ни садња високог и средњег растиња.

#### **Снабдевање топлотном енергијом**

Ово подручје снабдеваће се топлотном енергијом из гасификационог система, локалних топлотних извора и алтернативних извора енергије.

Снабдевање из гасификационог система биће са постојеће гасоводне мреже у Сремској Каменици која се снабдева гасом из главне мерно-регулационе станице (ГМРС) "Поповица". У регулацијама свих постојећих и планираних саобраћајница потребно је изградити дистрибутивну гасоводну мрежу и прикључке до мерно-регулационих сетова на објектима.

Потрошачи који се не одлуче за прикључење у гасификациони систем имаће могућност снабдевања из локалних топлотних извора користећи углавном чврсто гориво као енергент (дрво, угаљ, биомаса итд.). Препоручује се и употреба соларних топлотних колектора помоћу којих се могу остварити уштеде и до 60% укупне потрошње топлотне енергије у објекту.

### **2.6.4. Телекомуникације**

Ово подручје биће прикључено у телекомуникациони систем, преко телекомуникационе мреже Сремске Каменице. Планира се повезивање свих објеката на постојећу и нову телекомуникациону мрежу. Да би се то обезбедило потребно је изградити проводни оптички кабел и обезбедити простор за смештај телекомуникационе опреме. Опрема ће се смештати у уличним кабинетима који се могу постављати на јавним површинама, према потребама. Такође је потребно до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. У случају да је технички неизводљиво градити кабловску мрежу, могуће је телекомуникациону мрежу извести и надземно.

На подручју је могуће постављати антенске системе мобилне телефоније уз поштовање свих правилника, техничких прописа и препорука који регулишу ову област.

## 2.7. Услови за уређење саобраћајних површина

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђују се, по правилу, на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајима на парцели.

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча. Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним" плочама - префабрикованим танкостеним пластичним (или сл.) елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором.

Највећи уздужни нагиб планираних саобраћајница износи 12%. Минимална ширина тротоара за двосмерна кретања је 1,6 m, а за једносмерна 0,8 m. Најмањи радијус кривина у уличној мрежи саобраћајница препоручује се да буде 6 m, на саобраћајницама где саобраћају возила јавног градског и приградског превоза путника, радијуси кривина не смеју бити испод 8 m.

Приликом изградњи нових и уређења постојећих паркинга обавезно сачувати и заштитити постојеће дрвеће.

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

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). У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U. A9.204.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према наведеном Правилнику.

## 2.9. Уређење зелених површина

Блокови породичног становања претежно су формиран на нагнутом терену, те је с тога потребна пејзажна обрада слободних површина. При њиховом озелењавању треба да буду заступљене врсте високог декоративног листопадног и четинарског дрвећа, разноликог шибља, пузавица и цвећа. Зеленило, због конфигурације и нестабилности терена, треба да има снажан коренов систем, који добро веже земљу и спречава њен одрон и спирање (липа, граб, брест, храст, јавор, багрем, бор, јела, јуниперус, дафина, руј, тамарикс, дрен, глог и сл.). Да би пејзаж кућног врта био што живописнији, уз саму ограду и терасу треба садити цветајуће

декоративне пузавице. На деловима простора где се издавају косине терена и терасе, отварају панорамски видници, потребно је планирати подзиде, степенице и видиковце. Велике парцеле, осим овако уређених вртова, могу да садрже формиран и мањи воћњак, виноград и повртњак.

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

Формиране видиковце и природна узвишења такође треба употпунити елементима партерне архитектуре. Њихова обрада планира се партерном вегетацијом на правцима визура.

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

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

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

Заштитно зеленило планира се у функцији заштите земљишта на стрмим теренима. На овим површинама се сади отпорна висока и средње висока вегетација. Висока вегетација биће заступљена на око 50% површине и треба је формирати од отпорних врста лишћара и четинара.

## 2.10. Заштита градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, на подручју обухваћеном планом нема заштићених културних добара нити регистрованих објеката под претходном заштитом. На овом простору није утврђено постојање археолошког налазишта. Археолошка истраживања унутар обухвата плана нису вршена нити је било пријава случајних налаза.

Међутим, таква ситуација не искључује појаву остава и усамљених гробова, па се стога утврђује обавеза извођача да, уколико се током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, исте без одлагања прекине и о налазу обавести Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, као и да предузме мере да се налаз не уништи или не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.



### **2.11. Заштита од елементарних непогода, пожара, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава**

У оквиру система заштите од ратних дејстава за породичне стамбене објекте и комбиноване објекте планира се изградња склоништа, која могу бити у стамбеном или пословном објекту или у помоћном објекту. Породична склоништа градиће се као склоништа додатне заштите од механичког удара 30 кРа, према важећим прописима.

У оквиру система заштите од ратних дејстава планирају се двонаменска склоништа основне заштите од механичког удара 100 кРа за објекте ванстамбене намене.

На просторима ванстамбених намена (општеградски линијски центар), планирају се склоништа капацитета 3/4 од броја запослених у првој смени. Положај и мирнодопска намена простора, као и технички елементи одредиће се према техничким прописима за изградњу склоништа.

### **2.12. Мере и услови заштите и унапређења животне средине**

При урбанизацији овог дела града обезбедиће се заштита тла и подземних вода као значајан део животне средине, а посебну пажњу треба посветити превенцији и елиминацији могућих хаварија на будућој инфраструктурној мрежи (водовод, фекална канализација, кишна канализација, путна мрежа).

Инжењерско-геолошке и хидрогеолошке одлике терена условљавају одређена ограничења у погледу изградње простора. Димензије објеката треба прилагодити инжењерско-геолошким карактеристикама средине. Сваки ископ у терену, који је дубљи од 2 м, потребно је прописно подградити. При изградњи саобраћајница потребно је извршити замену тла и насыпање тла материјалом до потребних вредности физичко-механичких параметара. Потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање.

На просторима са већим нагибима терена потребно је извести детаљна истраживања терена у циљу утврђивања начина изградње и услова експлоатације објеката.

Недостатак затворене канализационе мреже за одвођење отпадних вода на овом простору изазива загађење због упуштања комуналних отпадних вода у подземље. Други видови угрожавања нису регистровани.

Мере за спречавање загађења животне средине утврђују се применом законске регулативе из области заштите животне средине и побољшањем ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине (посебно редовне контроле наменског коришћења земљишта).

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

Све активности у простору које утичу на промену квалитета у водоносном слоју и површинским токовима биће усмерене на спречавање њиховог штетног дејства на простор.

У погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, планирају се простори за смештај контејнера за одлагање отпада. Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 т, ширине до 2,5 м и дужине до 12 м. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 м<sup>2</sup> глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута за одвођење атмосферских и оцедних вода. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 м<sup>2</sup> једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

На овом простору, у зони постојећег далековода 110 кV, заштитна зона износи минимум 15 м, обострано од хоризонталне пројекције далековода. У овој зони забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 кV ("Службени лист СФРЈ", број 65/88).

За добијање сагласности за градњу објеката испод и у близини далековода потребна је сагласност "Електродистрибуције" Нови Сад.

За све пројекте који се планирају у границама обухвата плана неопходно је обезбедити услове заштите животне средине и сагледати потребу за покретање поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", бр. 135/04 и 36/09).

Инфраструктурни коридор и објекти (пратећи садржаји) планирају се у складу са законима и прописима који регулишу ове области.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошко и минералошко-петрографско порекла, за које се претпоставља да има својства споменика природе, извођач радова је дужан да о томе, без одлагања, обавести надлежно министарство и да предузме мере да се до доласка овлашћеног лица природно добро не оштети или не уништи и да се чува на месту и у положају у коме је откривено.

### **2.13. Мере енергетске ефикасности изградње**

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (поли-

- стирени, 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;
  - постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;
  - размотрити могућност искоришћења геотермалне енергије бушењем бунара и употребом топлотних пумпи за пренос енергије од извора до циљног простора;
  - 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.

#### 2.14. Економска анализа и процена улагања из јавног сектора

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за функционисање садржаја на простору који је обухваћен планом потребно је извршити радове на уређивању грађевинског земљишта. У табели која следи дат је оквирни приказ планираних радова и потребних количина, као и појединачних и укупних трошкова планираних радова на уређивању грађевинског земљишта.

Табела: Процена улагања из јавног сектора

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
<b>1.</b>	<b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b>				<b>350.752.000</b>
1.1.	Коловоз 2-ТТВ	м <sup>2</sup>	4.800	6.790	32.592.000
1.2.	Коловоз 2-СТВ	м <sup>2</sup>	40.000	5.820	232.800.000
1.3.	Колско-пешачки пролази	м <sup>2</sup>	1.000	3.880	3.880.000
1.4.	Тротоари са ивичњацима	м <sup>2</sup>	24.000	3.395	81.480.000
<b>2.</b>	<b>ХИДРОТЕХНИКА</b>				<b>161.388.600</b>
2.1.	Црпна станица канализације	ком.	2	6.790.000	13.580.000
2.2.	Канализациони вод Ø 250 mm	м	11.300	10.670	120.571.000
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	м	7.800	3.492	27.237.600
<b>3.</b>	<b>ЕНЕРГЕТИКА</b>				<b>18.400.000</b>
3.1.	Електроенергетска мрежа 20 kV	м	2.300	8.000	18.400.000
<b>4.</b>	<b>ПРИПРЕМА ЗЕМЉИШТА</b>				<b>102.500.000</b>
4.1.	Трошкови прибављања земљишта	м <sup>2</sup>	50.000	2.050	102.500.000
<b>5.</b>	<b>УКУПНО</b>				<b>633.040.600</b>

Процена средстава дата је по ценама за децембар 2009. године.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбедиће се из средстава остварених од:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- отуђења грађевинског земљишта,
- конверзије права коришћења, односно права закупа у складу са Законом,
- других извора у складу са законом.

### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 3.1. Правила за формирање грађевинских парцела у породичном становању

Новом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање катастарских парцела.

Могућа је и препарцелација у складу са графичким приказом "План регулације површина јавне намене" уз

обавезу да нове парцеле задовоље све услове за формирање грађевинске парцеле утврђене овим планом.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица. Када постојеће катастарске парцеле (у зони породичног становања) имају велику дубину или површину, нове грађевинске парцеле се формирају на основу правила грађења.

За породично становање утврђују се следећа правила:

- за слободностојеће објекте – минимална површина парцеле је 450 m<sup>2</sup>, минимална ширина уличног фронта је 12 m, уз дозвољену толеранцију до 10%;

- за двојне објекте – минимална површина парцеле је 450 m<sup>2</sup>, минимална ширина уличног фронта је 10 m;

- индекс заузетости на парцели је до 40%.

Препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле не буде мања од 500 m<sup>2</sup>, а ширина уличног фронта не буде мања од 15 m.

Од ових правила изузимају се парцеле чија површина прелази 600 m<sup>2</sup>.

Ако је површина парцеле већа од 600 m<sup>2</sup> индекс заузетости је до 30%.

Ако је површина парцеле већа од 1000 m<sup>2</sup> примењује се индекс заузетости до 30%, али на површину парцеле од 1000 m<sup>2</sup>.

Остатак парцеле може се користити за разне врсте засада, који ће оплеменили непосредну околину.

Од парцеле 2776 КО Сремска Каменица на којој је планирано становање могуће је формирати три грађевинске парцеле и парцелу која би представљала приватан колско-пешачки пролаз (источни део парцеле) који би служио само за парцелу 2776 КО Сремска Каменица.

### 3.2. Правила грађења за објекте породичног становања

На свакој парцели планира се један стамбени објекат.

Објекти се могу градити као слободностојећи или двојни.

Међусобна удаљеност породичног стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4 m.

Пословни објекти, помоћни објекти, објекти за малу привреду и гараже могу се градити као слободностојећи или као анекс уз стамбени објекат, у зависности од површине и облика грађевинске парцеле.

Учешће пословања је максимално до 20%.

Грађевинска линија објекта породичног становања се поклапа са регулационом линијом или је одмакнута од ње.

Спратност стамбених објеката је приземље, до П+1+Пк (са максимално 3 етажe), са максималном висином 12 m до слемена објекта. С обзиром на конфигурацију терена пожељна је изградња сутерена.

Висина назитка у поткровној етажи је 1,60 m.

Помоћни и други објекти на парцели су приземни. Паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели корисника објекта.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су социјалне, образовне и здравствене установе.

Образовне установе могу бити дечије установе, социјалне установе геронтолошки центри, а здравствене могу бити амбуланте, под условом да су мањег капацитета како би се лакше интерполовали у основну намену.

Мањи капацитети за геронтолошку установу су 20 корисника, за дечију установу до 60 деце (спајањем максимално три грађевинске парцеле од око 600 m<sup>2</sup> или на парцелама веће површине).

### Зона намењена породичном становању са посебним условима

Западно од Фрушкогорског пута, па све до Григовачког пута је простор у оквиру кога су дати посебни услови за изградњу објеката. На овом простору постоји одређени број изграђених објеката.

Услови за уређење парцеле и изградњу планираних породичних објеката су следећи:

- објекти се постављају слободно у простору, у зависности од конфигурације терена, и у односу на суседне објекте уколико су изграђени;

- максимално дозвољени индекс заузетости парцеле је до 30%, а спратност до П+Пк (односно две етажe).

Висина назитка у поткровној етажи је 1,60 m.

На графичком приказу "План намене земљишта" у размери 1 : 2500 означен је терен са посебним условима за изградњу.

Остала правила дата су у претходном поглављу.

### 3.3. Правила грађења за постојеће објекте породичног становања

Постојећи објекти породичног становања се могу доградити или надоградити, дозвољава се промена њихове намене, као и изградња помоћних објеката уз поштовање индекса заузетости парцеле и индекса изграђености парцеле.

Примењују се остала правила прописана за планиране објекте породичног становања.

### 3.4. Правила грађења за објекте у затвореним стамбеним комплексима

У блоковима који су намењени становању, могуће је формирати затворене стамбене комплексе под следећим условима:

- објекти могу бити слободностојећи, двојни или у низу;

- комплекс чине минимално четири објекта (три за једноструки низ);
- минимална ширина фронта за двоструки низ је 50 m (за једноструки 30 m);
- минимална површина парцеле је 1800 m<sup>2</sup> (1350 m<sup>2</sup>);
- индекс заузетости на парцели је до 40%;
- спратност објекта је П до П+1+Пк;
- висина назитка у поткровној етажи је 1,60 m;
- сваки објекат може имати један стан уколико су у низу или двојни, а код слободностојећих објеката може бити до четири стана;
- могућа је изградња ванстамбених садржаја за потребе становника затвореног комплекса, у посебним објектима, или у приземљима стамбених објеката, а све у зависности од величине комплекса и броја стамбених јединица; уколико објекат у оквиру стамбеног комплекса није стамбени за њега важе иста правила као и за стамбени објекат.

За реализацију ових комплекса обавезна је израда **урбанистичког пројекта**. У урбанистичком пројекту, дефинисаће се, у оквиру површина осталих намена, парцеле под објектима и заједничко коришћење слободних делова комплекса. Осим дефинисаних услова за реализацију, неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању. Препоручује се да половина слободног простора буде озелењена.

### 3.5. Правила грађења за општеградски линијски центар

Простор намењен садржајима општеградског центра и линијском центру планира се уз Фрушкогорски пут у приземљима породичних објеката или у засебним пословним објектима.

У општеградском линијском центру планира се свакодневно и повремено снабдевање и задовољавање других потреба становника (пошта, банка, услужно заштатство, личне услуге и сл.).

Сем комбиноване намене (пословање и становање) објекти на означеном простору на графичком приказу "План намене земљишта" у размери 1 : 2500 могу бити и чисто пословни.

Уколико је пословање у комбинацији са становањем, учешће пословања је до 50%.

Уколико је намена објекта чисто пословање, критеријуми су дефинисани као и за становање.

Индекс заузетости на парцели је до 40%.

Капацитет линијског центра задовољиће потребе планираног броја становника.

Паркинг простор се обезбеђује на свакој парцели.

### 3.6. Правила грађења за социјалну установу – геронтолошки центар

Простор намењен за социјалну установу (геронтолошки центар) планира се у блоку број 5.

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

На планираном комплексу приказана је зона изградње објеката.

Овај локалитет је погодан за овакву намену, због благо нагнутог терена, и планираних саобраћајница са којих се приступа на комплекс.

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

Индекс заузетости на парцели је до 40%.

Спратност објеката је до П+2+Пк.

Могућа је изградња сутеренске етаже, због конфигурације терена.

Паркинг простор се обезбеђује на комплексу.

За реализацију овог комплекса обавезна је израда **урбанистичког пројекта**.

### 3.7. Посебни услови за изградњу

#### Носивост и стабилност терена

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, као и за парцелу на којој је израђен објекат, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу који је означен на графичком приказу "План намене земљишта" у размери 1:2500, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

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

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

Терен непогодан за изградњу, чија је носивост мања од 1 кр/м<sup>2</sup> обухвата један део простора који је означен на графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у размери 1:2500.

На простору плана регистрован је и терен погодан за изградњу чија носивост износи око 2 кр/м<sup>2</sup> на којем је могућа градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција. Терен погодан за изградњу обухвата северни источни и јужни део простора у границама плана.

У зависности од спратности објеката и габарита потребно је урадити статичка испитивања у циљу добијања најекономичнијег и најсигурнијег начина финансирања сваког објекта.

Од наведених правила могућ је следећи изузетак:

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију планиране улице, а изван су коловоза задржавају се, уз услов да објекат не улази у ширину регулације у појасу 1,5 m (обострано) од планираног коловоза. Профил улице који се (због објекта у регулацији улице) у том делу сужава, мора да има чисту ширину од 8 до 9 m, у зависности од ширине коловоза (5 или 6 m).



**Зона изградње објеката са посебним режимом**

Јужни део простора обухваћеног планом, који се налази у зони забрањене изградње око комплекса специјалне намене, у ширини од 1.500 m, се дефинише као простор са посебним режимом коришћења, уређења и изградње, тако да је за сваки објекат који се гради у оквиру планиране намене на наведеном простору обавезно претходно мишљење и сагласност Министарства одбране.

**3.8. Посебна правила грађења која се примењују у поступку прибављања накнадног одобрења за бесправно изграђене објекте или изведене друге грађевинске радове унутар грађевинског подручја**

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се за легализацију бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана у складу са Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима која уређују легализацију објеката.

У поступку легализације објеката, који подлежу процени утицаја на животну средину, обавезна је израда процене утицаја затеченог стања на животну средину, а у складу са Законом о процени утицаја на животну средину.

**4. ПРИМЕНА ПЛАНА**

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе, која садржи правила уређења и грађења, услове за прикључење на инфраструктуру.

За комплекс намењен за социјалну установу (геронтолошки центар) и затворене стамбене комплексе обавезана је разрада урбанистичким пројектом.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта може се вршити само у циљу привођења земљишта планираној намени.

Енергетска својства објеката се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године ..... А4
- 1.2. Инжењерско-геолошка карта ..... А4
- 1.3. Катастарска подлога са обухватом плана ..... Р 1 : 2500
2. План намене земљишта ..... Р 1 : 2500
3. План регулације, нивелације и саобраћаја ..... Р 1 : 2500
4. План регулације површина јавне намене ..... Р 1 : 2500
5. План водне инфраструктуре ..... Р 1 : 2500

6. План енергетске инфраструктуре ..... Р 1 : 2500

7. Попречни профили улица ..... Р 1 : 100 (200).

План детаљне регулације Староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам, Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план "Староиришки пут" у Сремској Каменици ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 15/99 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: 35-222/2010-І  
24. јун 2011. године  
Нови Сад

*Председник*  
**Александар Јовановић, с.р.**

