

1102

На основу члана 35. став 8. 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XLV седници од 3. новембра 2023. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЧАРДАКА У
СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ****1. УВОД**

Планом детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици (у даљем тексту: План) обухваћено је подручје у југоисточном делу Катастарске општине (у даљем тексту: КО) Сремска Каменица. Обухваћени простор је лоциран на узвишењу, јужно од Сремске Каменице.

Подручје у обухвату Плана је смештено на брдовитом терену у залеђу Сремске Каменице, и изворно је био воћарско-виноградска зона са пратећим, мањим објектима. У претходном периоду започела је пренамена простора у породично становање, што траје до данас. Са северне и западне стране, подручје Плана је ограничено коридором Државног пута IB реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница) (у даљем тексту: Државни пут IB-21) саобраћајницом намењеном пре свега међународном и регионалном саобраћају.

1.1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици

(„Службени лист Града Новог Сада“, број 17/17), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XVIII седници 7. априла 2017. године.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 32/13, 9/21, 28/21 – др. план, 52/21 и 42/22) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим су утврђене смернице и критеријуми за уређење урбанистичких целина и зона, а обухваћени простор је намењен за: породично становање до П+1+Пк, вишепородично становање средњих густина, општеградски центар, здравствену установу, основну школу, предшколске установе, комплекс геронтолошког центра, градске сабирне улице, површине за хидротехничке захвате, парковске површине, зелене површине и заштитно зеленило. Планом генералне регулације дефинисано је да је основ за реализацију обухваћеног простора план детаљне регулације. Планом генералне регулације такође су утврђена нова решења за неколико зона и локалитета у обухвату Плана.

1.2. Циљ доношења Плана

Основни циљ је да се плански дефинише таква просторна организација која ће створити услове за уређење и изградњу површина и објеката, пре свега породичног становања, али и осталих комплементарних и других намена које ће искористити предност простора. На основу планираних намена и анализе постојећег стања простора израђен је овај план са основним циљем да се омогући оптимално решење за уређење и развој простора у обухвату Плана, у складу са условима утврђеним Планом генералне регулације.

1.3. Извод из Плана генералне регулације

Усмеравајућа правила за подручје обухваћено Планом утврђена су Планом генералне регулације. Планом генералне регулације је утврђена таква просторна организација која ће створити услове за уређење и изградњу површина и објеката, пре свега породичног становања, али и осталих комплементарних садржаја. Уређење и коришћење простора се заснива на рационалној организацији простора и на усклађивању његовог коришћења са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима, и потребама дугорочног социјалног и економског развоја Новог Сада.

Планом генералне регулације подручје Плана намењено је за: породично становање до П+1+Пк, вишепородично становање средњих густина, општеградски центар, здравствену установу, основну школу, предшколске установе, комплекс геронтолошког центра, градске сабирне улице, површине за хидротехничке захвате, парковске површине, зелене површине и заштитно зеленило.

УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ОКВИРУ ЦЕЛИНА И ЗОНА ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Породично становање

„Породично становање подразумева изградњу једног породичног објекта са помоћним објектима на парцели, спратности до П+1+Пк, са максимално три етаже. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна

употреба сутерена. У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице. Други објекти могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично.

Објекти могу бити слободностојећи или двојни. Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 500 m², а минимална ширина уличног фронта 12 m, уз дозвољену толеранцију до 10 %. За двојне објекте минимална површина парцеле је 300 m², а минимална ширина фронта 10 m. Парцеле постојећих објеката као и затечене парцеле, настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 500 m², али не мању од 300 m².

Индекс заузетости на парцели је до 40 %, а индекс изграђености до 1,0. Због конфигурације терена на подручју Сремске Каменице може се одступити од појединих критеријума (веће парцеле, а мањи индекс изграђености и индекс заузетости на тим парцелама).

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

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервис и друге делатности), које својим постојањем не угрожавају функцију становања. Унутар парцеле могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл., односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, рекреативни комплекси и површине, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интерполовали у основну намену. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта. Минимална површина парцеле за ове садржаје је 2.000 m².

У зонама породичног становања се омогућава изградња мањих спортско-рекреативних комплекса. Минимална површина комплекса износи 5.000 m². Максималан индекс заузетости је до 25 %. Отворени спортски терени могу заузети максимално 35 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 40 %. Максимална дозвољена спратност је П до П+1+Пк или ВП+Г (са галеријом у једном делу), са равним или косим кровом. Положај планиране спортске дворане мора бити такав да не угрожава суседне просторе са породичним становањем. Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за спортско-рекреативне комплексе, којима се одређује положај објеката, димензионисање, обезбеђење приступа и паркирање, озељавање и уређење слободних простора.

За комплексе са теренима на отвореном потребно је формирање парцела минималне површине 2.000 m², са минималним фронтом 25 m. Максималан индекс заузетости је до 10 %. Отворени спортски терени могу заузети до 40 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 50 %. Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу, (...) обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

Породично становање у затвореним стамбеним комплексима се може планирати на парцелама већим од 1800 m² (1350 m²), где је могуће остварити квалитетније становање. За организацију оваквог типа становања потребна су најмање четири објекта за двострану оријентацију, односно три за једнострану оријентацију. Основни модул (припадајућа површина комплекса по објекту) при организацији оваквог становања је 450 m². Спратност стамбених објеката у свим комплексима је максимално П+1+Пк. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30 %, а индекс изграђености 0,8.

Могућа је изградња објеката 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.

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

Паркирање или гаражирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити у оквиру комплекса, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг место.

За реализацију ових комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.“

Општеградски и линијски центри

Нови центри планирани су и у северном делу Чардака.

„Да би градски центар функционисао и извршавао намењене функције у граду неопходно је да задовољи следеће критеријуме: концентрација, приступачност, разноврсност и привлачност.

Делатности које се могу планирати у зонама градских центара, у склопу већих комплекса или у самосталним објектима су из области:

- трговине (трговине, продавнице, тржни центри, робне куће и др.),
- услужног занатства (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске и друге занатске радње),
- услужних делатности (књижаре, копирице, видео-теке, хемијске чистионице и др.),
- угоститељства и туризма свих врста и обима (хотели, ресторани, кафеи и др.),
- образовања и објеката ученичког и студентског стандарда,

- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, збрињавање старијих особа, дом за старе особе и др.),
- здравства (лекарске ординације, стоматолошке ординације и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве,
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и др.),
- објекти услужних сервиса (заједничке или централне гараже и др.),
- верски објекти,
- саобраћајни објекти и терминали,
- и други објекти, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

Делатности које се не могу планирати у зонама градских центара су из следећих области:

- ноћни клубови,
- производне или привредне делатности, услужно-заводске делатности које околину могу да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и сл. (пилане, металостругарске радионице, радионице за производњу хемијских производа);
- економски објекти намењени пољопривредној производњи: сточне стаје, испусти за стоку, ђубришне јаме, ђубришта, пољски клозети, млекаре, санитарни пропусници, складишта готове хране, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, складишта хране и објекти намењени исхрани стоке;

Објекти који се планирају у оквиру центра могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени. Индекс заузетости и индекс изграђености одређују се на нивоу парцеле или на нивоу хомогених целина. Максимално дозвољени индекс заузетости за простор Сремске Каменице је 75 %, док је максимални индекс изграђености 3,0.“

Јавне службе

„Објекти образовања

Предшколске установе, њихов број и капацитет треба планирати тако да се обезбеди смештај за укупан број деце који износи 5 % од укупног броја становника обухваћеног подручја.“

Две предшколске установе се планирају на простору Чардака.

„Табела: Нормиране вредности за предшколске установе

Обухват деце (%)		Радијус (m)	Површина објекта по детету (m ²)	Површина комплекса по детету (m ²)
0,5–3 год.	4–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.
50	100	300–500	8	25–40

Максимални капацитет за комбиноване дечије установе је 240 деце.

(...)

Максимална спратност објеката предшколских установа је П+1. Постојећи објекти, спратности П+1+Пк у оквиру поткровне етаже могу имати само садржаје администрације или помоћне просторије, док деца морају бити смештена у оквиру приземља и првог спрата.“

Основне школе

„Основне школе похађају деца старосне групе од 7 до 14 година, у обухвату од 100 %. Према демографским показатељима, удео деце основношколског узраста у укупном броју становника не прелази 8 %, па је за очекивани број становника потребно обезбедити капацитете за 2.580 деце.

Потребни капацитети ће се обезбедити у укупно пет објеката (једном постојећем и четири планирана).“

Подручна основна школа се планира у зони Чардака.

„Табела: Нормиране вредности за основне школе

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)	Радијус (m)
7,5	25	650

Капацитети основних школа се планирају за рад у једној смени. Оптимални капацитет основне школе је 700–800 ученика, са 24 учионице и 30 ученика у разреду.

Подручна основна школа се организује на 2.000 до 3.500 становника“.

Здравствене установе

(...) у насељу Чардак налази се објекат ортопедије, саграђен 1936. године, на комплексу површине 1 ha. У овом објекту је радила болница за лечење туберкулозе костију и зглобова. Болница има традицију дугу 70 година и значајна је за Нови Сад и за Покрајину. Важећом планском документацијом планира се проширење комплекса за око 0,07 ha. Могућа је и реконструкција постојећег објекта, односно његова пренамена у друге садржаје из области здравства или социјалне заштите.

Приватна лекарска пракса се може реализовати у оквиру других намена, према потребама становништва.“

Установе социјалне заштите

„Дом за пензионере и стара лица својим корисницима обезбеђује становање, исхрану, негу, здравствену заштиту, културно–забавне, рекреативне, окупационе и друге активности, услуге социјалног рада и друге услуге зависно од потреба, способности и интересовања корисника. Сремска Каменица је погодна за лоцирање ових садржаја због специфичности терена, као и микроклиматских услова који погодују лицима ове старосне групе. Планиране су локације на Чардаку (...).

Потребно је планирати клубове пензионера на подручју Сремске Каменице.

Специфичне амбијенталне одлике, природне и микроклиматске услове фрушкогорских обронака, као и могућност остваривања ближег контакта са природом, треба искористити за лоцирање специјализованих центара из области социјалне и здравствене заштите (установе за смештај старих лица, изоловани рехабилитациони центри). У зонама породичног становања могу се планирати мање установе за смештај старих лица, капацитета око 200 корисника, уз поштовање свих норматива за одговарајућу делатност. За реализацију оваквих садржаја обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Нормативи за планирање установа за смештај пензионера и старих лица су:

- површина комплекса 50–60 m² по кориснику,
- грађевинска површина 25 m² по кориснику,
- спратност објекта максимално П+4 (приземље+четири етаже),
- 1 паркинг место на 2 запослена.“

„УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Јавно зеленило

Повољности које зеленило може да пружи, у знатној мери ће се манифестовати уколико се зеленило протеже и прожима на целом простору. Стога је битно повезати масиве зеленила Каменичког парка и Подунавља пешачким, саобраћајним и другим правцима, са осталим зеленилом у Сремској Каменици (...) и даље ван ње са шумама Фрушке горе. Са осталим деловима насеља, зеленило треба да се повеже уличним дрворедима и линеарним низовима партерног зеленила.

Јавно градско зеленило, уз чување и реконструкцију постојеће вегетације, базира се на уређењу паркова, тргова, видиковца, простора за рекреацију и попуном линеарног уличног зеленила. Осим класичних интервенција, радови озелењавања односе се на уређење лесних одрона и пешачких пролаза.

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

Концепт уређења школских дворишта треба да је једноставан, рационално распоређених намена, да омогућава лако одржавање и несметано кретање ученика. Треба обезбедити основне потребе ученика (плато за одмор и рекреацију и неопходне зелене површине) у односу 50 % поплочаних површина (стазе, проширења, терени и др.) и 50 % травнатих површина са одговарајућим средње високом и високим зеленилом. Заштитни појас треба оформити линеарном поставком дрвореда, или пак групном садњом дрвећа различите спратности, ободом целог школског комплекса.

Хортикултурном обрадом планираних радних активности (мала привреда, трговина и угоститељство) треба постићи, осим декоративне и санитарне улоге и улогу просторног одвајања.

Заштитно зеленило

(...) Површине заштитног зеленила које прожимају простор могу представљати шумске, рекреативне просторе, расаднике дендролошког материјала, воћњаке и винограде.

Поред тога врло је битна заштита карактеристичних делова пејзажа, уређење рекреативних зона и шумских појасева као и заштита од ветрова, ерозије и клизишта.

(...) Заштитно зеленило на најстрмијим теренима планира се у функцији заштите земљишта од спирања и ерозије. (...)

На простору испод електроенергетских коридора изоставља се садња високог дрвећа, а у зависности од величине површине под коридором, формираће се ниска полегла вегетација, декоративни травњаци, цветњаци или пак бобичаво воће и разне повртарске културе.

На површинама запуштених пашњака и необрађених површина, дубодолинама и еродираним подручјима, као и на земљиштима непогодним за пољопривредну производњу, подизати високо заштитно зеленило.

Површине намењене за заштитно зеленило, које нису површине јавне намене, користе се као пољопривредно земљиште, односно задржава се постојећа намена земљишта у функцији пољопривреде. (...)

Заштитно зеленило на стрмим и нестабилним теренима

Заштитно зеленило на стрмим теренима планира се у функцији заштите земљишта од спирања и ерозије. (...)

Нагнуте површине не треба никада остављати без одговарајућег биљног покривача (траве и ниско шибље), користити оне врсте које имају корен способан за везивање и задржавање честица земље (разгранат, жиличаст, мрежаст). Најефикаснији облик биљног прекривача за спречавање ерозије, представља густе шумски прекривач.“

ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом

„Из резервоара „Институт“ вода се потискује, профилом Ø 500 mm, у резервоар друге висинске зоне, „Татарско брдо“ (са котом дна резервоара 180.0 m н.в. и запремином 3.000 m³) и даље према резервоару, треће висинске зоне, „Чардак“ (са котом дна резервоара 235.5 m н.в. и запремином 1400 m³)“.

„Планирана сепаратна 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 планирану примарну канализациону мрежу профила Ø 400 mm, која ће се реализовати дуж државног пута II реда број 116 (Нови Сад – Беочин) (Лединачки пут).

Теренске прилике и просторни размештај корисника, условиће реализацију више планираних сливних канализационих подручја, која ће се међусобно повезати црпним станицама. Планиране црпне станице се планирају као шахтне, односно, реализоваће се у оквиру планиране регулације улице“.

План детаљне регулације се обавезно доноси за простор Чардака.

1.4. Опис постојећег стања

Подручје обухваћено Планом је у процесу интензивне трансформације воћарско-виноградске зоне у зону поро-

дичног становања. Промена намене, крајем 1980-их година, посебно је видљива у домену парцелације јер је нагло повећан број самосталних парцела и изградња породичних стамбених и пратећих објеката за које је, најчешће спонтано, обезбеђен приступ парцели, односно колски али и остали прикључци на друге водове комуналне инфраструктуре. Посебни изазов представља појава нелегалне градње у зонама заштите електроинсталација и коридора гасне инфраструктуре, али и у зонама терена непогодних за градњу који су на нестабилним падинама и клизиштима.

У претходном периоду, постојећа мрежа атарских путева планирана је за саобраћајне површине, а утврђена су и правила за реализацију простора и изградњу објеката. Како су временом порасле и потребе за приступом деловима парцелама у залеђу, формиран је већи број неформалних пешачких и колских пролаза које често користи већи број парцела и објеката, што ствара просторне, функционалне, али и проблеме легалности за које је потребно наћи планско решење.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План обухвата грађевинско подручје у КО Сремска Каменица, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 5809, 671/1 и 671/2. Од ове тачке граница скреће у правцу југоистока, прати источну границу парцеле број 671/1 до пресека са северном границом парцеле број 686, затим пресеца парцелу број 686 до тромеђе парцела бр. 672, 675 и 686. Од ове тачке граница наставља у правцу југоистока, прати јужну границу парцеле број 675, затим скреће у правцу југозапада, прати западну и јужну границу парцеле број 3978 (пут) до тромеђе парцела бр. 3978, 750 и 3979 (пут). Даље, граница скреће у правцу југа, пресеца парцелу број 3979 до тромеђе парцела бр. 3979, 937 и 3983 (пут), затим прати источну границу парцеле број 3983 до преломне тачке на граници парцела бр. 3983 и 937. Од ове тачке граница пресеца парцелу број 3983 до тачке на пресеку западне границе парцеле број 3983 и источне планиране регулационе линије планиране саобраћајнице, затим прати источну планирану регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са границом парцела бр. 3983 и 948/1. Даље, граница пресеца парцелу број 3983 и долази до преломне тачке на граници парцела бр. 3983 и 935/1, затим прати источну границу парцеле број 3983 до тачке на пресеку са продуженим правцем јужне планиране регулационе линије планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, прати јужну планирану регулациону линију планиране саобраћајнице до тромеђе парцела бр. 1024, 1008 и 1226, затим прати јужну и западну границу парцеле број 1008 до преломне тачке на граници парцела бр. 1008 и 1007. Од ове тачке граница скреће према северу, пресеца парцелу број 1007 до тачке на пресеку јужне границе парцеле број 1009, затим граница скреће према западу, прати јужну границу парцеле број 1009 до тачке на пресеку са западном планираном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница скреће ка југу, пресеца парцелу број 1006 до границе парцела бр. 1007 и 1006. Даље, граница наставља да прати западну границу парцела бр. 1007 и 1226 до тромеђе парцела број 1232, 1228/2 и 1226. Од ове тачке граница скреће према југоистоку, пресеца парцеле бр. 1232 и 1234 до преломне тачке на источној граници

парцеле број 1234, затим наставља да прати источну границу парцеле број 1234 све до тромеђе парцела бр. 1226, 1234 и 1235/1. Даље, граница скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 1234, скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 1251 и њеним продуженим правцем долази до источне планиране регулационе линије планиране саобраћајнице, затим у правцу југозапада прати источну планирану регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са источном границом парцеле број 1265. Од ове тачке граница прати источну границу парцела бр. 1265 и 1264 до пресека са северном планираном регулационом линијом планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу истока, прати северну планирану регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са западним планираном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу југа, пресеца парцела бр. 1263 и 3332/4, прати западну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са северном планираном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница пресеца парцела бр. 3333/3 и 3334 до пресека са западном границом парцеле број 3334, наставља да прати западну границу парцеле број 3334 до тромеђе парцела бр. 3331, 3334, 3329. Од ове тачке граница пресеца парцелу број 3329, скреће ка западу и прати јужну границу парцеле број 3329. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати источну и јужну границу парцеле број 3328 и пресеца парцела бр. 3328, 3309/8 и 3310, затим граница скреће ка југу, прати западну регулациону линију планиране саобраћајнице до тромеђе парцела бр. 3309/6, 3308/4 и 3308/7. Од ове тачке граница скреће ка западу, прати јужну границу парцела бр. 3309/6 и 3309/1, затим скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 3984 (пут) до тромеђе парцела бр. 3308/2, 3308/9 и 3984. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, пресеца пут до тромеђе парцела бр. 3135/10, 3135/9 и 3135/5, затим граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцела бр. 3135/2, 3135/4 и 3135/5 до тромеђе парцела бр. 3135/12, 3138/3 и 3135/2. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцела бр. 3135/2 и 3137/3 до пресека са источном границом парцеле број 3986. Од ове тачке граница скреће у правцу југа, прати планирану и постојећу регулациону линију Чајничке улице до тромеђе парцела бр. 3084, 3158 и 3986. Даље, граница у правцу југа, прати источну границу парцеле број 3084, у правцу запада прати јужну границу парцела бр. 3084 и 3081, у правцу југа прати источну границу парцеле број 3075 и долази до тромеђе парцела бр. 3075, 3074/5 и 3552. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 3075 до пресека са источном планираном регулационом линијом Државног пута ИБ-21, затим скреће у правцу севера, прати источну планирану регулациону линију Државног пута ИБ-21 и долази до тромеђе парцела бр. 5762, 5764 и 5809 (Државни пут ИБ-21). Од ове тачке граница скреће ка истоку, прати јужну границу парцеле број 5764, затим скреће ка југу, затим ка истоку и прати планирану регулациону линију планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу севера, пресеца планирану саобраћајницу до северне планиране регулационе линије планиране саобраћајнице, затим скреће ка југоистоку, прати планирану регулациону линију до пресека са западном границом парцеле број 5767. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 5767 до тромеђе парцела бр. 5766, 5767 и 5809 (Државни пут ИБ-21). Од ове тачке граница скреће ка истоку, прати источну регулациону линију Државног пута

ИБ-21 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

План обухвата површину од 136,51 ha.

У случају неслагања описа границе у тексту и границе приказане на графичком приказу, важи граница на графичком приказу.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепт уређења простора

Основни концепт уређења простора се у највећој могућој мери просторно прилагођава стању на терену, односно задржавању великог броја бесправно изграђених објеката. Овакав концепт условио је задржавање постојеће парцелације и постојеће организације саобраћаја (постојеће саобраћајнице и пољски путеви). На концепт уређења утичу два фактора у планирању простора: инфраструктурни коридори са заштитним појасевима (електроенергетски и гасни) и зона терена са посебним условима за изградњу.

Основна намена простора је породично становање, којим доминира тип слободностојећих објеката на парцели. У оквиру ове намене постоји неколико просторних целина без ограничења и са њима за изградњу (која дефинишу заштитни појасеви инфраструктурних коридора и зоне посебних услова за изградњу), на основу којих су формирана правила грађења. Планирани простори за проширење намене породичног становања пружају могућност за развој различитих типологија и облика, као што су терасасто становање, становање у затвореним стамбеним комплексима и слично. Вишепородично становање се планира у зони центра Чардака, у северном делу обухвата Плана.

Поред намена становања планирају се и остали комплементарни садржаји, као што су општеградски центар и јавне службе од ширег (комплекс дома за пензионере и стара лица – геронтолошки центар, здравствена установа) и локалног нивоа опслуживања (предшколске установе и основна школа). Капацитети комплементарних садржаја су планирани у складу са основним програмским елементима Плана, потребама житеља овог дела града и просторним потенцијалом подручја.

Површине намењене за објекте система комуналне инфраструктуре обухватају површине за хидротехничке захвате и трафо-станице.

Зелене површине су намењене за зелене скверове и заштитно зеленило. Заштитно зеленило се планира у зонама са изразито неповољним условима за изградњу (велики нагиби терена, терен неповољан за изградњу, немогућност саобраћајног приступа) и слично.

Веза Чардака са Сремском Каменицом остварена је продужетком Улице Соње Маринковић која је, надвожњаком изнад Државног пута ИБ-21, повезана са Улицом мајора Телфића. Веза са Новим Садом и Петроварадином остварена је Државним путем ИБ-21.

Заштитни коридори енергетске инфраструктуре (далеководна и гасовода) пресецају простор у правцу северозапад-југоисток и условљавају концепт режимом забране изградње.

3.2. Планирана претежна намена и подела простора на урбанистичке целине и блокове

Планом обухваћено подручје је доминантно намењено породичном становању слободностојећих објеката на парцелама, па није могућа подела на урбанистичке целине. Условно, може се препознати мања зона центра Чардака у северном делу у ком доминирају јавне службе (предшколска установа, геронтолошки центар, здравствена установа), општеградски центар, вишепородично становање и парковска површина.

У другим деловима обухвата Плана, осим доминантне намене породичног становања, постоје појединачне парцеле намењене предшколској установи, основној школи, површинама за хидротехничке захвате, мерно-регулационој гасној станици и заштитном зеленилу.

3.3. Нумерички показатељи

Површине јавне намене:

- саобраћајнице.....21,01 ha,
- предшколска установа0,7 ha,
- подручна основна школа1 ha,
- здравствена установа0,35 ha,
- површине за хидротехничке захвате0,32 ha,
- парковска површина.....1,63 ha,
- трафо-станице0,05 ha,
- мерно-регулациона станица.....0,01 ha.

Површине осталих намена:

- породично становање103,8 ha,
- вишепородично становање средњих густина .0,78 ha,
- општеградски центар0,35 ha,
- комплекс геронтолошког центра.0,41 ha,
- заштитно зеленило.....6,1 ha.

Укупна површина обухвата Плана136,51 ha.

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.4.1. План регулације површина јавне намене

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

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 544/5, 545/2, 550/3, 550/5, 551/3, 558/1, 575, 576/3, 576/4, 581/5, 581/6, 581/7, 581/8, 587/3, 587/4, 588/2, 591/4, 591/5, 591/6, 591/7, 591/8, 592/4, 595/5, 595/6, 596/7, 596/8, 596/9, 596/10, 601/6, 603, 604/2, 604/9, 605/6, 606, 608/3, 612/4, 613/3, 615/1, 615/3, 616/2, 616/3, 616/4, 618/1, 619/2, 619/6, 619/7, 620/2, 620/3, 620/4, 621/2, 621/21, 621/22, 621/24, 622/7, 622/8, 622/9, 623/2, 623/4, 623/6, 624/1, 624/17, 624/19, 625/12, 625/13, 625/14, 633/1, 637/3,

- 642/2, 643/6, 644/7, 647/2, 648/4, 648/6, 648/8, 648/11, 648/12, 648/13, 650, 651/8, 651/9, 651/10, 652/3, 655/6, 655/7, 656, 945/2, 947/4, 948/9, 950/9, 950/11, 950/12, 952/7, 952/9, 952/12, 952/13, 955, 959/1, 959/3, 963/3, 963/4, 965/3, 965/4, 972/9, 984/4, 985/4, 987/5, 987/10, 987/15, 987/18, 987/20, 992/12, 992/13, 993/11, 993/14, 993/16, 994/3, 995/9, 995/18, 995/27, 995/28, 996/1, 997/1, 997/12, 997/13, 997/14, 999/9, 999/10, 999/14, 999/15, 999/16, 1000/4, 1003/5, 1003/6, 1004, 1005/4, 1010/3, 1010/4, 1011/5, 1012/1, 1014/2, 1020/4, 1022/1, 1022/5, 1030/4, 1032, 1227/3, 1227/4, 1227/6, 1256/6, 1256/7, 1266/6, 1268/4, 1268/5, 1269/6, 1269/7, 1271, 1272/11, 1272/12, 1276/6, 1278, 1279/11, 1279/12, 1279/13, 1281/4, 1284/10, 1284/11, 1284/13, 1285/3, 1285/8, 1285/9, 1285/10, 1286/2, 1287/7, 1287/12, 1287/14, 1287/16, 1287/18, 1290/4, 1291/3, 1291/5, 1291/6, 1291/8, 1296/3, 1296/4, 1297/2, 1297/6, 1298/2, 1298/5, 1301/3, 1301/5, 1302/2, 1308/26, 1308/31, 1308/32, 1308/41, 1308/42, 1308/43, 1308/51, 1308/52, 1308/53, 1308/58, 1308/60, 1308/62, 1312, 1313/4, 1315/6, 1316/7, 1316/8, 1317/1, 1317/2, 1317/3, 1319, 1320/6, 1320/7, 1320/8, 1320/9, 1321/4, 1323/4, 1324, 1325/11, 1325/12, 1328/2, 1330/3, 1331, 1332/1, 1385/15, 1396/8, 1401/7, 3081, 3095/3, 3095/4, 3097, 3115/2, 3118/4, 3118/7, 3118/18, 3119/3, 3120/6, 3121/1, 3122/9, 3122/10, 3127/8, 3127/9, 3127/10, 3129/1, 3129/8, 3129/9, 3129/10, 3129/12, 3129/13, 3130/3, 3131/10, 3133/4, 3134/4, 3135/7, 3135/8, 3135/9, 3136/1, 3136/7, 3309/7, 3309/9, 3309/10, 3309/11, 3309/12, 3330/7, 3332/4, 3332/5, 3984/2, 3985, 5773, 5774, 5779 и делови парцела бр. 542/5, 544/3, 544/4, 544/6, 545/1, 546, 548, 549/1, 549/2, 551/1, 553, 554, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 562, 563, 564/1, 564/2, 565/1, 565/2, 566/1, 567, 569/1, 569/2, 572, 577, 578/1, 578/2, 579, 581/1, 581/2, 581/3, 582/1, 582/2, 583/1, 583/2, 584/1, 584/3, 585/1, 585/2, 586, 589, 590, 591/1, 591/3, 593/4, 594, 595/1, 595/2, 596/2, 596/3, 596/4, 597, 599/1, 602/2, 604/1, 604/4, 604/5, 604/6, 605/2, 605/3, 605/4, 610/1, 610/2, 610/5, 611, 612/1, 612/3, 612/5, 613/2, 614, 617, 618/2, 618/3, 618/4, 618/5, 619/1, 619/4, 619/5, 620/1, 621/1, 621/3, 621/4, 621/5, 621/6, 621/9, 621/10, 621/11, 621/13, 621/14, 621/15, 621/16, 621/19, 621/20, 622/1, 622/2, 622/4, 623/1, 623/3, 623/5, 624/6, 624/8, 624/9, 624/10, 625/1, 625/3, 625/4, 625/5, 625/6, 625/7, 625/8, 625/9, 625/11, 626, 627/1, 627/2, 627/3, 627/6, 628/1, 628/2, 629, 630, 631, 632, 638, 643/3, 643/4, 644/3, 644/4, 647/1, 648/3, 648/7, 648/9, 649/2, 651/1, 651/5, 653, 659/2, 659/4, 661, 667, 938, 939, 940, 941, 942, 943/1, 943/2, 944, 946/1, 947/3, 948/1, 948/2, 948/3, 948/4, 948/5, 948/6, 948/7, 948/8, 950/1, 950/2, 950/4, 950/5, 950/6, 950/7, 950/8, 950/10, 951, 952/1, 952/3, 953, 954, 956, 957, 958, 960/1, 960/2, 961, 963/1, 964/1, 964/2, 965/2, 966/1, 966/2, 967, 968, 969/1, 969/2, 970, 971, 972/2, 972/3, 972/4, 972/5, 972/6, 972/7, 972/8, 973/1, 976, 977, 979, 980/2, 981/1, 981/2, 981/3, 981/4, 985/3, 986/1, 986/2, 987/1, 987/3, 987/6, 987/11, 987/13, 987/14, 988, 990, 991/1, 991/3, 992/1, 992/2, 992/3, 992/4, 992/5, 992/7, 992/9, 992/10, 992/11, 993/1, 994/5, 995/1, 995/3, 995/4, 995/5, 995/6, 995/7, 995/8, 995/10, 995/12, 995/13, 995/14, 995/15, 995/16, 995/17, 995/19, 995/20, 995/21, 995/22, 995/23, 995/24, 995/25, 995/26, 996/2, 996/10, 997/2, 997/5, 997/7, 997/8, 997/9, 997/10, 997/11, 998/1, 998/2, 999/6, 999/7, 1000/2, 1000/3, 1001, 1002/2, 1002/3, 1003/1, 1003/3, 1005/1, 1005/3, 1008, 1009, 1013/2, 1013/3, 1015/1, 1015/2, 1016, 1017, 1018, 1019, 1022/3, 1022/4, 1022/11, 1022/12, 1022/13, 1023/1, 1024, 1025,

1026, 1027/2, 1029, 1030/2, 1030/5, 1031/1, 1031/2, 1031/3, 1031/4, 1220, 1221, 1222, 1223, 1226, 1229, 1230, 1234, 1245, 1246, 1250, 1251, 1255, 1256/1, 1256/3, 1257/2, 1258, 1259, 1263, 1264, 1265, 1267/1, 1267/2, 1268/2, 1268/3, 1269/1, 1269/4, 1269/5, 1272/3, 1272/4, 1272/6, 1272/7, 1272/8, 1273, 1275, 1276/3, 1276/5, 1277/1, 1277/2, 1277/3, 1277/4, 1279/1, 1279/2, 1279/3, 1279/4, 1280, 1282/1, 1282/3, 1283, 1284/1, 1284/2, 1284/4, 1284/5, 1284/6, 1284/8, 1284/9, 1285/1, 1285/2, 1285/6, 1287/1, 1287/3, 1287/9, 1287/10, 1287/11, 1289, 1292, 1293, 1294, 1295, 1297/1, 1297/5, 1297/7, 1298/1, 1298/3, 1298/6, 1299, 1300, 1302/1, 1303, 1304, 1305, 1307, 1308/2, 1308/4, 1308/5, 1308/7, 1308/8, 1308/9, 1308/10, 1308/11, 1308/12, 1308/13, 1308/14, 1308/15, 1308/17, 1308/18, 1308/19, 1308/20, 1308/21, 1308/22, 1308/23, 1308/24, 1308/25, 1308/27, 1308/28, 1308/29, 1308/30, 1308/33, 1308/34, 1308/35, 1308/37, 1308/39, 1308/40, 1308/44, 1308/48, 1308/49, 1308/50, 1309/1, 1310/3, 1311, 1313/1, 1313/2, 1313/3, 1313/5, 1313/6, 1314/1, 1314/5, 1315/5, 1316/1, 1316/2, 1316/5, 1318/1, 1318/2, 1318/3, 1318/4, 1318/5, 1320/4, 1323/1, 1323/3, 1326/1, 1326/2, 1326/3, 1329/1, 1332/1, 1393, 1394/1, 1394/2, 1394/3, 1394/4, 1394/5, 1395/5, 1395/6, 1395/7, 1395/8, 1395/9, 1395/10, 1395/14, 1396/1, 1396/3, 1396/4, 1396/5, 1396/6, 1396/7, 1396/9, 1397/1, 1397/2, 1397/3, 1397/4, 1398, 1399, 1400, 1401/3, 1401/4, 1401/5, 1401/6, 1402, 1403, 1404, 1405, 1409, 1410, 1411/1, 1411/2, 1411/3, 1974/2, 3083/1, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3094/2, 3096/1, 3096/2, 3096/3, 3096/4, 3096/5, 3096/6, 3096/7, 3098, 3101/1, 3101/6, 3106, 3113/1, 3113/4, 3114/1, 3114/2, 3114/3, 3114/4, 3114/5, 3114/6, 3114/7, 3114/8, 3114/9, 3114/10, 3114/11, 3114/12, 3116/1, 3116/2, 3117, 3118/2, 3118/16, 3118/17, 3119/7, 3120/2, 3120/3, 3120/5, 3120/8, 3121/2, 3121/3, 3121/4, 3121/5, 3121/6, 3122/1, 3122/2, 3122/4, 3122/5, 3122/6, 3122/8, 3123/1, 3123/2, 3124/1, 3124/3, 3124/4, 3124/5, 3124/6, 3124/7, 3124/8, 3124/9, 3124/11, 3124/12, 3124/13, 3125/1, 3125/2, 3126, 3127/1, 3127/2, 3127/4, 3127/7, 3128/1, 3128/6, 3129/11, 3130/1, 3136/5, 3137/1, 3141, 3142, 3143, 3153, 3154, 3156/5, 3156/7, 3156/8, 3156/9, 3156/10, 3156/11, 3156/12, 3156/13, 3157/2, 3157/3, 3157/7, 3157/8, 3158, 3309/3, 3310, 3328, 3329, 3330/1, 3330/2, 3330/3, 3330/5, 3330/6, 3331, 3332/2, 3332/3, 3334, 3979, 3983, 3984, 3986, 5761, 5765, 5766, 5767, 5768/1, 5768/2, 5768/3, 5769, 5770, 5772/1, 5772/2, 5772/3, 5775, 5776, 5777/1, 5777/2, 5778/1, 5778/2, 5778/3;

- комплекс клиничког центра: део парцеле број 5761;
- предшколска установа: делови парцела бр. 3125/1, 3125/2, 3126 и 5767;
- подручна основна школа: делови парцела бр. 942, 943/1 и 943/2;
- парковска површина: део парцеле број 5762;
- површина за хидротехничке захвате: делови парцела бр. 595/4, 655/1 и 1289, 1308/18 ;
- вододерина: цела парцела број 3105 и део парцеле број 1408;
- мерно-регулациона гасна станица: цела парцела број 655/5.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“ размери 1:2500, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу. Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до 1,5 m задржавају се уколико су удаљени од коловоза 2 m и не угрожавају друге јавне функције, а да при томе минимална ширина регулације буде 8 m.

На осталом грађевинском земљишту постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном последица промене регулационих линија улица. Грађевинске парцеле се најчешће формирају деобом постојећих парцела, под условима датим у овом плану.

3.4.2. План нивелације

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

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 139 m до 237,5 m. Највиши терен је у средишњем делу обухваћеног простора, а Државни пут ИБ-21 је на најнижем терену. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 10 %, изузев на краћим деоницама где су, због конфигурације терена, нагиби преко 10 %. Приликом израде главних пројеката саобраћајница могућа су одступања, али ово решење представља основ за реализацију висинског положаја објеката у простору.

Елементи нивелације и регулације дати су на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500. Планом нивелације дати су следећи елементи:

- kota прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполована kota,
- нагиб нивелете.

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено Планом ограничено је:

- са истока, делом планиране саобраћајнице,
- са севера и запада, Државним путем ИБ-21.

Веза Чардака са Сремском Каменицом остварена је Улицом Соње Маринковић која је, надвожњаком изнад Државног пута ИБ-21, повезана са Улицом мајора Тепића.

Веза са Новим Садом и Петроварадином остварена је Државним путем ИБ-21. Планирана саобраћајна веза обухваћеног простора са овим путем је преко сервисне саобраћајнице на коју су планирани прикључци са Чајничком и Горском улицом.

У План је имплементирана траса и начин прикључења на овај пут, а решење је преузето из Плана детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута ИБ-21 на

административном подручју града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 26/17).

Конфигурација терена, положај парцела, постојећи саобраћајни коридори и легално и нелегално изграђени објекти утицали су на планирано саобраћајно решење.

Планом су дефинисане сабирне, стамбене и приступне улице, попречних профила ширине од 8 м. Ужи су само колски пролази (ширине од 5 м) и пешачки јавни пролази који су претежно задржани као постојеће парцеле. У свим сабирним и стамбеним улицама, планира се изградња коловоза минималне ширине 3,5 м за једносмерне улице и од 5 м до 7 м за двосмерне. У оквиру колског пролаза, планира се колско-пешачка саобраћајна површина минималне ширине 3,5 м.

Највећи саобраћајни проблем на подручју Чардака су неизграђени тротоари, те су сви учесници у саобраћају приморани да се крећу коловозом. Планом се условљава изградња тротоара у свим улицама, минималне ширине 1,6 м за двосмерне, и минимално 1 м за једносмерне тротоаре. Дуж Улице Соње Маринковић, планира се ширина тротоара од 2 м.

У оквиру попречног профила Улице Соње Маринковић планира се изградња бицикличке стазе (и ако није уцртана на графичким приказима и попречном профилу ове улице). Због специфичне конфигурације Улице Соње Маринковић, траса бицикличке стазе ће се дефинисати приликом израде пројектне документације.

Поред постојеће линије јавног градског превоза путника (број 69) која саобраћа Улицом др Кетрин Мекфеил и делом Улице Соње Маринковић, планирани геометријски елементи коловоза у Улици Соње Маринковић, омогући ће кретање возилима јавног превоза и овом улицом.

Наведене, планиране интервенције на саобраћајној мрежи обухваћеног простора, омогући ће становницима и корисницима комфорније и безбедније услове за кретање као и већи избор средстава превоза и начина путовања.

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели. Могућа је изградња уличних паркинга за путничке аутомобиле и бицикле иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 5 „План саобраћаја, нивелације и регулације“, у размери 1:2500, или у карактеристичном попречном профилу улица. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и макси-мално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

3.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Постојећа водоводна мрежа изграђена је у улицама Соње Маринковић, Др Кетрин Мекфеил, Ливаде, Цветној, Повртарској, Планинској, Горској и Сремских партизана са профилима Ø 80 mm и Ø 100 mm. Такође, изграђен је и примарни доводник воде за Буковац, профила Ø 150 mm,

као повезни цевовод профила Ø 250 mm између резервоара „Татарско брдо“ и резервоара „Чардак“.

У обухвату Плана налази се резервоар треће висинске зоне водоводног система „Чардак“ са котом дна резервоара 234,4 m н.в. и запремином 1400 m³. Он служи за изравнање потрошње у насељима Буковац и Чардак.

Планом се предвиђа изградња прекидне коморе за изравнавање притисака у водоводној мрежи дела насеља Чардак, које гравитира ка Државном путу ИБ-21. Прекидна комора ће се изградити на парцели број 1308/18 КО Сремска Каменица. Запремина прекидне коморе ће бити 100 m³, а ката дна ће бити на коти од око 200 m н.в. Тачан положај и димензије прекидне коморе и пратеће инфраструктуре утврдиће се кроз израду пројектно-техничке документације.

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm планира се у свим постојећим као и новопланираним улицама.

Планирана мрежа повезаће се на постојећу водоводну мрежу у поменутим улицама и задовољиће потребе за санитарном водом будућих корисника.

Потребе за технолошком водом ће се решавати преко бушених бунара на сопственим парцелама.

Тресе и капацитети планиране водоводне мреже дати су на графичком приказу број 6 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Постојећа канализациона мрежа изграђена је у Улици Соње Маринковић, са профилом Ø 250 mm.

Планирана секундарна мрежа отпадних вода биће профила Ø 250 mm, и изградиће се у свим постојећим и новопланираним улицама.

Због савладавања нивелационих разлика планира се изградња црпних станица отпадних вода.

У Улици Соње Маринковић планира се изградња главне црпне станице за насеље Чардак. У новопланираним улицама, западно од Улице Сремских партизана, планира се изградња две црпне станице отпадних вода. Планом се омогућава реализација црпних станица отпадних вода и у регулацији улице, уколико се укаже потреба за тим. Црпне станице извести као подземне објекте, шахтног типа.

Атмосферске воде ће се, у складу са нивелационим карактеристикама терена, одвести према Новоселском и Роковом потоку.

Атмосферска канализација биће реализована у виду отворених уличних канала, ригола поред пута или у виду затворене канализационе мреже где то просторни и хидраулички услови захтевају.

Планирана канализациона мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода.

Тресе и капацитети планиране канализационе мреже дати су на графичком приказу број 6 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:2500.

3.5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) 110/20 kV „Нови Сад 6“, ТС 110/(35)20 kV „Нови Сад 1“ и планирано разводно постројење (РП) 20 kV „Петроварадин“, које ће се налазити на месту садашње ТС 35/10 kV „Петроварадин“. Из ТС 110/20 kV и РП 20 kV ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објекта, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Од крупне електроенергетске инфраструктуре преко овог подручја пролазе инфраструктурни коридори са два 110 kV и два 35 kV далековода. Сви далеководи полазе из ТС 110/35 kV „Нови Сад 1 – Лединци“ и преносе електричну енергију до ТС 110/35 kV „Нови Сад 6“, ТС 110/35 kV „Рума“ (110 kV далеководи бр. 104/7 и 124/1), ТС 35/10 kV „Петроварадин“ и ТС 35/10 kV „Сремски Карловци“ (35 kV далеководи).

Према условима Акционарског друштва „Електроурежа Србије“ Београд, планирана је адаптација далековода 110 kV број 124/1. Адаптација далековода подразумева замену фазног проводника без повећања пропусне моћи, замену заштитног ужета ОРGW ужетом, замену изолације и спојне и овесне опреме, санацију оштећених темељних стопа, замену уземљивача, укидање непотребних преплитаја на далеководу и постављање нових опоменских и фазних таблица. У постојећим коридорима далековода могу се изводити санације, адаптације и реконструкције због потреба интервенција или ревитализације система.

У случају градње испод или у близини далековода потребна је сагласност Акционарског друштва „Електроурежа Србије“ Београд и „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“, при чему важе следећи услови:

- сагласност се даје на елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација,
- садржај елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу закона, правилника и техничких прописа.

Претходно наведени услови важе приликом израде:

- елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода; заштитни појас далековода износи 25 m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника;
- елабората утицаја далековода на потенцијално планиране објекте од електропроводног материјала; овај утицај на цевоводе, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 1000 m од осе далековода;
- елабората утицаја далековода на телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички каблови); овај утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековода у случају градње телекомуникационих водова.

Далековод 35 kV ТС „Нови Сад 1“ – ТС „Петроварадин“ и 20 kV надземне водове на подручју је могуће демонтирати и изградити у регулацијама саобраћајница, према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. Након престанка рада, односно демонтираже ових надземних водова, укинуће се и њихова заштита, а простор под коридором привести намени. До тада се услови заштите морају поштовати. Далековод 35 kV ка ТС 35/10 kV „Сремски Карловци“ до даљег задржава своју трасу.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. На подручју је могућа изградња надземне мреже и стубних трафостаница (у даљем тексту: СТС), а на просторима планиране изградње потребно је изградити и инсталацију јавног осветљења. У случају потреба за већим капацитетима, демонтираће се постојећа СТС у Улици Јурија Гагарина и уместо ње изградити монтажно-бетонска ТС у оквиру комплекса планиране деचे установе. Постојећи 20 kV вод који снабдева СТС „Јурија Гагарина“ потребно је демонтирати и изградити у оквиру постојећих и планираних јавних површина улица. До тада није дозвољена изградња објеката и инфраструктуре у његовом заштитном коридору. Постојећу надземну и подземну мрежу која је изграђена на осталом грађевинском земљишту потребно је изместити и изградити у оквиру постојећих и планираних регулација улица.

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

Снабдевање топлотном енергијом

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

Подручје насеља Чардак се снабдева из главне мерно-регулационе станице (ГМРС) „Сремска Каменица“, мерно-регулационе станице (МРС) и пратеће гасоводне мреже притиска до 4 бар. За реализацију планираних садржаја се планира изградња нове МРС у северном делу подручја. До планиране МРС потребно је изградити гасовод притиска до 16 бар, а од МРС нову мрежу притиска до 4 бар која ће снабдевати постојеће и планиране потрошаче. Постојећу мрежу притиска до 4 бар је приликом реконструкције постојећих и реализације планираних саобраћајница потребно изместити у коридоре планиране у попречним профилима улица. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије могућа је изградња гасовода притиска до 16 бар и сопствених МРС на парцелама корисника.

Преко подручја прелази гасовод притиска до 16 бар (бивши МГ-02 Госпођинци–Беочин) са својим заштитним појасом укупне ширине 6 m у коме није дозвољена изградња објеката. Планира се измештање овог гасовода у планиране уличне коридоре, уз услове и сагласност Јавног предузећа „Србијасгас“, Нови Сад.

Објекти који нису у могућности да се прикључе на гасификациони систем снабдеваће се топлотном енергијом коришћењем локалних топлотних извора који не утичу штетно на животну средину и обновљивих извора енергије.

Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност примене и употребе 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 употребу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објекта, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи могу се постављати само уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге у оквиру породичног становања; у пословним и стамбеним комплексима, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док преостали паркинг-простор треба да буде природно заштићен високим зеленилом.

(Хидро) Геотермална енергија

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

Енергија биомасе

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

На просторима намењеним заштитном зеленилу могу се садити брзорастуће биљке са добрим енергетским карактеристикама.

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

3.5.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објекта, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објекта (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 осветла тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода у сврху одржавања истих;
- код постојећих и нових објекта размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;
- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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

За све јавне објекте постоји обавеза спровођења програма енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објекта, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.)

Инвеститори изградње објекта дужни су 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.

3.5.5. Електронске комуникације

Подручје у обухвату Плана ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавременавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети могу се постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регула-

цијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. Постојећу надземну мрежу потребно је демонтirati и изградити подземно. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са више корисника простора и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009°3.96"N 19042°40.02"E. Преко подручја не прелазе радио-релејни коридори Јавног предузећа „Емисиона техника и везе“ Београд.

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

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

- антенски системи и базне станице могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним заштитном зеленилу уз обавезну сагласност власника; 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;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

3.5.6. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења датог на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу ову област.

Не условљава се формирање грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

3.6. План уређења зелених површина

Поред тога што има санитарно-хигијенску функцију, зеленило представља важан естетски сегмент сваког простора. Стога је битно искористити сваки слободан део простора и обогатити га зеленилом, које ће простор учинити пријатнијим за живот.

Зелена површина, са елементима пејзажног парка, планира се западно од комплекса објеката здравства. Процент заступљености високе вегетације треба да износи 60–70 % од укупне парковске површине. Стазе треба да су кружно провучене и да прате изохипсе терена. Такође треба формирати одморишта и видиковце на истакнутим местима. Парковски мобилијар треба да је одговарајућег дизајна и да је од природног материјала. Такође је потребно унети елементе партерне архитектуре (подзиде, степенице, мостиће, фонтане и сл.). У једном делу парковске површине планира се дечије игралиште са потребним реквизитима. Приликом озелењавања овог дела парка водити рачуна о избору биљних врста. Избегавати биљке са бодљама и отровним плодовима.

Избор вегетације треба да се базира већином на аутохтоним врстама дрвећа и шибља, али је потребно увести и мањи проценат декоративне високе и ниске вегетације, као и разнолики цветни асортиман. Заштитни појас парка треба да је формиран од високих стабала дрвећа и шибља у низу, нарочито га треба појачати на већим нагибима терена, због клизишта и ерозије земљишта.

Зелене површине у оквиру основне школе, предшколске установе и комплекса геронтолошког центра планирају се према нормативима и специфичним условима простора. Од укупне површине ових комплекса 50 % треба да припада зеленим површинама. Основни концепт озелењавања наведених простора чини широки зелени заштитни ободни појас, састављен од високе и ниске отпорне вегетације. Улазни делови се уређују декоративном вегетацијом, а остали делови у зависности од функције и коришћења простора. При озелењавању потребно је водити рачуна да се у комплексе унесе што више разнолике вегетације, али да то не буду астмогене, алергогене врсте и врсте са бодљама и отровним бобицама. Простор комплекса герон-

толошког центра уређује се на декоративан начин коришћењем парковског асортимана високе вегетације. Клупе и одморишта планирати на сунчаним и засенченим местима.

Парцеле породичног становања, односно вртови, планирају се као декоративно озелењени простори за боравак на отвореном. Декоративно дрвеће и шибље, пузавице и цвеће саставни су део озелењавања, а за планиране ограде користити зимзелене живице и пузавице. Велике парцеле, осим овако уређених вртова, могу да садрже формиран и мањи воћњак, виноград и повртњак.

Неизграђене површине око објекта вишепородичног становања, хортикултурно уредити, оплеменити високим лишћарским врстама у комбинацији са декоративним шибљем и цветним лејама које би нагласиле прилазе и улазе у објекте. Користити врсте са густим, широким крошњама, које би формирале сеновите делове за што пријатнији боравак корисника простора. Поставку зеленила прилагодити просторној организацији садржаја. Сва планирана паркинг-места треба да су прекривена крошњама листопадног дрвећа, које је смештено у зеленим тракама иза паркинг-простора или иза сваког четвртог паркинг-места.

Комплетан простор који је у обухвату Плана треба опремити урбаним мобилијаром (клупе, канте за смеће, чесме, расвета и сл.).

Поставка новопланираног линеарног зеленила – дрвореда треба да се базира на садржају попречних профила улица. За улице ужег профила, до 15 m, које не могу да садрже са обе стране високо зеленило, користити ниже дрвеће мањих округластих крошњи, или пак формирати једнострану дрворед. Важно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима. Уређење уличног простора оплемењује се поставком жардињера, озелењавањем подзида, мањих скверова – тргова и вертикалним озелењавањем фасада.

Пешачки пролази такође треба да су партерно уређени, а ограде и зидови дуж ових пролаза треба да су обрасли цветајућим и лиснодекоративним пузавицама.

На простору испод електроенергетских коридора изоставља се садња високог дрвећа, а у зависности од величине површине под коридором, формираће се ниска полегла вегетација, декоративни травњаци, цветњаци или пак бобичаво воће и разне повртарске културе.

Заштитно зеленило планира се у функцији заштите земљишта на најстрмијим теренима, а треба да је заступљено отпорном високом и средње високом вегетацијом. Висока вегетација биће заступљена на око 50 % површина, а треба је формирати од отпорних врста лишћара и четинара. Најстрмији потези и шарпе обрадиће се отпорном вегетацијом која има основну функцију заштите од спирања и ерозије и која је у складу са обликовањем тла.

Избор биљних врста треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом да би се остварио максималан ефекат озелењавања. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета. Ограничити удео једне врсте на 10 % од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа).

Озелењавање унутар обухваћеног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: дивљи дуван (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

3.7. Услови и мере заштите градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада утврђена су културна добра за које су дефинисане мере заштите.

I Непокретно културно добро

Комплекс „Енглеско-југословенске дечије болнице“ у Сремској Каменици, у Улици др Кетрин Мекфеил број 39 (парцела број 5761 КО Сремска Каменица), утврђен је као споменик културе Одлуком о утврђивању Комплекса „Енглеско-југословенске дечије болнице“ у Сремској Каменици за споменик културе („Службени гласник РС“, број 9/15) од 28. јануара 2015. године.

Споменик културе чине главна и помоћна зграда „Енглеско-југословенске дечије болнице“, изграђене 1934. године, и спомен-биста др Кетрин Мекфеил, вајара Ратка Гигића, постављена 1984. године.

Мере заштите овог споменика културе обухватају:

- очување декоративних елемената на фасади,
- ажурно праћење стања и одржавање статичко-конструктивног система, кровног покривача, свих фасада и ентеријера, као и исправност инсталација Споменика културе;
- активирање таванског простора у функцији Споменика културе, уз могућност доградње и надоградње, при чему је неопходно очување складних пропорционалних односа габарита;
- очување амбијенталне вредности комплекса и визура ка реци Дунав;
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност Споменика културе;
- вођење електро и ТТ водова подземним путем;
- коришћење у функцији социјалне и здравствене заштите;
- очување и одржавање спомен-бисте на улазној партији комплекса, оригиналног натписа над улазом и мозаика у улазном холу.

Заштићена околина се налази на парцели број 5671 КО Сремска Каменица, а утврђују се:

- уклањање објекта уз западну границу парцеле;

- ограничена изградња нових сталних или привремених објеката;
- забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;
- забрана постављања далековода, ваздушних електро и ТТ водова (њихово вођење извршити подземно, уз враћање терена у првобитно стање);
- урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање и редовно одржавање простора који је у функцији Споменика културе.

II Археологија

Нема података о постојању локалитета са археолошким садржајем у обухвату Плана.

Мере заштите

Уколико се приликом грађевинских или других радова наиђе на археолошко налазиште, археолошке предмете или остатке некрополе, неопходно је обавестити надлежну службу заштите како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова.

3.8. Услови и мере заштите животне средине

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

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

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

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

Мере заштите ваздуха

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

Планирањем зелених површина дуж саобраћајница, унутар комплекса школе и предшколских установа и на слободним деловима парцела са породичним становањем, побољшаће се микроклиматски услови обухваћеног простора.

Решавањем проблема недостатка бициклических стаза, као и успостављањем мониторинга ваздуха смањиће се аерозагађење овог простора.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору у обухвату Плана, обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13), и другим подзаконским актима.

Мере заштите вода

Заштита вода на обухваћеном простору оствариће се у складу са:

- Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),
- Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12),
- Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14), и другом регулативом из ове области.

Условно чисте атмосферске воде са кровних површина, надстрешница објеката, могу се, без пречишћавања, испуштати у јавну атмосферску канализацију, путни јарак или на околни терен путем уређења испуста осигураних од ерозије, уколико задовољавају квалитет II класе вода.

Санитарно-фекалне воде у случају да не постоји изграђена јавна канализациона мрежа потребно је испуштати у водонепропусну септичку јаму довољног капацитета.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина пре уливања у јавну канализациону мрежу предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник).

Мере заштите од буке

Да би се остварила адекватна заштита од буке потребно је да се успостави одговарајући мониторинг животне средине, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита земљишта

Неопходно је вршити контролисану примену агротехничких и хемијских мера заштите биља на парцелама поро-

дичног становања, како би се тло заштитило од потенцијалног загађења. За одржавање саобраћајница, у зимском периоду, примењивати биоразградиве материјале.

Испитивање квалитета земљишта је потребно вршити у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 23/94). Предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја на животну средину.

Управљање отпадом

Поступање са отпадним материјама треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21) и Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно другим прописима из ове области.

На подручју Плана, у оквиру комплекса основне школе и предшколских установа треба обезбедити сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера, који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве наведених корисника. Такође треба да се обезбеди несметан приступ возилима за одношење отпада.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада,
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућег зрачења,
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућег зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућег зрачења,
- означавање извора нејонизујућег зрачења и зоне опасног зрачења на прописан начин,

- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућег зрачења и др.

Ради заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења неопходно је поштовати следећу законску регулативу:

- Закон о радијационој и нуклеарној сигурности и безбедности („Службени гласник РС“, бр. 95/18 и 10/19),
- Закон о заштити од нејонизујућег зрачења („Службени гласник РС“, број 36/09),
- Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 104/09).

Заштита природних добара

На простору у обухвату Плана не постоје регистрована заштићена природна добра.

Простор обухваћен Планом налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ (Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“, број 8/19)).

У зони утицаја Плана налази се Новоселски поток као локални еколошки коридор, док се локални еколошки коридор Роков поток делом налази у зони утицаја, а делом пролази кроз обухват Плана.

На подручју режима заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора“ ограничава се:

- изградња нових индустријских и прерађивачких погона, као и туристичких и других садржаја, који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљењем, на удаљеност већу од 500 m од границе Националног парка;
- коришћење станишта националне еколошке мреже, на активности које су у складу са потребама очувања станишних типова приоритетних за заштиту и проходности еколошких коридора;
- уношење алохтоних врста које на основу стручне литературе нису инвазивне у Панонском региону.

Мере заштите за еколошке коридоре

Поплочавање и изградња обала водотока/канала са функцијом еколошких коридора:

- свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења;
- поплочане или изграђене деонице на сваких 200–300 m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила;
- поплочани или бетонирани делови обале, изузев пристана, морају садржати појас који омогућује кретање животиња, првенствено током малих и средњих водостаја;
- обезбедити повезивање зелених површина између вештачких деоница обале, односно зелених површина формираних код еколошких типова обалоутврде на мрежу зеленила на копну.

Обезбедити отвореност водотока са улогом еколошких коридора на целој дужини (извршити ревитализацију коридора код зацељених деоница) и обезбедити проходност уређењем зеленила у зони црпних станица.

Обезбедити очување и редовно одржавање травне вегетације уз обалу (укључујући сервисне стазе, насипе и

сл.), као дела еколошког коридора који омогућује миграцију ситним врстама сувих травних станишта.

Прибавити посебне услове заштите природе за примену одговарајућих техничких решења којима се обезбеђује безбедно кретање животиња уз еколошки коридор за израду техничке документације приликом:

- регулације водотока (пресецање меандара, изградња насипа и обалоутврда, продубљивање корита), поплочавања и изградње обала;
- изградње и/или обнављања саобраћајница које се укрштају са еколошким коридорима;
- изградње нових и обнављања старих мостова.

Појас до 500 m од еколошког коридора/станишта

У појасу до 500 m од еколошког коридора забрањено је нарушавање карактеристике хидролошког режима од којих зависи функционалност коридора и опстанак врста и станишних типова.

Појас до 200 m од еколошког коридора/станишта

У појасу до 200 m од еколошког коридора/станишта услов за изградњу укопаних складишта је да се њихово дно налази изнад коте максималног нивоа подземне воде, уз примену грађевинско-техничких решења којим се обезбеђује спречавање емисије загађујућих материја у околни простор.

Планским решењима мора се обезбедити:

- примена мера заштите коридора/станишта од утицаја светлости, буке и загађења;
- дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста.

Појас од 50 m од еколошког коридора/станишта

У појасу од 50 m од еколошког коридора или станишта забрањује се примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр. стакло, метал) усмерене према коридору или значајном станишту. Потребно је:

- очувати проходност еколошког коридора површинских вода забраном ограда појаса уз обалу, или применом типова ограда које омогућују кретање ситних животиња;
- обезбедити континуитет зеленог тампон-појаса између простора људских активности и коридора/станишта у ширини од 10 m код постојећих објеката, а 20 m код планираних објеката и то у складу са типом вегетације коридора/станишта;
- објекте који захтевају поплочавање и/или осветљење лоцирати на минимум 20 m удаљености од границе коридора/станишта.

Услов за изградњу

Услов за изградњу вештачких површина (паркинг, спортски терени и сл.) је да се на парцели формира уређена зелена површина са функцијом одржавања континуитета зеленог појаса коридора или тампон зоне станишта.

Услов за изградњу саобраћајница са тврдим застором за моторна возила је примена техничких мера којима се обезбеђује безбедан прелаз за ситне животиње и смањују утицаји осветљења, буке и загађења коридора/станишта.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе, у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21).

Мере заштите од ратних дејстава, склањање људи, материјални и културних добара

У обухвату Плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и других објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара. Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

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

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

3.9. Инжењерско-геолошки и природни услови

Категорије терена према погодности за изградњу

На основу инжењерско-геолошке карте, на простору у обухвату Плана, заступљени су:

- терен погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење: 2,5–2 kg/cm²),
- терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење: 1,5–0,5 kg/cm²) и
- терен врло непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење: < 0,5 kg/cm²).

Литолошка класификација

Литолошку класификацију обухваћеног простора чини:

- преталожен лес, уништена лесна структура; повећан садржај песковите фракције; у односу на лес, смањена кохезија;
- седименти лесних долина; преталожен лес, обогаћен органских материјама; стишљив;
- мозозојски флиш; (конгломерати, пешчари, глинци).

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на обухваћеном простору су:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима: карбонатни – посмеђени,
- четрнотзем на лесу и лесоликим седиментима слабо посмеђени,
- алувијално земљиште (флувисол) и делувијално земљиште (колувијум) – карбонатно и бескарбонатно.

Сеизмичност

Сеизмичке карактеристике условљене су инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дужином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и др. факторима.

Према карти сеизмичке рејонизације подручје Плана се налази у зони осмог степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за $\pm 1^\circ$ MCS што је потребно проверити истражним радовима.

Инжењерско-геолошки услови су представљени на графичком приказу број 3, „План намене земљишта“, у размери 1:2500.

Климатске карактеристике

Клима је умерено-континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе. Главне карактеристике овог типа климе су топла и сува лета са малом количином падавина, док су зиме хладне, са снежним падавинама. Пролећни и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина.

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули $72,8 \text{ mm/m}^2$ и децембар $58,5 \text{ mm/m}^2$, и два минимума – март $35,3 \text{ mm/m}^2$ и септембар $33,4 \text{ mm/m}^2$, при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m^2 .

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

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

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

3.10. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Склањање људи, материјалних и културних добара

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа,

других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

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

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

Мере заштите од земљотреса

Подручје Града Новог Сада налази се у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20).

Мере заштите од пожара

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

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распооређена и правилно уземљена према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96) и другим прописима.

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

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

3.12. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе

Намене простора у оквиру целина за које је основ за реализацију овај план су: породично и вишепородично становање, општеградски центар, јавне службе (основна

школа, предшколске установе, комплекс геронтолошког центра, објекти здравствене установе), комуналне површине (површина за хидротехничке захвате, парковска површина и заштитно зеленило.

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

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

Изузетно, комунално опремање се може решити на следећи начин, и то:

- у зонама породичног становања и у парковској површини снабдевање водом може се решити преко бушењих бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника;
- уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника; снабдевање топлотном енергијом, такође, се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину); уколико не постоји могућност прикључења на електроенергетску мрежу,

снабдевање се може решити употребом обновљивих извора енергије (фотонапонски колектори, мали ветрогенератори);

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

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

4.1.1. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене

Предшколске установе

Планирају се две предшколске установе: у зони центра, у северном делу и друга у јужној зони, према графичком приказу број 3 „План намене земљишта“, у размери 1:2500.

Капацитет је утврђен према броју деце предшколског узраста (5 % од укупног броја становника), а максимални капацитет за комбиноване дечије установе је 240 деце.

Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник“, број 1/19 и 16/22) одређено је да отвореног простора треба да буде најмање 8 m² по детету.

Табела: Нормиране вредности за предшколске установе

Обухват деце (%)		Радијус (m)	Површина објекта по детету (m ²)	Површина комплекса по детету (m ²)
0,5–3 год.	4–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.
50	100	300–500	8	25–40

Максимална спратност објеката предшколских установа је П+1. Могуће је планирати објекте спратности П+1+Пк али тако да у оквиру поткровне етаже буду искључиво садржаји администрације или помоћне просторије.

Зоне изградње објекта у зони центра Чардака је додатно дефинисана грађевинским линијама.

Предуслов за реализацију је детаљна разрада функционалних и просторних капацитета израдом урбанистичког пројекта.

Основна школа

Планира се подручна основна школа у источном делу простора обухваћеног Планом, према графичком приказу број 3.

Површина грађевинске парцеле је око 1 ha.

Капацитет је утврђен за очекивани број деце основношколског узраста нижих разреда, према пројекцијама раста

броја становника. Према нормираним вредностима, по једном ученику планира се 7,5 m² површине објекта, односно 25 m² површине комплекса.

Спратност објекта је до П+1+Пк. Поткровна етажа се планира испод косог крова нагиба приближно 30°. Поткровље се формира без назитка. Осветљење поткровља је вертикалним (до 50 % површине крова) или полеглим прозорима без ограничења.

Простор предвиђен за подручну основну школу се може планирати и за потпуну основну школу, према утврђеним параметрима, ако број становника на простору Чардака буде већи од 3000. Због тога је предуслов за реализацију израда урбанистичког пројекта.

Објекти здравствене установе

Здравствена установа је планирана у објекту некадашње „Енглеско-југословенске дечије болнице“ у Улици др Кетрин Мекфеил број 39, на парцели број 5761. Објекти су дво

Клиничког центра Војводине. Детаљније делатности објекта је могуће накнадно утврдити, у оквиру намене здравства.

Објекат је заштићен као културно добро – споменик културе.

Спратност главног објекта је до Су+П+Пк, а помоћног објекта је П+Т. Поред постојећег главног и помоћног објекта (некадашње вешернице), није планирана нова изградња објекта на парцели. Могућа је реконструкција постојећих објекта уз могућност пренамене тавана у поткровље, без подизања назитка, односно промене волумена крова. Осветљење поткровља може бити вертикалним или полеглим кровним прозорима.

Неизграђени део парцеле се планира као хортикултурно уређен простор.

Паркирање корисника је планирано на парцели, уз јужни или северни обод, у једном низу.

Ограђивање објекта је планирано комбинованом оградом висине до 1,8 m, с тим да је парапет највише 0,9 m. Према зони заштитног зеленила обавезна је потпуно транспарентна ограда.

Предуслов за интервенције на објектима и грађевинској парцели су услови надлежне службе заштите.

Комплекс геронтолошког центра

Комплекс објекта геронтолошког центра је планиран уз северну границу обухвата Плана.

Планирана парцела је приближне површине 0,25 ha.

Степен заузетости износи до 40 %, а уређене зелене површине се планирају на 30 % површине парцеле комплекса. Зона изградње је дефинисана грађевинском линијом, према графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500. Планирани објекти су спратности до П+1+Пк. Поткровна етажа се планира испод косог крова нагиба приближно 30°. Поткровна етажа се формира без назитка, а осветљење је вертикалним прозорима на највише 50 % површине крова, а могућа је полеглим кровним прозорима без ограничења.

Паркирање за потребе свих корисника је планирано на парцели комплекса, према параметру једно паркинг-место на пет кревета, или једно паркинг-место на 70 m² нето површине објекта комплекса.

Ограђивање објекта је планирано комбинованом оградом висине до 1,8 m, с тим да је парапет највише 0,9 m.

Предуслов за реализацију је детаљнија разрада функционалних и просторних капацитета, и фазност реализације, кроз израду урбанистичког пројекта.

Јавни простори

Уређење јавних простора саобраћајница (улица) се планира на начин којим ће се уз колски саобраћај обезбедити и континуиране пешачке комуникације. Уређење подразумева партерно и хортикултурно обликовање простора, у мери у којој дозвољава ширина регулације. Све пешачке комуникације треба да буду безбедне, односно без архитектонских баријера и примерено осветљене јавном расветом. Застор пешачких стаза може бити од бетонских плоча, односно асфалтиран.

Осим простора улица, планира се партерно и хортикултурно уређење простора раскрснице испред објекта здравствене установе, некадашње „Енглеско-југословенске

болнице“, у Улици др Кетрин Мекфеил број 39. Овај мали урбани простор, осим за намену станице јавног градског превоза, има потенцијал да постане сквер зоне центра Чардака за мања окупљања становника. Простор треба да буде поплочан и опремљен урбаним моблијаром по ободу простора. Хортикултурно уређење треба да буде појединачним високим солитарним стаблима. Предуслов за интервенције на овом простору је прибављање услова надлежног завода за заштиту споменика културе, јер је парцела број 5761 КО Сремска Каменица, заштићена околина културног добра.

4.1.2. Правила грађења за објекте осталих намена

4.1.2.1. Општа правила грађења

Правила грађења се односе на објекте у оквиру целог обухвата Плана за намену породичног, вишепородичног становања средњих густина и општеградског центра.

Целокупни простор је превасходно намењен породичном становању, уз пратеће делатности којима се задовољавају првенствено потребе локалног становништва. У том смислу, на подручју обухваћеном Планом нису дозвољене делатности чија технологија рада, време рада и обим транспорта генеришу буку (обраду дрвета и метала, и друго), загађење воде (кланице, обрада специфичних намирница и друго), ваздуха и тла (као производа обраде), односно утичу негативно на стамбене и друге насељске функције.

Посебно се не планирају:

- делатности које генеришу фреквенцију возила или нарушавају услове паркирања (складишта, аутомеханичарске радионице, продаја возила, перионице аутомобила и друго);
- угоститељске делатности (ноћни клубови, ресторани великог капацитета и слично);
- производне или привредне делатности, услужно-занатске делатности које околину могу да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и сл. (пилане, металостругарске радионице, радионице за производњу хемијских производа и друге);
- економски објекти намењени пољопривредној производњи (сточне стаје, испусти за стоку, ђубришне јаме, ђубришта, млекаре, кланице и погони за обраду меса, санитарни пропусници, складишта и магацини);
- изградња нових индустријских и прерађивачких погона, као и туристичких и других садржаја, који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљењем, на удаљености мањој од 500 m од границе заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора“;
- држање животиња је могуће условно, према Одлуци о држању домаћих животиња („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 12/11, 17/11 – исправка, 1/12, 65/13 – др. одлука, 13/14, 11/15, 33/15 – аутентично тумачење, 63/15, 16/18, 31/19 и 59/19 и „Службени гласник РС“, број 6/21 – УС), у делу који се односи на објекте породичног становања на подручју насељеног места Сремска Каменица.

Парцелација површина осталих намена се спроводи према општим и посебним правилима, према утврђеној

регулацији простора обухваћеног Планом. Свака грађевинска парцела мора имати излас на површину јавне намене – улицу. Грађевинске парцеле се формирају од катастарских парцела у случајевима када својом површином или ширином уличног фронта не задовољавају Планом утврђене параметре, уз изузетке који су утврђени посебним правилима уређења и грађења. За потребе потпуног комуналног опремања постојећих и новоформираних парцела, не планира се даља парцелација и препарцелација постојећих парцела које излазе на јавне саобраћајне површине – улице, чија је регулација мања од 8 m.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу, чији је појас дат на графичком приказу број 3 „План намене земљишта“, у размери 1:2500 као терен са посебним условима за изградњу, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

У зони заштите еколошких коридора од 50 m не планира се употреба рефлектујућих материјала на фасадама објеката (стакло, метал и друго) према еколошком коридору. Размак свих нових објеката једно од других и поплочаних површина у партеру, је минимално 20 m.

Ограђивање парцела свих намена је могуће комбинованом оградом при чему је зидани део максимално 0,90 m, а укупна висина ограде до 1,8 m. Препоручује се да ограда буде потпуно транспарентна.

4.1.2.2. Посебна правила уређења и грађења

Породично становање

Намена породичног становања подразумева изградњу једног стамбеног објекта са максимално две стамбене јединице на грађевинској парцели. У оквиру грађевинске парцеле могућа је изградња једног засебног помоћног објекта или једног анекса стамбеног објекта које је намењен остави или пословању, и један објекат гараже за потребе корисника парцеле. Ове намене (пословање, остава и гаража) је могуће планирати у сутерену или приземљу објекта, или у помоћном објекту, односно анексу. Могуће су делатности из области пословања терцијарног и кварталног сектора (трговина на мало, услуге, сервис и друге делатности), које не угрожавају функцију становања у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл. Могуће је да сви објекти на парцели буду намењени услугама, искључиво за социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета), здравствене установе и трговине мањег капацитета. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта, посебно решавања паркирања у оквиру парцеле, према параметрима дефинисаним у подтачки 4.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина.

Формирање грађевинских парцела се заснива на утврђивању минималне површине парцеле од 500 m², са минималном ширином уличног фронта 12 m, уз толеранцију до 10 %.

Постојеће парцеле, настале парцелацијом или препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 500 m², али не мању од 300 m². Улични фронт таквих парцела може бити мањи од минимално утврђеног

овим планом. Постојеће парцеле се не могу даље уситњавати парцелацијом ако имају фронт ка јавној саобраћајној површини ширине мањи од 8 m. Изузетак је постојећа парцела број 594 која се задржава без промене.

У оквиру ове намене, минимална површина парцеле планиране за социјалне, здравствене и образовне установе је 1000 m².

Максимална величина парцеле се не ограничава.

Максимална нето површина свих објеката на парцели је 480 m².

Максималан индекс заузетости парцеле (објектима, помоћним објектима, надстрешницама и другим) до 1000 m², индекс заузетости је до 40 %. Ако је површина парцеле већа од 1000 m², примењује се индекс заузетости од 40 % који се обрачунава на 1000 m² површине парцеле.

Планира се изградња једног слободностојећег породичног или објекта за намену породичног становања, односно социјалне, образовне и здравствене установе са максимално три надземне етаже. С обзиром на конфигурацију терена, могуће је формирање сутерена и/или подрума, односно спратност објекта је Су+П+Пк или П+1+Пк. У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице. За потребе трговине, објекат је спратности П (раван или кров малог нагиба), односно са галеријом над максимално 15 % површине основе.

Други објекти на парцели, искључиво у нестамбеној намени пословања, гаражирања, остава и слично, могу бити спратности до П+Т (или раван/ плитак кров до 10° нагиба), са могућношћу формирања сутеренске и/или подрумске етаже. Анекси су део главног објекта, у форми крила, који са објектом чини исту обликовну целину. Максимална развијена корисна нето површина свих објеката на парцели је 480 m², под условом да је задовољен индекс заузетости.

Нови објекти се постављају на грађевинску линију на којој су постављени непосредно суседни објекти (или један од објеката, ако су различите удаљености од регулационе линије), односно на грађевинској линији удаљеној 3–5 m од регулационе линије. Уколико услови конфигурације терена, односно услови конкретне локације то не дозвољавају, могућа су одступања од овог правила, односно могућа је већа удаљеност, али и мања, минимално 1,5 m између грађевинске и регулационе линије. Изузетак је парцела број 594 на којој је могућа изградња главног новог приземног објекта површине око 87 m².

Могућа је изградња објекта на међи парцеле на којој је већ саграђен објекат на међи непосредно суседне грађевинске парцеле.

Максимална висина објекта је 9 m.

Обликовање објеката је слободно, од традиционалног до савременог. Кровови могу бити коси, равни, односно са малим нагибом. Коси кровови имају нагиб приближно 35°, односно у складу са перформансама кровног покривача. За објекте спратности П+Пк, односно две надземне етаже, поткровље се може формирати са назитком до 1,6 m. Ако је објекат спратности П+1+Пк, максимална висина назитка је 30 cm. Пад кровне равни је у правцу пада терена, односно паралелан са изохипсама. Препоручује се коришћење четвороводних или сложених кровова. Осветљење поткровних етажа је полеглим и/или вертикалним прозорима на 50 % површине крова. У оквиру косог крова не могу се формирати терасе ни лође. Ако објекат има раван или кров малог нагиба, поткровна етажа се формира као повучена, тако

да заузима максимално 70 % основе доње етаже. На 30 % површине овако формираног крова могуће је формирати кровну терасу. Помоћни објекти имају кос или раван кров, с тим да се поткровље формира са минималним назитком до 30 ст. Осветљење поткровља је полеглим и/или вертикалним прозорима на 50 % површине крова. Обликовање фасада помоћног објекта треба да буде усклађено са обликовањем главног објекта. Начин обликовања фасада и крова анекса објекта мора у свему да буде усклађено са главним објектом (обликовање фасада и крова, употреба материјала и боја).

За зоне које се налазе на стрмим теренима, препоручује се обликовање планинских кућа фрушкогорског типа са умерено стрмим крововима (нагиба до 45°), са назитком до 30 ст, применом камена за ниже етаже и могућом применом дрвета на делу, или целој фасади виших етажа.

Постојећи објекти породичног становања се могу преنامенити, доградити или надоградити, односно могућа је изградња анекса, односно помоћних објеката, уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености, према правилима обликовања и другим параметрима утврђеним Планом. Могуће је задржавање више стамбених објеката на парцели намењеној породичном становању само у процесу озакоњења. Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице до 1,2 m, а изван су коловоза, задржавају се под условом да не ремете водове комуналне инфраструктуре.

Обавезно је решавање паркирања на парцели по принципу једна стамбена јединица једно паркинг-место. За пословне садржаје неопходно је минимално једно паркинг-место на 45 m² бруто површине.

У Улици Соње Маринковић 4 (парцела број 1001), регулациона линија се формира по делу постојећег помоћног објекта на улазу у парцелу из Улице Соње Маринковић, према графичком приказу број 3.

На парцелу број 992/1, на углу Гогољеве и Повртарске улице планира се повлачење грађевинске од регулационе линије за минимално 1 m у делу уличног фронта у Гогољевој улици, изван зоне инфраструктурног коридора са заштитним појасом. Само за ову парцелу могуће је формирање објекта на међи са суседном парцелом али под условом да је 4 m удаљена од суседног главног објекта и није могуће формирање отвора према суседу, уз поштовање правила утврђених планом (индекса заузетости парцеле, минималне површине за озелењавање и друго) и других параметара.

Породично становање у затвореним комплексима

Намена породичног становања у затвореним комплексима могуће је на грађевинским парцелама минималне површине 1800 m².

Становање у затвореним комплексима подразумева изградњу квалитетнијих објеката, а услови за реализацију подразумевају:

- основни модул (припадајућа површина комплекса по објекту) је 450 m²;
- објекти су слободностојећи;
- минимално три стамбена објекта;
- индекс заузетости парцеле је до 35 %;
- спратност објекта је од П (раван или кров малог нагиба) до П+1+ПК;
- сваки објект може имати до две стамбене јединице;

- слободне и зелене површине за заједничко коришћење заузимају око 50 % парцеле (± 5 %);
- манипулативне и саобраћајне површине око 20 % парцеле (± 5 %).

Повећавањем броја стамбених јединица, увећава се површина комплекса за по један основни модул, уз могућност задржавања ширине фронта и заузетости парцеле.

Објекти могу бити изграђени као слободностојећи, двојни, у прекинутом или непрекинутом низу.

Могуће су и нестамбене делатности у оквиру комплекса, у делу или целом објекту комплекса до 20 % бруто изграђене површине комплекса.

Зелене површине и слободни простори се планирају за хортикултурно уређење, у оквиру којих се могу планирати и поплочане површине (плато, игралишта) до максимално 10 % зелене површине.

Паркирање или гаражирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити у оквиру комплекса, према нормативу један стан – два паркинг-места. Гараже се могу градити у оквиру објекта, као његов анекс или као засебан објект уз поштовање индекса заузетости парцеле. Паркинг за становнике и/или посетиоце се формира у оквиру манипулативних и саобраћајних површина, до дефинисаног индекса заузетости за ову намену.

За реализацију ових комплекса обавезна је разрада урбанистичким пројектом којим се одређује положај и димензије објеката, начин приступа, гаражирања и паркирања, озелењавање и уређење слободних простора. Код израде урбанистичког пројекта, дефинисаће се парцеле под објектима и јединствена блоковска парцела за заједничко коришћење. Осим наведених услова, у урбанистичком пројекту је неопходно посветити пажњу уређењу слободних површина и њиховом озелењавању.

Мањи спортско-рекреативни комплекси

Могућа је изградња спортско-рекреативних комплекса, у оквиру намене породичног становања, са спортским теренима на отвореном и пратећим садржајима.

Минимална површина парцела је 2000 m².

Минимални фронт парцеле је 25 m.

Отворени спортски терени могу заузети до 40 % површине парцеле, а слободне и зелене површине минимално 50 % површине парцеле.

Могућа је изградња пратећих објеката (оставе, свлачионице, надстрешнице и слично) спратности П (раван или кров малог нагиба), са максималним индексом заузетости до 10 % површине парцеле.

Обавезно је решавање паркирања на парцели комплекса за запослене и за кориснике (минимално пет паркинг-места).

За реализацију комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта, којим би се одредио положај објеката, димензије и обликовање објеката, начин приступа и паркирања, озелењавање и уређење слободних простора.

Вишепородично становање

За намену вишепородичног становања планирају се три грађевинске парцеле планиране за вишепородично становање средњих густина, у блоку окруженом улицама Соње

Маринковић, Др Кетрин Мекфеил, Новом 1 и Новом 2. Грађевинске парцеле формираће се према графичком приказу број 3.1. „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације центра Чардака“, у размери 1:1000.

На парцели „А“ се планира један стамбено-пословни објекат спратности 2Су+П+3+(4.пов) с тим да површина повучене етаже чини максимално 40 % од површине приземља. Индекс заузетости парцеле „А“ је 50 %. Кота нивелете приземља објекта „А“ се утврђује висинска кота на Улици др Кетрин Мекфеил. На парцелама „Б“ и „В“, планирају се стамбени комплекси објектима спратности Су+П+3+(пов.4) до максималног индекса заузетости 40 % за парцелу „Б“ и индекса заузетости до 50 % за парцелу „В“, с тим да површина повучене етаже чини максимално 40 % површине приземља. На парцели „А“, поред намене вишепородичног становања, приземље објекта је планирано за намену пословања (пошта, банка, библиотека и друге пословне и услужне делатности локалног нивоа), компатибилне са функцијом становања. За ову намену објекта на парцели „А“ могуће је планирати и неке делове сутеренске етаже изнад нивоа терена. Ове делатности не смеју да генеришу већу фреквенцију возила и корисника, односно оне које не стварају буку и не обављају основну делатност ноћу. Могућа је обједињавање парцела „Б“ и „В“, а у том случају, индекс заузетости је 50 % за обједињену парцелу. Због величине тако обједињене парцеле, намене стамбених комплекса, планираног индекса изграђености и услова траса инфраструктурних коридора, за ове парцеле била би обавезна детаљнија разрада урбанистичким пројектом.

Сви објекти се планирају као слободностојећи.

Сви објекти могу имати једну или више подрумских етажа, уколико гео-механички услови земљишта и други технички услови то дозвољавају. Подрумску етажу планирати превасходно за гаражирање возила.

Објекти могу да имају препусте на фасадама. На уличним фасадама објекти могу имати само еркере на 50 % површине фасаде, осим према Улици Нова 2. На осталим фасадама могу се формирати еркери, балкони, односно лође на максимално 50 % површине фасаде.

Планирају се равни, или кровови малог нагиба. Раван кров може бити озелењен.

Неизграђене површине парцеле ће се партерно и хортикултурно уредити. У оквиру ових површина неопходно је обезбедити паркирање возила па нормативу једна стамбена јединица – једно паркинг-место, а за пословне садржаје једно паркинг-место на 70 m² пословног простора. Паркирање се може обезбедити и у делу сутеренских и подрумских етажа. Минимум 50 % слободних површина мора бити намењено хортикултурно обликованом зеленилу. Колски приступи парцелама „А“, „Б“ и „В“ су из улица Др Кетрин Мекфеил, Нове 1 или Нове 2. До реализације Улице Нова 2, парцела „В“ се може приступити и из Улице Соње Маринковић.

Реализација објекта који се налазе у оквиру енергетског коридора, према графичким приказима бр. 3 „План намене земљишта“ и 7 „План енергетске инфраструктуре“, оба у размери 1:2500, односно број 3.1. „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације центра Чардака“ у размери 1:1000 је могућа након измештања, односно каблирања далековода енергетске инфраструктуре.

У случају обједињавања парцела „Б“ и „В“, предуслов за реализацију овако обједињеног комплекса је израда урбанистичког пројекта.

Општеградски центар

У оквиру општеградског центра планира се стамбено-пословни комплекс.

Индекс заузетости парцеле је до 50 %. Обавезно је формирање слободних зелених површина на минимално 30 % површине парцеле, а остатак површине парцеле би био намењен за саобраћајне и манипулативне површине.

Објекти су спратности 4По/Су+П+3+ (4.пов.), уз услов да површина повучене етаже чини максимално 60 % од површине приземља.

Цела приземна етажа је намењена пословању (тржни центар, банка, пошта, вртић и сл.). Остале етаже се намењују вишепородичном становању. На повученом четвртог спрату се планира пентхаус стамбени простор са озелењеним кровом и базеном. Паркирање се планира у сутеренској и подрумским етажама уз обавезно обезбеђивање паркинг-места према нормативима минимум једно паркинг-место – једна стамбена јединица односно 70 m² пословног простора једно паркинг-место.

Објекти могу да имају препусте у виду еркера на свим фасадама. Планирају се кровови малог нагиба или равни. Равни кровови се формирају као проходни или непроходни, а могу бити озелењени.

Колски приступ се планира из Улице Нова 1 и/или Улице Нова 2, а до реализације Улице Нова 2, посредно би био могућ из Улице Соње Маринковић.

За планирану парцелу намењену општеградском центру обавезна је разрада урбанистичким пројектом, којим ће се прецизно дефинисати намене и распоред појединачних објеката, али и дефинисати положај прикључака на комуналну инфраструктуру.

4.1.2.3. Зоне са посебним условима за градњу

Зоне коридора инфраструктурних водова

У оквиру зоне коридора се не планирају објекти високоградње.

У случају каблирања водова енергетске инфраструктуре за ове просторе се примењују општа и посебна правила у складу са планираном наменом.

За објекте који су већ реализовани, неопходна је сагласност надлежног електроенергетског предузећа.

Зона терена недовољне носивости и клизишта

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

Терен на подручју обухваћеним Планом категорисан је према погодностима за градњу. Терен погодан за градњу (носивости веће од 2 kg/cm²) заузима северне и централне делове подручја, а непогодан (носивости 1,5–0,5 kg/cm²) у источном делу, а врло непогодан, односно неупотребљив за изградњу (носивости 0,5 kg/cm²) југоисточном делу подручја, према графичком приказу број 3 „План намене земљишта“ у размери 1:2500.

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

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, као и за парцелу на којој је изграђен објекат, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу који је означен на графичком приказу број 3, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања. За нове објекте се препоручује, у зависности од спратности и габарита, спровођење статичких испитивања у циљу добијања најекономичнијег и најсигурнијег начина финансирања сваког објекта.

Стабилност терена

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

Режим нестабилних падина и умирених клизишта обухвата делове простора Чардака, и подразумева:

- изградњу објеката према условима из Плана (величина парцеле, спратност, индекс заузетости);
- реконструкцију постојећих објеката и изградња нових, као и изградња инфраструктуре, уз услов да се у сваком конкретном случају спроведу гео-механичка истраживања.

Зоне еколошких коридора

У појасу до 200 m од еколошког коридора/станишта подземне етажне објеката (укопане или полуукопане) морају бити изнад коте максималног нивоа подземне воде. У појасу од 50 m од еколошког коридора/станишта, не планира се употреба рефлектујућих површина (стакло, метал и друго) усмерених према коридору или значајном станишту. У овом појасу објекти и површина за људске активности морају бити одвојени озелењеним коридорима у ширини од 10 m код постојећих, а 20 m код планираних објеката, односно минимално 20 m за објекте који захтевају поплочавање и/или осветљење. Озелењени у складу са типом вегетације коридора/станишта, како је дефинисану у пододељку 3.6. План уређења зелених површина.

Прибавити посебне услове заштите природе за примену одговарајућих техничких решења којима се обезбеђује безбедно кретање животиња уз еколошки коридор за израду техничке документације приликом:

- регулације водотока (пресецање меандара, изградња насипа и обалоутврда, продубљивање корита), поплочавања и изградње обала;
- изградње и/или обнављања саобраћајница које се укрштају са еколошким коридорима;
- изградње нових и обнављања старих мостова.

4.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

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

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон),
- Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), и осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама,
- Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).

На приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом стандарда, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то на графичком приказу број 5 „План саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:2500, није приказано.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара, извршити типско партерно уређење тротоара у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Тротоаре израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има и практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Тротоари су минималне ширине 1 m (једносмерни), односно 1,6 m (двосмерни). У зони пешачких прелаза минимална ширина тротоара и пешачких стаза је 3 m на дужини не мањој од 3 m. На местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су: аутобуска стајалишта, централне функције и слично, потребно је извршити проширење пешачких стаза. По правилу, врши се одвајање пешачког од колког саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће.

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

Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m (изузетно 4 m на укрштању приступних саобраћајница где не постоје просторне могућности). На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника радијуси кривина треба да су минимум 8 m.

Коловоз и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Приликом израде пројектне документације могуће је кориговање трасе саобраћајних површина у односу на решења приказана на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико управљач

пута то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен на графичком приказу. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бицикличке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бицикличка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста у односу на возила која се крећу колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл., у истом нивоу или благој денивелацији, издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

Паркирање и гаражирање возила

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

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

Потребан број паркинг-места одређује се на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место у односу на нето површину објекта – корисног простора, на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно паркинг-место на 70 m² корисног простора;
- пошта – једно паркинг-место на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно паркинг-место на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат – једно паркинг-место на користан простор за осам столица;
- хотелска установа – једно паркинг-место на користан простор за 10 кревета.

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

Паркинзи треба да се уреде у тзв. „перфорираним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“ или сличним елементима (типа перфорираним бетонским плочама – растер са травом), који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила, и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицања воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234:2020, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на два паркинг-места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

4.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

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

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

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

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи од 0,7 до 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

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

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

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

Водоводни прикључци

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.

Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем.

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде за породичне стамбене и пословне објекте, постављају се у засебно изграђеним шахтовима који су лоцирани ван објекта, на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије.

За вишепородичне стамбене објекте, водомери за мерење потрошње воде постављају се у шахтовима лоцираним ван објекта, на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије, и у просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта. Просторија за водомер мора бити лоцирана уз регулациону линију, према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

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

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

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

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

Сви објекти за сакупљање и третман отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издане и хаваријског изливања.

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160 до 200 DN, а максимум 50 m.

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, а у складу са типом објекта, техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материје, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода, до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на фекалну канализацију под условом да се постави водомер за мерење исцрпљене воде.

Прикључење подрумских и сутеренских просторија, као и базена на канализациони систем, дозвољава се само преко аутономног постројења – препумпавањем.

Код решавања одвода отпадних вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука).

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

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање

услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1.

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

Водни услови

На обухваћеном простору нема водопривредних објеката, а услови заштите вода дати су у одељку 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА, пододељак 3.8. Услови и мере заштите животне средине, део Мере заштите вода.

Услови за пројектовање и уређење водотокова у функцији еколошких коридора

Поплочавање и изградњу обала водотока/канала у функцији еколошких коридора свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења. Поплочани или бетонирани делови обале морају садржати појас који омогућује кретање животиња, првенствено током малих и средњих водостаја. Приликом пројектовања, обезбедити повезивање зелених површина између вештачких деоница обале, односно зелених површина формираних код еколошких типова обалоутврде са мрежом зеленила на копну.

Обезбедити отвореност водотока са улогом еколошких коридора на целој дужини (извршити ревитализацију коридора код зацењених деоница) и обезбедити проходност уређењем зеленила у зони црпних станица.

4.2.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за изградњу у близини далековода 110 kV

Технички услови и препоруке за изградњу објеката у близини далековода 110 kV су:

- да се приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, води рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносни размак од 5 m за далеководу напонског нивоа 110 kV;
- да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стуба далековода буде 10 m, као и у случају пада дрвета;
- да се избегава коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m проводницима далековода напонског нивоа 110 kV;
- евентуални хидранти морају бити постављени на растојању већем од 35 m од осе далековода;
- нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке известити подземно у случају укрштања са далеководом;

- све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени; нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала;

- забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода;

- приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода; терен испод далековода се не сме насипати.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно или надземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из ТС. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

Прикључење објеката у телекомуникациони систем решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади објекта у коме ће бити смештен типски телекомуникациони орман. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног оператера.

Прикључак на заједнички антенски систем известити према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем и заједнички антенски систем известити према условима локалног дистрибутера.

4.3. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за:

- породично становање у затвореним комплексима,
- мање спортско-рекреативне комплексе,
- зону вишепородичног становања на обједињеној парцели „Б“ и „В“,
- предшколске установе,
- основну школу,
- комплекс геронтолошког центра и
- општеградски центар (пословање, спорт, туризам и рекреација).

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта и то за: породично становање у затвореним комплексима, мање спортско-рекреативне комплексе, зону вишепородичног становања у случају обједињавања парцела „Б“ и „В“, предшколске установе, основну школу, комплекс геронтолошког центра и зону општеградског центра (пословање, спорт, туризам и рекреација).

Закони и подзаконски акти наведени у Плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Положај у Генералном урбанистичком плану А4
2. Извод из Плана генералне регулације А3
3. План намене земљишта 1:2500
- 3.1. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације центра Чардака. 1:1000
4. План регулације површина јавне намене 1:2500
5. План саобраћаја, нивелације и регулације 1:2500
6. План водне инфраструктуре 1:2500
7. План енергетске инфраструктуре 1:2500
8. Синхрон план инфраструктуре 1:2500
- Попречни профили улица 1:100.

План детаљне регулације простора Чардака 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 простора Чардака у Сремској Каменици, доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране (www.skupstina.novisad.rs).

Ступањем на снагу овог плана престаје у целости да важи План детаљне регулације простора „Чардак“ у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада“, број 41/07).

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: 35-114/2018-I
3. новембар 2023. године
НОВИ САД

Председница

МSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.



