

УВОД

Планом детаљне регулације породичног становања источно од Буковачког пута и дела подручја „Ширине I“ у Петроварадину (у даљем тексту: План), обухваћено је 23,19 ha у Петроварадину, у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Петроварадин.

Обухваћени простор се налази источно од Буковачког пута, у делу између две значајне саобраћајнице: дела планиране трасе Државног пута IB реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница) на северу, и продужетка главне мишелучке саобраћајнице, која ће се на простору Заноша укрстити са Државним путем IIA реда ознаке 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд) (у даљем тексту: Државни пут IIA-100), на југу.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације породичног становања источно од Буковачког пута и дела подручја „Ширине I“ у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 55/20), коју је Скупштина Града Новог Сада донела на VI седници 27. новембра 2020. године.

Плански основ за израду Плана представља 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), којим је утврђено да је основ за реализацију на обухваћеном простору план детаљне регулације. Планом генералне регулације обухваћени простор је намењен породичном становању, општеградском центру, парковским и саобраћајним површинама и заштитном зеленилу, што је у складу са Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22), којим је обухваћени простор намењен породичном становању, општеградском центру и заштитном зеленилу.

За обухваћени простор на снази су два плана детаљне регулације: План детаљне регулације породичног становања на Буковачком путу у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 20/03), који обухвата северни део Плана, и План детаљне регулације нове стамбене зоне „Ширине I“ у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 32/11), којим је обухваћен преостали простор. Планови су из различитих временских периода и различито дефинишу услове за реализацију планираних садржаја.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом генералне регулације дефинисани су услови уређења и грађења усмеравајућег карактера, а обухваћени простор је намењен породичном становању, општеградском центру, парковским и саобраћајним површинама и заштитном зеленилу.

1309

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XLVI седници од 7. децембра 2023. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА ИСТОЧНО ОД БУКОВАЧКОГ ПУТА И ДЕЛА ПОДРУЧЈА „ШИРИНЕ I“ У ПЕТРОВАРАДИНУ

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА УСМЕРАВАЈУЋЕГ
КАРАКТЕРА ЗА ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ
ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

„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.“

Становање

„Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели, спратности до П+1+Пк, са приземним помоћним објектима, и максимално 3 етаж. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна употреба сутерена и у том случају је дозвољена спратност Су+П+Пк. У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално 3 засебне стамбене или пословне јединице. Други објекти могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично, а искључиво су приземне спратности.“

Објекти могу бити слободностојећи, у низу или двојни. Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300 м², а максимална 600 м² с тим да се због конфигурације терена на подручју обухваћеном планом може одступити од наведеног максималног параметра. Препоручује се да парцеле не буду мање од 500 м². Минимална ширина уличног фронта је 12 м, уз дозвољену толеранцију до 10 %.

За двојне објекте минимална површина парцеле је 200м², а минимална ширина фронта 8 м.

За објекте у низу минимална површина парцеле је 200м², а минимална ширина уличног фронта 10 м.

Максимални индекс заузетости на парцели је 40 %, за објекте у низу максимум 50%, а максимални индекс изграђености 1,2, односно до 1,5 за породичне објекте у низу. Због конфигурације терена на подручју обухваћеном планом може се одступити од појединих критеријума (веће парцеле, а мањи индекс изграђености и индекс заузетости).

Препоручује се да се индекс заузетости парцела већих од 600 м² обрачунава тако да је основ за обрачун 600 м².

Развијена корисна површина породичног објекта на парцели не сме бити већа од 480 м² (нето) осим у просторним целинама које су одређене као зоне са становањем вишег комфора.

Гаражирање и паркирање је искључиво у оквиру парцеле.

Грађевинска линија се утврђује на минимално 5 м од регулационе линије. У складу са условима на терену, односно конфигурацијом земљишта, положај објекта може одступити од наведеног правила.“

Постојећи објекти породичног становања могу се доградити, дозвољава се њихова промена намене, као и изградња помоћних објеката, уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености парцеле. Под доградњом се подразумева извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта тако да са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину.

„У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, може се обављати пословање у оквиру делатности из области трговине, услуга, сервиса и др. које својим радом не угрожавају функцију становања. Унутар зоне породичног становања могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл., односно делатности чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно на остале функције у окружењу.“

Услови уређења и грађења објеката су исти као за породично становање.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјални (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовни (предшколске установе, школе) и здравствене установе, рекреативни и спортски комплекси и површине. За планиране садржаје на парцелама површине до 2.000 м² примењују се услови уређења, грађења и парцелације за зоне породичног становања уз примену норматива за одређену делатност, док је за парцеле површине преко 2.000 м², са минималним уличним фронтом од 20 м, обавезан урбанистички пројекат.

Правила за израду урбанистичког пројекта:

- максимално дозвољен индекс заузетости 30 %;
- максимална спратност објеката је Су+П+Пк или П+1+Пк.

(...)

Породично становање у затвореним стамбеним комплексима се може планирати на парцелама чија је минимална површина 1200 м², 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 м². Спратност стамбених објеката у овим комплексима је максимално П+1+Пк. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30 %.

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 планом детаљне регулације ће се утврдити обавеза израде урбанистичког пројекта.“

Општеградски центар

„За планиране центре (...) дефинисани су основни урбанистички параметри:

- максимални индекс заузетости парцеле 50 % а индекс изграђености 1,5;

- максимална спратност објеката П+2;
- минимална површина парцеле 500 m²;
- за веће комплексе (преко 2.000 m²) обавезна је израда урбанистичког пројекта.

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

- трговине (трговине, продавнице, тржни центри, робне куће и др.),
- услужног занатства (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске и друге занатске радње),
- услужних делатности (књижаре, копирице, видео-теке, хемијске чистионице и др.),
- угоститељства и туризма свих врста и обима (хотели, ресторани, кафеи и др.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу и др.),
- здравства (лекарске ординације, стоматолошке ординације и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве,
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и др.),
- објекти услужних сервиса (заједничке или централне гараже и др.),
- верски објекти,
- саобраћајни објекти и терминали,
- и други објекти, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг-места за кориснике.

Становање може бити садржај општеградских центара.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима или блоковима се креће у распону од 0 до 100 %, односно објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени.“

Остале намене

Парковска површина

„За парковске површине на подручју плана се препоручују елементи пејзажног парка.

Поред планирања обавезних елемената парка (одговарајући концепт озелењавања и шетних стаза, партерно уређење и опремање урбаним мобилијаром) у оквиру парковских површина је могућа изградња пратећих садржаја (угоститељски објекти итд.). Индекс заузетости износи максимално 10 % у односу на укупну површину парка.

У оквиру парковских површина могу се планирати децја игралишта, водене површине и слично.“

Заштитно зеленило

Простори намењени заштитном зеленилу не представљају површине јавне намене и корисници/власници пар-

цела и даље могу да их користе као ливаде, воћњаке, баште, винограде. На овим површинама је забрањена изградња објеката.

„У зависности од положаја у простору зеленило ће осим заштитне улоге имати и естетску, рекреативну (уз потоке), односно служиће као место за одмор и рекреацију.

Дозвољава се промена границе парцела на основу пројекта парцелације и препарцелације. Уситњавање у циљу решавања имовинско-правних односа (развргнуће сувласничке заједнице) је могуће, али да тако формиране парцеле не буду мање од 5.000 m², а у случају укрупњавања површина парцеле се не ограничава.“

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ

„Посебни услови за изградњу представљају правила усмеравајућег карактера за целине и зоне за које су основ за реализацију планови детаљне регулације и правила за спровођење која се непосредно примењују у целинама и зонама за које је основ за реализацију план генералне регулације.“

Носивост терена и погодност за изградњу

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

(...)

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, као и за парцелу на којој је изграђен објекат, а која се налази у зони терена непогодног за изградњу који је означен на графичком приказу, обавезно је извршити гео-механичка истраживања.“

ПРАВИЛА ОБЛИКОВАЊА

„Породични стамбени објекти могу се пројектовати са косим или равним кровом, уз поштовање максималних урбанистичких параметара. Коси кровови се граде без назитка или са назитком максималне висине 0,9 m од међуспратне конструкције, а простор у оквиру волумена крова може се користити као таван или имати другу намену (становање, пословање). Нагиб кровних равни је од 30 степени на више. Мансардни кровови се забрањују. Вертикални кровни прозори се не планирају, осветљење поткровља се обезбеђује лежећим кровним прозорима.

Поткровну етажу је могуће градити као класично поткровље под косим кровним равнима, са назитком или као повучену етажу пуне спратне висине, са равним кровом или косим кровом малог нагиба, скривеног иза атике.

Равни кровови се изводе као класични равни кровови са непроходном или проходном кровном терасом (могући су и зелени равни кровови са земљаним насипом и засадом ниске вегетације) или као коси кровови малог нагиба (до 15 степени) скривени иза вертикалне атике тако да одају утисак равног крова.

При материјализацији фасада, сугерише се употреба квалитетних – отпорних и дуготрајних материјала (фасадна опека, керамика, вештачки камен, малтерисана фасада...) у комбинацији са природним материјалима (дрво, камен ...).

Ограђивање парцела планира се транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом. Пуни делови ограде не могу прећи висину од 1 m.

(...)

Објекти ванстамбене намене могу се пројектовати са косим или равним крововима или крововима нагиба до 15°, скривеним иза вертикалне атике. Коси кровови су без назитка. Корисни простор у волумену крова се осветљава кровним лежећом прозорима (вертикални кровни се не планирају као ни мансардни кровови).

Обликовање објекта ускладити са функцијом, користити чисте форме, без претераног декорисања, модерног израза или да асоцира на традиционалну градњу и форме из околине.

Околина објекта мора бити уређена, са доста зеленила.

На парцелама на којима се планирају објекти намењени општеградском центру, планирана спратност је до П+2, са косим кровом без могућности формирања назитка или равним кровом. Осветљење поткровних етажа се обезбеђује уградњом лежећих кровних прозора. Уместо поткровља, објекти могу имати и пуну повучену етажу, с тим да се изнад формира раван, односно кров малог нагиба. Не планирају се мансардни кровови.“

3. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, заштите простора, а на основу смерница утврђених Планом генералне регулације, анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе израде планске документације, као и усклађивање са захтевима и потребама корисника простора.

Овакво планско решење ће умањити сложеност спровођења планских решења и омогућити бржу реализацију на обухваћеном простору, ускладити реализована просторна решења са новим потребама корисника и усмеравајућим правилима датим кроз План генералне регулације. Овај план садржи: границу и обухват грађевинског подручја Плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену површина, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

4. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се у КО Петроварадин, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку источне регулационе линије Буковачког пута и правца који је паралелан граници парцела бр. 4849/3 и 4849/4 на растојању од 17,00 m. Од ове тачке у правцу истока граница прати претходно описан правац до пресека са продуженим правцем источне границе парцеле број 4849/3, затим скреће ка југу, прати претходно описан правац и долази до тромеђе парцела бр. 4849/1, 4849/3 и 4849/4. Даље, граница скреће ка истоку, прати северну границу парцеле број 4849/5 до пресека са правцем који

је паралелан источној регулационој линији Буковачког пута на растојању од 55,00 m, затим скреће ка југу, прати претходно описан правац до пресека са северном границом парцеле број 4855/12. Од ове тачке граница скреће ка западу, прати северну границу парцеле број 4855/12 до тромеђе парцела бр. 4855/12, 4855/9 и 4855/13, затим скреће ка југу, обухвата и прати границе парцела бр. 4855/13, 4855/16, 4855/14, 4855/2, 4859/3, 4859/5, 4860/1, 4861/1 и долази до тромеђе парцела бр. 4861/1, 4862/1 и 4861/2. Даље, граница скреће ка истоку, прати северну границу парцела бр. 4862/1 и 4863, затим скреће ка југу, обухвата и прати границе парцела бр. 4863, 4869/6, 4869/7, 4870/1, 4926, 4927/1, 4928/1, 4928/10, 4931/3, 4931/1, 4931/8, 4931/9, 4932, 4933/8, 4933/4, 4737/1, 4937/2, 4937/3, 4941, 4945/1, 4945/12, 4945/5, 4945/9, 4947/4, 4947/1, 1951, 4953/1, 4953/2, 4959/3, 4959/2 и долази до тромеђе парцела бр. 4959/2, 4960 и 4961 (пут). Од ове тачке у правцу истока продуженим правцем северне границе парцеле број 4961 (пут) граница долази до западне регулационе линије планиране улице, затим управним правцем долази до источне регулационе линије планиране улице. Даље, граница скреће ка југу, прати источну регулациону линију планиране улице до пресека са северном границом парцеле број 4963, затим скреће ка истоку, прати северну границу парцеле број 4963 и њеним продуженим правцем долази до источне границе парцеле број 4969 (пут). Од ове тачке у правцу севера граница обухвата и прати границу парцеле број 4968/3 и долази до тромеђе парцела бр. 4968/3, 4968/5 и 4970 (пут), затим скреће ка истоку, пресеца парцелу број 4970 (пут) до тромеђе парцела бр. 4971/3, 4971/4 и 4970 (пут). Даље, граница прати северну границу парцела бр. 4971/4 и 4971/8 до пресека са продуженим правцем западне границе парцеле број 4972/1. Даље, граница скреће ка северу, прати претходно описан правац и западну границу парцеле број 4972/1 и долази до тромеђе парцела бр. 4972/1, 4972/2 и 4971/3, затим скреће ка истоку, прати северну границу парцела број 4972/1 и њеним продуженим правцем долази до осовине планиране улице. Од ове тачке граница у правцу југа, прати осовину планиране улице и њеним продуженим правцем долази до северне регулационе линије планираног продужетка главне мишелучке саобраћајнице. Даље, граница скреће ка западу, прати северну регулациону линију планираног продужетка главне мишелучке саобраћајнице до пресека са источном регулационом линијом Буковачког пута, затим скреће ка северу, прати источну регулациону линију Буковачког пута и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе обухвата Плана.

Планом је обухваћено 23,19 ha.

5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Породично становање уз Буковачки пут настало је бесправном изградњом, што је утицало и на просторни распоред, величине парцела и приступ јавним саобраћајницама, са већим бројем објеката који преко приватних пролаза остварују излаз на Буковачки пут. Јужни део обухваћеног простора у највећој мери је неизграђен, са мањим бројем породичних и викенд објеката, а простор се и даље у великој мери користи за потребе пољопривреде, највише као виногради и воћњаци. Део простора уз Буковачки пут означен је као терен врло непогодан за градњу, са дозвољеним оптерећењем мањим од 0,5 kр/cm².

У обухвату Плана претежно се налазе запуштене површине, обрасле травом и коровом. У делу становања налазе

се у већој мери декоративно уређене зелене површине, док у мањој мери се могу наћи саднице воћних врста дрвећа. У уличним профилима нема посађених биљака.

Обухваћени простор се у свом западном делу ослања на Буковачки пут којим је обезбеђена квалитетна саобраћајна веза са уличном мрежом Петроварадина и Новог Сада. Са јужне стране, овај простор се ослања на некатегорисану јавну саобраћајницу која се налази уз планирани продужетак главне мишелучке саобраћајнице. У југоисточном делу, налази се Улица Павла Ристића која повезује просторне целине: Буковачки плато, Везирац и Пуцкареш.

На целом подручју саобраћајна инфраструктура је неразвијена, а карактеришу је некатегорисани путеви ширине од 2,5 до 5 метара, који су у појединим деловима са чврстом коловозном конструкцијом. Не постоје изграђене бициклическе стазе и тротоари, а возила јавног градског превоза путника саобраћају Буковачким путем (линија број 64). Стајалиште „Буковачки до II” се налази код кућног броја 141.

Снабдевање водом предметног простора није решено преко водоводног система Града Новог Сада. Појединачне потребе за водом решавају се преко бушених бунара на парцелама корисника. У јужном делу простора постоји доводник воде за насеље Сремски Карловци профила Ø 300 mm, док у северном делу постоји секундарни водовод профила Ø 150 mm. Постојећи начин снабдевања водом није задовољавајући.

Одвођење отпадних и атмосферских вода није решено преко канализационог система Града Новог Сада. Отпадне воде се одводе у септичке јаме на парцелама корисника, док се атмосферске воде гравитационо сливају према Буковачком потоку. Уз Буковачки пут постоји примарна канализациона мрежа профила Ø 400 mm преко које се отпадне воде насеља Буковац одводе према канализационом систему Петроварадина. Постојећи начин одвођења отпадних и атмосферских вода није задовољавајући.

На подручју постоји делимично изграђена електроенергетска и гасоводна мрежа и објекти, које задовољавају потребе садашњих корисника простора.

Снабдевање из гасификационог система се обезбеђује са Главне мерно-регулационе гасне станице (ГМРС) „Мишелук”. Од ГМРС је преко подручја делимично изграђена дистрибутивна мрежа за потребе снабдевања гасом потрошача у овој зони.

На подручју постоји изграђена мрежа електронских комуникација које задовољавају потребе садашњих корисника простора.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

1.1. Подела простора на урбанистичке целине

У складу са постојећом и планираном наменом површина, мрежом саобраћајница, природним особеностима окружења и морфолошком сликом, обухваћени простор се може поделити на две просторне целине – северну и јужну.

Северна целина представља део простора који је највише изграђен и који чини породично становање настало

претежно бесправном изградњом, што је утицало и на просторни распоред, величине парцела и приступ јавним саобраћајницама, са већим бројем објеката који преко приватних пролаза остварују излаз на Буковачки пут.

Јужна целина је у највећој мери неизграђена, са мањим бројем породичних и викенд-објеката, а простор се и даље у великој мери користи за потребе пољопривреде, највише као виногради и воћњаци.

1.2. Концепција уређења простора

Основна концепција просторног уређења проистекла је из претежне намене површина и услова утврђених Планом генералне регулације.

Планом ће се обухваћени простор наменити породичном становању, општеградском центру, уређеној зеленој површини, заштитном зеленилу, саобраћајним површинама и трансформаторским станицама.

На подручју Плана највеће је учешће зона где се планира породично становање. Планира се задржавање постојећег породичног становања и даљи развој на неизграђеним површинама намењеним породичном становању, уз могуће обављање пословних делатности које немају негативан утицај на основну намену. Планирана спратност објеката је до П+1+Пк.

У средишњем делу простора планира се општеградски центар, са садржајима првенствено из домета пословања, трговине, услуга, као и савремени комерцијални и канцеларијски простори и различите врсте пословања, па и културе и спорта. Планирана спратност објеката је до П+2.

Северно од општеградског центра планира се јавна уређена зелена површина

Источно од породичног становања уз Буковачки пут, у северној целини, планира се заштитно зеленило као површина остале намене, коју корисници/власници парцела и даље могу да користе као ливаде, воћњаке, баште, винограде.

Функцију свих планираних садржаја обезбедиће саобраћајна мрежа, уклопљена у затечено стање и усклађена са планираним потребама градске саобраћајне мреже.

1.3. Нумерички показатељи

Табела број 1: Нумерички показатељи

Намена површина	површина (ha)	(%)
породично становање	16.87	72.77
општеградски центар	0.97	4.17
уређена зелена површина	0.24	1.05
заштитно зеленило	2.67	11.51
саобраћајне површине	2.43	10.50
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	23.19	100.00

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом” у размери 1:2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 4862/6, 4869/5, 4869/10, 4869/12, 4870/2, 4928/8, 4928/9, 4931/4, 4933/6, 4933/12, 4938/6, 4938/9, 4945/12, 4961, 4968/10, 5221/6, 5221/7, 5227/1, 5228, 5229/11, 5229/13, 5229/14, 5229/17, 5229/18, 5229/21, 5231/1 и делови парцела бр. 4862/5, 4869/6, 4869/7, 4870/1, 4870/3, 4925/2, 4925/4, 4928/10, 4931/1, 4931/7, 4931/8, 4931/9, 4932, 4933/3, 4933/4, 4933/8, 4938/1, 4938/5, 4938/8, 4939, 4945/2, 4945/5, 4945/9, 4947/2, 4947/3, 4947/4, 4958, 4960, 4963, 4964/1, 4964/2, 4964/3, 4965/1, 4965/2, 4966, 4967, 4968/3, 4968/4, 4968/5, 4969, 4970, 4971/4, 4971/5, 4971/6, 5219/1, 5219/2, 5219/3, 5219/4, 5220/1, 5220/2, 5221/1, 5222/1, 5222/2, 5226/2, 5229/1, 5229/3, 5229/4, 5229/6, 5229/7, 5229/8, 5229/9, 5230/1, 5230/2, 5231/2, 5231/3, 5231/4, 5231/5, 5231/6, 5231/7, 5231/8, 5231/9, 5231/10, 5231/11, 5232/1, 5232/2, 5233/1, 5233/2, 5234/1, 5234/2, 5235/1, 5277/1, 5289, 6632,
- зелена површина: цела парцела број 4959/3 и део парцеле број 4959/2.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом” у размери 1:2500, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

2.2. План нивелације

Простор обухваћен Планом налази се на надморској висини од 98,0 м до 142,0 м. Најнижи терен је уз Буковачки пут, а највиши на југоисточном делу подручја. Планом нивелације постојећи терен се задржава. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су одступања уз поштовање основне концепције Плана.

Нагиби се крећу од углавном испод 1,00 % до 10,00 %, изузетно преко 10,00 %. Планом нивелације дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајница, интерполоване коте и нагиб нивелете.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру, могућа су мања одступања од планираног решења приказаног на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или

ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози – очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава. Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина. Сва одступања од планског решења морају бити у складу са правилницима и техничким прописима који регулишу ову област. Не условљава се формирање грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

3.2. Саобраћајна инфраструктура

Западну границу Плана чини источна регулација Буковачког пута (општински пут) док источну границу Плана чини осовина Улице Павла Ристића. У правцу истока, преко насеља Пуцкареш, Улица Павла Ристића повезана је са Државним путем ИА-100. Наведеним саобраћајницама остварена је квалитетна веза са уличном мрежом Петроварадина, Новог Сада, као и суседним општинама.

На целом подручју саобраћајна инфраструктура је неразвијена, а карактеришу је некатегорисани путеви ширине 2,5 до 8 м који су у појединим деловима са чврстом коловозном конструкцијом.

На обухваћеном простору не постоје изграђене бицикличке стазе и тротоари. Возила јавног градског превоза путника саобраћају Буковачким путем (линија број 64) и Улицом Томе Маретића (линија број ЗБ – ОШ „Јован Дучић” – Пуцкареш). Најближе стајалиште на Буковачком путу („Буковачки до I”) налази се непосредно уз источну границу обухваћеног простора, а у Улици Томе Маретића, на приближно 200 м од источне границе Плана.

На планирано саобраћајно решење утицала је конфигурација терена, положај постојећих некатегорисаних путева, планирана саобраћајна мрежа из суседних планских докумената, положај парцела и планирана намена.

У складу са конфигурацијом терена и положајем парцела, планиране су трасе нових улица (јавних саобраћајних површина), које се претежно ослањају на постојеће атарске и приступне некатегорисане путеве.

Планирана ширина појаса регулације саобраћајнице на овом простору су од 8 м до 15 м, а у оквиру попречног профила налази се двосмерни коловоз, обострани тротоари, заштитно зеленило и подземна и надземна комунална инфраструктура.

За приступ постојећим парцелама до којих нема просторних могућности да се планирају шире саобраћајнице, планирају се јавни колски пролази ширине од 5 м.

У свим стамбеним и приступним улицама, планира се изградња коловоза минималне ширине 3,5 м за једносмерне улице и 5 м за двосмерне. У оквиру колског пролаза, планира се колско-пешачка саобраћајна површина минималне ширине 3 м.

Изузетно је могућа изградња нових приватних пролаза мимо планиране уличне мреже, а све у циљу обезбеђења приступа постојећим објектима или парцелама, који немају директан контакт са планираном уличном мрежом. Минимална ширина ових пролаза је 2,5 м и обавезно је њихово припајање парцели на коју се приступа.

Јавни превоз

Након изградње двосмерног коловоза у Улици Павла Симића, и његовог продужетка тзв. пут за Везирац омогућиће се одвијање аутобуског (јавног) саобраћаја. Могуће је извести аутобуске нише на местима где то просторни и саобраћајни услови дозвољавају иако оне нису учртане на графичким приказима.

Бициклически и пешачки саобраћај

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

У оквиру попречног профила Буковачког пута, планираног продужетка главне мишелучке саобраћајнице и дуж Државног пута IIА-100 планиране су бициклическе стазе, које ће корисницима овог вида превоза пружити квалитетну и безбедну саобраћајну везу са Петроварадином, Новим Садам, Сремском Каменицом и Сремским Карловцима.

Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклических стаза иако ове саобраћајне површине нису учртане на графичким приказима или на карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Паркирање

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели. Паркирање возила не планира у оквиру попречних профила улица. Плански нормативи којима се тежи приликом изградње планираних садржаја, приказани су у наредној табели.

Табела број 2: **Нормативи за изградњу паркинг места којима се тежи приликом реализације планираних садржаја**

Тип објекта	Број паркинг-места
Породичне зграде: - на 100 стамбених јединица	300
Управна зграда, банка, предузеће, установа: - на 1.000 m ² нето површине	30
Трговина, робна кућа: - на 1.000 m ² нето пословне површине	25
Ресторани, кафане на 100 седишта: - у центру	12
- ван центра	23
Хотели на 100 соба: - у центру	90
- ван центра	100
Аудиторијум на 100 седишта	16
Спортски објекти на 100 гледалаца	23

По истим нормативима потребно је обезбедити и паркинге за бицикле.

Нове саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то приказано на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:2500. На овом графичком приказу 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.

3.3. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Уз јужну границу обухваћеног простора, постоји доводник воде из правца резервоара „Институт“ ка Сремским Карловцима, профила Ø 300 mm.

На Буковачком путу постоји секундарна водоводна мрежа профила Ø 150 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 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 реконструкција постојећих инсталација водоводне мреже и њихово измештање у регулацији будуће улице, а према планираном распореду инсталација.

На подручју обухваћеном Планом евидентирани су различитости по питању носивости терена. Приликом израде пројектно-техничке документације за изградњу водоводне мреже потребно је посебну пажњу посветити условима изградње и касније експлоатације водоводне мреже, а у циљу превенције и елиминације погоршања карактеристика носивости 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 приказан је на графичком приказу број 4 „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.

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 планираној примарној канализационој мрежи дуж Буковачког пута, профила Ø 400 mm.

Секундарна канализациона мрежа отпадних вода биће профила Ø 250 mm и изградити 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.

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода, исте ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника. Септичку јаму поставити на минимум 3 m од границе парцеле.

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

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

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

На подручју обухваћеном Планом евидентирани су различитости по питању носивости терена. Приликом израде пројектно-техничке документације за изградњу канализационе мреже потребно је посебну пажњу посветити условима изградње и касније експлоатације водоводне мреже, а у циљу превенције и елиминације погоршања карактеристика носивости терена.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

3.4. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) 110/20 kV „Нови Сад 6“. Од ове ТС ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Подручје је слабо покривено електроенергетском мрежом, а до планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или планиране мреже. За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградити се одређен број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планиране ТС која је приказана на графичком приказу број 5 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“ у размери 1:2500, нове ТС се могу градити као стубне ТС или као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу, која ће се градити подземно и надземно. На просторима планиране изградње могућа је изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

За прикључење општеградског центра уколико максимална једновременна снага буде до 200 kW могуће је са подземног нисконапонског вода из ТС „дистрибутивног типа“ са уградњом слободностојећег ормана мерног места са одговарајућим мерењем.

За прикључење општеградског центра са максималном једновременом снагом преко 200 kW биће неопходна изградња нових ТС „индустријског типа“ (које ће бити у власништву инвеститора): монтажано-бетонских (МБТС), зиданих (ЗТС) или узиданих (УЗТС). У тим случајевима, орман мерног места ће се налазити унутар ТС.

У случају градње линијских објеката од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи, бакарни ТК каблови, енергетски каблови са металним плаштом и др.) у оквиру граница обухвата Плана, због индуктивног утицаја високонапонских далековаода који се налазе ван оквира граница обухвата Плана потребно је обратити се за услове ЕМС АД.

Све електроенергетске објекте и инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

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

Снабдевање топлотном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система. Основни објекат за снабдевање биће Главна мерно-регулациона станица (ГМРС) „Буковац“ која је прикључена на огранак гасовода високог притиска РГ02-02 за сремску страну града. Уз ГМРС је изграђена и мерно-регулациона станица (МРС) од које полази дистрибутивна гасоводна мрежа до потрошача.

Из МРС ће полазити дистрибутивна мрежа притиска до 4 bar која ће снабдевати планиране пословне објекте. Од дистрибутивне мреже ће се изградити прикључци до мерно-регулационих сетова и котларница у објектима. У случају потребе за већим количинама топлотне енергије, могуће је изградити доводни гасовод притиска до 16 bar и сопствену МРС на парцели корисника.

Оставља се могућност пословним комплексима да се снабдевају из локалних топлотних извора (уз употребу енергената који не утичу штетно на животну средину), као и обновљивих извора енергије.

Све термоенергетске инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од надлежног дистрибутера.

Обновљиви извори енергије

На ообухваћеном подручју постоји могућност коришћења 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

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

- планирани објекти – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију дозвољава се постављање фотонапонских панела.

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.

(Хидро) Геотермална енергија

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

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

3.5. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреми уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

3.6. Електронске комуникације

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

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворовишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Планира се да електронско-комуникациона мрежа буде пројектована као „отворена“ (Open access network), тј. да ће бити омогућен приступ и пружање сервиса свима који задовоље постављене услове, а у циљу побољшања квалитета и смањења цена услуга. Истовремено, мрежа електронских комуникација Града Новог Сада са оптичким кабловима је ресурс који може да омогући ефикасније и економичније функционисање града кроз сервисе као што су даљинска контрола саобраћаја, контрола семафора, даљинско читавање водомера, читавање и управљање мерним уређајима топлане итд.

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.

На подручју Плана намењеном породичном становању постоји надземна телекомуникациона мрежа, коју је потребно демонтирати и изградити подземно.

Подручје у обухвату Плана покривају емисионе станице:

- Црвени чот, са координатама 45009°3.96”N 19042°40.02”E
- Буковац, са координатама 45011°51.42”N 19053°42.91”E.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним пословању уз обавезну сагласност власника; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине у оквиру планског подручја потребно је мерама неге одржавати и унапредити у што већој мери. Израдом биометријских података за биљке, потребно је утврдити квалитет биљног фонда, потом унапредити новим садницама, жбуњем и другим биљним врстама, док избор биљних врста треба да буде у складу са биљним врстама Фрушке горе.

Минимални проценат за озелењавање у оквиру породичног становања је 40 %. Уређење може да буде у геометријском, слободном или мешовитом стилу. Предлаже се уређење аутохтоним врстама биљака, док је забрањено уношење инвазивних врста. Предлаже се уређење зеленог кровног врта.

Минимални проценат за уређење зеленим површинама у намени општеградски центар је 25 %. Предлаже се уређење аутохтоним врстама биљака, док је забрањено уношење инвазивних врста. Главне улазе у објекте је потребно нагласити декоративним врстама, цветним површинама и слично. Предлаже се уређење зеленог кровног врта. Предлаже се уређење зелених површина у геометријском, слободном или мешовитом стилу.

Уређену зелену површину потребно је уредити у слободном стилу, сачињену од вишеспратног зеленила (дрвеће, жбуње, повијуше, цветне површине и слично). Забрањено је уношење инвазивних врста, док је пожељна садња аутохтоним врстама биљака. Главне стазе могу да буду максимално ширине 3 m, док споредне могу бити максимално широке 1,8 m. Предлаже се уређење водених површина као и постављање чесми, архитектонских инсталација и слично. Предлаже се уређење дечијег игралишта за различите старосне доби деце. Уређену зелену површину је потребно опремити урбаним мобилијаром (канте, клупе, расвета и слично) и прилагодити је старијим особама и особама са посебним потребама према Правилнику 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). Минимални проценат за озелењавање је 80 %.

У оквиру намене заштитног зеленила потребно је урадити биометријску процену постојећег стања биљака како би се у што већој мери задржале здраве биљне врсте. Забрањена је изградња било каквог објекта. Површине у овој намени корисници могу да користе као ливаде, воћјаке и винограде. Забрањено је уношење инвазивних врста, док је препоручљива садња аутохтоним врстама биљака.

Нема услова за подизања дрвореда у оквиру регулације. Препоручује се садња нижег дрвећа у жардинијерама, као и вертикалног озелењавања на дрвеним подлогама и слично.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Заштита културних добара

У документацији надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада и регистру заштићених културних добара и евиденцији добара која уживају претходну

заштиту нема података о објектима од значаја за градителско наслеђе, нити о постојању локалитета са археолошким садржајем у обухвату Плана.

Ако се у току извођења земљаних и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, обустави радове, остави налазе на месту и у положају у којем су пронађени, и о налазу обавести надлежни завод за заштиту споменика културе.

5.2. Заштита природних добара

У границама Плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошких значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Обавезује се извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица.

6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

Према инжењерско-геолошкој карти, на обухваћеном подручју заступљене су следеће категорије терена према погодности за градњу:

- терен погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 2,5–2,0кг/см²; могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција),
- терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење 1,5–0,5кг/см²; могућа градња лаких објеката, неосетљивих на слегање), и
- терен врло непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 0,5 кг/см²; терен неупољзљив за градњу).

Литолошку класификацију чине непромењен лес и седименти лесних долина (преталожен лес, обогаћен органским материјама, стишљив).

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

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

Сеизмичке карактеристике

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

Према карти сеизмичке рејонизације Србије подручје Града Новог Сада налази се у зони осмог степена MCS скале.

Климатске карактеристике

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

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули 72,8мм/м² и децембар 58,5 мм/м², и два минимума: март 35,3 мм/м² и септембар 33,4мм/м², при чему је укупна сума воде од падавина 593 мм/м².

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

Најчешћи ветар је из југоисточног и северозападног правца. Остали правци ветра нису посебно значајни. Јачина ветра се креће између 0,81 и 1,31 м/с.

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

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

На обухваћеном простору, намена површина је усаглашена са својствима земљишта са аспекта погодности и носивости за изградњу.

Делатности на планираним просторима које ће се одвијати на парцелама породичног становања, треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, како би се спречио сваки вид загађивања ваздуха, вода и тла.

У оквиру намене пословања у оквиру централних функција, дефинисане су делатности које неће имати негативан утицај на породично становање у оквиру обухваћеног простора, али и шире у смислу аерозагађења, загађења земљишта, производње буке и вибрација, производње отпада и сл.

На простору у обухвату Плана забрањена је изградња објеката који неповољно утичу на ваздух, воде, земљиште и шуме, изгледом, прекомерном буком или могућношћу да на други начин наруше вредности карактера предела, природне и остале вредности подручја, а посебно амбијенталне вредности насеља, геоморфолошких формација и станишта биљака и животиња (нпр. индустријски објекти, складишта/ стоваришта и др. објекти).

За све пројекте који се планирају у границама Плана сагледаће се потреба покретања поступка процене 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).

Мере заштите ваздуха

На простору у обухвату Плана није успостављен мониторинг квалитета ваздуха, нити се региструју загађивачи ваздуха.

Одржавањем постојеће квалитетне вегетације и планирањем зелених површина дуж постојећих и новопланираних саобраћајница, као и на парцелама породичног становања, задржаће се изузетно повољни микроклиматски услови обухваћеног простора. Планирањем бициклических стаза смањиће се интензитет моторизованог саобраћаја, што ће допринети побољшању квалитета ваздуха.

Неопходно је успоставити одговарајући систем управљања отпадом, чиме ће се спречити настајање дивљих депонија и емисија метана у ваздух.

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

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Простор у обухвату Плана нема изградјену канализациону мрежу па се отпадне воде одводе у септичке јаме на парцелама корисника. Основне мере заштите вода биће остварене изградњом канализационе мреже, чиме ће се спречити досадашње интензивно загађење животне средине настало упуштањем комуналних отпадних вода у подземље.

До изградње канализационе мреже потребно је предвидети водонепропусне септичке јаме ради спречавања загађења подземних водоносних слојева и нарушавања стабилности терена.

Заштита вода оствариће се применом одговарајућих мера уз уважавање следеће законске регулативе:

- Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 98/18 и 95/18 – др. закон),
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 50/12), и
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 24/14).

Условно чисте атмосферске воде са надстрешница, кровних и чистих бетонских површина и технолошке воде (раскладне и сл.) које задовољавају квалитет II класе воде, могу се без пречишћавања одвести у отворени канал, путни јарак, зелене површине, ригол, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, према условима надлежног јавног комуналног предузећа. Као привремено решење до изградње канализационе мреже, предвидети изградњу водонепропусне септичке јаме, одговарајуће запремине, без упијајућег бунара, коју ће редовно празнити надлежно јавно комунално предузеће.

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

Мере заштите земљишта

На простору у обухвату Плана неопходно је обезбедити заштиту тла од ерозије и деградације применом одговарајућих биолошких и техничких мера.

Примена концепта органске пољопривреде, који искључује конвенционалне методе употребе хемијских средстава заштите и агротехничких мера у пољопривреди значајно ће допринети заштити земљишта од загађивања.

Проблем постојећег решавања отпадних вода које се упуштају у подземље решити изградњом канализације отпадних и атмосферских вода, уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника.

Заштитно зеленило са истовремено естетском и рекреативном функцијом треба формирати на просторима погодним за изградњу, на падинама са нагибом терена на којима се не може реализовати основна намена.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагања отпада на места која нису намењена за ту намену планирањем адекватног простора за одлагање отпада, чиме ће се спречити настајање дивљих депонија.

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС”, број 23/94), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од буке

Афирмација бициклических и пешачких стаза имаће позитиван утицај на животну средину обухваћеног простора. Изградња нових саобраћајница незначително ће повећати ниво буке.

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке, потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животnoj средини у складу са Законом о заштити од буке у животnoj средини („Службени гласник РС”, број 96/21) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Мере управљања отпадом

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС”, бр. 92/10 и 77/21), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11 – исправка, 21/11, 13/14, 16/18, 31/19, 59/19 и 16/23) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада утврђују се Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 19/11 и 7/14). На основу члана 5. овог правилника, број потребних посуда у режиму уклањања отпада једном недељно за индивидуални тип становања износи: од једног до четири члана домаћинства – једна пластична канта запремине од 120 л, четири до седам чланова домаћинства – две пластичне канте запремине од 120 л, за више од седам чланова домаћинства, три пластичне канте запремине од 120 л.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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

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

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

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

7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА

Мере заштите од елементарних непогода

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, ниво високе воде Дунава и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање

њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непоједине опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15), Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени лист РС”, број 1/18), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене плато за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95) и Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18).

Мере заштите од удара грома

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

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, и други природни објекти.

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.

8. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, у свему према важећем Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

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

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

Неопходан услов за реализацију садржаја општеградског центра на овом простору је системско опремање комуналном инфраструктуром.

У намени породичног становања, до изградње планиране водоводне мреже, снабдевање водом може се решити преко бушених бунара на парцели корисника. Одвођење отпадних вода, до реализације планиране канализационе мреже, решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника.

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

10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.1. Услови за изградњу објеката и уређење простора

10.1.1. Породично становање

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела. Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих

катастарских парцела, док се новом парцелацијом максимално уважава постојеће стање.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела, ради формирања грађевинских парцела када оне својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради формирања нових регулационих ширина улица.

Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину припојити суседној парцели која има излаз, у случају потребе за формирањем грађевинске парцеле. Парцелама које се налазе у средишту блока без излаза на јавну површину може се обезбедити прилаз на јавну површину преко приватног пролаза чија ширина не може бити мања од 2,5 m, и то у случају ако на парцели постоји објекат са дозволом за изградњу или ако је објекат у поступку озакоњења.

За формирање нових парцела утврђују се следећа правила:

- за слободностојеће објекте – минимална површина парцеле је 500 m², а максимална површина се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 12 m (препоручује се 15 m), уз дозвољену толеранцију до 10 %; изузетно, на парцели број 5229/12 КО Петроварадин могућа је изградња слободностојећег објекта;
- за двојне објекте – минимална површина парцеле је 300 m² по објекту, а максимална се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 10 m.

Парцеле постојећих објеката, као и затечене парцеле настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 500 m², али не мању од 300 m², и на њима се дозвољава изградња и доградња према параметрима утврђеним за породично становање. Уколико је потребна корекција границе парцеле постојећег објекта према суседној парцели или одвајање за површине јавне намене, новоформирана парцела може имати мању површину од 500 m², али не мању од 300 m².

Парцеле постојећих двојних објеката као и затечене парцеле, настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 300 m², али не мању од 200 m². Уколико је потребна корекција границе парцеле постојећег двојног објекта према суседној парцели или одвајање за површине јавне намене, новоформирана парцела може имати мању површину од 300 m², али не мању од 200 m².

Одступање од минималне ширине фронта ће се толерисати код парцела које се налазе у средишту блока на крају низа, односно пролаза, где се за приступ парцели дозвољава минимална ширина 5 m. Изузетно, због непостојања просторних могућности на парцелама бр. 4925/4 и 4938/8 (код осовинске тачке број 2723) КО Петроварадин, дозвољава се и мања ширина уличног фронта. Одступање је могуће и код парцела које немају директан приступ јавној саобраћајној површини, а којима се приступ формира преко приватног пролаза минималне ширине 2,5 m.

Када је објекат изграђен тако да залази делом у регулацију улице, регулација се утврђује по габариту објекта максимум до 1,5 m од планиране регулације улице и под условом да нису угрожене јавне градске функције (изградња

саобраћајне и комуналне инфраструктуре и објекти јавне намене). 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 је при томе минимална ширина регулације 8,0 m.

Максимални индекс заузетости на парцели је 40 %, а максимални индекс изграђености 1,2. Због конфигурације терена на подручју обухваћеном Планом може се одступити од појединих критеријума (веће парцеле, а мањи индекс заузетости и индекс изграђености).

Развијена корисна површина породичног објекта на парцели не сме бити већа од 600 m² (брutto).

Објекти се могу градити као слободностојећи или двојни, на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15).

Грађевинска линија се утврђује на минимално 5 m од регулационе линије, односно на 10 m уз Буковачки пут и 20 m уз планирани продужетак главне мишелучке саобраћајнице, према графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:2500. Уз западну регулациону линију саобраћајне површине између осовинских тачака бр. 2826 и 2827 грађевинска линија се дефинише на 3 m од регулационе линије. Уколико услови терена, односно конкретне локације, то захтевају, или због усаглашавања са објектима на суседним парцелама, положај објекта може да одступи од правила.

У делу простора који се налази јужно од некадашњег експлоатационог подручја циглане, непосредно уз ивицу ископа, препоручује се да се објекти лоцирају што даље од ивице ископа, до реализације планираних садржаја и насипања терена на подручју некадашње циглане.

На једној грађевинској парцели може се изградити само један главни објекат и помоћни објекти.

Планира се изградња једног породичног стамбеног објекта са највише три засебне стамбене или пословне јединице. Ако је објекат двојни са парцелом мањом од 300 m², могућа је изградња највише две засебне јединице.

Постојећи објекти породичног становања могу се доградити, дозвољава се њихова промена намене, као и изградња помоћних објеката, уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености парцеле. Под доградњом се подразумева извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта тако да са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину.

Постојећи објекти који су легализовани, односно озакоњени, задржавају се. Доградња ових објеката у хоризонталном и вертикалном габариту дозвољена је до максималних параметара дефинисаних Планом, према одговарајућој намени. Уколико су ови објекти својим габаритом премашили параметре утврђене Планом, доградња и надоградња истих није дозвољена. Могућа је њихова реконструкција, адаптација и санација.

Пословни објекти и гараже могу се градити као слободностојећи, или као анекс уз стамбени објекат.

У оквиру стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервиси и друге делатности, чијим обављањем се не угрожава становање).

Унутар парцеле могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл., односно делатности чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале функције у окружењу. Не планирају се објекти типа производних хала и магацина. За изградњу чисто пословног објекта на парцели примењују се услови утврђени за изградњу стамбеног објекта.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, рекреативни комплекси и површине, под условима који се примењују за основну намену.

Помоћни и други објекти на парцели су приземни, са максималном висином 4 m, при чему њихова висина не може прећи висину главног објекта.

Планира се изградња објеката са максимално три етаже, спратности до П+1+Пк. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна, употреба сутерена и у том случају је дозвољена спратност Су+П+Пк.

На нагнутим теренима, сутерен објекта се може користити као корисна етажа, уз услов да минимално једна фасада сутерена буде у потпуности изнад тла (кота пода сутерена у овом делу објекта мора бити изнад коте терена). У том случају, површина сутеренске етаже улази у обрачун развијене површине објекта.

Максимална висина објеката је 12 m до слемена. Коте приземља и висина објеката на стрмом терену одређују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Породични стамбени објекти могу се пројектовати са косим или равним кровом, уз поштовање максималних урбанистичких параметара.

Коси кровови се граде без назитка или са назитком максималне висине 0,9 m од међуспратне конструкције, а простор у оквиру волумена крова може се користити као таван или имати другу намену (становање, пословање). Нагиб кровних равни је око 30°, али може бити и блажи. Мансардни кровови се забрањују. Вертикални кровни прозори се не планирају, а осветљење поткровља се обезбеђује лежећим кровним прозорима.

Завршну етажу је могуће градити као класично поткровље под косим кровним равнима са назитком, или као повучену етажу пуне спратне висине, са равним кровом или косим кровом малог нагиба, скривеног иза атике. Повучена етажа може заузимати максимално 70 % основног габарита објекта, уз услов да су задовољени остали параметри (индекс заузетости, максимална површина објекта).

Равни кровови се изводе као класични равни кровови са непроходном или проходном кровном терасом (могући су и зелени равни кровови са земљаним насипом и засадом ниске вегетације) или као коси кровови малог нагиба (до 15 степени) скривени иза вертикалне атике тако да одају утисак равног крова.

Потребно је обратити пажњу на архитектонско обликовање сваког објекта, од обраде фасаде до уклапања у конфигурацију терена. Визуре треба отворити у правцу

пада терена, а нарочито према Фрушкој гори или према Новом Саду, у зависности од положаја објеката.

Обликовање објекта ускладити са функцијом, користити чисте форме, без претераног декорисања и модерног израза, или да асоцира на традиционалну градњу и форме из окружења.

При материјализацији фасада, сугерише се употреба квалитетних – отпорних и дуготрајних материјала (фасадна опека, керамика, вештачки камен, малтерисана фасада...) у комбинацији са природним материјалима (дрво, камен ...).

Околина објекта мора бити уређена, са доста зеленила. Остатак парцеле може се користити за разне врсте засада, који ће оплеменили непосредну околину и пејзаж у целини.

Ограде парцела су максималне висине 1,40 m. Могуће је ограђивање транспарентном, комбинованом (са зиданим парпетом висине до 0,90 m) или зеленом оградом (оградом од садног материјала), или комбиновањем ових варијанти. За све остале услове везане за ограђивање парцела примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на парцели за сопствене потребе, према нормативу да се за један стан обезбеде минимално два паркинг-места. Уколико се реализују пословни садржаји, потребно је обезбедити једно паркинг-место на 50 m² (нето) пословног простора.

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу примењује се за утврђивање правила која нису дефинисана у овом поглављу.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјални (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовни (предшколске установе, школе) и здравствене установе, рекреативни и спортски комплекси и површине. За планиране садржаје на парцелама површине до 2.000 m² примењују се услови уређења, грађења и парцелације за зоне породичног становања уз примену норматива за одређену делатност, док је за парцеле површине преко 2.000 m², са минималним уличним фронтом од 20m, обавезан урбанистички пројекат.

Правила за израду урбанистичког пројекта:

- максимално дозвољен индекс заузетости 30 %;
- максимална спратност објеката је Су+П+Пк или П+1+Пк.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката, као и за парцелу на којој је изграђен објекат, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу који је означен на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:2500, обавезно је извршити геомеханичка истраживања.

10.1.2. Општеградски центри

Планира се формирање једног комплекса

Индекс заузетости је до 50 %, а индекс изграђености до 1,5.

Максимална спратност објеката је П+2, са равним или плитким косим кровом. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна, употреба сутерена.

На нагнутим теренима, сутерен објекта се може користити као корисна етажа, уз услов да минимално једна фасада сутерена буде у потпуности изнад тла (кота пода сутерена у овом делу објекта мора бити изнад коте терена). У том случају, површина сутеренске етаже улази у обрачун развијене површине објекта, а максимална спратност објеката је П+1.

Коте приземља и висина објеката на стрмом терену одређују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Планирају се садржаји првенствено из домена трговине (продавнице, тржни центри, робне куће и др.), комбиновани са садржајима из области угоститељства (ресторани, кафеи), услуга, али се не искључују, чак се и препоручују, и садржаји из области културе и спорта и рекреације. Осим ових, могући су и садржаји из области здравства, социјалне заштите (предшколске установе, сервис за чување деце, играонице и сл.), пословно-административних делатности (банке, поште, агенције). Планирани садржаји ни на који начин не смеју да угрожавају функционисање простора у окружењу у смислу буке, загађења воде, ваздуха и тла, и слично.

Могуће је извођење једног или више објеката, у зависности од садржаја који ће се реализовати. Препоручује се извођење планираних садржаја у више објеката (ламела), како би се они боље прилагодили конфигурацији терена, али и окружењу са породичним стамбеним објектима. Могуће је повезивање објеката надстрешницама и пасарелама. Надстрешнице, као обликовни елемент, могу делимично изаћи ван грађевинске линије, али искључиво према околним саобраћајним површинама, не и према суседном породичном становању.

Објекат треба да буде једноставне и непретенциозне архитектуре, обликовно уклопљен са постојећим објектима и природним окружењем. Планира се раван или плитак коси кров. Приликом одабира кровног покривача водити рачуна о текстури и боји, како би се избегло формирање велике рефлектујуће површине. Препоручује се извођење озелењених кровова, са екстензивним или полуинтензивним кровним вртовима.

Грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију, као и у односу на југоисточну границу парцеле ка породичном становању, према графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:2500. Простор испред објеката, између регулационе и грађевинске линије, треба да буде адекватно уређен, као поплочан плато са декоративним и партерним зеленилом и могућим воденим површинама, уклопљен у целокупно хортикултурно уређење предпростора и осталих слободних простора комплекса. Простор између грађевинске линије и југоисточне границе парцеле ка породичном становању озеленети високим зеленилом, како би се формирао зелени заштитни појас између намена.

Не планира се ограђивање комплекса ка улицама, осим ако из безбедносних разлога не постоји потреба за неку од намена.

Ограда ка суседном породичном становању је максималне висине 1,40 m, према условима дефинисаним у подтачки 10.1.1. Породично становање, осим ако конкретна намена не условљава посебне услове оградивања.

Паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на комплексу, при чему треба тежити нормативима за одговарајуће делатности (приказане у Табели број 2) или минимално једно паркинг-место на 50 m² (нето) пословног простора. Највећи део паркинг-места обезбедити у оквиру објекта, како би слободан простор парцеле остао што је више могуће озелењен.

Могућа је изградња по једног колског приступа на сваку саобраћајницу која окружује комплекс.

Пре коришћења терена за изградњу, потребно је извести детаљна истраживања терена (геомеханичка истраживања на парцели) у циљу утврђивања начина изградње и услова експлоатације објекта, с обзиром на то да се планирана парцела налази у зони терена непогодног за изградњу.

Обавезна је разрада урбанистичким пројектом. Приликом израде урбанистичког пројекта, дефинисаће се тачна диспозиција објекта и уређење слободних површина комплекса.

10.1.3. Уређена зелена површина

Уређена зелена површина ће представљати зелену оазу и простор за окупљање становника и корисника простора. Простор је потребно опремити урбаним мобилијаром, а могуће је уређење дечијег игралишта за различите узрасте.

Уређену зелену површину потребно је уредити у слободном стилу, сачињену од вишеспратног зеленила (дрвеће, жбуње, повијуше, цветне површине и слично). Забрањено је уношење инвазивних врста, док је пожељна садња аутохтоним врстама биљака. Главне стазе могу да буду максимално ширине 3 m, док споредне могу бити максимално широке 1,8 m. Предлаже се уређење водених површина као и постављање чесми, архитектонских инсталација и слично. Предлаже се уређење дечијег игралишта за различите старосне доби деце. Уређену зелену површину је потребно опремити урбаним мобилијаром (канте, клупе, расвета и слично) и прилагодити је старијим особама и особама са посебним потребама према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Минимални проценат за озелењавање је 80 %.

10.1.4. Заштитно зеленило

Простори намењени заштитном зеленилу не представљају површине јавне намене и корисници/власници парцела и даље могу да их користе као ливаде, воћњаке, баште, винограде. На овим површинама је забрањена изградња објекта.

Дозвољава се промена границе парцела на основу пројекта парцелације и препарцелације. Уситњавање у циљу решавања имовинско-правних односа (развргнуће сувласничке заједнице) је могуће, али да тако формиране парцеле не буду мање од 5.000 m², а у случају укрупњавања површина парцеле се не ограничава.

10.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

10.2.1. Услови за уређење саобраћајних површина

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

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон);
- Закона о заштити од пожара, и других прописа који регулишу ову област;
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11);
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама;
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

На стамбеним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са елементима из стандарда SRPS U.C1. 280–285, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:2500, није приказано.

На прелазу тротоара преко коловоза (минималне ширине 3 m) и дуж тротоара, извршити типско партерно уређење тротоара у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Тротоаре израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има и практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Ширина коловоза у уличној мрежи износи од 5 до 6 m, а у једносмерним улицама 3,5 m (изузетно 3 m). Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 4 m (препука 6 m). На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника радијуси кривина треба да су минимално 8 m.

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

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери

1:2500. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга. Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално један колски приступ по парцели. За комплекс општеградског центра могућа је изградња по једног колског приступа на сваку саобраћајницу која га окружује.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m.

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

За паркирање моторних возила за сопствене потребе, власници објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – минимално једно паркинг или гаражно место на један стан (стамбену јединицу).

За паркирање моторних возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине и то – минимално једно паркинг или гаражно место на 50 m² нето површине објекта.

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 изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234:2020, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида 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.

10.2.2. Услови за изградњу и прикључење на водоводну и канализациону мрежу

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагаати у зони јавне површине, (ако је урбана средина) 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 0,7–1 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

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

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

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

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

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

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

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 бара за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски систем, ...).

За потребе санитарне воде у нормалним условима водоснабдевања Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује притисак на месту прикључења од 2,5 бара.

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 величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 60/10, 8/11

– исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

Потребан пречник и положај прикључка треба бити дефинисан пројектом унутрашњих инсталација објекта који се прикључује.

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник фекалне канализације је 200 mm, а опште канализације 250 mm.

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

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

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

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

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

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160 до 200 DN, а максимално 50,0 m.

Канализација атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина пре упуштања у атмосферску канализацију или канализацију општег типа Града Новог Сада мора проћи третман на сепаратору лаких нафтних деривата и песколову.

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 30 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода две године – усвојити 120 l/s/ha.

Све количине изнад наведених вредности морају се прихватити ретензијом и поступно упуштати у планирану атмосферску канализацију.

Ретензија за прихват атмосферских вода се мора пројектовати унутар парцеле корисника.

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

Отпадне воде морају задовољити услове дефинисане Одлуком 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). Уколико исте не задовољавају наведене услове, морају имати одговарајући предтретман.

Канализациони прикључци

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

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

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

Прикључење индивидуалних стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm, а колективних стамбених и већих пословних минималним пречником DN 200mm.

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

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

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

Код решавања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина и воде од прања и одржавања тих површина (претакча места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лакних 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.

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

10.2.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом планиране ТС или прикључењем на

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

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета – станице) пројектовати и изградити према условима надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључење објеката у систем електронских комуникација решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади или у унутрашњости објекта, где 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 извести према условима локалног дистрибутера.

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Израда урбанистичког пројекта је обавезна за комплекс намењен општеградском центру, као и за комплексе и објекте других намена у породичном становању за које је прописана израда урбанистичког пројекта у подтачки 10.1.1. Породично становање.

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

- 1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године графички приказ број 1 – Граница плана са претежном планираном наменом простора А4
- 1.2. Извод из Плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично

становање на југоистоку Петроварадина графички приказ број 3: План претежне намене земљишта са поделом на просторне целине и зоне..... А3

2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације 1:2500
3. План регулације површина јавне намене са парцелацијом 1:2500
4. План водне инфраструктуре 1:2500
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација 1:2500
6. Синхрон план инфраструктуре 1:2500
- Попречни профили 1:100.

План детаљне регулације породичног становања источно од Буковачког пута и дела подручја „Ширине I” 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 урбанизам и грађевинске послове, и у Јавном предузећу „Урбанизам” Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

План детаљне регулације породичног становања источно од Буковачког пута и дела подручја „Ширине I” у Петроварадину доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи у целисти План детаљне регулације породичног становања на Буковачком путу у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада”, број 20/03), а План детаљне регулације нове стамбене зоне „Ширине I” у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада”, број 32/11) у делу за који се доноси овај план.

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: 35-962/2022-I
7. децембар 2023. године
НОВИ САД

Председница

MSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.

