

858

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XXIX седници од 16. септембра 2022. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ВИКЕНД-ЗОНЕ „ГЛАВИЦА“ У КО СРЕМСКА КАМЕНИЦА

1. УВОД

План детаљне регулације викенд-зоне „Главица“ у КО Сремска Каменица (у даљем тексту: План) обухвата део грађевинског земљишта изван грађевинског подручја града Новог Сада, који се налази у Катастарској општини Сремска Каменица, на потесу Старо село.

Викенд-зона „Главица“ се простира између границе грађевинског подручја града Новог Сада на северу, Националног парка „Фрушка гора“ (у даљем тексту: Национални парк) на западу и југу, те воћарско-виноградске зоне на истоку. Мањи делови обухваћеног простора налазе се у подручју Националног парка. Према Закону о националним парковима („Службени гласник РС”, бр. 84/15 и 95/18 – др. закон), утврђена је граница Националног парка.

План обухвата 46,24 ha.

У складу са важећом планском документацијом ширег подручја, обухваћени простор је у већем делу намењен за викенд-зону, која припада зони заштите Националног парка. Такође, мањи део обухваћеног простора намењен је за шуме и шумско земљиште, као и за пољопривредно земљиште на подручју Националног парка.

Викенд-зона се наставља на зону породичног становања „Чардак“ у насељеном месту Сремска Каменица, па је веза са уличном мрежом Сремске Каменице остварена саобраћајницом која представља продужетак Улице Соње Маринковић, чији се један крак, са делимично изграђеним коловозом, пружа дуж гребена викенд-зоне, а други крак, у виду некатегорисаног пута у подножју источне падине викенд-зоне, прати ток Роковог потока у „Сунчаној долини“.

Викенд-зона садржи око 120 викенд-кућа, објекте Планинарског дома „Занатлија“, те кампа „Бетел“ Екуменске верске заједнице, који је у непосредном суседству окретнице за возила Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад, где су стационирани контејнери за одлагање отпада.

1.1. Основ за израду Плана

План је израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације викенд-зоне „Главица“ у КО Сремска Каменица („Службени лист Града Новог Сада”, број 32/17), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXII седници, 30. јуна 2017. године, са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације викенд-зоне „Главица“ у КО Сремска Каменица на животну средину, број V-35-247/17 од 20. априла 2017. године.

Плански основ за израду Плана је Просторни план Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 11/12 и 9/21) (у даљем тексту: ППГНС), као и планска документација за подручје Националног парка, тј. Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“, број 8/19) (у даљем тексту: ППППНФГ).

1.2. Извод из ППГНС

За подручје јужно од Дунава, тј. сремску страну подручја Града, карактеристичне су зоне воћњака и винограда, као и викенд-зоне, па су у ППГНС утврђене њихове границе и правила за уређење.

За подручје које је обухваћено Планом, утврђено је следеће:

- намена земљишта је за викенд-зону „Главица“;
- правила уређења и правила грађења за реализацију у подручју викенд-зоне за коју није предвиђена даља планска разрада; међутим, у условима за изградњу саобраћајне инфраструктуре, за све нове путне правце условљена је детаљнија разрада, тј. неопходност израде плана детаљне регулације; тиме се решава постојећи и перспективни пешачки, стационарни, бициклически и јавни градски саобраћај, као и заштита постојећих и евентуално нових инсталација;
- обухват викенд-зоне која се са западне и јужне стране граничи са Националним парком, са северне стране граница се поклапа са границом грађевинског подручја града Новог Сада и са истока се пружа по источној граници парцеле број 3983 (пољски пут);
- викенд-зона се налази у заштитној зони Националног парка;
- зеленило – потребно је формирати зелену мрежу, а у оквиру ње екокоридоре и зоне ублажавања негативних ефеката;
- заштићена природна добра – прописан је тростепени режим заштите подручја;
- као еколошки коридор утврђен је Роков поток, који пролази кроз источни део викенд-зоне;
- према инжењерско-геолошкој карти, обухваћено подручје је на терену погодном за градњу, литолошки класификовано у седименте лесних долина.

За шире подручје које је обухваћено у ППГНС, између осталог, дато је следеће:

- дате су мере за унапређење слике и структуре урбаног предела, све до захтева за очување постојећих и уређивање нових репера кроз добијање нових функција и очување специфичних визура;
- утврђена су приоритетна планска решења и пројекти (објекти културе, спорт и рекреација, туризам...) који су од значаја за простор викенд-зоне.

Услови за изградњу у викенд-зонама на сремској страни града су:

- парцела на којој се гради викенд-објекат не може да буде мања од 1.500 m²;
- у постојећим викенд-зонама, у којима је парцелација извршена пре доношења овог плана“... „парцела може

да буде и мање површине, али не мања од 800 m² (изузетно код затечене парцелације минимум је 750 m²);

- на парцели се може изградити један викенд-објекат са помоћним објектом који је у функцији основног објекта (остава, гаража и сл.);
- укупна површина свих објеката на парцели износи 10 % од површине парцеле, али не више од 150 m² (брuto површина); површина помоћног објекта је максимум до 10% од дефинисане површине (15 m²);
- спратност викенд-објекта може бити приземље (П) или приземље и поткровље (П+Пк); на нагнутих теренима дозвољава се изградња помоћних просторија у сутерену викенд-објекта;
- архитектонска обрада објекта треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејзажу;
- препоручује се да ограда око парцеле буде од живице, висине до 1,5 m;
- приступ парцелама у оквиру викенд зона обезбеђује се са постојећих атарских и општинских путева, уколико се планом генералне (детаљне) регулације не утврди другачије;
- у зони забране изградње, изградња нових објеката дозвољава се уз претходну сагласност Министарства одбране.“

1.3. Извод из ППППНФГ

Према правилима уређења у ППППНФГ, разликује се подручје посебне намене „Национални парк“, које је дефинисано Законом о националним парковима, од „Подручја непосредног утицаја на Национални парк“.

Према рефералној карти број 1.1. „Посебна намена простора“ идентификује се следеће:

- остало пољопривредно земљиште, које се у западном делу обухвата Плана односи на парцеле бр. 3206, 3207/1, 3207/2 и 3207/3, те у источном делу на делове парцела бр. 3516, 3517 и 3519;
- шуме и шумско земљиште у Националном парку, које се у западном делу обухвата Плана односи на парцелу број 3200 и делове парцеле број 3552;
- грађевинско земљиште – зона кућа за одмор, које се односи на највећи део обухвата Плана.

Према рефералној карти број 3.1. „Заштита природних добара“ идентификује се следеће:

- заштићено подручје у Националном парку, режим заштите II степена у којем је шума која се простира јужно од обухвата Плана, као и уски делови парцела обухваћени Планом, и то на југозападу – део парцеле број 3552, као и на југоистоку – делови парцела бр. 3516, 3517 и 3519;
- заштићено подручје у Националном парку, режим заштите III степена у којем је шума кроз коју протиче Роков поток и простира се југоисточно од обухвата Плана, као и мање површине које су у западном делу обухвата Плана, и то делови парцела бр. 3186, 3187 и 3552, као и целе парцеле бр. 3200, 3206, 3207/1, 3207/2 и 3207/3 и део парцеле број 3205/2;
- локални еколошки коридор обухвата Роков поток;

- унутар заштитне зоне Националног парка налази се грађевинско земљиште викенд-зоне „Главица“.

Према рефералној карти број 4. „Карта спровођења“, идентификује се следеће:

- подручје посебне намене где је прописана директна примена ППППНФГ, односно где „није дозвољена корекција основне намене израдом планских докумената јединица локалне самоуправе“; локацијске услове издаје надлежни орган Аутономне Покрајине Војводине за потребе изградње објеката у границама Националног парка и објеката у границама заштите заштићеног природног добра од изузетног значаја; простор обухвата Плана мањим делом на западу (2,19 ха шумског и пољопривредног земљишта) и на истоку (0,04 ха пољопривредног земљишта) залази у подручје посебне намене;
- спровођење ППППНФГ ван подручја посебне намене, где је дефинисана примена планских докумената јединица локалне самоуправе уз обавезну примену смерница и мера заштите утврђених у ППППНФГ; израдом нових планских докумената јединица локалне самоуправе, дозвољена је корекција основне намене уз примену правила уређења, смерница и мера заштите утврђених у ППППНФГ; простор обухвата Плана у највећем делу (44,04 ха зоне кућа за одмор) налази се ван подручја посебне намене.

Према смерницама за спровођење, усвајањем ППППНФГ престао је да важи ППГНС у делу просторне целине „Национални парк“, односно на подручју посебне намене. Из тог разлога, правилима уређења у просторној целини „Национални парк“, између осталог, дато је следеће:

- на осталом пољопривредном земљишту забрањена је изградња објеката осим на локалитетима и у коридорима дефинисаним у ППППНФГ; дозвољена је изградња само инфраструктурних мрежа и објеката у складу са ППППНФГ;
- на шумском земљишту могу се градити објекти инфраструктуре у складу са ППППНФГ и просторним плановима подручја посебне намене за инфраструктуру, шумски путеви, излетничке и планинарске стазе, надстрешнице и пунктови екстремних / авантуристичких спортова и сл.; изградња саобраћајне мреже на шумском земљишту је дозвољена само у коридору постојећих путева, према правилима ППППНФГ;
- у режиму II и III степена заштите, за изградњу и реконструкцију инфраструктурних мрежа и објеката треба прибавити посебне услове Покрајинског завода за заштиту природе;
- на простору еколошких коридора није дозвољена промена намена површина под вегетацијом у природном и блиско природном стању.

Оптим правилима грађења на подручју посебне намене утврђене су обавезе инвеститора изградње новог објекта или реконструкције, доградње, санације и адаптације постојећих, легално изграђених објеката.

1.4. Циљ доношења Плана

Циљ израде и доношења Плана је дефинисање услова за изградњу савремене саобраћајнице у продужетку Улице Соње Маринковић, која ће омогућити двосмерни колски

саобраћај, одвојене пешачке стазе, делимично опремање инфраструктуром и стварање услова за јавни градски превоз путника. Такође, циљ је да се ближе преиспита простор са функционалног (комуникације), као и просторно-урбанистичког аспекта (погодност за изградњу и атрактивност).

1.5. Постојеће стање

Саобраћајна веза викенд-зоне са уличном мрежом Сремске Каменице остварена је саобраћајницом која представља продужетак Улице Соње Маринковић. У оквиру ове саобраћајнице постоји изграђен коловоз ширине 3,5 m којим возила саобраћају у оба смера, али се саобраћајница прекида на граници Националног парка, након чега прелази у макадамски, па земљани – шумски пут дуж гребена, све до јужног дела границе Плана, на највишем делу викенд-зоне.

На већем делу простора, приступ постојећим викенд-кућама одвија се приватним некатегорисаним колским прилазима; делимично је изграђена надземна електроенергетска мрежа и мрежа електронских комуникација. У Улици Соње Маринковић, непосредно уз северну границу Плана, постоји изграђена секундарна водоводна мрежа.

Настављајући се на стамбену зону „Чардак“, викенд-зона садржи тридесетак викенд-кућа са источне стране пута (парцела број 3554), који се пружа по гребену Фрушке горе, а којим се продужава Улица Соње Маринковић; садржи и десетак викенд-кућа са западне стране тог пута. На знатно нижем делу терена, у долини Роковог потока, пружа се атарски пут (парцела број 3983), дуж којег су парцеле са само три изграђене викенд-куће.

Између ова два пута пружају се приватни пролази до бројних воћњака, ливада и шумом обраслих терена, али и до парцела са око седамдесетак викенд-кућа. Ти пролази су слепи, односно нису међусобно повезани, јер су им препрека стрме косине. Уочљив је недостатак везе поменутих путних праваца, којима се приступа до највећег дела викенд-зоне.

Западни део падине гребена стрмо се спушта у правцу Државног пута IB реда ознаке 12 (Суботица – Сомбор – Оџаци – Бачка Паланка – Нови Сад – Зрењанин – Житиште – Нова Црња – државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња)), на који се прикључује Улица вилине воде, а на њу Чајничка улица која опслужује стамбену зону „Чардак“, а преко тих улица су делимично доступне парцеле викенд-зоне, те су и ту изграђене четири викенд-куће.

С обзиром на то да се западно од викенд-зоне простиру стрми терени обрасли шумом у зони III степена заштите Националног парка, а јужно од ње се простиру шуме у зони II степена заштите, ово пружа изузетно квалитетне микроклиматске услове за боравак на отвореном, и то у садејству са осунчаном источном страном гребена, која се спушта до Роковог потока, сегментом међу планинарима познате „Сунчане долине“.

Вредност овог подручја пре више деценија је препозната од стране „викендаша“ и излетника, тако да на локацији пред крај горњег приступног шумског пута успешно ради Планинарски дом „Занатлија“. Од њега се рачвају планинарске стазе које се интензивно користе, с обзиром на то да се на удаљености од око 1 km налазе крајња стајалишта јавног градског превоза – на Парагову и Чардаку.

На истом гребену, пре краћег времена, изграђени су објекти кампа „Бетел“ Екуменске верске заједнице. Они су у непосредном суседству окретнице за возила Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад, где су стационарани контејнери за одлагање отпада, веома потребни викенд-зони. Југозападно од те локације, мало повише у шуми, налазе се остаци некадашњег планинарског дома предузећа „Хлеб“, чија парцела није у обухвату Плана.

Мало јужније, на највишем делу терена уз приступни пут (парцела број 3554), у оквиру викенд-зоне бесправно је изграђен комплекс објеката који тренутно није у употреби (ограђен високим зидовима, са кулом која је обзидана око бивше телевизијске антене, садашњег репетитора мобилне телефоније, са мноштвом подземних просторија...).

Граница Националног парка се пружа дуж горњег приступног шумског пута (парцела број 3984 у КО Сремска Каменица); на дужини од око 280 m одмиче се од источне ивице тог пута и обухвата шумом обраслу парцелу број 3200 (власник Јавно предузеће „Национални парк Фрушка гора“), као и четири парцеле са викенд-кућама и једну неизграђену парцелу. Ових шест парцела, укупне површине 1,39 ha, наслањају се на викенд-зону утврђену у ППГНС и укључени су у подручје обухваћено Планом, пошто их поменути приступни пут дели од шуме Националног парка.

Такође, граница Националног парка се пружа делом источне регулације доњег приступног пута (парцела број 3983 у КО Сремска Каменица), у дужини од 200 m, при чему траса Роковог потока остаје западно од њега, унутар викенд-зоне. Ток потока није регулисан, тј. није формирана парцела потока који се пружа по пољопривредном земљишту у приватном власништву (парцеле бр. 3238/5, 3239 и 3240 у КО Сремска Каменица). При томе, Роков поток представља локални еколошки коридор унутар заштитне зоне Националног парка. Земљиште око потока је делимично обрасло трстиком, а у јужном делу се састоји од ливада и мањих шумских заједница које прерастају у густу шуму Националног парка.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено грађевинско земљиште изван грађевинског подручја у Катастарској општини Сремска Каменица, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског земљишта утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 3158, 2157/3 и 3986 (пут). Од ове тачке у правцу истока граница обухвата и прати северну границу парцела бр. 3158, 3159, 3160 и 3161 до пресека са западном регулационом линијом планиране улице, коју прати у правцу југа до пресека са јужном регулационом линијом планиране улице. Даље, у правцу југоистока граница прати јужну регулациону линију планиране улице до пресека са западном границом парцеле број 3276, затим скреће ка североистоку, прати западну границу парцеле број 3276 до тромеђе парцела бр. 3276, 3281 и 3277/3. Од ове тачке граница скреће ка југоистоку, прати северну границу парцеле број 3276 и њеним продуженим правцем долази до источне регулационе линије планиране улице, коју прати у правцу североистока до пресека са јужном границом парцеле број 3284/2. Даље, у правцу југоистока граница прати јужну границу парцеле број 3284/2 и њеним продуженим правцем долази до источне регулационе линије планиране улице, затим скреће ка југу, прати источну

регулациону линију планиране улице до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 3238/1. Од ове тачке граница скреће ка југозападу, прати претходно описан правац до пресека са источном границом парцеле број 3983 (пут), затим скреће ка југоистоку, прати источну границу парцеле број 3983 (пут) до тромеђе парцела бр. 3965/1, 3532/1 и 3983 (пут). Даље, граница скреће ка југозападу, пресеца парцела бр. 3983 (пут) и 3533 до преломне тачке на граници парцела бр. 3533 и 3965/1, затим прати северну границу парцеле број 3965/1 и границу Националног парка до тромеђе парцела бр. 3965/1, 3545 и 3984 (пут) и управним правцем долази до западне регулационе линије планиране улице. Даље, граница скреће ка северу, прати западну регулациону линију планиране улице до пресека са границом парцела бр. 3552 и 3186 (пут), затим скреће ка северозападу, прати границу парцела бр. 3552 и 3186 (пут) до северне регулационе линије планиране кружне раскрснице. Од ове тачке граница скреће ка североистоку, прати северну регулациону линију планиране кружне раскрснице до пресека са источном границом парцеле број 3552, односно долази до границе Националног парка. Од ове тачке граница скреће ка северозападу, прати границу Националног парка до тромеђе парцела бр. 3552, 3170 и 3084 (пут), затим скреће ка северу, прати источну границу парцела бр. 3084 (пут) и 3986 (пут) и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе обухвата Плана.

Планом је обухваћено 46,24 ha.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепција уређења простора

Подручје викенд-зоне поседује значајне естетске вредности предела, микроклиматски и визурама повољан положај, на чему се заснива концепција уређења простора, у највећој мери намењеног за изградњу викенд-објеката.

С обзиром на то да се посебно атрактивне парцеле пружају уз Улицу Соње Маринковић и њен продужетак, тј. горњи приступни пут по гребену, њихов највећи број се намењује за изградњу викенд-објеката, а мањи број за изградњу сродних ванстамбених садржаја. Наиме, ту се задржавају три изграђена локалитета са објектима који имају потенцијала за развој у намени туризам, спорт и рекреација.

Утврђују се нове регулационе линије Улице Соње Маринковић, чиме се, до границе Националног парка, омогућава комфорно одвијање колског, пешачког и бицикличког саобраћаја. Проширењем саобраћајне површине те улице за окретницу на северу, стварају се услови за завршетак линије градског превоза путника, са стајалиштем. Уз нову, кружну раскрсницу те улице са пролазом Гороцвета, планира се трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) и површина за смештај контејнера за примарну селекцију комуналног и баштенског отпада.

Од кружне раскрснице даље ка југу, као продужетак Улице Соње Маринковић планира се саобраћајница ужег профила, која се простире по територији Националног парка (III степен заштите) и пружа се до јужне границе обухвата Плана, која је истовремено граница другог степена заштите Националног парка. Димензионисање и лоцирање планиране саобраћајнице условљавају делимично у терен усечен садашњи шумски пут, бочни нагиби терена по гребену, као и део ограда парцела са подзидима. Саобраћајница се планира проширењем шумског пута по парцели број 3984.

Источно од те саобраћајнице, део простора је унутар Националног парка, те се директно примењује ППППНФГ са правилима за зону III степена заштите. То се односи на површину намењену за шуму и шумско земљиште у Националном парку (парцела број 3200), које јегодно за окупљање излетника и „викендаша“, као и на суседне површине намењене за пољопривредно земљиште (парцеле бр. 3206, 3207/1, 3207/2 и 3207/3).

Јужни део границе Плана стрмо се спушта ка истоку до Роковог потока, поклапајући се са границом Националног парка, са чије шумовите стране је утврђен II степен заштите, којем се прилагођава урбанистичко решење овог дела викенд-зоне. Зато се са севера планира изградња приватних приступа до постојећих викенд-објеката чије парцеле се граниче са шумом. Тиме се од даље узурпације чува постојећа шумска стаза унутар Националног парка, и то у природном стању који одговара режиму заштите. На делу нижег терена планира се друга ТС.

Због осунчаног, али положајем знатно мање атрактивног простора за дужи боравак, границом источног дела подручја викенд-зоне утврђују се регулационе линије Нове улице, тј. доњег приступног пута у „Сунчаној долини“. Та саобраћајница ужег профила се планира са минимумом инфраструктурне опреме, па у мањој мери омогућава одвијање колског саобраћаја. Уз ту саобраћајницу се планира трећа ТС.

За потребе регулације Нове улице обухватају се и уски делови парцела бр. 3516, 3517 и 3519, које су намењене за пољопривредне површине у подручју посебне намене Националног парка, где се директно примењује ППППНФГ са правилима за зону II степена заштите.

У истом, југоисточном делу обухвата Плана, уз Нову улицу планира се јавна површина намењена за регулацију потока са заштитним појасем. На крајњем јужном и северном делу површине намењене за поток, планира се изградња друмских објеката.

Између поменута два приступна пута (горњи по гребену и доњи уз Роков поток) задржавају се и делимично проширују постојећи приватни пролази који су иденти-фиковани на важећој катастарској подлози. Концепцијом уређења простора задржава се у функцији пролаз Гороцвета, који је делимично са тврдом подлогом и инфраструктурном опремом, а планира се делимично проширење његове трасе, тако да износи око 5 m, те да се повеже са Новом улицом, тј. планираном саобраћајницом уз Роков поток.

До групација постојећих викенд-објеката планирају се и нове трасе приватних колско-пешачких пролаза који сада недостају. Ови пролази ширине око 3 m се не планирају за површине јавне намене, јер за то нема потребе, с обзиром да се не планира прерастање викенд-зоне у зону породичног становања. Поред постојећих пролаза, планирају се два нова којима ће се повезати поменуте јавне саобраћајнице – по гребену и уз Роков поток. Такође, могуће је формирање и других приватних пролаза који ће се повезати на планиране пролазе и јавне саобраћајнице.

За нове објекте примењују се услови за изградњу у викенд-зонама који су дати у ППГНС. За површине шумског и пољопривредног земљишта важе услови заштите и спровођења из ППППНФГ.

3.2. Намена земљишта и нумерички показатељи

Планом се утврђују намене земљишта у складу са графичким приказом број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“, у размери 1:2500.

Табела број 1: Нумерички показатељи у обухвату Плана

НАМЕНА	Површина (ha)	Процент (%)
Викенд-зона	39,76	86,0
Туризам, спорт, рекреација	1,05	2,3
Пољопривредно земљиште	0,54	1,2
Приватни колско-пешачки пролази	1,44	3,1
Саобраћајнице – улице, окретница	2,23	4,8
ТС	0,01	-
Шума и шумско земљиште у Националном парку	0,89	1,9
Поток	0,32	0,7
УКУПНО	46,24	100

Планирани максимални капацитет изградње на простору у обухвату Плана износи приближно 300 викенд-објеката.

3.3. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.3.1. 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 3 „План регулације површина јавне намене са планом парцелације“, у размери 1:2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: цела парцела број 3165 и делови парцела бр. 3164, 3166, 3177, 3179/2, 3179/3, 3180, 3181, 3182/2, 3183/1, 3183/2, 3183/4, 3184, 3185/1, 3185/2, 3185/3, 3185/4, 3185/5, 3185/6, 3186, 3187, 3196, 3200, 3207/1, 3207/2, 3207/3, 3208/1, 3208/2, 3208/8, 3208/9, 3208/10, 3209/1, 3209/2, 3210, 3211, 3227/1, 3228/1, 3229/1, 3229/2, 3238/5, 3239, 3240, 3241/1, 3241/3, 3242/2, 3242/4, 3243/3, 3243/6, 3243/8, 3243/9, 3244, 3245/1, 3245/2, 3246/1, 3246/2, 3250, 3251/1, 3251/2, 3252, 3253, 3254/1, 3254/2, 3255/1, 3255/6, 3256/1, 3256/2, 3257/1, 3257/2, 3260, 3261/7, 3261/8, 3262, 3263/6, 3264/1, 3264/2, 3266/1, 3266/2, 3266/3, 3266/5, 3267/1, 3267/2, 3267/3, 3267/4, 3267/5, 3267/6, 3267/7, 3268, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3275, 3277/1, 3277/2, 3278/1, 3278/2, 3279, 3477, 3479, 3480, 3483, 3486, 3487, 3510, 3511, 3512, 3514, 3516, 3517, 3519, 3545, 3546, 3547, 3552, 3983 и 3984;
- ТС: делови парцела бр. 3252, 3538 и 3552;
- шума и шумско земљиште у Националном парку: део парцеле број 3200;
- поток: делови парцела бр. 3238/1, 3238/5, 3239, 3240 и 3238/5.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регу-

лације површина јавне намене са планом парцелације“, у 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.

Остало грађевинско земљиште подељено је у карактеристичне целине и намењено је за викенд-зону, за туризам, спорт и рекреацију, пољопривредно земљиште, те за приватне колско-пешачке пролазе.

3.3.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 177,00 m до 257,0 m са генералним падом од запада према истоку. Падови постојећих саобраћајница крећу се од 1 % до 22 %, а најчешће су од 8 % до 12 %. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену, са падовима углавном испод 5 %, најчешће око 2 %, највећи пад је 12 % на средини западне саобраћајнице. Пре реализације Плана потребно је терен снимити у висинском погледу, пошто је план нивелације урађен на основу катастарског плана размере 1:2500, тј. при изради пројекта саобраћајница могућа су одступања нивелета од нивелета датих овим планом. Планом нивелације дати су следећи елементи: ката прелома нивелете осовине саобраћајнице и нагиб нивелете.

3.4. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Планирано саобраћајно решење заснива се на проширењу постојећег пута који представља продужетак Улице Соње Маринковић, и изградњу нове саобраћајнице уз источну границу овог простора (Нова улица).

Планом је дефинисана ширина регулације продужетка Улице Соње Маринковић, у оквиру које се планира изградња двосмерног коловоза, окретнице за аутобусе, тротоара и заштитног зеленила. Овом саобраћајницом дефинисани су саобраћајни елементи пута који ће омогућити кретање возила јавног превоза путника. На месту укрштања овог пута са границом Националног парка, планира се изградња кружне раскрснице, коју би користила возила интервентних и комуналних служби. У оквиру попречног профила продужетка Улице Соње Маринковић не планира се изградња бициклическе стазе.

Уз источну регулацију границе Плана (у правцу север-југ), планира се Нова улица, тј. саобраћајница која ће у оквиру попречног профила садржати двосмерни коловоз, тротоар и заштитно зеленило. Ова саобраћајница планира се на траси постојећег некатегорисаног пута.

Осим наведених саобраћајница на нивоу секундарне уличне мреже, не предлажу се нове стамбене улице. Постојећи приватни пролази се задржавају, уз могућност проширења, као и формирања нових пролаза којима би се омогућио приступ до постојећих викенд-кућа.

Паркирање возила решаваће се у складу са наменом простора, у оквиру индивидуалне грађевинске парцеле.

3.4.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојећег и планираног водоводног система Града Новог Сада.

У Улици Соње Маринковић постоји изградња секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm.

Планом се омогућава изградња секундарне водоводне мреже у постојећим и новопланираним улицама, као и у постојећим и планираним пролазима.

Планирана мрежа повезаће се на постојећу и чиниће јединствену целину.

До изградње планиране мреже потребе за водом решаваће се преко бушених бунара на сопственим парцелама.

Положај и капацитети водоводне мреже приказани су на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:2500.

Одвођење отпадних вода и атмосферских вода

Одвођење отпадних вода биће решено преко септичких јама на парцелама корисника.

Планом се не предвиђа изградња канализационе мреже отпадних вода на обухваћеном простору, а у складу са прибављеним условима Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Септичке јаме морају бити водонепропусне, како би се спречило загађење подземних водоносних слојева, а и како се не би нарушила стабилност терена.

Септичку јаму поставити минимум 3 m од границе парцеле, и минимум 5 m од објекта уколико то омогућава постојећа парцела.

Атмосферске воде ће се делом упијати у тло, а делом ће се гравитационо сливати ка нижим теренима Фрушке горе и Роковом потоку.

С обзиром на то да постојећи поток није имао своју катастарску парцелу, Планом је она дефинисана. У односу на парцелу дефинисан је и заштитни појас потока, ширине 5 m мерено од парцеле (горње ивице потока). Сви радови на евентуалној регулацији потока, морају бити у свему према условима Покрајинског завода за заштиту природе, односно Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“.

3.4.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће ТС 110/35(20) kV „Нови Сад 6“. Од ове ТС полазе 20 kV водови до ТС 20/0,4 kV које се налазе на ужем и ширем подручју Сремске Каменице. Викенд-насеље се снабдева из ТС „Главица“. Из ове ТС и из нових ТС које ће се градити у складу са потребама планираних објеката, до потрошача ће полазити мрежа јавног осветљења и дистрибутивна 0,4 kV мрежа, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих објеката на подручју.

Нове ТС се могу градити као стубне и као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, према потребама,

односно условима надлежног дистрибутивног предузећа и у складу са важећом законском и техничком регулативом. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. У регулацијама површина јавне намене потребно је изградити инсталацију јавног осветљења.

Планирана 20 kV и 0,4 kV мрежа се може градити подземно и надземно. У попречним профилима улица и приватних пролаза, планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Снабдевање топлотном енергијом

С обзиром на захтевани степен комуналне опремљености за викенд-насеља, на подручју се не планира системско снабдевање топлотном енергијом. Објекти се могу снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора који не утичу штетно на животну средину, као и коришћењем обновљивих извора енергије.

На подручју постоји делимично изграђена гасоводна мрежа притиска до 4 bar која се снабдева гасом са гасоводне мреже Сремске Каменице. У случају да су испуњени просторно-технички услови (слободан линијски коридор и минимално дозвољено растојање у односу на планиране инсталације), оставља се могућност прикључења објеката изградњом прикључака од постојеће мреже до мерно-регулационих сетова на парцелама викенд-објеката.

Обновљиви извори енергије

На подручју у обухвату Плана постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије. Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

Соларна енергија

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

Активни соларни системи – соларни системи за сопствене потребе могу се постављати под следећим условима:

- викенд-објекти – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију.

Енергија биомасе

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

Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати на парцелама свих намена које се односе на могућу изградњу

објеката. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Енергија ветра

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

3.4.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

3.4.5. Електронске комуникације

На подручју постоји делимично изграђена мрежа електронских комуникација. У случају да су испуњени просторно-технички услови (слободан линијски коридор и минимално дозвољено растојање у односу на планиране инсталације), оставља се могућност прикључења у системе електронских комуникација изградњом прикључака од постојеће мреже до објеката. У случају неопходности постављања мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже, уличне кабине постављати на површинама намењеним зеленилу или на осталом земљишту, уз сагласност власника парцеле.

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

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

- антенски системи се могу постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним 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 станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

3.5. План уређења зелених површина

Претежни део подручја у обухвату Плана налази се у заштитној зони Националног парка, док се мањи ивични делови подручја налазе унутар Националног парка, и то у режиму II и III степена заштите. Из тог разлога, постојећи потенцијал зеленила неопходно је очувати и унапредити.

Концепцијом озелењавања планира се повезивање шуме и шумског земљишта Националног парка са осталим површинама на којима се планирају контролисане активности које неће угрозити функције Националног парка.

Озелењавање се врши у складу са циљевима заштите природних вредности, очувања биодиверзитета и функционалности екосистема овог подручја, тако што ће се смањити негативни утицаји вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката. Избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшавање еколошких услова на предметном простору, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета. Ради унапређења еколошких функција локалитета, планирати комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (дрвеће, жбуње, покривачи тла и слично).

У складу са решењем Министарства заштите животне средине, приликом планирања избора врста за озелењавање, ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (предност дати избору већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа). Избежавати следеће врсте које спадају у категорију инвазивних врста: Дивљи дуван (*Asclepias syriaca* L.), Јасенолисни јавор (*Acer negundo* L.), Кисело дрво (*Alnus incana* Sw.), Багремац (*Amygdalus fruticosa* L.), Западни копривић (*Celtis occidentalis* L.), Дафина (*Eleagnus angustifolia* L.), Пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica* Marshall.), Трновац (*Gleditsia triacanthos* L.), Гоци (*Licium halimifolium* Mill.), Петолисни бршљен (*Parthenocissus inserta* (A. Kern.) Fritsch.), касна Сремза (*Prunus serotina* Ehrh.), Јапанска Фалоп (*Reynoutria* syn. *Fallopia Japonica*), Багрем

(*Robinia pseudoacacia* L.) и Сибирски Брест (*Ulmus pumila* L.).

Предлаже се кровно озелењавање у складу са наменом, режимом III степена заштите, као и просторним окружењем.

3.5.1. Правила за озелењавање јавних површина

Саобраћајне површине

Планирају се зелене површине у категорији јавног зеленила – једноструких дрвореда у профилима саобраћајница, и то са размаком између дрвећа од око 10 m. Дрвореде је потребно парцијално допунити жбунастим врстама, ради бољег очувања биодиверзитета. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова, па избор биљних врста треба да карактерише отпорност на гасове, дим и праšину.

Шуме и шумско земљиште у Националном парку

У складу са ППППНФГ спроводе се правила уређења и изградње на шумском земљишту – парцела број 3552 (шума), која се налази се унутар Националног парка, и то у режиму III степена заштите, па на тој неизграђеној катастарској парцели није дозвољена изградња објеката нити промена намене из шумског у грађевинско земљиште. За потребе краћег задржавања и уживања посетилаца у пределима лепотама Фрушке горе, неопходно је партерно и вртно-архитектонски уредити видиковац уз директну примену ППППНФГ. У највећој мери треба задржати постојеће високо зеленило, а простор прилагодити за окупљање и рекреацију излетника и „викендаша“, боравак омладине и старијих, те за игру деце. Предлаже се поставка урбаног мобилијара (канте, клупе, расвета) и уређење простора са функцијом видиковца на заравњеном, травнатом делу терена са ког се пружа поглед у долину Роковог потока.

За све радове треба прибавити услове и мере заштите Покрајинског завода за заштиту природе.

Поток

Планира се формирање површине намењене за поток на деловима парцела дуж планиране Нове улице, а која се налази у заштитној зони Националног парка. На овом простору потребно је регулисати ток Роковог потока, а преосталу површину задржати у функцији упијања воде (трска, шаш и сл.), односно озеленити у функцији ваншумског зеленила, са условима за заштиту природе унутар локалног еколошког коридора.

3.5.2. Правила за озелењавање осталих површина

Подручје у обухвату Плана налази се на брдовитом терену, који се састоји од гребена, падина и долине са Роковим потоком. Активности на озелењавању и уређењу простора треба усагласити са функцијом постојећих и планираних објеката, који подразумевају привремене боравак корисника. При томе, стрме и теже приступачне делове парцела треба очувати у природно обраслом стању и шумском застору, који врши улогу стабилизације тла при већим падавинама, као и што представља станиште за животињске

врсте које делимично шире свој животни простор изван шумских станишта у Националном парку.

За озелељавање простора користити првенствено дрвенасте и жбунасте врсте карактеристично за шуме овог дела Фрушке горе (храст, китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавор, свиб, дрењина, руј и др.). У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности није дозвољено користити инвазивне врсте.

Старе јединке инвазивних врста које поседују декоративну вредност и налазе се по уређеним зеленим површинама или дрворедима, треба постелено заменити врстама које се не понашају агресивно унутар Панонског биографског региона.

Треба тежити да што већи део вештачких (поплочаних, бетонираних) површина буде засенчен крошњама високих лишћара.

Од четинарских и других украсних врста, за оплемењивање простора око објеката треба користити само партерне хортикултурне врсте.

Алохтоне и украсне врсте могу се користити само за пејзажно уређење и оплемењивање простора у оним деловима где се предвиђа изградња објеката.

Викенд-зона

Зеленило викенд-зоне је просторно најзаступљенија категорија зеленила. Обликује се у виду винограда, воћњака и вртова, као и мањих повртњака. Пожељна је декоративна листопадна и четинарска вегетација, уз живу ограду дуж граница парцела. Услови за држање животиња (кућни љубимци и домаће животиње) одређени су одговарајућом законском регулативом.

Туризам, спорт и рекреација

Зеленило у оквиру ове намене има претежно декоративну улогу, па се простори за дешавања на отвореном планирају под крошњама високих лишћара и уз поставку цветних алеја. Одабир биљног материјала треба да буде у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности).

Минимално озелењавање у оквиру комплекса је 25 %, а у зависности од величине парцеле, на преосталом простору изван планираних објеката предлаже се поставка дечијих игралишта, мини спортских терена (баскет, одбојка и сл.), пратећих колиба за услужне трговачке, угоститељске и едукативне садржаје, простора за окупљање око ватре, трелиса и тремова за боравак група корисника на отвореном простору, те видиковаца, информационих табли са мапама планинарских стаза, ознака за стазе и сл.

Пољопривредне површине

У складу са ППППНФГ, директно се спроводе правила уређења осталог пољопривредног земљишта – парцела бр. 3206, 3207/1, 3207/2 и 3207/3, које се налазе унутар Националног парка, и то у режиму III степена заштите. Забрањена је изградња објеката, и то у складу са ограничењима из ППППНФГ.

3.6. Заштита градитељског наслеђа и природних добара

У Регистру заштићених културних добара, унутар подручја обухваћеног Планом нема заштићених објеката и

археолошких локалитета. Међутим, на фасади Планинарског дома „Занатлија“ налази се плоча са обележјем које указује на историјски значај објекта за раднички покрет пред Други светски рат.

Обавеза инвеститора и извођача радова унутар обухвата Плана је, да уколико приликом земљаних радова наиђу на археолошко налазиште, предмете или остатке некрополе, одмах обуставе радове, налаз оставе у положају у којем је пронађен и о налазу обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

У обухвату Плана нема заштићених природних добара. 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 условима Покрајинског завода за заштиту природе важе следеће мере:

- зеленило – потребно је формирати зелену мрежу, а у оквиру ње екокоридоре и зоне ублажавања негативних ефеката; треба их спојити и у њима формирати површине за рестаурацију (зоне намењене за повратак врста у своја природна станишта која су из неких разлога напустиле) и зоне ублажавања (површине које обезбеђују и одржавају функцију заштићених зона и дају могућност развоја делатности, као што су лов, пчеларство, туризам и рекреација);
- заштићена природна добра – прописан је тростепени режим заштите подручја; у II степену режима заштите за простор под шумским екосистемима Фрушке горе, прописано је ограничено и строго контролисано коришћење, са активностима на очувању и обновљивости шума, као и станишта значајне флоре и фауне на којима је потребно спровести интервентне мере заштите биодиверзитетских вредности; у III степену режима заштите дозвољене су контролисане активности и ограничено коришћење са традиционалним привредним делатностима (воћарство, виноградарство, производња здраве хране), као и изградња туристичких објеката у складу са функцијама Националног парка;
- као еколошки коридор утврђен је Роков поток, који пролази кроз источни део викенд-зоне; утврђене су мере заштите, тако да се обезбеди функционисање коридора, чија ће се структура мењати ширењем урбаних садржаја; треба очувати природолике катактеристике обале коридора у што већој мери, а за пројекте уређења обале тражити посебне услове Покрајинског завода за заштиту природе (за изградњу и реконструкцију објеката и инфраструктуре, као и за рекреативне активности, за уређење вода и остале мелiorационе радове, за копање рибањака и трансформацију постојећих малих водених станишта у рибањаке...); утврђена је обавеза предузимања одговарајућих мера за одржавање оптималних услова водног режима у истраживаним екосистемима, чишћењем и одржавањем проходности доводних канала и спречавањем органског и неорганског загађивања водених станишта.

Простор у обухвату Плана налази се у заштитној зони Националног парка и мањим делом у границама режима

заштите III (трећег) степена Националног парка, као и просторном обухвату еколошки значајног подручја „Фрушка гора и Ковиљски рит“ (број 14) еколошке мреже Републике Србије. У складу са решењем Министарства заштите животне средине, важе следеће мере:

- планирање ускладити са мерама утврђеним ПППП-НФГ за режим заштите III степена Националног парка према којем се изградња објеката и инфраструктуре ограничава на потребе одрживог коришћења и управљања заштићеним подручјем, на одржавање постојећих објеката, постојећу викенд зону и постављање подземних водова уз постојећу инфраструктуру; промена намене површина ограничава се за потребе ревитализације и унапређења природних стамишта, односно није дозвољена промена намене из шумског у грађевинско земљиште и сл.;
- неопходно је обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење предеоних елемената, односно кроз очување и одрживо коришћење природних и блиско природних површина, као и других површина са очуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом и травном вегетацијом;
- планиране активности ускладити са мерама заштите еколошке мреже Републике Србије, мерама утврђеним ППППНФГ, међу којима је мера којом се ограничава изградња нових садржаја; није дозвољено планирати објекте/садржаје чији се утицај манифестује путем повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљењем, а код којих се планским, грађевинским и/или техничким решењима не може обезбедити уклањање наведених негативних утицаја, јер се простор у обухвату Плана налази у зони директног утицаја на заштићено подручје;
- озелењавање вршити у складу са циљевима заштите природних вредности, очувања биодиверзитета и функционалности екосистема овог подручја,
- у циљу очувања заштићених и строго заштићених дивљих врста, неопходно је предвидети обавезу примене решења осветљења предметног простора тако да осветљење буде функционално, а да се истовремено смањи негативно дејство осветљења на живи свет:
- није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених ка небу, нити унакрсно осветљење делова објеката изнад висине крошњи дрвећа,
- украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (осветљење само карактеристичних делова и то на одређени временски период, осветљење смањити на минимум током друге половине ноћи и сл.);
- ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;
- код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (спречити осветљавање горњих делова крошње);
- предвидети да планирана кровна површина мора да подразумева коришћење техничких решења којима се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова, што подразумева искључење употребе разних рефлектујућих површина за потребе одржања повољних микроклиматских услова; искључење рефлектујућих површина значајно је за потребе заштите орнитофауне; боја фасаде и крова не сме да одудара, односно да се истиче у односу на преовлађујуће боје простора.
- далеководне објекте и инфраструктуру изоловати и обележити тако да се на минимум сведе могућност електрокуције (страдања услед удара струје) и колизије (механичког удара у жице) летећих организама и то тако да носачи изолатора буду изоловани пластичним навлакама (изолаторе поставити на носаче у положаје на доле, а жице обележити на упадљив начин).
- предвидети мере заштите за еколошки коридор Роков поток:
- није дозвољено уништавање површина под вегетацијом у природном и блиско природном стању (ливаде, пашњаци, тршћаци итд.) као и чиста сеча шумских појасева или других врста зеленила у непосредној близини водотока - еколошког коридора;
- поплочани или бетонирани делови обале, морају садржати појас нагиба до 45°, а структура овог појаса треба да омогућује кретање животиња малих и средњих димензија, првенствено током малих и средњих водостаја;
- током реконструкције/одржавања постојећих обалотврда, поплочане или бетонирани делове комбиновати са мањим просторима који ублажавају негативне особине измењене обалне структуре и на тај начин омогућити кретање врста кроз измењене деонице реке,
- поплочане или изграђене деонице на сваких 200-300 m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила; обезбедити надовезивање зелених површина између вештачких деоница обале, а ова зелена острва неопходно је повезивати са зеленим коридорима околног терена;
- обезбедити отвореност потока са улогом еколошких коридора на целој дужини и обезбедити проходност уређењем зеленила у зонама водопривредних објеката;
- редовно одржавати травнату вегетацију уз обалу;
- 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 обалотврда, продубљивање корита), поплочавања и изградње обала, изградње и/или обнављања саобраћајница које се укрштају са еколошким коридорима, те изградње нових и обнављања старих мостова;
- избегавати директно осветљење обале и применити одговарајућа техничка решења заштите природних и блиско природних делова коридора од утицаја светлости, применом одговарајућих планских и техничких решења (смањена висина светлосних тела, усмере-

ност светлосних снопова према саобраћајницама и објектима, примена посебног светлосног спектра на осетљивим локацијама, ограничавање трајања осветљења на прву полови-ну ноћи и сл.);

- забрањено је узурпирати приобално земљиште коридора преораванем, изградњом објеката и слично;
- на грађевинском земљишту, наменити што већи део деонице еколошког коридора за зеленило посебне намене са улогом очувања биолошке разноврсности.

3.7. Услови и мере заштите животне средине

На простору у обухвату Плана као и у непосредној близини није успостављен мониторинг чинилаца животне средине, нити се на обухваћеном подручју 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 површина осталих намена.

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

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

У викенд-зони се не очекују активности које би утицале на квалитет ваздуха и ниво буке.

Мере заштите ваздуха

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

Планирањем зелених површина дуж постојећих и ново-планираних саобраћајница, као и посвећивањем посебне пажње очувању постојећег зеленила, спречиће се нарушавање микроклиматских услова обухваћеног простора.

Праћење и контрола квалитета ваздуха 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.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Део простора у обухвату Плана нема изграђену канализациону мрежу па се отпадне воде одводе у септичке

јаме на парцелама корисника. Основне мере заштите вода биће остварене изградњом канализационе мреже, чиме ће се спречити досадашње интензивно загађење животне средине настало упуштањем комуналних отпадних вода у подземље.

Заштита вода оствариће се применом одговарајућих мера уз примену следећих прописа:

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

С обзиром на то да не постоји изграђена канализациона мрежа за одвођење отпадних и атмосферских вода, отпадне воде је потребно испуштати у водонепропусну септичку јаму довољног капацитета.

На простору у обухвату Плана налази се локални еколошки коридор Роков поток, а услови и мере заштите спроводиће се у складу са условима прописаним од стране надлежног покрајинског завода за заштиту природе.

Због великог утицаја урбаног и пољопривредног окружења Националног парка, као и у циљу повезивања заштићеног подручја преко локалних еколошких коридора са Дунавом као коридором од европског значаја, дефинишу се мере заштите за заштитну зону усклађене са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10), и то:

- објекте визуелно уклопити у природни амбијент, водећи рачуна да се не наруши предеони диверзитет падина Фрушке горе;
- при подизању објеката очувати морфологију, односно природну физиономију терена;
- обезбедити сарадњу са управљачем, Јавним предузећем „Национални парк Фрушка гора“ за потребе уређења и функционисања викенд зоне, због непосредне близине Националног парка;
- забрањено је испуштање непречишћених отпадних вода у природни реципијент;
- забрањено је отварање позајмишта и одлагање грађевинског и депоновање отпадног материјала у Националном парку и његовој заштитној зони.

Посебни услови заштите вода

Условно чисте атмосферске воде, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања одвести у поток, атмосферску канализацију, околне површине и др. путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, према условима надлежног јавног комуналног предузећа. Уколико у близини обухваћеног простора није изграђена јавна канализација, као привремено решење до изградње исте, предвидети изградњу

водонепропусне септичке јаме, одговарајуће запремине, без упијајућег бунара, коју ће редовно празнити надлежно јавно комунално предузеће.

Забрањено је у површинске и подземне воде уношење опасних и штетних материја које могу угрожити квалитет (еколошки статус) тј. узроковати физичку, хемијску, биолошку или бактериолошку промену вода, а у складу са чланом 97. и чланом 133. став 9. Закона о водама.

Забрањено је у водотоке испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских. Уколико се планира испуштање осталих отпадних вода у водотоке, претходно се морају комплетно пречистити (предtretман, примарно, секундарно или терцијално), тако да задовољавају прописане граничне вредности по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, и прописане вредности квалитета ефлуента у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање, како се не би нарушило одржавање квалитета воде реципијента (II класа воде).

Забрањено је уношење загађујућих материја у подземне воде, односно узроковање погоршања постојећег хемијског статуса подземне воде, у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање.

Ради очувања и одржавања водних тела површинских и подземних вода и заштитних и других водних објеката, спречавања погоршања водног режима, обезбеђења пролаза великих вода и спровођења одбрана од поплава, као и заштите животне средине, треба имати у виду одређене забране и ограничења, у складу са чланом 133. Закона о водама.

Мере заштите од буке

Проширењем постојеће саобраћајнице дуж Улице Соње Маринковић очекује се повећање нова буке од досадањег, па ће се заштита остварити формирањем дрвореда. Такође, реализација пешачких стаза имаће позитиван утицај на животну средину обухваћеног простора. Изградња нових саобраћајница незнатно ће повећати ниво буке.

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке, потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазило дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10), предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Мере управљања отпадом

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

На подручју Плана, одлагање отпада се врши у адекватним кантама на парцели корисника, на начин који задовољава захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина. На основу Правилника о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14), утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11 – исправка, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19 и 59/19) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпада (хартија, стакло, пластика, метал), а смештај контејнера планира се на делу саобраћајне површине дефинисане за окретницу, паркинг и пратеће пешачке стазе са аутобуским стајалиштем.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: ТС, 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 успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

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

3.8. Мере заштите од ратних дејстава, елементарних непогода и других катастрофа

У вези мера заштите од ратних дејстава утврђују се посебни услови у зони ограничене градње око војног комплекса. Ради прилагођавања потребама одбране земље, у обухвату Плана дозвољена је изградња објеката макси-

малне висине 12 m и за изградњу објеката потребна је сагласност Министарства одбране.

Мере заштите од земљотреса

Подручје Новог Сада спада у зону угрожену земљотресима јачине 7° и 8° MCS скале, па сви објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђује се погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Како је подручје претежно намењено викенд-зони, угроженост од пожара није изражена у већој мери. У условима изградње се дефинишу минимална растојања између објеката на комплексима. Смањењу угрожености погодује што је подручје заштићено од ветрова.

Мере заштите од поплава

Подручје није угрожено од поплава површинским и подземним водама, али се у окружењу Роковог потока примењују опште мере заштите озелењавањем простора.

Мере заштите од удара грома

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

3.9. 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), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

3.10. Степен комуналне опремљености који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја, потребно је обезбедити приступ изграђеној јавној саобраћајној површини.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом и снабдевању електричном

енергијом. Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну и електроенергетску мрежу.

Снабдевање топлотном енергијом може се 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).

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за викенд-зону

У складу са правилима из ППГНС, те са графичким приказом број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“, у размери 1:2500, утврђују се следећа правила за изградњу објеката у викенд-зони:

- приликом формирања нових грађевинских парцела, парцела на којој се гради викенд-објекат не може да буде мања од 1.500 m²;
- затечене – постојеће парцеле настале парцелацијом пре доношења овог плана могу бити и мање површине, али не мање од 750 m², осим уколико им се издвајају делови за јавну саобраћајну површину или приватни пролаз и тиме умањује површина испод 750 m²;
- приликом формирања грађевинских парцела, у складу са графичким приказом број 3 „План регулације површина јавне намене са планом парцелације“, у размери 1:2500 обавезно је следеће:
 - 1) издвајање површине за јавне намене – саобраћајне површине (улице) и поток;
 - 2) издвајање површине за планиране приватне пролазе, где је то потребно, а могуће их је формирати и другачије у односу на графички приказ, а у складу са правилима из Плана; по потреби се утврђује право службености пролаза на површинама за приватне пролазе – постојеће и планиране (приказане и остале могуће);
 - 3) приступ планираним грађевинским парцелама могуће је остварити и правом службености пролаза мимо мреже приватних пролаза;
 - 4) у поступку озакоњења где објекат делом прелази на суседну парцелу, могућа је корекција границе парцеле тако што ће јој се део парцеле припојити, уз поштовање услова о минималној површини који важи за затечене/постојеће парцеле;
- пре инфраструктурног опремања пролаза препоручује се спајање делова парцела планираних за приватне пролазе како би се обезбедио прикључак на инфраструктуру на површини јавне намене; то подразумева да се приликом израде пројекта парцелације за изградњу викенд-објекта не условљава једновремено спајање делова за приватни пролаз; јавном комуналном инфраструктуром сматра се она унутар јавне површине, а не унутар површина намењених за приватни пролаз;
- на грађевинској парцели се може изградити један викенд-објекат (главни, основни) и један помоћни објекат који је у функцији главног објекта (пушница, сушница, остава, гаража и сл.); могућа је изградња посеб-

них објеката за које се не издаје грађевинска дозвола у складу са Законом о планирању и изградњи (вртна сенила, стазе и др.);

- спратност главног објекта може бити приземље (П) или приземље и поткровље (П+Пк); на нагнутих теренима дозвољава се изградња помоћних просторија у сутерену главног објекта (до Су+П+Пк), под условом да се не гради издвојени помоћни објекат; дозвољена је изградња објеката максималне висине 12 m и за изградњу објеката потребна је сагласност Министарства одбране;
- помоћни објекат је максимално приземне спратности; на терену у нагибу, препоручује се да буде полуукопан, у облику земунице са покривачем од земље и растиња;
- грађевинске парцеле морају имати приступ са јавне површине намењене за саобраћајницу – директан или обезбеђен преко приватног пролаза који је минималне ширине 2,5 m;
- укупна површина свих објеката на парцели износи износи 10 % од површине парцеле, али до 150 m² (брuto површине у основи); од укупне брuto површине у основи свих објеката на парцели, површина помоћног објекта је максимално до 10 % од дефинисане површине;
- у обрачун заузетости парцеле не улази површина посебних објеката за које се не издаје грађевинска дозвола у складу са Законом о планирању и изградњи, односно подзаконским актима (вртна сенила до 20 m² основе, стазе, платои, вртни базени и рибањаци површине до 25 m² и дубине до 1,2 m, надстрешнице основе до 20 m², дечија игралишта, дворишни камини површине до 2 m² и висине до 3 m, колски прилази објектима ширине 2,5–3 m, соларни колектори који се не прикључују на електродистрибутивну мрежу);
- архитектонска обрада викенд-објеката треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејзажу, па се препоручује изградња објеката у каскадама, мањих платоа повезаних рампама благих нагиба, те кровних равни и надстрешнице које прате пад терена и сл.;
- препоручује се да ограда око парцеле буде од живице, висине до 1,5 m; не дозвољава се изградња пуних зидних платана по границама парцела.

4.2. Правила грађења за туризам, спорт и рекреацију

У складу са графичким приказом број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“, у размери 1:2500, на три планиране локације утврђују се следећа правила за изградњу објеката за туризам, спорт и рекреацију:

- у складу са графички дефинисаним условима за три локације, обавезно је спајање парцела у једну грађевинску парцелу – комплекс;
- обавезно је издвајање јавне површине намењене за саобраћајницу, што је услов за формирање грађевинске парцеле, као и за изградњу или реконструкцију објеката на постојећим парцелама;
- приликом формирања комплекса, на делу парцеле број 3225 обавезно је издвајање површине за приватни

пролаз у складу са графичким приказом број 3 „План регулације површина јавне намене са планом парцелације“;

- на грађевинској парцели се може изградити један или више главних и помоћних објеката који формирају комплекс у функцији туризма (угоститељски, образовни, културни и сл. садржаји), те спорта и рекреације (камповање, планинарење, бициклизам и сл.), који подразумевају индивидуални или групни, активни или пасивни боравак у природи (школе сналажења у природи, оријентације, сакупљања шумских плодова, припреме здравих оброка и сл.);
- задржавају се постојећи објекти или се граде нови, чија спратност је дата на графичком приказу; спратност објеката може бити приземље (П) до приземље и поткровље (П+Пк), а на нагнутих теренима дозвољава се изградња спрата или сутерена (до П+1+Пк или Су+П+Пк); дозвољена је изградња објеката максималне висине 12 m и за изградњу објеката потребна је сагласност Министарства одбране;
- максимални индекс заузетости парцеле износи 25 %; површина појединачних објеката на парцели се не ограничава;
- начин архитектонске обраде и атрактивност објеката на комплексу треба да су прилагођени непосредном амбијенту и околном пејзажу; евентуална доградња објеката препоручује се да буде у каскадама, мањим платоима повезаних рампама благих нагиба, те уз кровне равни и надстрешнице које прате пад терена и сл.;
- препоручује се да ограда око парцеле буде од живице, висине до 1,5 m; не дозвољава се изградња пуних зидних платана по границама парцела, а изузетно се задржава декоративна ограда комплекса на парцелама бр. 3225 и 3226;
- грађевинске парцеле имају приступ са Улице Соње Маринковић и њеног продужетка до јужног дела границе Плана;
- условљава се решавање паркирања возила на планираним локацијама у складу са условима за реализацију саобраћајних површина.

4.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

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. закон), и осталим прописима који регулишу ову област.

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 („Службени гласник РС“, број 22/15).

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

Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором.

Приликом израде пројектне (техничке) документације могуће је кориговање трасе саобраћајних површина од решења приказаном 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 излаз на јавну саобраћајну површину, директно или индиректно преко приватног колског пролаза. Минимална ширина приватних пролаза је 2,50 m, а препорука је оптимално 5 m.

Паркирање и гаражирање возила

Власници викенд-објеката обезбеђују паркирање возила на својим парцелама. Власници објеката на планираним комплексима за туризам, спорт и рекреацију, за паркирање возила за сопствене потребе и потребе корисника комплекса обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – једно паркинг или гаражно место на 70 m² бруто површине објекта.

На јавној саобраћајној површини могућа је изградња јавног паркинга, који треба да се уреди у тзв. „перфорираним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“ или сличним елементима (типа бехатон – растер са травом) који спречавају клизање, 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.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигу-

рава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

4.3.2. 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 се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

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

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

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

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

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

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за минимално 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 и 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 објекта 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.

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

Водни услови

За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони Роковог потока, уважити утврђене услове.

Уз мајор корито потока, обострано, мора се обезбедити стално проходна радно-инспекциона стаза за пролаз и рад механизације која ради на одржавњу потока, ширине минимум 5 m у грађевинском подручју, односно 10 m у ванграђевинском подручју. У овом појасу не могу се градити никакви објекти, постављати оградe, депоновати материјал, садити дрвеће и сл.

У случају да се планира постављање подземне инфраструктуре, планирати је изван заштитиног појаса потока. Подземна инфраструктура мора бити укупана минимум 1 m испод нивоа терена и мора подносити оптерећења тешке грађевинске механизације којом се одржава поток, а саобраћа приобалним делом. Евентуална укрштања инсталација са потоком планирати под углом од 90°.

Саобраћајне површине планирати изван заштитиног појаса потока. Уколико је потребно саобраћајно повезивање леве и десне обале канала, исто је могуће планирати уз изградњу пропуста – моста, уз услов да се обезбеди статичка стабилност истог и потребан протицај у профилу пропуста – моста у свим условима рада система.

У поток се могу упуштати атмосферске и друге комплетно пречишћене воде са површина обухваћених Планом, уз услов да се претходно изврши анализа да ли и под којим условима постојећи поток може да прими додатну количину атмосферских вода, а да не дође до преливања из корита по околном терену.

Границе и намена водног земљишта које је у јавној својини Републике Србије, не могу се мењати без сагласности Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад.

4.3.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката породичног становања на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести изградњом надземног или подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати на регулационој линији или на спољашњим фасадама објеката, у складу са електроенергетским условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже

до мерно-регулационог сета. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

4.3.4. Посебна правила за опремање простора

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру, могућа су мања одступања од планираног решења приказаног 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, и 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 правилницима и техничким прописима који регулишу ову област.

Не условљава се формирање грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација која се подразумева и на површинама намењеним за приватне колско-пешачке пролазе.

4.4. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

На подручју у обухвату Плана се не условљава израда урбанистичких пројеката.

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијских услова, који садрже правила уређења и грађења, услове за прикључење на инфраструктуру, податке о постојећим објектима које је потребно уклопити и друге услове у вези са посебним законима. Изузетно, за површине унутар Националног парка, и то за шумско и пољопривредно земљиште директно се примењује ПППП-НФГ, а за саобраћајне површине и инфраструктуру примењује се овај план.

На подручју обухваћеном Планом није обавезна израда урбанистичког пројекта, као и расписивање и спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса за било коју од локација. Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта може се вршити само у циљу привођења земљишта планираној намени.

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

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

	Размера
1.1. Положај у ППГНС	A3
1.2. Извод из ППГНС – Шематски прикази викенд-зона.....	1:5000
1.3. Извод из ПППНФГ – Посебна намена простора.....	A3
1.4. Извод из ПППНФГ – Заштита природних добара	A3
1.5. Извод из ПППНФГ – Карта спровођења	A3
2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације	1:2500
3. План регулације површина јавне намене са планом парцелације.....	1:2500
4. План водне инфраструктуре	1:2500
5. План енергетске инфраструктуре и електронских инсталација	1:2500
6. Синхрон план инфраструктуре и зеленила	1:2500
7. Попречни профили улица	1:100 (200).

План детаљне регулације викенд-зоне „Главица“ у КО Сремска Каменица, 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 викенд-зоне „Главица“ у КО Сремска Каменица доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

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: 35-439/2018-I
16. септембар 2022. године
НОВИ САД

Председница

MSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.

