

129

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон и 9/20) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на LXI седници од 28. фебруара 2020. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КАРАГАЧЕ
У ПЕТРОВАРАДИНУ****1. УВОД**

План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину (у даљем тексту: план), обухвата простор на сремској страни града, у Катастарској општини Петроварадин, у источном делу грађевинског подручја града Новог Сада. Генерални план Града Новог Сада до 2021. године - пречишћени текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план), цео простор у обухвату плана намењено је породичном становању.

Подручје у обухвату плана ограничено је: са северозапада Државним путем IB -21, са истока Буковачким путем, и са југа планираном везом Државног пута IB -21 (у даљем тексту: ДП 21) са Државним путем IIA реда ознаке 100 (у даљем тексту: ДП 100).

План обухвата 107,68 ha.

Планом се прецизно утврђују намене простора, дефинишу коридори саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре, као и правила по којима се уређује простор, граде објекти и штите природна и културна добра на обухваћеном простору.

**1.1. Основ за израду плана са изводом из
плана ширег подручја**

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Карагаче у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада”, број 30/18), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXXVIII седници 29. јуна 2018. године.

План генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина („Службени лист Града Новог Сада”, број 8/19) (у даљем

тексту: План генералне регулације), за подручје у обухвату плана, дефинисао је следеће:

"За највећи део подручја Алибеговца условљава се даља разрада простора плановима детаљне регулације. За ове целине и зоне овим планом се дефинишу услови уређења и грађења усмеравајућег карактера.

Целине и зоне јужно од градске главне саобраћајнице преко Алибеговца као и линијски инфраструктурни објекти уређиваће се на основу плана детаљне регулације а у складу са условима уређења и грађења усмеравајућег карактера, утврђених овим планом.

При разради основног урбанистичког решења (саобраћајна мрежа и намена простора) може доћи до одступања у циљу прилагођавања стању на терену. Плановима детаљне регулације, утврдиће се тачна намена и регулација планираних улица.

За целине и зоне које до сада нису биле предмет разраде урбанистичким планом, одлуком о изради планског документа биће дефинисан начин и обим геомеханичких истраживања тла. За целине и зоне за које постоје плански документи детаљније разраде, могућа су геомеханичка истраживања по парцели."

Планом се детаљно дефинишу правила уређења и правила грађења, а у складу са усмеравајућим правилима за површине јавне намене и површине осталих намена.

На планском подручју на снази је План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 44/09), који ће се овим планом преиспитати.

1.2. Циљ доношења плана

У складу са планираном наменом и постојећим стањем простора, израђен је план са основним циљем да се омогући оптимално решење за уређење подручја Карагаче у Петроварадину, а на основу анализе могућности развоја подручја и циљева уређења, а према условима утврђеним Генералним планом.

Циљ израде плана је утврђивање правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, на основу смерница утврђених Генералним планом, анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе планске документације, као и усклађивање са захтевима и потребама корисника овог простора.

План садржи: границу плана и обухват грађевинског подручја плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе линије јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, релевантне нивелационе коте, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење плана. Утврђене су и мере заштите животне средине, правила и услови за рационално коришћење необновљивих и обезбеђење услова за боље коришћење обновљивих ресурса, заштита живота и здравља људи и заштита од елементарних непогода, ратних дејстава, стандарди приступачности којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, итд.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План обухвата грађевинско подручје у Катастарској општини Петроварадин, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе плана утврђена је најсевернија тачка подручја, на пресеку источне регулационе линије Буковачког пута и јужне линије вијадукта на траси ДП 21. Од ове тачке у правцу југа граница прати источну регулациону линију Буковачког пута до пресека са северном регулационом линијом планиране саобраћајнице која повезује ДП 21 и ДП 100 код Пуцкароча. Даље, граница сече планирану саобраћајницу која повезује ДП 21 и ДП 100 до тачке на јужној регулационој линији планиране саобраћајнице која повезује ДП 21 и ДП 100 на удаљености од 20 m од осовине Буковачког пута, затим граница у правцу југа прати правац паралелан са осовином Буковачког пута на удаљености од 20 m до пресечне тачке источне регулационе линије Буковачког пута и северне регулационе линије планиране саобраћајнице. Од ове тачке, граница у правцу југа сече планирану саобраћајницу до тачке на јужној граници парцеле број 5878 и наставља да прати правац паралелан са осовином Буковачког пута на удаљености од 24 m до пресека са јужном границом парцеле број 5875, затим граница скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцеле број 5875, затим граница скреће у правцу североистока, прати источну границу парцеле број 6627/3 до тромеђе парцела бр. 5877, 5878 и 6627/3. Даље, граница скреће у правцу запада, сече парцела бр. 6627/3, 5999/2 и 5999/1 до пресечне тачке јужне границе парцеле број 6653/1 и продуженог правца из западне регулационе линије Буковачког пута. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати претходно описани продужени правац, затим скреће у правцу северозапада, прати западну регулациону линију Буковачког пута до пресека са јужном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу севера, сече планирану саобраћајницу до тачке на северној регулационој линији планиране саобраћајнице на удаљености од 20 m од осовине Буковачког пута, и наставља да прати правац паралелан са осовином Буковачког пута на удаљености од 20 m до пресека са јужном регулационом линијом планиране саобраћајнице која повезује ДП 21 и ДП 100. Од ове тачке, граница у правцу севера сече планирану саобраћајницу која повезује ДП 21 и ДП 100 до пресечне тачке северне регулационе линије планиране саобраћајнице која повезује ДП 21 и ДП 100 и западне регулационе линије Буковачког пута. Даље, граница скреће ка северозападу, прати северну регулациону линију планиране саобраћајнице која повезује ДП 21 и ДП 100 до пресека са источном регулационом линијом ДП 21, затим скреће ка североистоку, наизменично прати источну планирану регулациону линију и регулациону линију по постојећим границама парцела ДП 21 до пресечне тачке на западној граници парцеле број 6611/1 (Роков поток). Даље, граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 6611/1 (Роков поток) и источну планирану регулациону линију ДП 21, затим источну планирану регулациону линију Улице Рачког до пресека са западном регулационом линијом Улице Буковачки до. Од ове тачке граница скреће у правцу југоистока, прати западну регулациону линију Улице Буковачки до на удаљености од 25 m, затим скреће у правцу севера прати управан правац повучен на северну границу парцеле број 3660/7, затим скреће у правцу југоистока прати источну регулациону линију

Буковачки до улице до пресека са северном границом парцеле број 6611/1 (Роков поток), затим у правцу југа, пресеца парцелу број 6611/1 (Роков поток) и наставља да прати источну регулациону линију Улице Буковачки до до пресека са јужном линијом вијадукта. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати јужну линију вијадукта и долази до почетне тачке описа границе плана.

План обухвата 107,68 ха.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Планирана намена и ограничавајући фактори за реализацију

Преовлађујући део простора у обухвату плана намењен је породичном становању, док је остатак простора намењен: основној школи, предшколској установи, општеградском центру, пословању са становањем, спортско-рекреативном комплексу, водним, зеленим и саобраћајним површинама.

Планско подручје, поред нагнутог и брежуљкастог терена, карактеришу и два потока, Буковачки поток и Роков поток, који пролазе са североисточне и северозападне стране овог подручја. Највећи део простора заузимају парцеле под воћњацима, ливадама и ораницама.

Унутар границе грађевинског рејона има врло мало изведених улица, а највећи број објеката је изграђен уз Улицу Буковачки до, која је делимично асфалтирана. На терену постоји велики број атарских путева којима се стиже до стамбених објеката, два већ поменута потока и инфраструктурни коридори (далековод и гасовод).

На делу подручја налази се виноград у власништву "Навип" а.д. (у стечају).

На овом простору постоје ограничавајући фактори који знатно утичу на организацију простора. Бесправна изградња један је од елемената који утичу на организацију простора, и отежава реализацију рационалног саобраћајног решења. Такође, постојећи енергетски коридори (далековод и гасовод), са својим заштитним појасевима, ограничавају реализацију планираних намена. На организацију простора утичу и Роков поток и Буковачки поток, са својим заштитним појасевима.

На простору обухваћеном планом регистрован је терен погодан за изградњу, чија носивост износи око 2 кр/м², на којем је могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција. Терен погодан за изградњу обухвата централни део овог локалитета. Терен непогодан за изградњу, чија је носивост мања од 0,5 кр/м², обухвата просторе дуж северозападне и североисточне границе.

3.2. Концепција уређења простора

Положај простора и природне вредности овог локалитета доприносе атрактивности подручја, па се поред викендица и виноградских објеката, на целом подручју све више појављују објекти породичног становања.

Изграђени породични стамбени објекти сконцентрисани су углавном уз постојећу Улицу Буковачки до, у североисточном делу обухвата плана, а мање и на осталој површини.

Уз постојеће фреквентне саобраћајнице - ДП 21 и Буковачки пут, поред породичних стамбених објеката, изграђени су и објекти пословања (занатске радионице, стоваришта грађевинског материјала, ауто плац, бензинска пумпа и др.).

Концепт просторне организације заснива се на елементима дефинисаним планском документацијом вишег реда и затеченим стањем.

Посебно се водило рачуна о специфичној конфигурацији терена. Уважавајући услове стрмог и брежуљкастог терена, планирана је улична мрежа која је прилагођена стању на терену, са задржавањем "атарских" путева, којима ће се утврдити одговарајући профил, и планирањем нових саобраћајница, које ће формирати планирану мрежу улица.

Планирани капацитет овог подручја износи око 5000 становника. Капацитет пратећих садржаја, односно комплементарних намена, усклађен је са планираним бројем становника.

3.3. Нумерички показатељи

Површине јавне намене	Површина (ха)	Удео (%)
Предшколска установа	0,75	1
Основна школа	1,42	1
Зелене површине	0,67	1
Саобраћајне површине	21,40	17
Водене површине (Роков поток и Буковачки поток)	1,16	1

Површине осталих намена	Површина (ха)	Удео (%)
Породично становање	68,92	66
Пословање са становањем	10,47	10
Општеградски центар	0,20	1
Спортско-рекреативни комплекс	1,61	1
Станица за снабдевање горивом	0,92	1
Заштитно зеленило	0,16	

Укупна површина обухвата плана107,68 ха (100%)

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 "План регулације површина јавне намене" у Р 1 : 2500.

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 3618/2, 3624/3, 3624/4, 3625/2, 3626/3, 3627/2, 3661/2, 4216/6, 4217, 4223/5, 4225/2, 4227/4, 4229/4, 4229/5, 4230/7,

4253/5, 4253/6, 4275, 4571/2, 4571/3, 4571/5, 4571/6, 4571/9, 4573, 4574/4, 4574/5, 4577/2, 4577/4, 4577/6, 4578, 4581/8, 4581/9, 4618/5, 4647, 4648, 4651, 4654, 4658, 4659 4671/4, 4672/4, 4672/5, 4672/8, 4672/9, 4673/4, 4674/4, 4674/5, 4674/6, 4678/2, 4679/4, 4682, 4684/8, 4685/3, 4695/9, 4698/6, 4701/2, 4702/2, 4702/3, 4703/2, 4708, 4709, 4713/7, 4713/9, 4714/6, 4714/8, 4714/9, 4719, 4720/5, 4721, 4722/3, 4728/14, 4729, 4730/1, 4730/9, 4731/3, 4732/4, 4732/6, 4742/4, 4743/5, 4744/5, 4745/5, 4746/4, 4747/2, 4747/3, 4748/2, 4748/3, 4749/2, 4749/3, 4750/2, 4750/3, 4751/2, 4751/3, 4752/2, 4752/3, 4753/2, 4753/3, 4753/7, 4754/2, 4754/3, 4754/4, 4754/5, 4755/2, 4755/3, 4755/6, 4755/8, 4756/8, 4759/3, 4760/4, 4761/4, 4764/3, 4765/4, 4766/5, 4771/4, 4773/1, 4773/2, 4773/3, 4775/7, 4776/3, 4776/4, 4776/5, 4780/5, 4781/5, 4782/3, 4782/5, 4783/4, 4784, 4788/6, 4798, 4799/3, 4800/4, 4800/5, 4807/2, 4807/10, 4807/11, 4808/2, 4809/2, 4810/2, 4810/3, 4810/4, 4813/3, 4814/3, 4815/2, 4816/2, 4817/2, 4818/3, 4818/4, 4819/2, 4820/2, 4821/2, 4822/2, 4822/3, 4823, 4824/3, 4824/5, 4837/3, 4838/4, 4838/5, 4839, 4840/3, 4859/9, 4862/10, 4869/9, 4928/7, 4931/6, 4931/10, 4933/7, 4938/7, 4938/10, 4945/6, 4945/10, 4945/11, 4947/5, 4959/5, 5235/8, 5235/10, 5236, 5266, 5991/2, 5992/2, 6627/4, 6635/2, 6635/3, 6635/5, 6635/6, 6635/7, 6635/8, 6635/9, 6635/10, 6635/11, 6635/12, 6635/13, 6635/14, 6635/15, 6635/16, 6635/17, 6635/18, 6635/19, 6645/1, 6648/2, 6648/3, 6648/4, 6650, 6653/2 и делови парцела бр. 3617/1, 3617/3, 3618/1, 3620, 3628, 3629/1, 3660/7, 3663/1, 3663/2, 3664/1, 3664/2, 3664/3, 4208, 4209, 4210/1, 4210/2, 4211/1, 4211/2, 4211/3, 4212, 4213, 4214/1, 4214/2, 4216/3, 4218, 4219, 4220, 4221, 4222/1, 4222/2, 4223/1, 4223/2, 4223/4, 4224/1, 4224/2, 4224/3, 4226, 4228, 4230/2, 4230/6, 4230/8, 4230/9, 4247/1, 4247/2, 4254/1, 4255/1, 4256, 4257, 4259/1, 4259/2, 4271/2, 4271/3, 4272, 4273, 4274, 4276/1, 4282, 4570/1, 4570/2, 4572, 4574/1, 4574/3, 4575, 4576, 4579/1, 4579/2, 4579/3, 4580, 4582/1, 4582/2, 4582/3, 4582/4, 4582/5, 4582/6, 4583, 4584, 4585/1, 4585/2, 4585/3, 4585/4, 4585/5, 4586, 4617/1, 4617/2, 4617/3, 4618/2, 4618/3, 4618/4, 4619/1, 4619/2, 4620, 4621/1, 4621/2, 4622, 4623, 4624, 4625, 4626, 4636/1, 4636/4, 4637, 4638, 4639, 4640, 4641, 4642, 4643, 4644, 4645, 4646, 4649, 4652/3, 4652/4, 4653/1, 4653/2, 4653/3, 4655, 4656, 4657, 4660, 4661, 4662, 4663/2, 4664/3, 4665/1, 4665/2, 4666, 4667, 4668/1, 4668/2, 4669, 4670, 4671/1, 4671/3, 4672/3, 4673/1, 4673/2, 4673/3, 4674/1, 4674/3, 4676/1, 4676/2, 4677/1, 4677/3, 4680, 4681, 4683/1, 4683/2, 4683/3, 4683/4, 4683/5, 4683/6, 4683/7, 4683/8, 4684/1, 4684/3, 4684/4, 4684/5, 4684/6, 4684/7, 4685/1, 4685/2, 4686, 4687, 4688/1, 4688/2, 4688/3, 4688/4, 4692, 4695/1, 4695/2, 4695/4, 4696/1, 4696/2, 4698/1, 4698/2, 4698/4, 4698/5, 4699, 4700/1, 4700/2, 4700/3, 4704, 4705, 4706, 4707, 4710, 4711, 4712, 4713/1, 4713/2, 4713/3, 4713/4, 4714/3, 4714/4, 4717, 4718, 4723/1, 4723/2, 4723/3, 4724/1, 4724/2, 4724/3, 4724/5, 4732/1, 4732/2, 4733/1, 4733/2, 4734, 4735, 4736, 4737, 4738, 4739, 4740, 4741, 4742/1, 4742/2, 4743/1, 4744/1, 4745/1, 4746/1, 4747/1, 4748/1, 4749/1, 4750/1, 4751/1, 4752/1, 4753/1, 4753/4, 4758, 4762, 4763, 4767, 4768, 4769/1, 4769/2, 4770/1, 4770/2, 4772, 4774/1, 4774/2, 4774/13, 4774/14, 4775/13, 4775/14, 4776/1, 4776/2, 4777/2, 4777/4, 4777/6, 4777/8, 4777/12, 4777/13, 4778/1, 4778/2, 4778/4, 4779/1, 4779/2, 4779/3, 4779/5, 4780/1, 4781/1, 4781/2, 4781/4, 4782/1, 4783/2, 4783/7,

4785, 4786, 4787, 4788/1, 4788/3, 4789, 4790, 4791, 4792, 4793, 4794/1, 4794/2, 4795/1, 4795/3, 4795/4, 4795/5, 4795/6, 4800/2, 4801, 4802, 4807/1, 4807/3, 4807/4, 4807/8, 4807/9, 4808/1, 4809/1, 4810/1, 4811/1, 4811/6, 4811/7, 4812/8, 4812/11, 4824/1, 4824/2, 4825, 4826, 4827, 4828, 4829/1, 4829/2, 4830, 4831, 4832, 4833, 4834, 4835/1, 4835/2, 4836/1, 4836/2, 4838/3, 4840/4, 4840/5, 4841/4, 4841/5, 4841/6, 4842/2, 4843/2, 4844/2, 4845/2, 4846/3, 4846/4, 4848/1, 4848/2, 4849/7, 4849/8, 4849/9, 4855/15, 4855/17, 4855/18, 4855/19, 4855/20, 4855/21, 4855/22, 4860/5, 4861/5, 4870/3, 4925/3, 4927/4, 4932, 4933/1, 4938/1, 4939, 4940, 4945/1, 4951, 4952, 4953/1, 4953/2, 4959/2, 4960, 4964/1, 4964/2, 4964/3, 4965/1, 4965/2, 5225/1, 5232/1, 5232/2, 5233/1, 5233/2, 5234/1, 5234/2, 5235/1, 5235/5, 5235/6, 5235/7, 5237, 5238, 5239, 5240, 5241, 5242, 5243, 5246, 5247, 5249/1, 5249/2, 5250, 5251, 5252, 5253, 5254/1, 5254/2, 5255, 5256, 5257, 5260/1, 5260/2, 5261, 5262, 5263, 5264, 5265, 5267, 5268/1, 5270, 5271/1, 5271/2, 5271/3, 5271/4, 5271/5, 5271/6, 5272, 5273, 5274/1, 5274/2, 5276/1, 5276/2, 5276/4, 5276/5, 5283/8, 5284, 5285/8, 5286/1, 5286/2, 5286/4, 5286/5, 5286/6, 5289, 5875, 5876, 5877, 5878, 5888, 5934, 5935, 5936/1, 5936/2, 5965, 5974, 5975/1, 5975/2, 5976/1, 5976/2, 5977, 5978, 5979/1, 5979/2, 5980/1, 5980/5, 5980/10, 5982/3, 5982/4, 5982/9, 5983, 5984, 5985, 5986/1, 5986/2, 5988, 5989/1, 5989/2, 5990, 5991/1, 5992/1, 5999/1, 5999/2, 6627/3, 6634, 6635/1, 6635/4, 6636/1, 6636/3, 6639/2, 6644, 6645/2, 6648/1, 6649 и 6653/1;

- пролази: целе парцеле бр. 4276/4, 4277/5, 4280/2 и делови парцела бр. 4197/2, 4280/1, 4663/2, 4772 и 5283/8;
- предшколска установа: делови парцела бр. 4718, 4736, 4737, 4738 и 4739;
- основна школа: делови парцела бр. 4718, 4733/1, 4733/2, 4734 и 4735;
- водно земљиште: цела парцела број 6612/2 и делови парцела бр. 6611/1, 6611/2, 6612/1 и 6612/3;
- зелене површине: делови парцела бр. 4218, 4221, 4740 и 4741;
- главна мерно-регулациона гасна станица: цела парцела број 4168/8;
- трансформаторске станице: целе парцеле бр. 3660/3, 4754/11 и делови парцела бр. 3664/1, 4209, 4219, 4710, 4746/3 и 4824/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 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 2.0 m и не угрожавају друге јавне функције, а да при томе минимална ширина регулације буде 8.0 m.

3.4.2. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на северној падини Фрушке горе са генералним падом од југозапада ка севе-

роистоку. Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 96.00 m до 140.50 m. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 4%, изузев на краћим деоницама где су, због конфигурације терена, нагиби преко 10%. Због осетљивости терена, планирана нивелација саобраћајница подразумева саобраћајнице по терену. Од дате нивелације може се одступити приликом реализације саобраћајница због избегавања већих земљаних радова који би нарушили стабилност терена.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. 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 у 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 прописима који регулишу предметну област.

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

3.5.2. Саобраћајна инфраструктура

Простор који је обухваћен планом ослања се на постојећу основну уличну мрежу града и мрежу атарских путева. Основну саобраћајну мрежу чине постојећи ДП 21 "Нови Сад-Ириг-Рума-Шабац-Коцељева-Ваљево-Косјерић-Пожега-Ариље-Ивањица-Сјеница" и локални пут Петроварадин – Буковац, као и планирана саобраћајница која повезује планирани булевар кроз Мишелук са ДП 100 "Хоргош-Суботица-Бачка Топола-Мали Иђош-Србобран-Нови Сад-Сремски Карловци-Инђија-Стара Пазова-Београд", и налазе се на ободу овог простора, док су унутар простора стамбене и сабирне улице. Планом су уклопљене планиране улице и путеви са постојећом улицама и атарским путевима. Саобраћајна мрежа прилагођена је планираним наменама простора, као и конфигурацији терена. У плану је дат акценат на повећавању безбедности саобраћаја и на решавању првенствено пешачких и бициклистичких кретања.

Секундарна улична мрежа на овом простору је највише под утицајем бесправне изградње и планира се тако да се, у мери у којој је то могуће, користе трасе постојећих улица, атарских путева и приватних пролаза, уз дефинисање одговарајућих саобраћајно-техничких карактеристика. Такође су дефинисане и нове стамбене улице које омогућавају формирање нових стамбених парцела, у складу са правилима парцелације. Профили сабирних и стамбених улица су ширине од 8 до 15 m.

Јавни превоз

Поред могућности одвијања аутомобилског, у неким улицама створени су услови и за одвијање аутобуског (јавног) саобраћаја. Планира се одвијање приградског аутобуског саобраћаја по постојећим трасама (дуж локалног пута Петроварадин – Буковац) или дуж улица у којима су планиране бициклистичке стазе. Такође је могуће извести аутобуске нише тамо где то просторни и саобраћајни услови дозвољавају, иако оне нису уцртане у графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1 : 2500. Могуће је дефинисање трасе линије јавног градског превоза и унутар овог простора, у складу са плановима развоја Јавног градског саобраћајног предузећа "Нови Сад" и потребама простора.

Бициклистички и пешачки саобраћај

У оквиру попречних профила улица планирају се тротоари обострано или једнострано, у зависности од ширине улице.

Бициклистичке стазе су планиране дуж примарне саобраћајне мреже, односно дуж локалног пута Петроварадин – Буковац, дуж саобраћајница које прелазе преко Буковачког потока, дуж улице Буковачки До, и дуж примарне улице која повезује улицу Буковачки До са ДП 21. Бициклистичке стазе су једностране али планиране за двосмерни саобраћаја с обзиром на ограничену ширину предметних улица.

Афирмација бициклистичког саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклистичких стаза иако ове саобраћајне површине нису уцртане у графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1 : 2500 или у карактеристичном попречном профили. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Паркирање

На овом простору стационарни саобраћај углавном је решаван на парцелама породичних и вишепородичних објеката, па се паркирање возила не планира у оквиру уличног профила.

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора. Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, а број паркинг места зависи од намене објеката.

Табела: Нормативи за паркирање, у складу са планираном наменом објеката

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	- вишеетажна зграда ван блока	м ²	65-85
	- П+1 породични	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	- управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	- комунална предузећа	м ² запослен	25-35 3-5
	- агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	- пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	- банке, поште	м ² запослен	30-45 5-7
	- основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	- средње и стручне школе	ученика	10-15
	- универзитети	студенти	5-10
	- позоришта, биоскопи, концертне дворане	седишта	5-10
	- објекти за велике зборове	седишта	3-8
	- спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	- библиотека	м ²	30-45
	- пословање секундарног и терцијарног сектора привреде	м ² запослен	100-150 15-50
	- електро-сервис	м ² запослен	30-60 4-6
	- занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5
- магацини и складишта	запослен	3-5	
Продавнице	- робне куће	м ² запослен	100-150 25-60
	- супермаркети	м ²	50-80
	- мешовита трговина	м ²	20-40
	- млекара, продавница хлеба	м ²	30-60
	- посластичарница	м ²	20-30
	- дуван, новине	м ²	20-30
	- пијаца	тезга	4-6
- техничка роба	м ²	25-50	
Угоститељски објекти	- ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	- диско клуб	столови	3-5
	- хотели А и Б категорије	собе	3-5
кревети		5-8	
Здравствени објекти	- болнице	м ² запослени кревети	40-100 5-10 7-20
	- амбуланте	м ² запослени	30-70 3-7
	- апотека	м ²	30-45
	- домови за старе	кревети	5-10

Постојећа станица за снабдевање горивом уз ДП 21 се задржава, уз могућност реализације њеног потпуног садржаја. Због планиране кружне раскрснице ДП 21 код ОТ 2254, постојећи северни прикључак на ДП 21 се премешта на планирани продужетак Улице Буковачки До.

На овом простору могућа је изградња станица за снабдевање горивом уз саобраћајнице које су делови примарне саобраћајне мреже. Услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта.

Нове саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то дато у графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1 : 2500.

У графичком приказу број 3 дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

3.5.3. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

На предметном простору постоји доводник воде ка Петроварадину, профила Ø 200 mm, као и нови доводник воде из правца резервоара "Институт" ка Карагачи и Сремским Карловцима, профила Ø 300 mm.

Примарни водовода профила Ø 200 mm представља везу базног резервоара виших зона сремске стране "Институт" (кота прелива резервоара 145 m н.в., запремине 15.000 m³) и дистрибутивне мреже у Петроварадину.

На Буковачком путу постоји водоводна мрежа профила Ø 150 mm, као и у јужном делу предметног простора, профила Ø 80 mm.

Секундарна водоводна мрежа на остатку простора није изграђена, појединачне потребе за водом решавају се преко бушених бунара на сопственим парцелама.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у свим постојећим и новопланираним улицама, где то околна намена простора захтева.

У складу са нивелационим карактеристикама терена и висинским распоредом резервоара секундарна водоводна мрежа биће подељена две висинске зоне на Карагачи и то на следећи начин:

- I зона снабдевања водом биће до коте 120 m н.в, а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара "Институт" (међузона Петроварадин);

- II зона снабдевања водом биће од коте 120 до 160 m н.в, а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара "Татарско брдо".

Планом се омогућава реконструкције постојећих инсталација водоводне мреже и њихово измештање у регулацији будуће улице, а према планираном распореду инсталација.

Уз водоводну мрежу која се налази на осталом грађевинском земљишту планира се заштитни појас ширине 1 m обострано, мерено од осовине цевовода. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа. Након измештања водовода у регулацију улице, заштитни појасеви се укидају.

На подручју обухваћеним планом евидентирани су различитости по питању носивости и стабилности терена.

На подручјима где стабилност терена није довољно истражена, а постоји оправдана сумња да би реализација инсталација водовода могла да поремети постојећу стабилност, не препоручује се градња истих док се не дефинише укупна стабилност, односно, не обаве адекватни санациони радови који би садржали и услове извођења и експлоатације инсталација водовода. Ово се посебно односи на спровођење техничких мера и активности на будућој мрежи водовода, а у циљу превенције и елиминације погоршања карактеристика стабилности терена.

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

За потребе заливања и одржавања зеленила, као и друге технолошке потребе, омогућава се изградња заливних система са захватањем воде из подземних водоносних слојева.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Примарна канализациона мрежа профила Ø 600 mm изграђена је у делу ДП 21 (Нови Сад – Рума), односно у улици која је паралелна са државним путем.

Уз Буковачки пут постоји примарна канализациона мрежа профила Ø 400 mm преко које се отпадне воде насеља Буковац одводе према канализационом систему Петроварадина.

Отпадне воде, са простора обухваћеног планом, ће се преко планиране канализационе мреже одводити према постојећој примарној канализационој мрежи Петроварадина.

Отпадне воде са дела Карагаче биће оријентисане ка постојећој канализационој мрежи профила Ø 400 mm, а делом ка постојећој канализационој мрежи профила Ø 600 mm.

Секундарна канализациона мрежа отпадних вода биће профила Ø 250 mm и изградиће се у свим постојећим и планираним улицама где то намена околног простора захтева.

Због савладавања висинских разлика терена омогућава се изградња црпних станица отпадних вода.

Црпне станице биће шахтног типа и реализоваће се у оквиру планиране регулације улице. Тачан положај црпних станица дефинисаће се кроз израду пројектно-техничке документације.

Уз постојећу канализациону мрежу која се налази у осталом грађевинском земљишту, планирају се заштитни појасеви који су дати у графичком приказу "План водне инфраструктуре". У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа. Након измештања канализације у регулацију улице, заштитни појасеви се укидају.

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода, исте ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника.

Посебно се инсистира на водонепропусности како би се спречило загађење подземних водоносних слојева и нарушавање стабилности терена.

Атмосферске воде ће се преко отворене или зацењене уличне канализационе мреже одводити према Роковом и Буковачком и потоку, а све у складу са хидрауличким и просторним могућностима.

За атмосферске воде са потенцијално зауљених и запрљаних површина предвиђа се предтретман на сепаратору угља и таложнику пре упуштања у реципијенте.

Условљава се да квалитет атмосферске воде, која се упушта у потоке буде минимално II класе вода, по категоризацији водотока.

Планом се омогућава уређење и регулисање потока, у свему према условима надлежног водног органа и Покрајинског завода за заштиту природе.

Планирају се заштитни појасеви уз потоке ширине 5 m мерено од горње ивице потока, обострано. У овом појасу забрањена је изградња објеката и садња дрвећа, а како би се сачувао слободан пролаз за механизацију која ће радити на уређењу и одржавању потока. У овом појасу, подземни објекти морају бити укупани испод површине терена најмање 1,0 m и димензионисани на статичке утицаје од оптерећења тешке грађевинске механизације.

На подручју обухваћеним планом евидентирани су различитости по питању носивости и стабилности терена.

На подручјима где стабилност терена није довољно истражена, а постоји оправдана сумња да би реализација инсталација канализације могла да поремети постојећу стабилност, не препоручује се градња истих док се не дефинише укупна стабилност, односно, не обаве адекватни санациони радови који би садржали и услове извођења и експлоатације инсталација канализације. Ово се посебно односи на спровођење техничких мера и активности на будућој мрежи, а у циљу превенције и елиминације погоршања карактеристика стабилности терена.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:2500.

3.5.4. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 6“ која се налази у источном делу подручја и планирано разводно постројење (РП) 20 kV „Петроварадин“, које ће се налазити на месту садашње ТС 35/10 kV „Петроварадин“. Из ТС „Нови Сад 6“ и РП 20 kV полазиће 20 kV мрежа до трансформаторских станица 20/0,4 kV, а од ових ТС полазиће мрежа јавнеог осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица. Осим планираних ТС које су приказане у графичком приказу "План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација", нове ТС се могу гра-

дити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m (и висине минимално 3,5m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. На подручју је могућа изградња надземне мреже и стубних ТС, а на просторима планиране изградње потребно је изградити и инсталацију јавног осветљења. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Постојећу надземну и подземну мрежу која је изграђена на осталом грађевинском земљишту потребно је изместити и изградити у оквиру постојећих и планираних регулација улица. Постојеће 20 kV надземне водове на подручју је могуће демонтирати и изградити у регулацијама саобраћајница, према условима ЕПС дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад".

Далеководи 110 kV који пресецају источни део подручја (далековод бр.104/6 ТС "Инђија"-ТС "Нови Сад 6" и далековод бр 104/7 ТС "Нови Сад 6"-ТС "Нови Сад 1") задржавају своју трасу уз могућност реконструкције, санације и адаптације. У заштитном коридору далековода који износи 25 m од осе крајњег проводника није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити засађивање дрвећа и другог растиња, осим уз услове и сагласност "Електро-мрежа Србије" а.д. односно ЕПС Дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад".

За далеководе 110 kV се прибавља сагласност "Електро-мрежа Србије" а.д на следећи начин:

- 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 важећих 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 кабови). 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.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Основни објекат за снабдевање из гасификационог система биће (главна) мерно-регулациона станица (ГМРС) „Мишелук“ до које се гас допрема са гасовода високог притиска МГ-02 Госпођинци-Беоцин који представља огранак магистралног гасовода за сремску страну града. Овај гасовод, као и разводни гасовод РГ-02-09 према Сремским Карловцима (уз Буковачки пут), са својим заштитним коридором представљају значајан ограничавајући фактор за изградњу на околном подручју, као и за постојеће објекте који су изграђени унутар коридора. Планира се прелазак ових гасовода на средњепритисни ниво (притисак до 16 бар) и измештање у делу трасе који прелази преко подручја ДП 21 и уз Буковачки пут. Такође, измештање будућег гасовода средњег притиска могуће је и на другим деловима трасе, у регулацији постојећих и планираних улица, уз услове и сагласност ЈП "Србијасгас". Након преласка гасовода на средњи притисак (притисак до 16 бар) укида се заштитни коридор гасовода, а до тада се морају поштовати услови заштите, односно забрана изградње нових објеката у његовом коридору.

Након преласка гасовода на средњи притисак, ГМРС "Мишелук" ће се реконструисати и постати мерно-регулационе станица (МРС), од које ће се градити мрежа средњег притиска до нових МРС, као и дистрибутивна мрежа. Нова мрежа средњег притиска, мерно-регулационе гасне станице и дистрибутивна мрежа градиће се sukcesивно, у регулацијама саобраћајница и на јавним површинама (МРС), пратећи нову изградњу на подручју. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије (код пословно-производних садржаја) могућа је изградња гасовода средњег притиска и сопствених МРС на парцелама корисника. Сви будући објекти имаће могућност прикључења у гасификациони систем, као и могућност снабдевања из локалних топлотних извора који не утичу на загађење животне средине.

Обновљиви извори енергије

На овом 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 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 и комерцијалну употребу** могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, 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 се могу 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 панона и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.); на стајаћој воденој површини (као плутајући елементи) уз дозволу надлежног водопривредног предузећа;

- објекти саобраћајне инфраструктуре – као пратећи садржај дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе осветљења, сигнализације и видео-надзора путева, надвожњака и објеката у функцији путног објекта; у заштитном појасу поред јавног пута по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута, могуће је заштитну оgradu (за звучну и визуелну заштиту) изградити од фотонапонских панела;
- површине осталих намена - на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних и стамбених комплекса, тако да не пређе 50% укупне паркинг површине, док остали паркинг простор треба да има природну заштиту високим зеленилом.

(Хидро)геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања и/или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде оне могу бити искључиво на парцели инвеститора удаљене од међе или суседног објекта најмање 3 m. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа. Обавезно је извести упојне бунаре. Није дозвољено упуштање воде у канализациони систем или изливање на отворене површине.

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.

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

Мере енергетске ефикасности

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;
- 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.

3.5.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализоване мреже. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, у објектима и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности.

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. 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.

На подручју постоји радио-релејни коридор фиксне телефоније на релацијама:

- Иришки Венац - ТКЦ Нови Сад са географском ширином/дужином E19°52'05"/ N45°09'33"
- ТКЦ Нови Сад - Иришки Венац са географском ширином/дужином E19°51'13"/ N45°15'12"

На правцу радио-релејних коридора није дозвољена изградња објеката, односно потребно је обезбедити оптичку видљивост између две радио-релејне станице.

Планира се потпуна покривеност овог 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, односно скупштине станара;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним спортско-рекреативним садржајима и 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, као и препорука светске здравствене организације;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

3.6. План уређења зелених површина

Уређење зелених површина подразумева, поред уређења јавних зелених површина (уличног зеленила, зелених скверова, простора за спорт и рекреацију и сл.), и уређење осталог земљишта, парцела породичног становања и становања у затвореним стамбеним комплексима, као и уређење школских, предшколских комплекса и општеградски центар. У свим овим случајевима на дефинисање концепта уређења и избор биљних врста битно утиче конфигурација терена.

Са аспекта сагледавања већих вегетационих целина које утичу на овај простор, издвајају се шуме Фрушке горе са југозападне стране и подунавске шуме са северозападне стране. Наведене целине имаће утицаја на овај простор једино ако се вегетација повеже, путем новопланираних категорија зелених површина и линијске заступљености, у компактно, непрекидну целину.

Основни елементи за планирање садржаја и зеленила око кућа породичног становања на парцели су предбашта, декоративни кућни врт и евентуално мања биобашта са поврћем и цвећем. При озелењавању ових површина треба да буду заступљене врсте високог декоративног листопадног и четинарског дрвећа, разноликог шибља, пузавица и цвећа. У кућном врту или баштама које су у намени заштитног зеленила могу се садити и воћне саднице лепих боја цветова (вишња, бресква, кајсија, јабука и сл.). Зеленило, због конфигурације и нестабилности терена, треба да има снажан коренов систем.

Уређење парцела породичног становања затворених стамбених комплекса такође треба да се заснива на пејзажном уређењу вртова, комбинавањем декоративне вегетације и вегетације са кореновим системом који добро веже земљу и спречава њен одрон и спирање (липа, граб, брест, храст, јавор, багрем, бор, јела, јуниперус, дафина, руј, тамарикс, дрен, глог и сл.). Да би пејзаж кућног врта био што живописнији, уз саму ограду и терасу треба садити цветајуће декоративне пузавице. Партерним уређењем, стазама и пролазима ове површине треба да су повезане са оближњим уређеним зеленим површинама. На деловима простора где се издвајају косине терена и терасе, отварају панорамски видовици, потребно је планирати подзиде и степенице.

Поставка новопланираног линеарног зеленила - дрвореда треба да се базира на садржају попречних профила улица. За улице ужег профила од 15 m, које не могу да садрже са обе стране високо зеленило, користити ниже дрвеће мањих округластих крошњи, формирати једнострану дрворед. Важно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима. Уређење уличног простора оплемењује се поставком жардинијера и вертикалним озелењавањем зидова (подзида).

Све зелене површине, као што је сквер и сл., треба да су парковски уређене. Поред декоративне високе и ниске вегетације, на овим просторима планирају се и стазе, одморништа и неопходни урбани мобилијар.

Површина намењена за спорт и рекреацију у западном делу простора треба да садржи 50% зеленила, спортске терене и пратећу опрему за ову намену. Ова површина је делом испод енергетског коридора тако да ће се у том делу изоставити садња високе вегетације.

Уз спортско-рекреативну површину, где је терен под нагибом, и вегетација ће бити више прилагођена датим условима. На одређеним местима, партерне травњаке могу заменити покривачи тла или ниско полегло шибље. Озелењавање спортских терена предвидети у геометријском стилу у циљу међусобног раздвајања истих.

Зелена површина у средињем делу простора, где се у наставку планира школа и предшколска установа, допуњује ове намене и биће решена по принципу парковског уређења. За уређење ове озелењене површине користити декоративно квалитетно листопадно и четинарско дрвеће, шибље и цвеће. Озелењавање овде има своју специфичност у односу на околне намене, одмор, задржавање, прилаз, комуникације и саму конфигурацију терена. Елементи уређења садржани су у обликовању партера, стаза, подзида, степеница, пергола, елемената за седење, дечијег игралишта и сл.

Поставку зеленила у општеградским центрима ускладити са концептом уређења приземља и стилским карактеристикама архитектуре објеката. Солитерно декоративно дрвеће и озелењене цветне жардињере биће укомпоновани са елементима партерне архитектуре.

Концепт уређења школских дворишта треба да је једноставан, рационално распоређених намена, да омогућава лако одржавање и несметано кретање ученика. Уређене зелене површине треба да заузимају мин 40% површине комплекса. У школском кругу и дворишту дечије установе планира се садња што више зеленила, јер се тиме повећава амбијентална вредност не само овог простора већ и шире околине. Основу озелењавања чини ободни зелени појас, сачињен од вегетације различите

спратности. Приоритет се даје врстама са већом хигијенском и биолошком вредношћу, а изостављају се примерци са бодљама, астмогене и алергогене врсте. Декоративно зеленило поставити на самом улазу у школско двориште и зграду. Унутар комплекса треба формирати делове за одмор и рекреацију деце.

Заштитно зеленило на најстрмијим теренима планира се у функцији заштите земљишта од спирања и ерозије. Препоручује се отпорна висока и средње висока вегетација (липа, граб, брест, храст, јавор, багрем, јова, руј, тамарикс, дрен, глог, бор, јела, јуниперус и сл.). На овом простору три четвртине површине треба да је под вегетацијом, а висока вегетација биће заступљена минимално на 50 % површине.

Природно најистакнутији елементи који утичу на распоред зеленила су потеси уз Роков и Буковачки поток и заштитно зеленило на околним обронцима. Пејзажно уређење овог потеса нагласити пригодном аутохтоном вегетацијом уз потоке. Лонгитудинално озелењавање уз потоке, на неки начин, представљаће и вид јавног зеленила. На том потесу, осим поменутог озелењавања, неопходно је изградити пешачке стазе и мостове који ће повезивати намене уз потоке.

Услови за садњу дрвећа испод енергетских коридора су ограничавајући, тако да се уређење зелених површина више заснива на партерном озелењавању и формирању уређених травнатих површина са полеглом вегетацијом и обликованим шибљем.

Приликом уређивања целокупног простора зеленилом треба избегавати примену инвазивних врста, потенцирати аутохтоне врсте, а користити алохтону вегетацију само из естетских разлога.

3.7. Заштита градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, на подручју у обухвату плана нема заштићених културних добара, нити регистрованих објеката под претходном заштитом, а, такође, није утврђено постојање археолошких налазишта.

Обавеза је инвеститора и извођача да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, радове без одлагања прекине и обавести Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

3.8. Услови и мере заштите животне средине

На овом простору, намену површина треба усагласити са својствима земљишта са аспекта погодности и носивости за изградњу.

Потребно је обезбедити спречавање свих облика загађивања и деградација природне средине при чему посебну пажњу треба посветити стабилности постојећих екосистема и очувању пејзажних и амбијенталних вредности.

На парцелама породичног становања, делатности које се могу одвијати, треба да задовоље критеријуме, који се односе на задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, да обезбеде решавање отпадних вода у складу са санитарно-хигијенским захтевима.

Пословни садржаји уз ДП 21 и Буковачки пут, својом делатношћу не смеју да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, буке, производње отпадних материја, нарушавања услова паркирања и сл.

На постојећој станици за снабдевање горивом, морају се поштовати сви еколошки стандарди, као и примењивати мере заштите од пожара.

Мере заштите од вода обухватају регулисање потока (Роков и Буковачки поток) и спречавање ерозије, неконтролисано изливање и плавлeње за време великих вода.

Потребно је предвидети сепаратни тип јавне канализационе мреже за сакупљање условно чистих атмосферских вода, зауљених атмосферских вода и посебно за санитарно-фекалне и технолошке отпадне воде. До изградње канализационе мреже потребно је предвидети водонепропусне септичке јаме ради спречавања загађења подземних водоносних слојева и нарушавања стабилности терена.

Условно чисте атмосферске воде могу се путем уређених испуста упуштати у атмосферску канализацију, зелене површине, риголе и слично, без претходног пречишћавања.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина и технолошке отпадне воде (од чишћења и прања објеката), пре улива у реципијент, предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник).

Санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде, могу се испуштати у јавну канализацију, уз предходно прибављање услова и сагласности од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Забрањено је у отворене водотоке испуштати било које отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих расхладних вода, које по Уредби о класификацији вода („Службени гласник РС“, број 5/68), одговарају II класи вода. Уколико се планира испуштање осталих отпадних вода у водотоке, оне морају бити потпуно пречишћене (примарно и секундарно), како не би нарушиле захтевану II класу воде у реципијенту.

У наредном периоду потребно је обезбедити праћење квалитета ваздуха у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13), и другом важећом регулативом из ове области. Озелењавањем површина дуж саобраћајница, унутар комплекса школе, дечије установе и општеградског центра, побољшаће се микроклиматски услови предметног простора. Једна од мера заштите од аерозагађења је и афирмација бициклическог саобраћаја (нарочито дуж примарне саобраћајне мреже).

Праћење нивоа буке потребно је обезбедити у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 75/10) и Правилником о методологији за одређивање акустичких зона ("Службени гласник РС", број 72/10).

За постојеће и потенцијалне изворе електромагнетног зрачења, неопходна су одговарајућа мерења и утврђивање нивоа штетности по околину заснована на одговарајућим истраживањима, а према Правилнику о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања ("Службени гласник РС", број 104/09).

Потребно је обезбедити поступање са отпадним материјама у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 14/16), Законом о амбалажи и амбалажном отпаду ("Службени гласник РС", број 36/09), и другим прописима из ове области.

На подручју плана сваки објекат или група објеката треба да има сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера за одлагање отпада који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом.

Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

За све пројекте који треба да буду реализовани у границама обухвата плана обавезно је предузимање мера заштите животне средине, а за пројекте који могу имати утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08), потребно је утврдити обавезу покретања поступка процене утицаја на животну средину.

Заштита природних добара

На основу увида у Регистар заштићених природних добара који води Покрајински завод за заштиту природе, на простору у обухвату плана утврђено је да постоје еколошки коридори од локалног значаја – Роков и Буковачки поток.

У планирању и уређењу корита и обале деонице Роковог и Буковачког потока, неопходно је очувати блиско-природни изглед и облик обала и корита у што већој мери тако што ће се:

- попличавање и изградња обала са функцијом еколошких коридора свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења. Попличани или бетонирани делови обале, морају садржати појас нагиба до 45°, а структура овог појаса треба да омогућује кретање животиња малих и средњих димензија; попличане или изграђене деонице на сваким 200-300m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила;
- обезбедити отвореност водотока по целој дужини (одстранити постојеће цевоводе);
- испод мостова као и на местима укрштања саобраћајница вишег реда са еколошким коридорима, предвидети посебне пролазе и прелазе за животиње приликом изградње или реконструкције наведених објеката;
- 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, усмереност светлосних снопова према саобраћајницама и објектима, примена посебног светлосног спектра на осетљивим локацијама, ограничавање трајања

осветљења на прву половину ноћи и сл.). Применити засторе којима се спречава расипање светлости према небу, односно према осетљивим подручјима еколошке мреже;

- прибавити посебни услови заштите природе од Покрајинског завода за заштиту природе за израду техничке документације регулације водотока, попличавања и изградње обала, изградње или обнављања мостова и фреквентних саобраћајница и пројектовања јавне расвете.

Урбане садржаје распоредити по принципу зонације којом се одређује минимална удаљеност објеката од еколошких коридора и намена простора унутар зоне директног утицаја на коридор:

- минимална удаљеност планираних објеката који захтевају попличавање и/или осветљење је 20 m од обале,
- није дозвољено упуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у Роков и Буковачки поток, одлагање чврстог отпада, привремено ни трајно складиштење свих врста опасних материја.

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 и 95/18 - др. закон).

3.9. Мере заштите од ратних дејстава

На подручју у обухвату плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

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 и подземних саобраћајница, 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, напуштени тунели, пећине и други природни објекти.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

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.

Мере заштите од земљотреса

Подручје Новог Сада се налази 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 о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, 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. закон), 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 распоређена и правилно уземљена.

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

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

Општа правила за реализацију планираних намена у складу са ограничавајућим факторима

За сваку појединачну парцелу у зони терена неповољног за изградњу, на којој се планира изградња објеката било које намене, као и за парцелу која је изграђена, а која се налази у зони терена са посебним условима за изградњу, чије су зоне приказане на графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:2500, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања, којима ће се прецизније утврдити услови и могућност изградње објеката или обавезно придржавање посебних услова, а све у складу са датим урбанистичким и техничким параметрима. Након неопходних геомеханичких испитивања тла, као посебне документације потребне за изградњу објекта, прецизније ће се дефинисати и позиција објекта на парцели, спратност, начин фундирања и врста конструкције објекта и поступак обезбеђења тла.

На парцелама, преко којих у једном делу пролазе заштитни појасеви енергетске инфраструктуре, могућа је изградња објеката само у делу изван ових заштитних појасева или уз сагласност надлежног инфраструктурног предузећа.

У оквиру заштитног појаса Роковог и Буковачког потока није дозвољена изградња објеката ни садња дрвећа.

Уз Буковачки пут постоји канализација отпадних вода профила Ø 400 mm, која одводи отпадне воде насеља Буковац према канализационом систему Петроварадина. Део поменуте примарне канализационе мреже налази се у осталом грађевинском земљишту. Због њеног одржавања и евентуалних интервенција услед хаварија, планира се заштитни појас канализације у коме је забрањена изградња објеката, као и садња дрвећа. Грађевинска линија планираних објеката, на парцелама кроз које пролази део примарне канализационе мреже, утврђује се западно од заштитног појаса канализације.

За сва остала правила која нису дефинисана овим планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 22/15) и 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).

4.1.1. Правила грађења за остало грађевинско земљиште

Породично становање и породично становање у затвореним стамбеним комплексима

Породично становање, као преовлађујућа намена, планира се у следећим урбанистичким блоковима: цели блокови бр. 2, 4 и 6 и у деловима урбанистичких блокова бр. 1, 3 и 7. У зони породичног становања дозвољена је изградња једног породичног објекта спратности до П+1+Пк и једног помоћног или пословног објекта спратности П.

За објекте породичног становања утврђују се следећа правила изградње:

- за слободностојеће објекте минимална површина парцеле је 300 m², а минимална ширина уличног фронта је 12,0 m, уз дозвољену толеранцију до 10%;
- за двојне објекте минимална површина парцеле је 200 m²;
- индекс заузетости парцеле је до 40 %, а индекс изграђености до 1,2;
- максималан број јединица у објекту је три, а максимална развијена корисна површина објекта (нето) до 480 m².

Препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле износи минимално 500 m², а ширина уличног фронта минимално 15 m.

Од ових правила изузимају се парцеле које се због конфигурације терена или рестрикција непосредног окружења морају задржати, а прелазе површину од 600 m².

Ако је површина парцеле већа од 600 m², индекс заузетости парцеле је до 30%.

Објекти се могу градити као слободностојећи или двојни, на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Спратност главних објеката је до П+1+Пк, а могућа је изградња и сутерена у објекту.

Грађевинска линија породичних стамбених објеката је по правилу на удаљености од 3 до 5 m од регулационе линије, а изузетно на регулационој линији у складу са непосредним суседством. Положај објекта треба прилагодити конфигурацији терена и суседним изграђеним објектима.

У породичном стамбеном објекту могу се обављати пословне делатности које не угрожавају становање и прихватљиве су са аспекта заштите животне средине, у зони породичног становања. Приземља објеката могу се користити као пословни простор.

Паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели за сопствене потребе, у складу са реализованим бројем стамбених и пословних јединица.

Постојећи објекти се могу доградити или надоградити, уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености.

Породично становање је примарна функција простора, зато је потребно обратити пажњу на архитектонско обликовање сваког објекта, од обраде фасаде до уклапања у терен.

Породично становање и линијски центар уз Буковачки пут (уз југоисточну границу плана)

Утврђују се следећа правила изградње:

- за слободностојеће објекте – минимална површина парцеле је 400 m², минимална ширина уличног фронта је 12 m, уз дозвољену толеранцију до 10%;
- за двојне објекте – минимална површина парцеле је 300 m², минимална ширина уличног фронта је 8 m,
- индекс заузетости на парцелама је 30-40%.

Препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле не буде мања од 500 m², а ширина уличног фронта не буде мања од 15 m.

Од ових правила изузимају се парцеле чија површина прелази 600 m², или изузетно код постојећих парцела чија површина је мања од задатих.

Ако је површина парцеле већа од 600 m² индекс заузетости је до 30%.

На свакој парцели планира се један стамбени објекат.

Објекти се могу градити као слободностојећи или двојни, на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Спратност главних објеката је до П+1+Пк, а могућа је изградња и сутерена у објекту.

У породичном стамбеном објекту могу се обављати пословне делатности које не угрожавају становање и прихватљиве су са аспекта заштите животне средине, у зони породичног становања. Приземља објеката могу се користити као пословни простор.

Простор намењен локалном линијском центру планира се уз источну страну Буковачког пута у приземљима породичних објеката.

У линијском локалном центру планира се свакодневно снабдевање, повремено снабдевање, пошта, банка, угоститељство, услужно занатство, личне услуге и сл.

Сем комбиноване намене (пословање и становање) објекти у линијском центру могу бити и чисто пословни.

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

Паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели за сопствене потребе, у складу са реализованим бројем стамбених и пословних јединица.

Постојећи објекти се могу доградити или надоградити, уз поштовање индекса заузетости и индекса изградњености.

Породично становање у затвореним стамбеним комплексима се може планирати на парцелама чија је минимална површина 1200 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 минимални модул (припадајућа површина комплекса по објекту) при организацији оваквог становања је 400 m². Спратност стамбених објеката у овим комплексима је максимално П+1+Пк. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30%.

Сваки објекат може имати највише две стамбене јединице, а максимална развијена корисна површина објекта (нето) износи до 480 m².

Завршна етажа објеката може бити обликована као поткровље са косим кровом коме је нагиб кровних равни око 30°, али су могући и кровови са блажим нагибима или равни.

У оквиру сваког комплекса дефинисаће се парцеле под објектима и заједничко коришћење слободних делова комплекса, са интерним, приступним саобраћајницама, и уређеним озелењеним просторима. За комплекс се планира уређење слободних површина и њихово озелењавање, 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 разрада урбанистичким пројектом. Код израде урбанистичког пројекта, дефинисаће се, у оквиру осталог грађевинског земљишта, парцеле под објектима и заједничко коришћење слободних делова комплекса. Осим дефинисаних услова за реализацију, неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању. Препоручује се да половина слободног простора буде озелењена.

Препоручује се реализација оваквог вида становања у урбанистичком блоку бр. 4, на парцелама које су у власништву "Навип" а.д. (у стечају).

Пословање са становањем

Зона пословања са становањем заузима део простора у ободним зонама обухвата плана, у деловима урбанистичких блокова бр. 1 и 3. Планирани објекти су пословног и пословно - стамбеног карактера. Учешће пословања на парцели, у укупној корисној површини изградњеног објекта, је минимум 50%.

У овим зонама планирају се различите врсте пословних садржаја, а најчешћи садржаји су из области трговине, производног и услужног занатства, угоститељства, односно из области терцијарних делатности. Акцент је на оним врстама делатности које су компатибилне становању и не угрожавају основне животне услове и квалитет становања.

Планирају се слободностојећи објекти, а дозвољена је реализација једног објекта на парцели.

Минимална површина парцеле износи 500 m².

Препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле износи минимално 600 m², а ширина уличног фронта минимално 15 m.

Дозвољена спратност објеката је максимално П+1+Пк или П+2 са равним кровом, тако да укупна висина објекта не пређе 12 m. Могућа је изградња подрумске, или сутеренске етаже уколико то конфигурација терена дозвољава. Максимална спратност у том случају је Су+П+2.

Индекс заузетости парцеле је до 50%.

Дозвољена је реализација једне стамбене јединице у објекту, уз максималну развијену корисну површину стамбеног дела објекта од 480 m².

За паркирање возила потребно је обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Планирани садржаји ће се оградити лаком прозračном оградом. Не дозвољава се реализација пуне ограде, а могуће је формирање пуног парапета до висине 0,60 m.

Спортско-рекреативни комплекс

Спортско – рекреативни комплекс планиран је у делу урбанистичког блока број 7, на површини од 1,61 ha. На овом подручју већ су реализовани објекти и спортски терени у склопу спортског клуба „Интернационал“, и то: зидана тениска хала (спратности ВП) димензија 35 x 30 m, отворени тениски терени на шљаци димензија 50 x 30 m, вишенаменски травнати терен димензија 35 x 20 m, тениски зид, теретана на отвореном и пратећи сервисни објекти (спратности П).

У случају промене садржаја или вида спортске активности, за ово подручје важе следећи услови уређења и изградње:

- дозвољена је изградња спортске хале димензија 30 x 50 m, спратности ВП или П+Г. Објекат мора бити изграђен од чврстих материјала, у складу са важећим правилницима за дату врсту спорта, и имати трајан карактер;
- спортски терени заузимају до 50% заузетости комплекса;
- остатак неизграђеног простора намењује се квалитетно озелењеним површинама (мин. 30%) и интерном и стационарном саобраћају за кориснике комплекса;
- дозвољена је изградња мањих сервисних, санитарних, техничких и других објеката, као пратећег садржаја отворених терена.

Постојећи објекат породичног становања спратности П+Пк, на делу парцеле број 4272 КО Петроварадин, овим планом се задржава.

Постојећи шахт у функцији гасовода, који се налази у североисточном делу планираног комплекса, изместиће се по преласку гасовода високог притиска на ниво гасовода средњег притиска.

Општеградски центар

Општеградски центар је урбанистичка целина у којој преовлађују ванстамбени садржаји локалног карактера. Локални центар планира се у делу урбанистичког блока број 7, на укупној површини од око 0,20 ha.

У оквиру ове намене могу се реализовати административни, културни и други ванстамбени садржаји у складу са потребама становника. Садржаји општеградског центра, поред простора за свакодневно и повремено снабдевање, подразумевају и простор за потребе месне заједнице (сале, библиотека, културно-уметничка друштва и сл.), за пошту, банку, апотеку, угоститељство, итд.

На простору центра који се не налази под објектима, потребно је уредити слободне површине, озеленити их, поплочати и хортикултурно уредити и поставити одговарајући мобилијар.

Паркинг за запослене треба обезбедити на парцели.

Могућа је изградња подземне гараже за кориснике планираних садржаја, испод целе парцеле намењене општеградском центру.

За изградњу објеката центра утврђују се следећа правила:

- спратност објеката је до П+2 са равним кровом,
- индекс заузетости износи до 60%,
- грађевинска линија за објекте локалног центра поставља се удаљена минимално 5,0 m од парцела породичног становања и
- обавезно је формирање пуне ограде минималне висине 2,0 m према парцелама породичног становања.

4.1.2. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене

За планирани број становника утврђен је број школске и предшколске деце на основу следећих норматива:

- број школске деце – 8% укупног броја становника = 400 деце,
- број деце узраста 0 – 4 године – 3,6% од укупног броја становника, од којих се обухвата 50% = 99 деце,
- број деце узраста 4 – 6 година – 2,8% од укупног броја становника, од којих се обухвата 100% = 153 деце.

Потребан простор за основну школу:

- комплекс 25 m²/ученику 10 000 m²,
- објекат 8 – 10 m²/ученику 4 000 m².

Потребан простор за предшколску установу:

- комплекс 30 m²/детету 7 500 m²,
- објекат 8 m²/детету 2 000 m².

Комплекс предшколске установе

Планира се изградња предшколске установе капацитета 250 деце, што износи 5% од укупног планираног броја становника гравитационог подручја.

Комплекс предшколске установе планира се у урбанистичком блоку број 14, непосредно уз планирану основну школу, на површини од 0,75 ha.

Зона изградње објекта предшколске установе планира се на минималном растојању 10 m од планираних регулационих линија, у северном делу парцеле комплекса, како би се отворени део комплекса оријентисао ка планираној парковској површини са јужне стране.

Индекс заузетости парцеле износи до 15 %.

Објекат предшколске установе планира се спратности до П+1 са равним кровом или косим кровом благог нагиба.

Табела: планирана предшколска установа

Број Урб. блока	површина комплекса (ha)	спратност објекта	брuto развијена површина објекта (m ²)	број деце	однос: површина комплекса по детету (m ²)	брuto развијена површина објекта по детету (m ²)
19	0,75	до П+1	2000	250	30	8

Планирано уређење комплекса обухвата изградњу објекта према датим условима локације (површина комплекса, правац приступа, оријентација) и уређење неизграђеног дела комплекса које подразумева одговарајуће ограђивање, озелењавање, поплочавање, постављање игралишта за децу.

Слободне површине унутар комплекса предшколске установе се уређују као квалитетно озелењене и делимично поплочане са одговарајућим мобилијаром.

За планирани комплекс предшколске установе дефинишу се следећи услови уређења слободних површина:

- неопходно је формирати густ појас заштитног зеленила према саобраћајницама,
- за игру деце потребно је поставити игралишта са подним засторима од меких материјала (трава, песак, тартан) и справама за игру прилагођеним узрасту,
- комплекс обавезно мора бити ограђен оградом максималне висине 150 см, (зидани парапетни део може бити максимално 60 см висине, док је остатак ограде транспарентан).

Потребан паркинг за запослене предвиђен је на парцели комплекса. Паркинг за кориснике објекта биће дефинисан у регулацији планираних улица.

Комплекс основне школе

Планира се изградња основне школе капацитета 400 ученика, што износи 8% од укупног планираног броја становника гравитационог подручја.

Комплекс основне школе планира се у урбанистичком блоку број 13, непосредно уз планирани спортски парк и комплекс предшколске установе, на површини од око 1,42 ha.

Зона изградње објекта основне школе планира се на минималном растојању 10 m од планираних регулационих линија, у северном делу парцеле комплекса, како би се отворени део комплекса оријентисао ка планираној предшколској установи.

Планирана бруто површина објекта износи до 4000 m², а максималан индекс заузетости парцеле до 15%.

Објекат основне школе планира се спратности до П+2 са равним кровом или косим кровом благог нагиба - до 15° и приземном фискултурном салом.

Табела: планирана основна школа

Број урб. блока	површина комплекса (ha)	спратност објекта	бруто развијена површина објекта (m ²)	број деце	однос: површина комплекса по детету (m ²)	бруто развијена површина објекта по детету (m ²)
6	1,42	до П+2	4000	400	35	10

Планирано уређење комплекса обухвата изградњу објекта, према датим условима локације (површина комплекса, правац приступа, оријентација) и уређење комплекса које подразумева одговарајуће ограђивање, озелењавање, поплочавање и постављање спортских терена, као и изградњу фискултурне сале.

За уређење комплекса основне школе дефинише се следеће:

- неопходно је реализовати спортске терене за различите спортске активности,
- школско двориште треба опремити одговарајућим мобилијаром, водећи рачуна о избору материјала,
- комплекс обавезно мора бити ограђен оградом максималне висине 200 см, а на делу комплекса где се налазе спортски терени, максимално до 300 см (зидани парапетни део може бити максимално 100 см висине, док остатак ограде треба да је транспарентан).

Потребан паркинг за запослене предвиђен је на парцели комплекса.

4.2. Правила за формирање грађевинске парцеле

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

Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела, које су углавном у функцији пољопривредне производње. На подручју у обухвату плана евидентирани су зоне бесправно изграђени породичних стамбених објеката, као и слободни неизграђени простори планирани за друге намене, за које су утврђена правила парцелације.

Новом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање катастарских парцела.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја. Препоручује се да се припоје суседној парцели која је мање површине или мањег фронта.

Уколико парцела нема излаз на јавну саобраћајну површину, могуће је и обједињавање те парцеле са делом суседне, чиме ће се обезбедити приступ јавној саобраћајној површини. У овом случају, да би парцела била грађевинска, минимална ширина фронта мора да буде 2,50 m.

Од парцела које имају приступ на две улице, обавезно формирати две грађевинске парцеле, уколико обе задовољавају услове дате овим планом.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усагла-

шавања нових регулационих ширина улица, када постојеће катастарске парцеле (у зони породичног становања) имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења.

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 Републике Србије", бр. 41/18 и 95/18 - др. закон),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник Републике Србије", 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 и 87/18),
- 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,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник Републике Србије", 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 ("Службени гласник РС", број 22/15),
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 22/15).

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом стандарда SRPS U.C1. 280-285, а у складу са чл. 161 – 163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то у графичком приказу „ План регулације површина јавне намене “ у Р 1:2500, није приказано.

На прелазима бицикличке стазе преко коловоза нивелационо решење мора бити такво да бицикличка стаза буде увек у континуитету и у истом нивоу без ивичњака.

На прелазу тротоара преко коловоза (минималне ширине 3 м) 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, и у складу са SRPS U.A9.202, који се односи на несметано кретање инвалида.

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). Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Ширина коловоза у уличној мрежи износи од 5 до 6 м, а у једносмерним улицама 3,5 м. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 4м, осим у оквиру

приступних улица где могу износити и 2м. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника радијуси кривина треба да су минимално 8м.

Тротоари за двосмерно кретање пешака морају бити минималне ширине 1,6 м, а за једносмерно кретање 0,8 м.

Ширина двосмерних бицикличких стаза мора бити минимално 2 м, а једносмерних 1,5 м.

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 у графичком приказу „ План регулације површина јавне намене “ у Р 1:2500. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5м, нити шири од 6м.

Једна грађевинска парцела може имати максимално 2 колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5м. 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. Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално 1 колски приступ по парцели.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5м. Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5м, за једносмерну комуникацију, односно 6м за двосмерно кретање возила. Висина пролаза мора бити минимално 4м.

Положај колског приступа парцели зависи од диспозиције објеката на парцели, али тако да је он могућ само у зони улазно-излазних кракова раскрснице уз поштовање услова да он није ближи од 10м од почетка лезе коловоза улазно-излазног крака раскрснице и правила безбедности саобраћаја дефинисане важећом законском регулативом.

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 породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

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

Паркинзи требају бити уређени у тзв. "перфорираним плочама", "префабрикованим танкостеним пластичним"

или сличним елементима (типа бехатон – растер са травом) који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицање 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 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 четири 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, и SRPS U.A9.204, који се односи на просторне потребе особа са инвалидитетом.

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 1,0 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 1,0 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 мин. 1,0 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 ЈКП "Водовод и канализација" 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 и 59/16) 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 у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије.

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем 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 ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник отпадне канализације је Ø 250 mm.

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

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

Није дозвољено полагање канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 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 издани 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 160-200 DN, а максимум 50,0 m.

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП "Водовод и канализација", а у складу са типом објекта, 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 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

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 у парцели корисника на 0,5 m од регулационе линије парцеле.

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материја, 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 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 употребљених 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 (пре-такачка 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 ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Водни услови

За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони потока:

- дуж обала потока мора се обезбедити стално проходна и стабилна радно-инспекциона стазе ширине минимум 5,0 m, за пролаз и рад грађевинске механизације која ради на одржавању потока. У овом појасу не могу се градити никакви објекти, постављати ограде и слично;
- за полагање инфраструктуре на водном земљишту, у експропријационом појасу потока, по траси која је паралелна потоку, инсталацију положити по линији експропријације или минималном растојању до исте (до 1m), тако да међусобно (управно) растојање између инсталација и ивице обале потока буде најмање 5,0 m у грађевинском рејону.

Уколико се планира постављање подземне инфраструктуре на земљишту изван експропријационог појаса потока (када је ширина експропријације мања од 5,0 m), по траси која је паралелна са потоком, инсталацију положити тако да међусобно (управно) растојање између трасе и ивице потока буде минимум 5,0 m.

Подземна инфраструктура мора бити укупана минимум 1,0 m испод нивоа терена и мора подносити оптерећења тешке механизације којом се одржава поток, а саобраћа приобалним делом. Кота терена је кота обале у зони радно инспекционе стазе. Сва евентуална укрштања инсталација са потоком, планирати под углом од 90 °.

За лоцирање објеката у зони потока, услов је да се у појасу ширине мин. 5,0 m (10,0 m у ванграђевинском реону) од ивице обале потока, не могу градити никакви надземни објекти. У овом појасу се не може депоновати материјал, нити се могу кретати утоваривачи, камиони и сл.

Саобраћајне површине планирати изван зоне експропријације потока. Уколико је потребна саобраћајна комуникација – повезивање, леве и десне обале потока, исту је могуће планирати уз изградњу пропуста – мостова. Пројектним решењем пропуста – моста мора се обезбедити статичка стабилност истог и потребан протицај у профилу пропуста – моста у свим условима рада система. Конструкцију и распон пропуста – моста прилагодити условима на терену и очекиваном саобраћајном оптерећењу.

У потоке, на подручју обухваћеном планом, могу се упуштати атмосферске и друге пречишћене воде уз услов да се претходно изврши анализа да ли и под којим условима постојећи потоци могу да приме додатну количину атмосферских вода, а да не дође до преливања из потока по околном терену.

На месту улива атмосферских вода у поток предвидети уливне грађевине које својим габаритом не залазе у протицајни профил потока и не нарушавају стабилност обале. Испред улива атмосферских вода у поток, предви-

дети изградњу таложника и решетки ради отклањања нечистоћа.

Граница и намена земљишта на којем право коришћења, односно право управљања, има ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад, не може се мењати без посебне сагласности овог предузећа.

Услови заштите вода дати су у пододелку 3.8 „Услови и мере заштите животне средине“.

4.3.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за изградњу у близини далековода 110 kV

Утврђују се следећи услови:

- у заштитном појасу далековода се могу изводити санације, адаптације и реконструкције далековода и делова система далековода због потреба интервенција и ревитализација електроенергетског система;
- приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносна удаљеност од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV;
- испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, као и у случају пада дрвета;
- забрањено је 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;
- нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести 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;
- делови цевовода кроз који се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30 m од најистуренијих делова далековода под напоном;
- минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација од било ког дела стуба далековода износи 12 m.

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 над-

земно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из трансформаторске станице. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од ЕПС "Дистрибуција", 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 извести према условима надлежног оператера.

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

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола.

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. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године А4
2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације Р 1 : 2500
3. План регулације површина јавне намене Р 1 : 2500
4. План водне инфраструктуре Р 1 : 2500
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација Р 1 : 2500
5. Синхрон план инфраструктуре Р 1 : 2500

План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину, 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 урба-

низам 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 Карагаче у Петроварадину, доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 44/09), у делу који је обухваћен овим планом.

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: 35-108/2019-I
28. фебруар 2020. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић, с.р.

