СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXXVIII - Број 8	НОВИ САД, 21. фебруар 2019.	примерак 720,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

141

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18), члана 130. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 132/14) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на XLVII седници од 20. фебруара 2019. године, доноси

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КОВИЉ

УВОД

Подручје које је обухваћено планом генералне регулације насељеног места Ковиљ (у даљем тексту: план) обухвата Катастарску општину Ковиљ. Насељено место Ковиљ налази се у источном делу Града Новог Сада. Његова посебност, која је очувана захваљујући томе што није био место досељавања и већег обима стамбене изградње, је у традиционалном начину становања и природном окружењу које пружа изузетне погодности за туризам, спорт и рекреацију, и др. На укупан развој насеља значајно утиче близина Новог Сада као центра гравитације.

Карактеристичне просторне целине су грађевинско подручје насеља и атар који се просторно и функционално може поделити на: североисточни (са најквалитетнијим пољопривредним земљиштем намењеним пољопривредној производњи), југозападни (са земљиштем слабијег квалитета под повременим негативним утицајем високих подземних вода), манастир Ковиљ у југоисточном делу атара и простор Ковиљског рита са реком Дунав. Насеље Ковиљ, који је историјски био подељен на Горњи и Доњи, се условно може поделити по истим основама на урбанистичке целине: постојеће насеље (претежно намењено становању, централним садржајима и јавним службама), проширење у источном делу (претежно намењено спортско - рекреативном центру) и радну зону у северозападном делу насеља.

У оквиру насеља Ковиљ, управно организованог као месна заједница, функционишу институције образовања, културе, здравствене и социјалне заштите. Основна делатност насеља је пољопривреда, концентрисана у северној зони атара. Привредне делатности из секундарног и терцијарног сектора су концентрисане у зони уз јужни обод ауто-пута.

Посебне карактеристике планског подручја је Манастир Ковиљ са заштићеном околином на југоисточном ободу насеља, која обухвата пољопривредно земљиште али и шуме у приобалном делу уз Дунав. Природне вредности планског обухвата су пре свега концетрисане уз Дунав, формално заштићене као природно добро - Специјални резерват природе "Ковиљско-петроварадински рит".

Поред Дунава као међународног пловног пута, карактеристика обухвата плана је и коридор аутопута који га просторно и функционално дели на северни и јужни део.

Циљ израде плана је анализа нових потреба и преиспитивање развојних потенцијала, а пре свега просторног оквира будућег развоја насеља Ковиљ. У овом процесу преиспитаће се постојеће планско решења и утврдити ново са функционалног, социо-економског, као и аспеката заштите животне средине, природе и културног наслеђа, у складу са важећом правном регулативом, другом планском документацијом и потребама становника и корисника целокупног простора обухваћеног планом.

Планом се дефинише дугорочна пројекција развоја и просторног развоја насеља и атара, као и правила уређења и грађења за просторне и урбанистичке целине за коју је основ за реализацију овај план.

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Извод из текстуалног дела Концепта плана

Концепт просторног развоја Ковиља је базиран на одрживом развоју и даљем унапређењу потенцијала за развој пољопривреде и других пратећих привредних грана из примарног, секундарног и терцијарног сектора према условима карактеристичних просторних целина. Међу најперспективнијим делатностима су разноврсни и специфични видови туризма (верски, културни, етно, путни, рекреативни, ловни и риболовни).

Будући да се не очекује значајан пораст броја становника, не предвиђа се повећање површина намењених становању у оквиру утврђеног грађевинског подручја насеља. Резерве простора за стамбену изградњу постоје у ободним зонама, али и у оквиру самог насеља.

Развој привредних делатности ће се развијати у оквиру радне зоне у северозападном делу насеља уз пут према Будисави, јужно од аутопута. Иако је зона раније формирана, мали степен досадашње реализације обезбеђује потенцијал за дугогодишњи развој. Примарне привредне

делатности у домену пољопривреде (фарме, пластеници и друго) ће се развијати у атару, уз услов неопходног удаљења од насеља.

За подручје Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит", дефинисаће се услови заштите, уређења и развоја у складу са планским решењима и условима ППППН СРП "Ковиљско - петроварадински рит". Основни циљ је очување природних вредности специјалног резервата природе подразумева доследно спровођење законских мера заштите заступљених и угрожених биљних и животињских врста у риту.

Споменик културе манастир Ковиљ са заштићеном околином од посебног историјског и културног значаја за насеље Ковиљ биће третиран према условима и мерама надлежне службе заштите.

Планирани развој Ковиља подразумева и развој саобраћаја као једне од виталних функција насеља, пре свега саобраћајне инфраструктуре друмског саобраћаја, као што су Државни пут А1 (Е75), општински путеви и постојеће и планиране сабирне и приступне улице. Друге смернице за развој обухвата афирмацију бициклистичког саобраћаја, а с обзиром да Ковиљ директно излази на Дунав, планираће се изградња неколико пристана за чамце у складу са условима заштите резервата.

Снабдевање водом насеља ће бити решено преко постојеће и планиране водоводне мреже која ће функционисати у оквиру водоводног система Града Новог Сада. Отпадне воде ће се преко постојеће и планиране канализационе мреже одводити на планирани пречистач отпадних вода.

Концептом се задржава постојећи систем одбрана од поплава.

За потребе наводњавања омогућава се изградња заливних система у атару, са захватањем воде из подземних водоносних слојева или мелиорационих канала".

"Ради повећања електроенергетских капацитета и сигурности напајања потрошача, а због предвиђене изградње пословно-производних садржаја у радној зони и уз Државни пут А1 (Е75), у наредном периоду потребно је изградити нову трансформаторску станицу 110/20 kV "Ковиљ" и прикључни далековод 110 kV северозападно од грађевинског подручја".

Заштита и унапређење подручја ће се базирати на планским активностима у области заштите животне средине и подразумева спречавање и ограничавање загађења, и обнову и ревитализацију девастираних простора.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду плана садржан је у Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09–исправка, 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18) (у даљем тексту: Закон о планирању и изградњи) у коме је утврђено да се план генералне регулације доноси за насељено место када је то предвиђено просторним планом.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана генералне регулације насељеног места Ковиљ ("Службени лист Града Новог Сада", број 58/13).

Плански основ за израду плана је Просторни план Града Новог Сада (Службени лист Града Новог Сада број 11/12) (у даљем тексту просторни план Града), којим су утврђене смернице и критеријуми за уређење просторних целина и зона, дефинисани програмски елементи за развој, и дата планска начела и критеријуми за коришћење природних ресурса. Просторним планом утврђено је да се планом генералне регулације за насељено место Ковиљ обухвата цела катастарска општина, са грађевинским подручјем насеља и атаром.

Циљ израде плана је одређивање претежне намене земљишта и правила уређења и грађења у складу са наменом површина, и правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водну, комуналну и другу инфраструктуру. Планом ће се одредити дугорочна пројекција развоја и просторног уређења, као и правила уређења и грађења за просторне целине за које је основ за реализацију овај план.

Израда плана подразумева детаљно сагледавање просторних потенцијала подручја, разраду одређених инфраструктурних потеза, разраду значајних природних и створених целина и објеката.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА И ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План генералне регулације се доноси за Катастарску општину Ковиљ (у даљем тексту: КО Ковиљ), тако да се граница подручја обухваћеног планом поклапа са границом КО Ковиљ. Површина обухваћена границом плана је 10643,70 ha.

2.1. Граница грађевинског подручја насељеног места

Површина грађевинског подручја насељеног места Ковиљ је 548,40 ha.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђује се четворомеђа парцела бр. 401, 402, 3316/1 и 3316/2. Идући у правцу североистока, граница се поклапа са северозападном границом парцела бр. 401, 374, 320/1, 333, 334 и 336, скреће на југоисток по североисточним границама парцела бр. 336, 335 334 330 и 329, затим скреће на север, пресеца пут Каћ - Ковиљ по граници парцела бр. 3303/1 и 3303/2, и долази до тромеђе парцела бр. 3303/1, 3303/2 и 3. Из ове тачке граница генерално у правцу севера по западним границама парцела бр. 3 и 5 долази до југоисточне границе пољског пута (парцела број 4428/2), по њој скреће у правцу североистока и долази до четворомеђе парцела бр. 3, 4, 4428/1 и 4428/2. Одавде граница иде најпре у правцу северозапада и даље, генерално у правцу севера, обухватајући парцеле бр. 4427/12, 4427/13, 4427/14, 4427/15, 4427/16, 4427/11, 7041/1, 4429/1, 6861/3 и 4404, долази до тромеђе парцела бр. 4404, 6861/2 и 6854 (парцела аутопута). У овој тачки граница скреће на југоисток и поклапа се са јужном границом парцеле број 6854 до тромеђе парцела бр. 6854, 107 и 106/1 из које даље генерално у правцу југоистока обухвата парцеле бр. 106/1, 105/1, 109/1, 158, 3307/1, долази до међне тачке број 7 из које се поклапа са североисточном границом парцела бр. 3307/1, 120 и 3308 (пољски пут), и долази до тромеђе парцела бр. 6854, 3308 и 1099. Из ове тачке граница скреће ка југозападу по југоисточној међи пољског пута (парцела број 3308), пресеца парцелу број 1191 по планираној

југоисточној регулацији до пресека са западном границом парцеле број 1191, и скреће на југ по тој граници до тромеђе парцела бр. 3308, 1191 и 1192. Идући даље у правцу југоистока граница се поклапа са југоисточном границом парцеле број 1192 до тромеђе парцела бр. 1192, 1184 и 3309/1, у истом правцу, пресеца парцелу број 3309/1 до тромеђе парцела бр. 3309/1, 2026 и 1971, где скреће на југозапад по југоисточној граници парцеле број 3309/1 до тромеђе парцела бр. 3309/1, 1949 и 1946. У овој тачки граница скреће на југоисток, обухвата парцеле бр. 1946, 1947, 1948, пресеца парцелу број 1957, обухвата парцеле бр. 1958 и 1957, и даље у истом правцу, пресеца парцелу број 1970 ка детаљној тачки која је наспрам тромеђе парцела бр. 1971, 1979 и 1980, пресеца пољски пут (парцела број 1911) ка поменутој тромеђи из које скреће на североисток и долази до тромеђе парцела бр. 1971, 1981 и 2014, затим се ломи ка североистоку по јужним међи парцела бр. 2014, 2013, 2043 и 2042 и пољског пута (парцела број 3310/2). Из ове тачке граница се ломи ка југу по источној међи пољског пута (парцела број 3310/1) до међне белеге број 10, па преко међних белега бр. 11 и 12 граница се поклапа са источном границом пољског пута (парцела број 2132), а затим се ломи ка југозападу по међи парцела бр. 2146/1 и 5863, обухвата парцеле бр. 2146/1, 2144/2, 2144/1, 2138, 2142, 2199 и 2183, и долази до тромеђе парцела бр. 2152, 2183 и 2145, одакле се у правцу југозапада поклапа са северозападном границом парцеле број 2152 до тромеђе парцела бр. 2152, 2153 и 3240/1. Из ове тачке граница скреће на југоисток по североисточним границама парцела бр. 3240/1 и 3240/2 до међне тачке број 5 у којој скреће на југозапад по југоисточној граници парцеле број 3242 до четворомеђе парцела бр. 3242, 3241, 3245 и 3299/1 (парцела канала), и у истом правцу пресеца канал до петомеђе парцела бр. 3299/1, 3263, 3258, 3252 и 3248. Одавде се граница у правцу запада поклапа са јужном границом парцеле канала број 3299/1 до тромеђе парцела бр. 3299/1, 3329 и 3302/3, у којој скреће на југоисток по јужној граници канала (парцела број 3329) обухватајући парцелу број 3302/4, и долази до међне тачке број 23. Из ове тачке граница се у правцу северозапада поклапа са постојећом границом грађевинског подручја преко тачака бр. 24 и 25, прелази насип до међне белеге број 26 и продужава обалом Дунавца (парцела број 6831) у правцу северозапада преко међних белега бр. 27, 28, 29 и 30. Идући даље у правцу севера и североистока граница се поклапа са обалом до међних белега бр. 31 и 32, па прелази на десну обалу Дунавца (парцела број 3298) до међне белеге број 33, затим се ломи ка западу по јужној међи парцеле број 3317 до међне белеге број 34. Из ове тачке граница се ломи ка северу преко међне белеге број 35 до међне белеге број 36, затим се ломи ка западу до међне белеге број 37, и поново скреће ка северу до међне белеге број 38 пратећи источну међу пута (парцела број 5926). У правцу севера граница грађевинског подручја одређена је међним белегама бр. 39 и 40 до тромеђе парцела бр. 1504, 1505 и 7150, затим скреће ка североистоку по међи парцела бр. 1504 и 1505 и под правим углом пресеца Улицу Ада до међе парцела бр. 3317 и 1503. Из ове тачке граница се ломи ка југоистоку по међи парцела бр. 3317 и 1503 до северне регулације Улице Лоле Рибара (парцела број 1605), ту се ломи ка истоку по међи парцела бр. 1503 и 1605, и у том правцу пресеца Дунавац до тромеђе парцела бр. 3298, 1502 и 3313. Од ове тромеђе граница се ломи ка северозападу по левој обали Дунавца преко међне белеге број 43 до тромеђе парцела бр.ј 411, 1502 и 6803. У овој тромеђи граница скреће ка североистоку по међи парцела бр. 411 и 1502; 411 и 412 до пресека са продуженим правцем међе парцела бр. 413 и 414, ту пресеца Улицу Илије Нешина (парцела број 412) и поклапа се са границом парцела бр. 413 и 414 до четворомеђе парцела бр. 413/1, 413/2, 414/2 и 416. Из ове тромеђе граница се поклапа са северозападним границама парцела бр. 413/1, 3316/2, и долази до почетне тачке описа границе грађевинског подручја насеља Ковиљ.

2.2. Опис границе грађевинског земљишта у атару

А. Грађевинско земљиште у атару планирано за водозахват

Обухвата целу парцелу број 3734, површине 0,979 ha.

Б. Грађевинско земљиште у атару планирано за зону куће за одмор (викенд насеље) "Субић"

Обухвата целу парцелу број 4896 и све парцеле зоне кућа за одмор "Субић" парцеле бр.: 4896, 4897, 4914, 4915, 4916/2, 4917, 4918, 4919, 4920, 4913, 4921, 4922, 4923, 4925, 4926, 4913, 4912, 4898, 4899, 4911, 4910, 4900, 4927, 4928, 4929, 4930, 4909, 4908, 4901, 4907, 4906, 4905, 4904, 4901, 4902 и 4903, површине 1,884 ha.

В. Грађевинско земљиште у атару планирано за пречистач отпадних вода

Обухвата део парцеле број 4430, од тромеђе парцела бр. 4430, 6867 и 7039 у правцу северозапада 75,00 m скреће на југоисток 50,00 m паралелно граници парцела бр. 4430 и 6867, затим скреће на југозапад паралелно граници парцела бр. 4430 и 7039 и по граници парцела бр. 4430 и 6867 долази до тромеђе. Површина је 0,355 ha.

Г. Грађевинско земљиште у атару планирано за пречистач отпадних вода

Обухвата целу парцелу број 345/1 површине 0,839 ha.

Д. Грађевинско земљиште планирано за станицу за снабдевање горивом и мотел "Етно–село"

Обухвата целу парцелу број 1123 површине 2,839 ha.

Ђ. Грађевинско земљиште у атару планирано за манастир Ковиљ

Обухвата целу парцелу број 3268 површине 4,155 ha.

Е. Грађевинско земљиште у атару планирано за туристичко – угоститељски комплекс "Шумарска кућа"

Обухвата целе парцеле бр. 6708 и 6709, површине 1,036 ha.

Ж. Грађевинско земљиште у атару планирано за туристичко– угоститељски комплекс "На крај света"

Обухвата целу парцелу број 6756 површине 0,423 ha.

3. Грађевинско земљиште у атару планирано за Туристичко–угоститељски комплекс "Тиквара"

Обухвата целе парцеле бр. 3288 и 3286, површине 0,305 ha.

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Просторни план подручја посебне намене међународног пловног пута Е80 – Дунав (Паневропски коридор VII) ("Службени гласник РС", број 3/10),
- Просторни план подручја посебне намене система продуктовода кроз Србију (Сомбор–Нови Сад–Панчево–Београд–Смедерево–Јагодина–Ниш) ("Службени гласник РС", број 1/11),
- Просторни план подручја посебне намене Специјалног резервата природе "Ковиљско - петроварадински рит" ("Службени лист АПВ", број 3/12),
- Просторни план Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/12),
- План генералне регулације насеља Ковиљ "Службени лист Града Новог Сада", бр. 15/99, 17/03 и 14/09) и
- План детаљне регулације инфраструктурног коридора ауто-пута Е-75 на административном подручју Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 9/06) (у даљем тексту: план детаљне регулације ауто-пута).

Од значаја за израду овог плана је и Одлука о утврђивању заштићене околине споменика културе Манастира Ковиљ ("Службени гласник РС" број 9/08).

У правну регулативу од значаја за израду плана спадају сви важећи закони, правилници и други прописи који се односе на области изградње објеката, делатности пољопривреде, шумарства, водопривреде, саобраћаја, енергетике, туризма, заштите животне средине, здравства, образовања, спорта и др.

4. ПРОЈЕКЦИЈА СТАНОВНИШТВА И ПРИВРЕДНОГ РАЗВОЈА

4.1. Демографски развој

Анализом података о броју становника насеља уочљиво је да број становника Ковиља у последњих стотинак година није значајно варирао.

Према резултатима последњег пописа, спроведеног 2011. године, Ковиљ има 5414 становника распоређених у 1713 домаћинстава.

Табела број 1: кретање броја становника, домаћинстава и просечне величине домаћинстава у насељу Ковиља 1948-2011. година (подаци преузети из публикација Републичког завода за статистику).

Пописна година	Број становника	Број домаћинстава	Просечан бр. чланова домаћинства
1961	5448	1517	3,6
1971	5290	1508	3,5
1981	5279	1632	3,2
1991	5224	1606	3,3
2002	5599	1754	3,2
2011	5414	1713	3,2

Уочљиво је да се број становника Ковиља од 60-тих година прошлог века континуирано смањује. Радно способно становништво је напуштало Ковиљ, а природни прираштај није могао да надокнади тај тренд емиграције. Изузетак чини међупописни период 1991-2002. година када је, упркос негативном природном прираштају, број становника насеља порастао захваљујући механичком приливу. Процес нуклеаризације породице, тј укидање праксе да неколико генерација живи под истим кровом у једном домаћинству, довео је до тога да до 2002. године Ковиљ увећава број домаћинстава иако се број становника смањује.

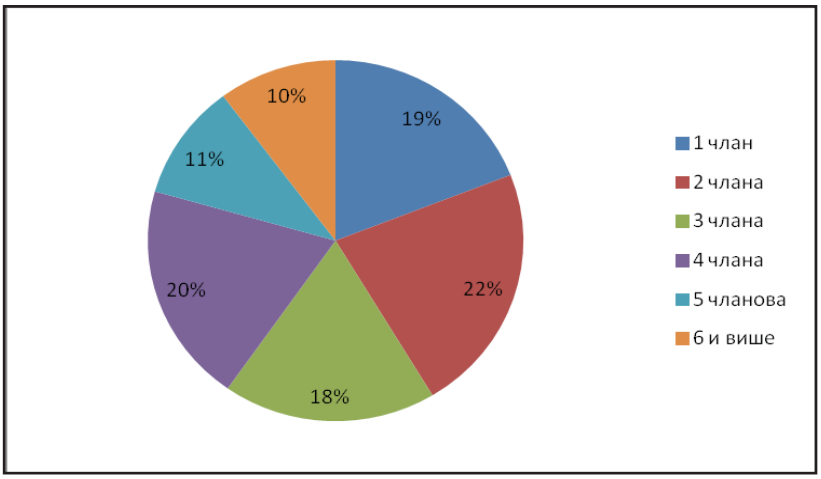
Ковиљ је насеље Града Новог Сада које већ три деценије бележи негативан природни прираштај, а стопа наталитета је пала са 14,4 ‰ у међупописном периоду 1961-1971. година на 8,5 ‰ за период 2002-2007. година (према документу "Демографски развој Града Новог Сада", Нови Сад 2009. година).

Просечна старост становника Ковиља је 40,3 године. Ковиљ припада групи насеља чије се становништво налази у стадијуму дубоке демографске старости, а група становника старијих од 60 година чини једну петину укупног становништва.

Већ од 90-их година у Ковиљу је број станова за стално становање већи од броја домаћинстава.

У односу на претходни попис број напуштених станова је порастао са 45 на 63. Такође, порастао је број станова који се користе за рекреацију и одмор са 89 у 2002. години на 131 стан у 2011. години. Последице давно започетог процеса деаграризације који је условљен интензивном урбанизацијом Новог Сада се осећају и данас. Становништво Ковиља, али и других насеља новосадске општине, је све старије, а природни прираштај веома низак, јер је и фертилни контигент становништва све мањи. То доводи до повећања броја самачких домаћинстава која се после извесног времена сједињују са домаћинствима својих сродника, рођака. Иза њих остају напуштене куће, трајно или привремено. Иако је приметан тренд да се наследници ових некретнина после окончаног радног века враћају на привремено напуштена имања, он још увек није статистички видљив, а старосна структура повратника је таква да неће допринети демографској ревитализацији.

Графикон број 1: Домаћинства по броју чланова и њихов удео у укупном броју домаћинстава (Извор: Републички завод за статистику, Попис становништва, домаћинстава и станова 2011. у Републици Србији, књига 10).



Пројекција становништва

Поређењем резултата два последња пописа уочава се да се број становника насеља Ковиљ смањује. Уз претпоставку о растућем фертилитету број становника би у наредној деценији требало да забележи благи раст, а затим поново пад, тако да ће до краја планског периода број становника Ковиља ипак бити смањен за око 2 посто.

Табела број 2: Пројекција укупног становништва Ковиља.

попис 2002	попис 2011	пројекције – година				
		2014	2019	2024	2029	2034
5599	5414	5462	5490	5481	5423	5305

На основу података о укупном броју становника, могуће је извести и пројекцију важнијих карактеристичних контингената становништва.

Табела број 3: Пројекција карактеристичних контингената становништва Ковиља.

Контингенти становништва	попис 2002	стање 2010	пројекције - година				
			2014	2019	2024	2029	2034
Јаслени узраст (1-3 година)	174	152	166	160	157	157	153
Предшколски (4-6 година)	173	172	155	166	159	158	156
Школски узраст (7-14 година)	549	497	454	427	450	433	425
Средњошколски узраст (15-18 година)	337	254	246	248	210	231	220
Почетак студентског узраста (19 година)	85	70	61	63	53	58	57
Старо становништво (65 и више година)	847	816	842	977	1064	1133	1150
Остарело становништво (80 и више година)	103	158	167	195	174	202	249
Радно способно становништво	3630	3754	3589	3511	3398	3304	3290
Фертилни контингент	1357	1302	1224	1214	1192	1145	1082

Прогнозе су да ће се величина просечног домаћинства у наредном периоду смањивати за 0,1 у свакој декади, тако да ће до краја планског периода просечна величина у Ковиљу бити 3 члана.

4.2. Привредни развој

Насеље Ковиљ има низ повољних карактеристика за бржи економски развој. Налази се у близини великог тржишта Новог Сада са којим је непосредно повезано Државним путем А1 (Е 75), а посредно са више постојећих и планираних општинских путева. Ковиљ је и насеље са највећим атаром, односно највећом површином плодног земљишта на територији Града. Земљиште у атару је погодно за развој разноврсних пољопривредних култура, а посебно је значајна перспектива за развој органске производње. Атар насеља обухвата и део приобаља Дунава и Специјални резерват природе Ковиљско-петроварадински рит, што представља погодност за развој туризма.

Површина атара планског подручја износи 10.059,28 ha, од којих је 9.359,29 ha или око 93%, плодно земљиште. Грађевинско земљиште чини свега око 5,5% КО, што говори о рационалном коришћењу земљишта ради очувања плодног земљишта као необновљивог добра.

У атару преовлађује пољопривредно земљиште са 6.761,12 ha, што чини готово 63,5% укупне површине обухвата плана. Пољопривредно земљиште је у функцији пољопривредне производње, пре свега ратарске и повртарске (учешће воћњака и винограда у обрадивим површинама је занемарљиво). Учешће шумског земљишта у атару је знатно (21%), а водно земљиште чини део тока Дунава.

Табела број 4: Запосленост (попис из 2002. год.).

Насеље	Укупно запослени	Незапослени	Радни контингент
Ковиљ	1.985	598	3.607

Од укупног броја запослених пољопривредом се у Ковиљу бави 609 лица, од чега њих 482 поседује сопствено пољопривредно газдинство. Такође, велики потенцијал радно способног становништва није у довољној мери искоришћен.

Привредни развој Ковиља заснивaће се на активирању постојећих потенцијала насеља (квалитетно пољопривредно земљиште, повољан географски положај и расположива радна снага).

Примарни сектор

Бржи развој примарног сектора привреде биће остварен ефикаснијом експлоатацијом природних ресурса (пољопривредних, шумских и водних). Пољопривреда представља грану привреде која запошљава највећи број становника насеља Ковиљ и један је од основних ослонаца привредног развоја. Пољопривредно земљиште, као најзначајнији део зелених површина у атару, усмерава се на повећању поседа, наводњавање и примену савремених средстава за пољопривредну производњу. Обрадиве пољопривредне површине се превасходно користе у сврху ратарске производње, а предвиђа се да ће се у будућности повећавати површине под повртарским културама. Очекује се и убрзан развој органске производње хране, што је вид пољопривредне производње за чијим производима постоји велика тражња на тржишту. Производња "здраве" хране је привредни потенцијал који је могуће експлоатисати и кроз разне видове туризма (еколошког, едукативног, излетничког и сл.). Предвиђа се да ће се ефикасност пољопривредне производње повећавати већим коришћењем природних погодности за наводњавање земљишта. Са јачањем пољопривредне производње, посебно житарица и крмног биља рачуна се и на раст сточарске производње, за шта су обезбеђени и просторно-плански услови одређивањем простора у атару у којем је могуће формирати фарме за узгој стоке.

Атар насеља Ковиљ је богат и шумским земљиштем. Развој шумарства треба усмеравати тако да пре свега, буде у функцији развој туризма формирањем одговарајућих шумских пејзажа, уз остваривање заштитне и производне функције шума. То се може постићи одрживим газдовањем, односно коришћењем шума на такав начин да се очува биодиверзитет, обнављање и виталност, те укупан потенцијал шума. Шуме представљају сировинску основу за дрвну индустрију, обезбеђују потребе за огревом, обновљивим извором енергије, грађевинским материјалом, за дрвним и недрвним производима (лековито биље, печурке, шумски плодови…). У том смислу потребно је извршити реконструкцију девастираних шума нарочито узгојем аутохтоних врста како би се створили услови за производњу недрвних и биљних производа и повећала бројност популације фауне у шумама. Такође, потребно је и повећати учешће високопродуктивних врста, посебно заснивањем дуготрајних засада на деградираним пољопривредним површинама. Тако би се побољшали и услови за развој екотуризма, односно створила боља основа за развој ловства.

Секундарне делатности

Очекује се да ће се у наредном периоду остварити раст запослености и изградња нових капацитета и у области секундарних делатности, посебно у области прераде, складиштења и транспорта примарних пољопривредних производа чиме би се овакви капацитети нашли на извору сировина за производњу.

У радној зони предвиђен је развој оних делатност које захтевају веће просторе и чије обављање може имати негативне утицаје на становање, док се у зони мешовите намене планирају оне врсте делатности које су компатибилне са становањем. Да би се подстакао развој делатности из области индустрије и грађевинарства, у радној зони Ковиља неопходно је извршити комунално опремање радне зоне, чиме би се овај простор учинио привлачнијим за будуће инвеститоре.

Терцијарне делатности

Планира се веће учешће терцијарног сектора у привредном развоју Ковиља, посебно у областима туризма, услужног занатства, трговине и угоститељства. За развој туризма постоје значајни природни потенцијали, које чине хидрографске и пејзажне карактеристике Специјалног резервата природе "Ковиљско - петроварадински рит", Дунава са приобаљем (потенцијал за развој спортско - рекреативног туризма) и антропогени потенцијали, које чине: манастир Ковиљ (верски туризам), бициклистички коридор који се планира уз обалу Дунава, као и салаши који се планирају

у северном делу атара. Смештајни капацитети потребни за развој туризма се предвиђају у самом насељу, а осим салаша, објекти за обављање угоститељске делатности планирају се и у туристичко–угоститељским комплексима "Шумарска кућа", "На крај света" и "Тиквара".

У оквиру услужног занатства ствараће се услови за развој традиционалних и дефицитарних заната, као и сервиса и радњи у функцији лова и риболова, одржавања аутомобила, пољопривредних машина и апарата у домаћинству. Услужно занатство ће бити лоцирано у оквиру мешовите зоне, односно на парцели са породичним становањем.

5. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

На простору обухваћеном планом издвајају се две основне целине: атар и грађевинско подручје насеља. Просторне целине су подељене и на основу постојеће организације простора, претежне намене, просторног потенцијала за развој планираних намена и морфолошких карактеристика. У складу са наведеним параметрима издваја се пет просторних целина:

1. грађевинско подручје Ковиља,
2. североисточни део атара,
3. југозападни део атара,
4. манастир Ковиљ са заштићеном околином,
5. Ковиљски рит и Дунав.

За сваку просторну целину планирају се претежне намене земљишта, парцелација, правила уређења и грађења.

6. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА И БИЛАНСИМА

Концепт просторног уређења утврђен је на основу смерница из Просторног плана Града и Просторног плана резервата, степена реализације планских решења важеће урбанистичке документације, Концепта плана, закључака из анализе постојећег стања и достављених услова јавних комуналних предузећа и осталих надлежних институција. У складу са тим, просторни развој Ковиља заснива се на континуитету смерница утврђеним у плановима из претходног периода, на усклађивању са новим тенденцијама и потребама развоја и са новим законским решењима.

Значај насељеног места Ковиљ у Граду Новом Саду је условљен његовом релативном удаљеношћу и изолованошћу у односу на центар. Ове карактеристике су условиле стагнацију развоја Ковиља, и због тога, планско решење усмериле на локалне ресурсе.

Развој Ковиља заснивaће се на одрживом коришћењу просторних ресурса и на ефектима разнородног повезивања са ближим и ширим окружењем. У том циљу, боље ће се користити потенцијал пољопривредног земљишта, предности Специјалног резервата природе "Ковиљско–петроварадински рит" (односно Ковиљског рита), манастир Ковиљ као духовни центар, и друге вредности културног наслеђа манастира и самог насеља. С тим у вези, основа привредног развоја ће бити у различитим врстама пољопривредне производње, услугама у домену секундарног и терцијерног сектора, туризму, спорту и рекреацији. Концептом се планира већи обим, квалитет и изградња нових система инфраструктуре. Од инфраструктурних система посебно је значајан ДП А1 (Е-75), и паралелно с њим, систем нафтовода и продуктовода.

У оквиру грађевинског подручја Ковиља основна намена је породично становање, са постојећим и планираним јавним службама. Концептом просторног развоја стварају се услови за привредни развој насеља, планирањем радне зоне и мешовите привредно–стамбене зоне. Граница грађевинског подручја Ковиља је смањена, уз корекције у источном делу обухвата.

Основним концептом просторног развоја стварају се услови за уређење атара у функцији пољопривредне производње, односно туризма и рекреације на простору Ковиљског рита. Друге делатности у атару подразумевају пре свега објекте саобраћајне, енергетске и водне инфраструктуре.

6.1. Атар

6.1.1. Североисточни део атара – просторна целина број 2

Североисточни део атара обухвата површину од 4.327,35 ha, према графичком приказу број 2 "Претежна намена земљишта у атару" у Р 1:20000 (у даљем тексту: графички приказ број 2).

Планиране намене су: пољопривредно земљиште, шуме, трстици, пашњаци, површине за рекултивацију, фарме, салаши, туризма и угоститељство, водозахват, железничка пруга, ДП А1 (Е 75), саобраћајне површине и електроенергетски коридори.

Североисточни део атара Ковиља је зона најквалитетнијег пољопривредног земљишта (I и II класе), па је узгој ратарских култура доминантна привредна делатност.

У циљу развоја других видова примарне производње из области пољопривреде, зона између трасе Државног пута IIA-129 и железничке пруге је намењена за фарме за узгој стоке. Зона северно од државног пута је делом намењена салашима, па се осим постојећих планирају и нови салаши.

У јужном делу ове зоне, уз обод Ковиљског рита, планира се Туристичко-угоститељски комплекс "Шумарска кућа".

На неколико локација у зони уз ДП А1 (Е 75), налази се позајмиште земљишта и напуштена депонија, који се планирају за рекултивацију.

Друге намене у оквиру ове просторне целине су постојећи и планирани инфраструктурни коридори: друмски (ДП А1 (Е 75), ДП IIA-129, ДП IIA-114 и општински путеви), железнички (једноколосечна неелектрификована железничка пруга број 43: Нови Сад - Сајлово распутница - Римски Шанчеви - Орловат стајалиште (Томашевац), енергетски (електроенергетски, нафтовод, паневропски нафтовод, продуктовод, гасовод), и водопривредни (водозахват - потенцијално изворište воде за потребе насеља Будисава и пречистач отпадних вода за насеље Ковиљ).

6.1.2. Југозападни део атара – просторна целина број 3

Југозападни део атара обухвата површину од 2.827,72 ha, према графичком приказу број 2.

Планиране намене су: пољопривредно земљиште, пашњаци, трстици, шуме, мелиорациони канали, црпне станице и рибњак.

Мањи део ове просторне целине је обрадиво пољопривредно земљиште (намењено за ратарство, виноградарство и воћарство), а већи део се користи као пашњаци (за претежну намену сточарства), трстици и шуме.

Најзначајнија карактеристика ове просторне целине је нижа нивелација терена у односу на друге делове атара, што за последицу има висок ниво подземних вода који је директно условљен водостајем оближњег Дунава. Ниво вода се контролише разгранатом мрежом канала који су усмерени ка две црпне станице (ЦС "Ковиљ" и ЦС "Дунавац").

У оквиру југозападног дела атара планирају се пречистач отпадних вода и трафостаница 110/20 kV "Ковиљ" уз планирани општински пут Ковиљ-Каћ.

Дефинисана је зона виноградарских кућа на потесу "Виногради", уз атарски пут у наставку Улице Илије Нешина.

6.1.3. Манастир Ковиљ – просторна целина број 4

Просторна целина коју чини део поседа манастира Ковиљ обухвата површину од 434,98 ha.

Планиране намене су: манастир, туризам и угоститељство, пољопривреда, пашњаци и шуме. Целина обухвата заштићену околину споменика културе манастир Ковиљ и парцелу број 6755 која се налази између границе заштићене околине манастира и Специјално резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит".

Намена простора, услови уређења и грађења планираће се према Одлуци о утврђивању заштићене околине споменика културе манастира Ковиљ и ППППН "Ковиљско - петроварадински рит". У оквиру ове просторне целине, планирају се објекти који својом наменом, габаритом, волуменом и обликом неће угрозити основну функцију манастира и његову заштићену околину. Планираће се садржаји у намени туризма и пољопривредне производње (фарме, пластеници, расадник, рибњак и друго).

Постојећи објекти на потесу "Тиквара" се планирају за туризам и угоститељство.

6.1.4. Ковиљски рит и Дунав – просторна целина број 5

Просторна целина Ковиљски рит и Дунав обухвата површину од 2.505,25 ha, према графичком приказу број 2. Ова целина обухвата најјужнији део атара Ковиља, односно део Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит" са делом Дунава на подручју КО Ковиљ. Планиране намене простора су: шуме, мочваре, трстици, и водене површине (Дунав и Дунавац). Цео простор је под режимом заштите специфичног еко-система подунавских шума и ритова, са заштићеним биљним стаништем (IPA подручје) и заштићеним стаништем птица (IBA подручје).

Заштита резервата је структурирана у три степена заштите, према укупним природним вредностима, што је условило начин коришћења простора, односно могућност изградње објеката.

На појединим локалитетима у оквиру Ковиљског рита ("Карловачка плажа", "На крај света", "Шлајз" и други) планирају се туристичко - угоститељски и туристичко-рекреативни садржаји.

Зона кућа за одмор (викенд-насеље) "Субић" се задржава у постојећем обухвату.

6.2. Грађевинско подручје (просторна целина број 1)

Грађевинско подручје обухвата површину од 548,40 ha и дели се на три урбанистичке целине, према графичком приказу број 5:

1. Урбанистичка целина број 1, претежно намењена становању, централним функцијама и јавним службама;
2. Урбанистичка целина број 2, намењена становању, и спорту и рекреацији;
3. Урбанистичка целина број 3, намењена радним зонама.

6.2.1. Урбанистичка целина број 1

Урбанистичка целина број 1, површине 412,09 ha, обухвата највећи део грађевинског подручја Ковиља.

Намене у оквиру урбанистичке целина број 1 су: породично становање, мешовита пословно-стамбена зона, централне функције, вашариште, јавне службе, верски објекти, спортски центар на Ади, комуналне површине (гробља, пијаца и гасна мерно–регулациона станица), станица за снабдевање горивом, тргови, сквер и заштитно зеленило.

Урбанистичку целину број 1 чине блокови ивичне изградње претежно намењени породичном становању, спратности П+Т до П+1+Пк.

Део урбанистичке целине број 1, дуж Улице Лазе Костића од Трга солунских добровољаца до Трга ослобођења, планира се као зона центра Ковиља.

6.2.2. Урбанистичка целина број 2

Урбанистичка целина број 2, површине 61,42 ha, обухвата источни део грађевинског подручја Ковиља.

Намене у оквиру урбанистичка целине број 2 су: породично становање (нова стамбена зона) и спорт и рекреација (спортско-рекреативни центар). Простор је ограничен улицама 29. новембра, Војвођанских бригада, Бранка Радичевића и Партизанском, односно границом грађевинског подручја.

Урбанистичка целина број 2 није приведена намени и тренутно се користи за повртњаке и винограде. Простор се постепено изграђује објектима породичног становања.

6.2.3. Урбанистичка целина број 3

Урбанистичка целина број 3, површине 75,57 ha, обухвата крајњи северозападни део грађевинског подручја Ковиља. Урбанистичка целина број 3 је намењена пословању у радној зони.

Пословање у радној зони обухвата секундарне (производња у домену непољопривредних делатности) и терцијарне привредне делатности (услужно занатство, услуге и сервиси из области друмског транспорта и остало). Простор је ограничен улицама Браће Вуков, Паје Гаћеше и Саве Зорића, односно границом грађевинског подручја.

Урбанистичка целина број 3 није приведена намени, односно постоји неколико објеката за складиштење пољопривредних производа.

6.3. Биланс површина

Табела број 5: Површина грађевинског подручја и атара.

Простор у обухвату плана	Површина (ha)	Површина (%)
Грађевинско подручје насељеног места Ковиљ	548,40	5,15
Атар Ковиља	10.079	94,85
Укупно	**10.643,70 ha**	**100%**

Табела број 6: Површине просторних целина

Просторне целине	Површина (ha)	Површина (%)
Просторна целина број 1-грађевинско подручје Ковиља	548,40	5,15
Просторна целина број 2-северни део атара	4.327,35	40,66
Просторна целина број 3-југозападни део атара	2.827,72	26,57
Просторна целина број 4-Манастир Ковиљ	434,98	4,08
Просторна целина број 5-Ковиљски рит и Дунав	2.505,25	23,54
укупно	**10.643,70 ha**	**100%**

Табела број 7: Биланс површина по наменама.

Намена	**Површина (ha)**	**Површина (%)**
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ		
Становање	319,11	58,04
Радна зона	63,99	11,66
Мешовита привредно-стамбена зона	9,69	1,76
Централне функције	8,96	1,63
Постојећа предшколска установа	0,84	0,15
Постојећа основна школа	1,1	0,2
Планирана предшколска установа	0,76	0,13
Планирана основна школа	2,36	0,43
Амбуланта	0,13	0,023
Апотека	0,09	0,016
Ветеринарска станица	0,1	0,018
Друштвени дом	0,08	0,014
Културно-образовни центар	0,55	0,1
Мултифункционална сала	0,42	0,07
Спортски центар у Ади	3,95	0,72
Спортско-рекреативни центар	10,37	1,89
Месна канцеларија и месна заједница	0,17	0,03
Пијаца	0,05	0,01
Горњековиљско гробље	4,77	0,87
Доњековиљско гробље	5,51	1
Вашариште	0,6	0,1
Трг солунских добровољаца	0,30	0,05
Трг ослобођења	0,24	0,04

Трг браће Јовановић	0,31	0,05
Сквер	0,15	0,02
Заштитно зеленило	7,60	1,38
Станица за снабдевање горивом	0,28	0,05
Мерно регулациона станица	0,015	0,003
Горњековиљска црква	0,75	0,13
Доњековиљска црква	0,40	0,07
Римокатоличка црква	0,59	0,1
Адвентистичка црква	0,05	0,01
Назаренска црква	0,05	0,01
Саобраћајне површине - улице	97,18	17,72
Зона насипа (долме)	1	0,18
Појас Дунавца (водена површина)	5,88	1,07
Површине за хидротехничке захвате	0,03	0,005
укупно	**548,40**	**100 %**
НАМЕНА ПОВРШИНА АТАРА	**Површина (ha)**	**Површина (%)**
Подручје манастира Ковиљ		
Манастир, конаци и помоћни објекти	4,2	0,04
Расадник	4,43	0,04
Пластеници	1,3	0,01
Манастирски рибњак	3,72	0,04
Чарда на "Тиквари"	0,30	0,003
Пољопривредне површине		
Пољопривредно земљиште	6.190,5	61,42
(Зона фарми: 69,83 ha)		
(Зона салаша: 430,19 ha)		
(Зона виноградарских кућа: 18,54 ha)		
Површине за рекултивацију (намена шуме)	41,07	0,41
Трстици	212,5	0,02
(Слатине: 128,28 ha)		
Пашњаци	193	1,91
Рибњак	15,2	0,15
Шуме и шумско земљиште		
Шуме	2.161,1	21,44
Комуналне површине		
Водозахват (за насеље Будисава)	1	0,01
Постројење за пречишћавање отпадних вода	1,5	0,01
Насип	179,56	1,78
ТС 110/20kV "Ковиљ"	0,35	0,003
Туризам и угоститељство		
Зона кућа за одмора (викенд насеље) "Субић"	1,88	0,02
"Шумарска кућа" (угоститељство и туризам)	1,04	0,01

"На крај света" (угоститељство и туризам)	0,42	0,004
Остали објекти		
Станица за снабдевање горивом	1,5	0,01
Водене површине		
Мочваре	22,68	0,23
Мелиорациони канали	167,5	1,66
Рукавци Дунава	129	1,28
Дунав	317,6	3,15
Саобраћајне површине		
Коридор Државног пута А1 (Е 75)	111,66	1,11
Остале саобраћајне површине	316	52,4
укупно	**10.079**	**100**

6. ПЛАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

Планом је извршена подела грађевинског земљишта на површине јавне и површине осталих намена.

За подручја за која је основ за реализацију овај план, планом су утврђене површине јавних намена. Од целих и делова катастарских парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичким приказима број 3 "План регулације површина јавне намене са саобраћајном инфраструктуром у атару" у Р 1: 20.000 (у даљем тексту: графички приказ број 3), број 6.1. "План саобраћаја, регулације и нивелације са планом парцелације површина јавне намене у грађевинском подручју-северни део" у Р 1: 2.500 и број 6.2. "План саобраћаја, регулације и нивелације са планом парцелације површина јавне намене у грађевинском подручју-јужни део" у Р 1:2.500. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на наведеним графичким приказима.

За просторе који су одређени за даљу разраду, услови за формирање грађевинске парцеле и површина јавне намене дефинисаће се плановима детаљне регулације.

7.1. План регулације површина јавне намене у атару

Површине јавне намене у атару су:

- саобраћајне површине,
- железничко подручје,
- водена површина (Дунав, Дунавац, мелирациони канали),
- насип,
- постројење за пречистач отпадних вода,
- водозахват и
- транформаторска станица "Ковиљ" 110/20 kV.

Све остале површине ће се сврстати у површине осталих намена.

Површине јавне и осталих намена приказани су на графичком приказу број 3.

7.2. План регулације површина јавне намене у грађевинском подручју

Површине јавне намене у оквиру грађевинског подручја су:

- саобраћајне површине;
- основна школа,
- предшколска установа,
- здравствене установе,
- ветеринарска станица,
- установе културе,
- локална самоуправа,
- спорт и рекреација,
- трг, сквер,
- заштитно зеленило,
- гробље,
- пијаца,
- насип,
- површине за хидротехничке захвате,
- мерно–регулациона гасна станица,
- трафостаница и
- водене површине (Дунавац, мелирациони канали).

Све остале површине ће се сврстати у површине осталих намена.

Површине јавне и осталих намена приказани су на графичким приказима бр. 6.1. и 6.2.

7.3. План нивелације

Ковиљ је изграђен уз обалу Дунавца од којег је у југоисточном делу одвојен одбрамбеним насипом, са котом круне на том делу од 79,30 m н.в. Насеље је на скоро равном терену између кота око 73,00 на обали Дунавца до 82,50 m н.в. у источном делу насеља. Изграђени и планирани коловози су прилагођени постојећем терену, минималног су пада око 0,2% изузев оних који се спуштају на обалу Дунавца 1%. Коловозе углавном прате канали за одводњавање атмосферских вода.

Постојећа нивелација терена се задржава највећим делом. Планом нивелације дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајница-улица, интерполоване коте и нагиб нивелете. Нивелете тротоара око објеката рачунају се према нивелети коловоза.

План нивелације за саобраћајнице-путеви у атару урађен на основу катастарско-топографског плана у размери 1: 2500, а при изради пројекта саобраћајница могућа су одступања нивелета од нивелета датих овим планом.

Пре реализације саобраћајница терен је потребно снимити терен и нивелационо решење прилагодити постојећем стању уз поштовање основне концепције плана, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета.

8. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

8.1. Саобраћај

Насеље Ковиљ се налази источно од града Новог Сада. Центар Ковиља је удаљен око 23 km од центра Новог Сада и 16 km од најсевернијe стамбене зоне, док су границе грађевинских реона Ковиља и Новог Сада међусобно удаљене 8,5 km. Време путовања путничким аутомобилом од Ковиља до Новог Сада износи од 30 до 40 минута, односно јавним приградским превозом око 60 минута.

Подручје које обухвата план карактеришу друмски, а мање железнички и водни саобраћај.

Својим положајем, Ковиљ у односно на наведене видове саобраћаја, пружа веома повољне услове за њихов развој, а истовремено то захтева и проналажење адекватних решења којима ће функција саобраћаја бити усаглашена са свим осталим функцијама насеља и његовим планираним просторним развојем.

8.1.1. Друмски саобраћај

Друмска саобраћајна мрежа у обухвату плана дели се на две категорије.

1. Примарна мрежа, са основном функцијом обезбеђивање протока транзитног саобраћаја што већег капацитета, комфора и безбедности уз што мањи број конфликтних тачака на мрежи, коју чине:
   - државни путеви (ДП): државни пут IA реда број 1 (државна граница са Мађарском (гранични прелаз Хоргош) - Нови Сад – Београд – Ниш - државна граница са Македонијом), државни пут IIA реда број 129 (Кађ – Шајкаш – Перлез – Ковачица – Сечањ - државна граница са Румунијом) и државни пут IIA реда број 114 (Бачко Градиште – Чуруг – Жабаљ – Шајкаш - веза са државним путем IA реда број1),
   - општински путеви (ОП) према насељима: Будисава (Улица Бранка Бајића), Кађ (Улица Тозе Марковића), Шајкаш и Нови Сад (Улица Лазе Костића), Вилово и Гардиновци (Улица Јовице Павлице).
2. Секундарна мрежа са основном функцијом дистрибуције циљног и изворног саобраћаја унутар самог насеља коју чине:
   - сабирне и приступне улице унутар грађевинског подручја насеља и
   - некатегорисани путеви у атару (атарски путеви).

- Најзначајнији планиране интервенције на друмској саобраћајној мрежи су приказане у графичком приказу број 5, а чине их:
- изградња тротоара тамо где у постојећем стању недостају,
- изградња бициклистичких стаза,
- изградња кружних раскрсница,
- изградња општинских путева према насељима: Кађ, Нови Сад, Вилова и део пута према Гардиновцима (обилазница око манастира Ковиљ),
- изградња нових улица у урбанистичкој целини број 2,
- изградња путног објекта на укрштању Државног пута А1 (Е 75) и општинског пута према насељу Вилово,
- изградња путног објекта на укрштању Државног пута IIA-114 и једноколосечне неелектрифицирана железничка пруга број 43: (Нови Сад) - Сајлово распутница - Римски Шанчеви - Орловат стајалиште (Томашевац).
- изградња паркинга испред објеката јавних служби и гробља.
- Могућа је изградња површинских кружних раскрсница где за то постоје потребе и просторне могућности иако то графичким приказом број 3 није назначено, а према следећим условима:
- ако се захтева већи ниво безбедности у саобраћају,
- ако прилазни краци имају максимално 2+2 саобраћајне траке,
- ако су прилазни краци подједнако оптерећени,
- ако нема семафорске координације на прилазним крацима у односу на суседне раскрснице,
- ако се постављају на раскрсницама које су мало или средње оптерећене и то максимално 3400 возила/сат у самој раскрсници или максимално 2400 возила/сат по једном прилазу.

У зонама породичног становања планирано је паркирање у оквиру индивидуалних парцела за потребе корисника парцеле, док се у зонама осталих насељских садржаја планирају улични и паркинзи у оквиру појединачних комплекса, а у складу са просторним могућностима и потребама.

Могућа је изградња уличних паркинга иако они нису уцртани у графичком приказу број 5 или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

<u>Бициклистички и пешачки саобраћај</u>

Афирмација бициклистичког саобраћаја треба да буде на што већем нивоу, како би се овај вид превоза што више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклистичких стаза иако ове саобраћајне површине нису уцртане у графичком приказу број 5 или у карактеристичном попречном профилу.

Бициклистичке и пешачке стазе се не планирају у слободном профилу државног пута IA реда број 1. Бициклистичке и пешачке стазе које су у оквиру државних путева II реда, који су предмет овог плана, се планирају са разделним зеленим појасом у односу на коловоз.

Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Посебан акценат треба дати развоју бициклистичког туризма-међународним пројектима који се заснивају на изградњи тзв. "зелених путева". Трасе "туристичких" бициклистичких стаза углавном треба планирати по постојећим насипима, атарским и шумским путевима при чему овакве бициклистичке стазе не захтевају обавезну нову изградњу, већ се могу и само адекватно обележити одговарајућом саобраћајном сигнализацијом. У Ковиљу је траса тзв "зелених путева" планирана дуж насипа према реци Дунав.

На путевима где је мали број пешака и бициклиста могуће је планирати комбиновано пешачко-бициклистичке стазе.

Станице за снабдевањем горивом

Локација станица за снабдевањем горива се планира тако да њени прикључци на саобраћајну мрежу омогуће ефикасно и безбедно одвијање саобраћаја у зони прикључка станице, што се пре свега односи на његов положај у односу на раскрсницу, пешачки прелаз, аутобуско стајалиште и сл. По правилу најмања удаљеност прилаза станице за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 25 m. Такође, планирана локација станице треба да задовољи све услове управљача пута, надлежних установа, јавних и јавних комуналних предузећа.

Станице за снабдевање горивом могу бити изграђене са ужим или ширим садржајем. Под ужим садржајем станице за снабдевање горивом подразумевају се следећи садржаји:

- места за истакање за све врсте горива,
- манипулативна површина,
- цистерне,
- систем цевовода,
- отвори за пуњење и преглед цистерни,
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом,
- надстрешница.

Под ширим садржајем станице за снабдевање подразумева се ужи садржај станице за снабдевање горивом, уз додатак следећих садржаја:

- перионице,
- сервисне радионице,
- угоститељства,
- паркинга.

Задржава се постојећа станица за снабдевање горивом на парцели број 3307/2 у Улици Ђорђа Бешлина. Дозвољена је реконструкција, доградња и надоградња постојећег објекта до спратности П+1 (раван кров) до 20% заузетости парцеле.

Парцела број 163/3 је планирана за проширење садржаја постојеће суседне станице за снабдевање горивом. Планирана је изградња објеката спратности П+1 (раван кров) искључиво за пословну намену (аутомеханичарска радионица, перионица, продавнице ауто-делова и друго). Могућа је изградња сервисних и помоћних објеката спратности П+Т до индекса заузетости парцеле до 20%.

Могућа је изградња станица за снабдевање горивом за сопствене потребе у оквиру основне намене у радној зони.

8.1.2. Железнички саобраћај

Железничку саобраћајну мрежу у обухвату плана чине:

- једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга број 43: (Нови Сад) - Сајлово распутница - Римски Шанчеви - Орловат стајалиште (Томашевац) од 26+489 km до 30+436 km и
- путни прелази у km 26+489 (на месту прелаза Државног пута IIA-129 преко пруге) и у km 29+015 осигурани саобраћајним знацима на путу и троугловима прегледности.

Најзначајнији планиране интервенције на железничкој саобраћајној мрежи су:

- планирана ревитализација и модернизација (респективно електрификација) постојеће железничке пруге и
- денивелација друмског прелаза са Државним путем IIA-129.

Приликом планирања укрштаја железничке пруге са јавним путевима тежило се свођењу на њихов најнеопходнији број и то усмеравањем два или више јавних путева на заједничко место укрштања.

Приликом било каквих интервенција на железничкој саобраћајној мрежи услове затражити од "Железнице Србије" ад. При томе се мисли и на изградњу денивелисаних укрштаја железничке пруге са пешачким прелазом или друмском саобраћајном мрежом која се може вршити изградњом друмских надвожњака или подвожњака.

8.1.3. Водни саобраћај

Водни саобраћај се одвија на реци Дунав од km 1244 до km 1250+500.

Најзначајнији планиране нтервенције на водној саобраћајној инфраструктури су:

- изградња привеза за чамце код km 1244+800 и
- изградња привеза за чамце на локалитетима "Карловачка плажа", "Тиквара" и "На крај света", према графичком приказу број 2.

Пловни пут на деоници Дунава у обухвату плана има статус међународног пловног пута класе VI с са минималном ширином пловног пута од 180 m.

Приликом било каквих интервенција на Дунаву, услове треба тражити од Министарства саобраћаја, сектор за пловни саобраћај и безбедност пловидбе.

8.1.4. Ваздушни саобраћај

Могућа је изградња хелиодрома у обухвату плана иако није уцртан у графичким приказима бр. 3 и 5. Локације које су погодне за хелиодроме морају задовољавати услове да су стабилизоване равне површине са или без коловозног застора, минималних димензија 25x25 m, са прилазним површинама без препрека уз прибављену сагласност и услове Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

8.1.5. Јавни путнички саобраћај

Развој јавног превоза путника неопходан је у што већем обиму, што се може постићи повећањем комфора и нивоа услуге, односно подизањем квалитета услуга превоза. Неопходне су активности које би јавни превоз што више популаризовале, те би тиме овај вид транспорта постао конкуренција аутомобилу. Те активности су давање приоритета возилима јавног превоза, изградња аутобуских ниша и њихово уређење, увођење савремених информационих система, увођење савремених возила итд.

У оквиру друмске саобраћајне мреже где саобраћају возила јавног превоза, могућа је изградња аутобуских ниша (стајалишта) и окретница за аутобусе и ако оне нису уцртане у графичком приказу број 5. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити ниша или окретница.

Јавни саобраћај се не планира у оквиру државног пута IA реда број 1.

8.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Насеље је повезано на Новосадски водоводни систем преко доводника воде профила Ø 200 mm.

Секундарна водоводна мрежа изграђена је у свим постојећим улицама и профила је Ø 100 mm и Ø 150 mm.

Постојећа водоводна мрежа планом се задржава уз могућност реконструкције дотрајалих деоница и измештања у профилу улице, а према планираном распореду инсталација дефинисаном у попречним профилима улица.

Планира се изградње секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у свим новопланираним улицама.

На југоисточном делу парцеле број 4427/8 планира се изградња хлорне станице, станице за повишење притиска и резервоара питке воде, а све у циљу побољшања квалитета воде и притисака у водоводној мрежи.

Потребе за технолошком водом решаваће се захватањем воде из подземних водоносних слојева преко бушеног бунара.

Појединачне потребе за водом, корисника у атару решаваће се преко бушених бунара на сопственим парцелама.

Постојећа и планирана водоводна мрежа својим капацитетом задовољиће потребе за водом садашњих и будућих корисника простора.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко сепаратног канализационог система.

Отпадне воде из насеља ће се преко постојеће и планиране канализационе мреже, одводити на пречистач отпадних вода за насеље Ковиљ, капацитета 7.000 ES.

Пречистач отпадних вода реализован је на локалитету северозападно од насеља.

Планом се омогућава доградња постојећег пречистача отпадних вода, како у смислу повећања капацитета, тако и у смислу побољшања квалитета пречишћених вода, а све у складу са условима надлежних институција.

У насељу је изграђена секундарна канализациона мрежа отпадних вода и девет црпних станица.

Канализациона мрежа отпадних вода је профила Ø 250 mm и Ø 300 mm.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода у свим постојећим улицама у којима није реализована до сада, као и у свим новопланираним улицама, са оријентацијом на постојећу канализациону мрежу.

Планом се омогућава изградња нових црпних станица имајући у виду да се ради о изразито равничарском терену и да се постижу знатне дубине укопавања мреже.
Црпне станице ће бити шахтног типа и изградиће се у регулацији улице.

Црпну станицу отпадних вода могуће је израдити у југоисточном делу парцеле број 4427/8 која је намењене за хидротехничке захвате.

Појединачне потребе за одвођењем отпадних вода корисника у атару решаваће се преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника.

Атмосферске воде ће се преко постојеће и планиране отворене уличне каналске мреже одводити према постојећим мелиорационим каналима који функционишу у оквиру мелиорационих сливова "Дунавац" и "Ковиљ".

У склопу мелиорационих система постоје две мелиорационе црпне станице.

Планом се омогућава реконструкције и доградња постојећих мелиорационих црпних станица и других водопривредних објеката, а све у складу са потребама надлежног водопривредног предузећа.

Планом се омогућава делимично зацевљење отворене уличне каналске мреже због просторних и хидрауличких услова.

Заштитни појас уз мелиорационе канале биће ширине 5 m у грађевинском подручју, односно 10 m у ванграђевинском подручју (атару) мерено од горње ивице канала, обострано.

У заштитном појасу канала забрањена је изградња свих врста објеката (и привремених), као и садња дрвећа, појас мора остати проходан за механизацију која одржава канале.

Постојећа и планирана канализациона мрежа својим капацитетом задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода, садашњих и будућих корисника простора.

Одбрана од поплава

Планом се задржава постојећи систем одбрана од поплава.

Одбрана од високих вода Дунава, спроводиће се преко земљаног насипа који штити насеље Ковиљ и атар насеља од високих вода Дунава вероватноће појаве једном у сто година.

Забрањено је градити објекте, копати бунаре, ровове и канале поред насипа у појасу ширине најмање 50,0 m од ножице насипа према брањеном подручју, осим ако је

њихова функција заштита од штетног дејства вода или је техничком документацијом урађеном у складу са Законом о водама, доказано да није угрожена стабилност насипа. Забрањено је садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундационом појасу ширине најмање 10 m ножице насипа ка водотоку и у брањеној зони на удаљености до 50 m од унутрашње ножице насипа.

У заштитном појасу насипа забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа, појас мора остати проходан за потребе проласка механизације службе одбране од поплава.

Просторним планом Града предвиђена је изградња саобраћајнице у заштитном појасу насипа. Пројектно техничка документација мора доказати да планирана саобраћајница ничим неће угрозити постојећи насип, како у периоду изградње тако и у периоду експлоатације. За потребе израде пројектно техничке документације саобраћајнице, неопходно је прибавити посебне услове од ЈВП "Вода Војводине" Нови Сад.

Наводњавање

Омогућава се изградња заливних система у атару, са захватањем воде из подземних водоносних слојева или мелиорационих канала, а све у складу са условима ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад.

Условљава се израда плана детаљне регулације за потребе реализације планиране отворене каналске мреже, односно, за потребе планираних заливних система на просторима где их данас нема.

Приликом израде пројектно техничке документације, за коју је основ за спровођење план генералне регулације, потребно је прибавити позитивно мишљење надлежног водног органа.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 74,00 до 78,80 m н.в.,

- минималан ниво подземних вода од 72,00 до 76,10 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је североисток-југозапад са смером пада према југозападу.

8.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање електричном енергијом биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV „Римски шанчеви“, ТС 110/20 kV „Нови Сад 9“ и нова ТС 110/20 kV "Ковиљ". Од ових ТС ће полазити далеководи и мрежа 20 kV до насеља. Ови водови ће напајати постојеће и планиране дистрибутивне трансформаторске станице 20/0,4 kV од којих ће полазити мрежа јавне расвете и дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на подручју плана.

У наредном периоду потребно је повећати капацитете мреже и обезбедити додатно напајање изградњом 20 kV надземних и подземних водова и дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV. До нових објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица 20/0,4 kV. Осим планираних ТС које су приказане у графичком приказу број 7.1. „План енергетске инфраструктуре-северни део“ и број 7.2. „План енергетске инфраструктуре-јужни део“, нове ТС се могу градити као стубне или као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу. За пословно-производне садржаје према потреби ће се градити сопствене ТС на парцелама инвеститора. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа, ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Планирана електроенергетска мрежа 20 kV, као и дистрибутивна мрежа 0,4 kV могу се градити и подземно и надземно. На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења. У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Ради повећања електроенергетских капацитета и сигурности напајања потрошача, а због предвиђене изградње пословно - производних садржаја у радној зони и уз аутопут Е-75, у наредном периоду потребно је изградити нову трансформаторску станицу 110/20 kV "Ковиљ" и прикључни далековод 110 kV северозападно од грађевинског подручја.

Снабдевање топлотном енергијом

Подручје Ковиља ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система, локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије.

Основни објекат за снабдевање гасом биће Главна мерно - регулациона станица (ГМРС) "Будисава" од које полази гасовод средњег притиска до мерно - регулационе станице (МРС) у Ковиљу. Од МРС ће полазити дистрибутивна гасоводна мрежа до потрошача, као и гасоводи средњег притиска до пословно-производних комплекса. Због планиране изградње потребно је изградити још једну МРС у средишњем делу подручја. Нове МРС се могу градити и на парцелама намењеним пословању у случају потреба за већим капацитетима. Планира се изградња дистрибутивне мреже и прикључака до нових објеката.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони систем могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора (пећи и котлови на дрвну биомасу и угаљ) и коришћењем обновљивих извора енергије.

Енергетска инфраструктура у атару

Од крупне електроенергетске инфраструктуре преко атарског подручја, на истоку, прелазе два далековода 400 kV и један далековод 220 kV, а планира се изградња далековода 110 kV за нову ТС 110/20 kV "Ковиљ". Сви далеководи имају заштитне коридоре у којима није дозвољена изградња објеката и садња високо и средње растућег дрвећа и воћки, осим уз посебне услове и сагласност ЈП "Електромрежа Србије". На свим далеководима могућа је

санација, адаптација и реконструкција за потребе интервенција или ревитализације електроенергетског система.

Кроз атар још пролазе и далеководи 20 kV чија заштита је дефинисана важећим правилницима из ове области.

Планира се изградња далековода 20 kV према Шајкашу и Гардиновцима. На трасама 20 kV водова, или изградњом 20 kV огранака од њих, могу се постављати стубне трансформаторске станице за потребе снабдевања електричном енергијом објеката у функцији пољопривредне производње, салаша и зона кућа за одмор. Наведени садржаји имају могућност прикључења и на гасоводну мрежу уз одговарајуће услове надлежног дистрибутера.

Нови електроенергетски водови могу се градити и за потребе прикључења објеката у ванграђевинском подручју који ће се бавити производњом електричне и топлотне енергије.

Од објеката крупне термоенергетске инфраструктуре на подручју се налази магистрални гасовод (МГ-04) Сента-Батајница са огранком за Нови Сад и магистрални нафтовод Панчево - Нови Сад (ДН1) са својим заштитним коридорима у којима није дозвољена изградња објеката, осим уз посебне услове и сагласност ЈП "Србијагас" и "ЈП "Транснафта". У коридору нафтовода планира се изградња продуктовода према Просторном плану подручја посебне намене система продуктовода кроз Републику Србију ("Службени гласник РС" број 19/11).

Приликом изградње нових инсталација крупне енергетске инфраструктуре потребно је водити рачуна о постојећим саобраћајницама и подземним и надземним инсталацијама водне, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре, односно изградњу вршити уз прибављање услова од власника или управљача над овим објектима.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења следећих обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи

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

Активни соларни системи у ванграђевинском подручју

Соларни системи (соларни колекторски систем или систем са фотонапонским панелима) за сопствене потребе и комерцијалну производњу енергије могу се постављати у ванграђевинском подручју под следећим условима:

- наводњавање - дозвољава се постављање резервоара за воду, фотонапонских панела и пратеће опреме потребних димензија на земљи за потребе наводњавања пољопривредних површина на свим класама земљишта;
- стакленици и пластеници - дозвољава се постављање фотонапонских панела и соларних колектора на земљи и на објектима за потребе загревања, заливног система или осветљења стакленика или пластеника до максимално дефинисаних урбанистичких параметара за ове просторе ;
- салаши, фарме и објекти у функцији примарне пољопривредне производње - дозвољава се постављање фотонапонских панела и соларних колектора на кровним површинама и фасадама објеката за потребе загревања, припреме топле потрошне воде и снабдевања електричном енергијом. Препоручује се употреба комбинованих система за производњу енергије из обновљивих извора (соларна енергија са енергијом ветра, геотермалном енергијом или енергијом биомасе);
- објекти саобраћајне инфраструктуре – као пратећи садржај дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе осветљења, сигнализације и видеонадзора путева, надвожњака и објеката у функцији путног објекта; на путним објектима као што је мост, надвожњак и сл. дозвољава се постављање фотонапонских панела по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута; у заштитном појасу поред јавног пута по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута, могуће је заштитну ограду (за звучну и визуелну заштиту) изградити од фотонапонских панела; у заштитном пружном појасу и на објектима железнице уз сагласност управљача дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе комерцијалне производње електричне енергије и за потребе управљања (рампе), сигнализације, осветљења и видео надзора;
- водни објекти и инфраструктура - на постројењима за прераду воде, пумпним станицама и сл. дозвољава се постављање фотонапонских панела на објектима и на земљи. Фотонапонски панели могу се постављати и на отвореним каналима поштујући ограничења дефинисана Законом о водама;
- рибњаци - на воденим површинама дозвољава се постављање фотонапонских панела.

Соларни системи за **комерцијалну производњу** електричне и/или топлотне енергије могу се градити у ванграђевинском подручју и то на пољопривредном земљишту 6. класе и ниже, трстици и пашњаци – уз обавезну израду плана детаљне регулације и стратешке процене утицаја на животну средину.

Активни соларни системи у грађевинском подручју

Соларни системи за **сопствене потребе и комерцијалну производњу** могу се постављати у грађевинском подручју под следећим условима:

- објекти породичног становања – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система;
- објекти пословања, пословно-стамбени објекти, објекти спорта и рекреације, туристички објекти, објекти јавне и других намена – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно - технички услови то дозвољавају; на постојећим (уз сагласност пројектанта објекта или Друштва архитеката Новог Сада) и планираним објектима дозвољава се постављање соларних система на препустима у форми ограде или надстрешнице; на планираним објектима фасадни еле-

менти могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;

- површине јавне намене - на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео - надзора (у регулацијама улица, у заједничким блоковским површинама, у парковима, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта, изнајмљивање бициклова и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела.

Соларни системи за **комерцијалну производњу** електричне и/или топлотне енергије могу се градити у грађевинском подручју и то:

- у радној зони - дозвољава се изградња соларних енергана и соларних електрана (снаге до 10 MW) или комбинованих енергетских производних објеката који користе обновљиве изворе енергије. За изградњу оваквих објеката обавезна је израда плана детаљне регулације уколико не постоји приступни пут и остали капацитети инфраструктуре, или израда урбанистичког пројекта ако је дефинисан приступни пут и ако постоји изграђена одговарајућа инфраструктура. Такође је обавезна израда стратешке процене утицаја на животну средину.

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:

- постројења за производњу електричне и топлотне енергије из биомасе или у комбинацији са другим ОИЕ могу се градити у грађевинском подручју у оквиру радне зоне. За изградњу оваквих објеката обавезна је израда плана детаљне регулације уколико не постоји приступни пут и остали капацитети инфраструктуре или израда урбанистичког пројекта ако је дефинисан приступни пут и ако постоји изграђена одговарајућа инфраструктура. Такође је обавезна израда стратешке процене утицаја на животну средину;
- постројења за производњу електричне и топлотне енергије из биомасе или у комбинацији са другим ОИЕ могу се градити у ванграђевинском подручју на пољопривредном земљишту 6. класе и ниже, трстицима и пашњацима, уз обавезну израду плана детаљне регулације и стратешке процене утицаја на животну средину;
- постројења за производњу биогаса из биљног и животињског отпада за сопствене потребе могу се градити за потребе објеката у функцији примарне пољопривредне производње и на фармама, а до максимално дефинисаних урбанистичких параметара за ове просторе.

Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати на парцелама свих намена које се односе на могућу изградњу објеката. У случају ископа бунара потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Енергија ветра

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

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

Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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.

8.4 Електронске комуникације

Подручје Ковиљ ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Планирана је изградња оптичког кабла Каћ - Шајкаш - Тител са проводним каблом

за Ковиљ. 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.

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 и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове уз обавезну сагласност власника, односно корисника парцеле; антенске стубове могуће је постављати на парцелама свих намена; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког проводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука Светске здравствене организације;
- изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

Постојећи системи мобилне телефоније се задржавају до привођења простора планираној намени уз обавезно периодично мерење јачине зрачења како је то важећим правилницима дефинисано.

9. ЗАШТИТА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ

9.1. Заштита културно-историјских споменика

Непокретна културна добра

1. МАНАСТИР КОВИЉ, Душана Вицкова 51, Ковиљ;

Одлука о утврђивању за непокретно културно добро од великог значаја: „Сл. лист АПВ“, бр. 28/91

Одлука Владе Републике Србије о утврђивању заштићене околине споменка културе Манастира Ковиљ 05 број 633-152/2008 од 17. јануара 2008. године: „Службени гласник РС“, бр. 7/08 од 18 јануара 2008. године

Заштићена околина споменика културе: Кат парцеле бр: 3240, 3248, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3261, 3262, 3263, 3264, 3275, 3285, 3288, 3289, 3290, 3291, 3292, 3293, 3329, 3331, 5838, 5839, 5840, 5841, 5854, 6555, 6862, 6863, 6990, 6991, 6993, К.О. Ковиљ у државној својини, 3279, 3280, 3281, 3283, 3284, 3286, 3287, 5834, 6556, 6557, 6561/2, 6562, 6753, К.О. Ковиљ у друштвеној својини, 3241, 3249, 5818, 5819, 5820, 5821, 5822, 5823, 5824, 5825, 5826, 5827, 5828, 5829, 5830, 5831, 5832, 5833, 5835, 5836, 5837, 5842, 5843, 5844, 5845, 5846, 5847, 5855, 5856, 5857, 5858, К.О. Ковиљ у приватној својини, 3265, 3267, 3268, 3269, 3270, 3272, 3273, 3274, 3278, 3330, 6554, 6560, К.О. Ковиљ у својини Манастира Ковиљ, 3260, 5817, 6754, 6850, К.О. Ковиљ у мешовитој својини.

Мере заштите за споменик културе:

- заштићени споменик не може се преправљати, реставрисати, дозиђивати или рушити, а забрањена је свака градња и ма каква промена облика терена у његовој непосредној околини без претходне дозволе Завода,
- заштићене иконе не могу се рестаурисати нити премештати без претходног одобрења Завода.

Мере заштите заштићене околине споменика културе:

- очување аутентичности амбијента у којем се налази споменик културе,
- забрана активности које нарушавају природно окружење споменика културе,
- забрана градње индустријских, енергетских, инфраструктурних, привредних и других објеката трајног или привременог карактера који својом наменом, габаритом, волуменом, обликом или отпадним материјама могу угрозити и деградирати споменик културе и његово функционисање као верског објекта, или његову заштићену околину,
- пре извођења земљаних радова обавезна су заштитна археолошка ископавања,
- све садржаје делатности и намене простора и објеката у оквиру заштићене околине прилагодити намени споменика културе као верског објекта,
- забрана промене намене површина и култура до доношења одговарајућих планских аката,
- забрана експлоатације шума на начин и у размерама које доводе до деградације састојина и огољавање терена, као и чисте сече,
- забрана депоновања чврстог отпада, чије одлагање вршити организовано у оквиру комуналних служби,
- забрана испуштања отпадних вода површински и у рукавац Дунава, а елиминацију спровести у прописно изграђене септичке јаме,
- забрана експлоатације минералних сировина и отварање привремених позајмишта,
- забрана превођења далековода снаге 35KW и веће,
- постојећи водоток оставити у природном стању и регулационе радове изводити само у случају угрожености, односно у интересу заштите Специјалног резервата природе „Ковиљско-петроварадински рит“ или заштићене околине споменика културе,
- озељењавање, формирање заштитног појаса и други видови садње могу се обављати, поред аутохтоних, и

дрвенастим и жбунастим врстама, одговарајућим за специфичне услове станишта на овом простору,

- забрана уношења страних врста дивљачи и порибљавање врстама које могу да изазову измену састава аутохтоног живог света.

2. СПОМЕНИК ПОСВЕЋЕН РАТНИЦИМА ПРВОГ СВЕТСКОГ РАТА У КОВИЉУ, Трг солунских добровољаца, Горњи Ковиљ, (Споменик културе и заштићена околина коју чини парцела број 1428

Одлука о утврђивању за непокретно културно добро од великог значаја: „Службени лист АПВ“, број 28/91.

Мере заштите:

- редовно чување и одржавање споменика,
- споменик се не сме померати са места на којем је саграђен.

3. РОДНА КУЋА ИЛИЈЕ НЕШИНА У КОВИЉУ, Браће Вуков 1, (Споменик културе и заштићена околина коју чини парцела број 288/1)

Решење о утврђивању граница заштићене околине и основних услова чувања, одржавања и коришћења куће и њене заштићене околине бр. 6-59/93-I-9 од 22. априла 1993. године: „Службени лист Града Новог Сада“, број 5/93.

Мере заштите:

- забрањена раскопавања, рушења, преправљања, презиђивања или вршења било каквих радова који могу нарушити својства споменика културе без утврђених услова и сагласности надлежне установе заштите,
- извођење техничко-заштитних мера ради обезбеђења од оштећења или уништења под условима, у поступку и на начин утврђен Законом о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон),
- коришћење споменика културе у сврхе које су у складу са његовом природом, наменом и значајем,
- обавештавање надлежне установе заштите о свим правним и физичким променама насталим на споменику културе,
- у границама заштићене околине не смеју се подизати нови објекти, а кућни претпростор мора се одржавати у затеченом стању и изгледу.

4. СРПСКА ПРАВОСЛАВНА ЦРКВА СВЕТОГ АПОСТОЛА ТОМЕ У КОВИЉУ (Доњоковиљска црква), Лазе Костића 16, (Споменик културе на парцели број 2513 и Заштићена околина коју чини цела парцела број 2513 и делови парцела 3312 и 3326)

Одлука о утврђивању за споменик културе – 05 бр. 633-7567/2005 од 1. децембра 2005. Године, „Службени гласник РС“ бр. 108/05.

Мере заштите споменика културе:

- очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала и функционалних карактеристика,
- редовно праћење стања и одржавање конструктивно статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација у споменику културе,
- забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе,
- постављање и одржавање адекватне расвете.

Мере заштите заштићене околине:

- урбанистичко и комунално одржавање и коришћење уличног простора испред споменика културе као јавног простора превасходно намењеног пешацима.

Објекти у поступку проглашења

1. СРПСКА ПРАВОСЛАВНА ЦРКВА ВАЗНЕСЕЊА ГОСПОДЊЕГ, (Горњоковиљска црква) са светосавским домом, Улица Лазе Костића број 80 и

2. РОДНА КУЋА ЛАЗЕ КОСТИЋА, Улица Лазе Костића број 82.

Споменици културе и добра који су у поступку утврђивања, на снази су мере заштите прописане појединачним актом - Одлуком о утврђивању.

Објекти под претходном заштитом

1. Објекат у Улици браће Вуков број 11,
2. Објекти у Улици Змај Јове Јовановића број 20,
3. Објекти у Улици краља Петра број 11,
4. Објекти у Улици Лазе Костића бр. 80 и 82.

Мере заштите:

- очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита постојећих објеката, конструктивног склопа и примењених материјала,
- очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера, као и сачуваних детаља у ентеријеру (дашчаних подова, каљевих пећи, оригиналне столарије и сл.),
- очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и укупног ликовног израза,
- при санацији, адаптацији или реконструкцији користити оригиналне материјале, начин обраде и врсту декорације,
- обавезно задржавање свих оригиналних нагиба кровних равни, као и оригиналног начина покривања и материјализације,
- све накнадно додате елементе или делове, или некомпатибилно замењене конструкције или делове конструкција, дозидане објекте или делове објеката који нису у складу са оригиналним, потребно је реконструисати, односно довести изгледом у стање тако да не нарушава основни концепт градње и организације парцеле,
- очување односа изграђеног - неизграђеног на парцели,
- могућа је промена намене дела или целог објекта, уколико она неће нарушити постојећи архитектонско-конструктивни склоп и функционалну шему,
- остали објекти на парцели (доградње и дворишни објекти) не подлежу режиму заштите главног објекта

и решавају се у складу са њиховом валоризацијом, али тако да не наруше вредности главног објекта, а према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара. Дворишни простор партерно и хортикултурно уредити и ускладити са главним објектом, уз максимално очување или реконструкцију економских зграда у дворишту (чардаци, шупе сл.),

- дозвољено је увођење савремених инсталација, тако да не наруше вредности ентеријера и екстеријера,
- промена намене таванских и подрумских просторија је могућа уз обавезну сагласност надлежне установе заштите,
- при реконструкцији крова обавезно је задржавање његове оригиналне геометрије, материјализације покривача и конструктивног склопа,
- код адаптације подрумских просторија водити рачуна о статици објекта, санацији евентуалне влаге и примени свих превентивних радњи, уз претходно испитивање тла и израду елабората заштите тог објекта, али и суседних,
- отварање портала и излога. Приликом интервенције, мора се поштовати принцип јединственог третмана целог објекта, тако да се не наруше основне вредности архитектуре, стилске карактеристике и пропорцијски односи ликовних и конструктивних елемената на фасади.

Након истека три године од дана евидентирања објекта за добро које ужива претходну заштиту, не примењују се мере заштите.

Локалитети са археолошким садржајем

Постоји 38 рекогносцираних археолошких налазишта на следећим просторима:

1. Потеси Нове земље, Бели брег (бр. парцела 4613-1617, 4634-4637 и 7207),
2. Потес Нове земље (бр. парцела 4596 и 4597),
3. Потес Виногради, (бр. парцела 4532 и 4533),
4. Потес Виногради (бр. парцела 4513, 4515-4522),
5. Потес Виногради (бр. парцела 4499,4503,4505-4510),
6. Потес Виногради (бр. парцела 4488 и 4491),
7. Потес Виногради (бр. парцела 4462-4487),
8. Потес Виногради (бр. парцела 349-372),
9. Потес Виногради (бр. парцела 403-410)
10. Потес Виногради (бр. парцела 379-381,396-400),
11. Горњи Ковиљ (бр. парцела 468-500, 1449-1456),
12. Потес Јарак (бр. парцела 6695-6603, 6708 и 6609),
13. Потес Јарак/Зечији ат (бр. парцела 725-6730),
14. Потец Јарак (бр. парцела 6717/1, 6717/2-6751/9),
15. Потес Аркањ (бр. парцела 6755, 6756, 6757, 6863),

15.а. и 15.б Потес Зечији ат (бр. парцела 6557, 6560),

16. Потес Јарак: Хумка бр.1 (6565/2 и 6565/3), Хумка бр. 2 (6565/2, 6584), Хумка бр. 3 (6577, 6580), Хумка бр. 4 (6562),
17. Потеси Ледине и Броћин до (бр. парцела 3820-3828, 4312, 4363-4370, 4378-4388),
18. Потес Скакавци (бр. парцела 3452/1, 3452/2, 3452/3 и 3452/4),
19. Потес Скакавци (бр. парцела 3488-3498),
20. Потес Шевари (бр. парцела 3735),

20.а Потес Шевари (бр. парцела 3654/3659),

20.б Потес Нове ливаде (бр. парцела 3694-3697),

20.в Потес Нове ливаде (бр. парцела 3708-3709),

21. Потес Броћин до (бр. парцела 4328-4333),
22. Потес Нове ливаде (бр. парцела 3376-3381 и 3392-3397),
23. Потес Скакавци (бр. К/Ш-3, на траси "Јужног тока") (бр. парцела 3564-3549),
24. Потес Скакавци (бр. К/Ш-2, на траси "Јужног тока") (бр. парцела3576/2, 3550),
25. Потеси Џанак и Скакавци (бр. К/Ш-1, на траси "Јужног тока") (бр. парцела 3608-3618, 3578/1),
26. Потес Џанак (бр. парцела 3883-3889, 3855-3859),
27. Потес Крстача (бр. парцела 5308-5312),
28. Потес Дрварице са хумком (бр. парцела 4045-4050),
29. Потес Дрварица (бр. парцела 4035-4041) и хумка на парцели бр 6956,
30. Потес Крстача (бр. парцела 4146,4147, 4139-4143),
31. Потес Крстача (бр. парцела 5360-5365),
32. Потеси Крстача/Манастир (бр. парцела 5868/1, 5869-5871),
33. Потеси Дрварица (бр. парцела 5419-5424, 5380-5385) и хумка на парцели број 5481,
34. Потес Дрварица (бр. парцела 4114-4116),
35. Потес Дрварица (бр. парцела 5390-5391),
36. Потес Дрварица (бр. парцела 5400-5402),
37. Потес Шума (бр. парцела 5761-5765),
38. Потес Шума (бр. парцела 5747, 5748/1, 5548).

Археолошка налазишта се деле на I и II режим заштите за која су утврђене опште мере, а за I режим заштите и посебне мере заштите.

Режим заштите I степена је простор старе високе обале Дунава, односно зоне археолошких локалитета број 1 - 16 (локалитети на данашњем гребену старе обале Дунава и њеном непосредном залеђу који су у хронолошком распону од неолита до новог века). Ови локалитети својим садржајем, хронолошким потенцијалом, бројношћу и густином археолошких налаза, старином, континуитетом, документарним историјским вредностима, природним окружењем и положајем. Стара обала Дунава се издваја као најзначајније археолошко подручје у ковиљском атару. Хумке на Зечијем ату и Јарку у зони локалитета број 16, који осим што представљају реткост и старину, најугроженије су наслеђе у ковиљском атару.

Режим заштите II степена утврђује се за локалитете број 17-38 (на локацијама у залеђу старе високе обале Дунава, на лесној заравни, на обалама старих рукаваца, гредама и на обалама некадашњих бара у атару).

Мере заштите

Опште мере заштите простора:

- простори посебних културних и природних вредности се адекватно чувају и репрезентују у складу са својим значајем и непосредним окружењем;
- планирају су радови на уређењу и ревитализацији репрезентативног сегмента археолошког подручја

реконструкцијом и презентацијом in situ, у циљу очување наслеђа и образовање;

- пре предузимања било каквих земљаних радова на свим констатованим локалитетима, потребно је од надлежног Завода исходовати слове и мере заштите. На овим локалитетима и зонама заштите, пре изградње нових објеката, инфраструктурних коридора и извођења других земљаних радова, морају се обавити претходна заштитна археолошка истраживања;
- изузетно је важна и пријава случајних налаза надлежном Заводу за заштиту споменика културе, као и спречавање незаконитог ископавања, девастације и отуђења археолошког културног наслеђа.

Посебне мере заштите простора за I степена режима заштите

Археолошко подручје старе обале Дунава и зоне археолошких локалитета бр. 1–9 и 12–16 у атару, строго чувати у склопу интегралне заштите природних вредности очуваног предела. Приликом реализације плана (урбанистичког и инфраструктурног развоја) неопходно је што мање оштећења постојећег археолошког наслеђа.

9.2. Заштита природних вредности

Заштићена подручја

Специјални резерват природе "Ковиљско-петроварадински рит", заштићен Уредбом о проглашењу СРП "Ковиљско-петроварадински рит" ("Службени гласник РС", број 44/11);

Станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја и типови станишта

Ознака: НСА13а, назив: "Ковиљске слатине", категорије станишта: слатине.

Ознака: НСА13б, назив: "Ковиљске слатине", категорије станишта: слатине.

Станишта су регистрована у бази података Покрајинског завода за заштиту природе у складу са критеријумима Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива, број 110-00-18/2009-03 од 20.1.2010. ("Службени гласник РС", број 5/10).

У оквиру граница заштићене околине споменика културе улази и део наведеног станишта НСА13б.

Еколошки коридори

Дунав и његов обалски појас са насипом - еколошки коридор од међународног значаја утврђен Регионалним просторним планом АП Војводине ("Службени лист АП Војводине", број 22 од 14.12.2011. године).

Локални еколошки коридори: канали.

Мере очувања Специјалног резервата природе "Ковиљско - петроварадински" рит

На подручју Специјалног резервата природе "Ковиљско–петроварадински рит" омогућава се коришћење заштићеног подручја засновано на чувању, одржавању и унапређивању свих природних вредности и особености. Овакви захтеви подразумевају да се ниједан његов део, не сме искључити из плавне зоне Дунава подизањем насипа, јер без повременог плављења рит престаје да буде рит, и губи изворне карактеристике.

Заштита вегетације обухвата, поред шумске вегетације, и остале биљне заједнице ради очувања изворности и природних одлика барско-мочварног комплекса рита.

Све облике туристичко-рекреативног и привредног коришћења простора под осталим биљним заједницама (спортски риболов, експлоатација трске, кошење ливада, испаша стоке, коришћење лековитог биља и сл.) усклађиће се са потенцијалним природним могућностима и капацитетима датог простора, утврђивањем планске намене његових одређених делова.

Очување флоре Ковиљског рита, као битног елемента његових укупних природних вредности, подразумева доследно спровођење законских мера заштите заступљених проређених и угрожених биљних врста у риту.

На подручју Специјалног резервата "Ковиљско-петроварадински рит" установљен је режим заштите I, II и III степена.

Заштита, уређење и развој подручја резервата одвијаће се у складу са планским решењима и условима Просторног плана резервата.

Ковиљско-петроварадински рит номинован је за Рамсарско подручје, а због изузетних орнитолошких и флористичких вредности регистрован је као станиште од међународног значаја за птице (IBA подручје-Important Bird Area) и биљке (IPA подручје - Important Plant Areas).

Мере очувања станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја

На стаништима заштићених и строго заштићених врста од националног значаја:

- забрањено је: мењати намену површина (осим у циљу еколошке ревитализације станишта), преоравати површине под природном вегетацијом, уклањати травни покривач са површинским слојем земљишта, подизати соларне и ветрогенераторе, градити рибњаке, отварати површинске копове, мењати морфологију терена, привремено или трајно одлагати отпад и опасне материје, уносити инвазивне врсте биљака и животиња.
- неопходно је: ускладити постојећи режим вода са циљевима заштите станишта, обезбедити одрживо коришћење травних површина станишта за кошење и испашу у складу са капацитетом станишта, обнављати шумарке аутохтоних врста на одговарајућим ливадским стаништима до 20% покривености по парцели, односно до максималне величине појединачних површина до 0,05 ha.
- потребно је прибавити посебне услове заштите природе за изградњу и реконструкцију инфраструктуре и објеката, планирање рекреативних активности, уређење вода, геолошка и друга истраживања, подизање ваншумског зеленила, сеча дрвореда, група стабала и шумица, крчење жбуња, паљење вегетације ливада, пашњака и трстика, као и ревитализацију станишта, формирање појилишта (копање јаме, бушење новог или обнављање запуштеног бунара), као и за подизање привремених објеката (надстрешнице и сл.) **тако да се не условљава, не ограничава и не ремети функционисање и одржавање водних објеката**.

Мере очувања еколошких коридора

Потребно је чувати и унапредити следеће природне и полуприродне елементе еколошких коридора у што већој мери:

- није дозвољена промена намена површина под природном и полуприродном вегетацијом (ливаде, пашњаци, трстици итд.) као и чиста сеча шумских појасева или других врста зеленила са улогом еколошких коридора;
- поплочавање и изградњу обала са функцијом еколошких коридора свести на најнеопходнији минимум. Поплочане или изграђене деонице на сваких 200-300 m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила. Поплочани или бетонирани делови обале не могу бити стрмији од 45º, изузев пристана, а структура њихове површине треба да омогућује кретање животиња малих и средњих димензија;
- током реконструкције постојећих обалоутврда прекидати их мањим просторима који ублажавају негативне особине измењене обалне структуре;
- испод мостова као и на местима укрштања државних путева вишег реда са еколошким коридорима, приликом изградње или реконструкције, предвидети посебне пролазе и прелазе за животиње наведених објеката;
- прибавити посебне услове заштите природе од Покрајинског завода за заштиту природе за израду техничке документације регулације водотока, поплочавања и изградње обала, изградње или обнављања мостова и саобраћајница.
- Урбане садржаје распоредити тако да минимална удаљеност објеката од еколошких коридора нема директног утицаја на коридор:
- на простору изван зона становања забрањена је изградња објеката чија намена није директно везана за обалу водотока са функцијом еколошког коридора на растојању мањем од 50 m од обале стајаћих вода, односно линије средњег водостаја водотока;
- у зонама становања, минимална удаљеност планираних објеката који захтевају поплочавање и осветљење је 20 m, а оптимална 50 m од обале коридора;
- уз обалу чији је део планиран за спортско-рекреативне активности, могу бити смештени објекти везани за активности на води (привез за чамце или монтажно-демонтажни молови и др) на тај начин да не прекидају континуитет коридора, а у појасу вишеспратног зеленила планирати објекте који не захтевају вештачку подлогу и осветљење (нпр. трим-стаза, дечије игралиште, уређена зелена површина);
- у простору еколошког коридора и зони непосредног утицаја ширине до 200 m од коридора, забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја, складиштење опасних материја (резервоари горива и сл.) и нерегуларно одлагање отпада.
- успостављањем континуитета зелених површина чија структура подржава функције еколошког коридора, очувати и унапредити вегетацију приобаља еколошких коридора:
- уређењем континуираног појаса вишеспратног заштитног зеленила, очувати појас приобалне вегетације (врбака и мочварне вегетације) на што већој дужини обале водотока/канала и обезбедити што већи проценат (најмање 50%) аутохтоних врста плавног подручја (тополе, врбе, панонски јасен, брест, храст лужњак итд.) које је неопходно обогатити жбунастим врстама плавног подручја;
- заштитни појас канала (код локалних коридора у ширини од најмање 5 m) треба да има травну вегетацију која се одржава редовних кошењем и која не може бити засенчена дрворедом (посађеним ван коридора);
- на грађевинском земљишту наменити приобаље и деонице еколошког коридора за зеленило посебне намене, са улогом очувања и заштите биолошке разноврсности;
- на просторима, где не постоје услови за формирање напред описаног појаса заштитног зеленила (саобраћајнице и сл.), обалу визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1-3 m;
- током планирања заштитног зеленила објеката/блокова, уз међне линије парцела које се граниче са обалним појасом наведених водотокова, формирати вишеспратно заштитно зеленило минималне ширине 3 - 5 m (у зависности од величине парцеле/блока);
- забрањено је сађење инвазивних врста, а током уређења зелених површина, одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста и обезбедити редовно одржавање зелених површина.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

10. ЗАШТИТА ПРОСТОРА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

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.

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

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

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

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

11. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Начин спровођења плана дат је у графичком приказу број 9 "Спровођење плана" у Р 1:20 000.

Основ за издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола у оквиру подручја плана биће план генералне регулације, план детаљне регулације и урбанистички пројекат.

Планом се прописује обавеза израде планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката.

За просторе у којима је основ за реализацију план детаљне регулације, могуће је утврдити препоруке за локације за детаљнију разраду урбанистичким пројектом.

Доношење овог плана омогућава реализацију планираних и реконструкцију постојећих објеката и инсталација комуналне инфраструктуре.

11.1. Простори за које је основ за реализацију план генералне регулације

У просторној целини број 1 (грађевинско подручје насеља) простори намењени за:

- становање (породично становање, породично становање пољопривредног типа и породично становање на Ади и Вењерцу),
- уређење комплекса и реконструкцију постојећих објеката, доградњу, замену и изградњу нових објеката јавних служби у деловима који се не разрађују документима детаљније разраде;
- мешовиту пословно–стамбену зона,
- радну зону (цела урбанистичка целина број 3),
- спортски центар на Ади,
- Вашариште,
- Горњековиљско гробље,
- пијацу,
- станицу за снабдевање горивом ако се не планира њено проширење,
- заштитно зеленило,
- тргове и скверове,
- гасну мерно - регулативну станицу,
- трафостанице,
- насип, и
- Дунавац.

У просторној целини број 2 (североисточни део атара) простори намењени за:

- пољопривредно земљиште,
- објекте за примарну пољопривредну производњу,
- зону фарми (осим за појединачне фарме),
- зону салаша и постојеће салаше,
- станицу за снабдевање горивом и Мотел "Етно - село" (уколико се задржава садашње просторно решење),
- површине за рекултивацију (позајмишта земље и депонију),
- шуме,
- трстике и пашњаке,
- државне путеве IIA реда бр. 114 и 129,
- општинске путеве,
- друге саобраћајне површине (осим коридора Државног пута А1 (Е 75),
- водозахват,
- мелиорационе канале,
- електроенергетске коридоре (за постојеће далеководе) и
- магистрални гасовод и нафтовод.

У просторној целини број 3 (југозападни део атара) простори намењени за:

- пољопривредно земљиште,
- објекте за примарну пољопривредну производњу,
- виноградарске куће,
- шуме,
- трстике и пашњаке,
- површине за рекултивацију (позајмиште земље),
- пречистач отпадних вода,
- црпне станице,
- мелиорационе канале,
- насип,
- општинске путеве,
- друге саобраћајне површине,
- електроенергетске коридоре,
- површине за рекултивацију.

У просторној целини број 5 (Ковиљски рит и Дунав) простори намењени за:

- шуме,
- трстике и пашњаке,
- насип,
- саобраћајне површине (осим коридора државног пута I А реда број 1),
- електроенергетске коридоре (водове снаге мање од 110 kV),
- Дунавац и
- Дунав.

11.2. Простори за које је основ за реализацију план детаљне регулације

У просторној целини број 1:

- урбанистичка целина број 3 - зона нових стамбених зона и спортско–рекреативни центар,
- Доњоковиљско гробље и
- станица за снабдевање горивом уколико се планира њено проширење.

У просторној целини број 2:

- фарме чији капацитет налаже обавезу израде студије о процени утицаја на животну средину;
- за подручје Државног пута А1 (Е 75);
- у случају потребе за проширењем државног пута IIA реда бр. 114 и 129,
- у случају потребе за проширењем постојећег железничког коридора,
- За нове станице за снабдевање горивом са ширим садржајем ван парцеле пута,
- Трафостаница "Ковиљ" 110/20 kV са далеководом напона 110 kV,
- за изградњу постројења за производњу електричне и топлотне енергије, у случају потребе утврђивања грађевинског земљишта;
- за потребе реализације планиране отворене каналске мреже која ће функционисати за планиране заливне системе.

У просторној целини број 3:

- фарме чији капацитет налаже обавезу израде студије о процени утицаја на животну средину;
- рибњаке површине веће од 10 ha,
- за потребе реализације планиране отворене каналске мреже која ће функционисати за планиране заливне системе,
- општински пут Нови Сад - Ковиљ.

У просторној целини број 4:

- манастир Ковиљ.

Подручје манастира Ковиљ се може детаљније разрађивати и просторним планом посебне намене, уколико орган надлежан за његово доношење тако одлучи.

Уколико је неопходно проширење или утврђивање нове површине јавне намене за изградњу атарских и других некатегорисаних путева, неопходно је израда плана детаљне регулације.

11.3. Локације за које је основ за реализацију просторни план подручја посебне намене

У просторној целини број 2:

- коридор продуктовода.

Цела просторна целина број 5.

Просторна целина број 4 се може реализовати на основу плана детаљне регулације или на основу просторног плана подручја посебне намене уколико орган за његово доношење тако процени.

11.4. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат

Планом генералне регулације одређују се простори за које је обавезна израда нових урбанистичких пројеката.

У просторној целини број 1за:

- комплекс нове предшколске установе,
- комплекс нове основне школе,
- комплекс за изградњу новог дома пензионера или геронтолошког центра на Тргу солунских добровољаца,
- пословне и привредне комплексе у радној зони веће површине од 5.000 m^2 и за делатности које захтевају процену утицаја на животну средину без обзира на величину,
- нови комплекси верских објеката и
- Доњоковиљско гробље.

У просторној целини број 2 за:

- туристичко–угоститељски комплекс "Шумарска кућа";
- просторе економија и просторе фарми, које не подлежу обавези израде студије о процени утицаја на животну средину;
- комплексе у функцији примарне пољопривредне производње, површине преко 3 ha;
- стакленике површине преко 3 ha и
- станице за снабдевање горивом ужег садржаја (осим унутар грађевинског подручја насеља, где планом генералне регулације може бити другачије уређено).

У просторној целини број 3 за:

- просторе економија и просторе фарми, које не подлежу обавези израде студије о процени утицаја на животну средину;
- комплекса у функцији примарне пољопривредне производње, површине преко 3 ha;
- стакленика површине преко 3 ha и
- рибњаке површине мање од 10 ha.

У просторној целини број 5 за локације планиране Просторним планом подручја посебне намене Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит".

12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

12.1. Атар

12.1.1. Просторна целина број 2 - североисточни део атара

Пољопривреда има велики значај и готово је једина привредна делатност у Ковиљу. Велике површине плодног земљишта у оквиру ове просторне целине, уз друге повољне услове (боље располагање водним ресурсима, повољни климатски услови, ратараска традиције и др.), пољопривредна производња представља изузетан развојни потенцијал Ковиља.

Пољопривредно земљиште обухвата највећу површину у атару. Пољопривредно земљиште је најбољег квалитета (I и II класе) користи се искључиво за ратарску производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним овим планом и Законом о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, бр. 62/06,65/08 – др. закон и 41/09). Неплодно пољопривредно земљиште чине пашњаци, трстици и слатине (НСА 13а). Посебна врста земљишта су позајмишта земље и депоније које нису више у употреби (површине за рекултивацију).

Основни концепт уређења у североисточном делу атара је коришћење пољопривредног земљишта у пољопривредне сврхе. На плодном пољопривредном земљишту дозвољена је изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње и то: фарми, салаша и објеката за смештај пољопривредне механизације и пољопривредних производа. На пољопривредном земљишту дозвољава се и изградња саобраћајних, енергетских и водних инфраструктурних објеката од општег интереса.

На неплодном пољопривредном земљишту, уколико то услови дозвољавају (физичке неповољности терена, исушивање земљишта, степен заштите и друго) могу се подизати шуме економског, рекреационог и заштитног карактера. Изузетак су слатине које се задржавају у непромењеној површини.

Планом се подстиче одрживо коришћење пољопривредног земљишта као природног ресурса за унапређење пољопривредне производње. Модернизација пољопривредне производње подразумева уређење пољопривредног земљишта (прилагођавање пољопривредних парцела обликом и величином за обраду), повећавањем површина за наводњавање и постепеном променом врсте култура од ратарске ка повртарској, као економски рационалнијем виду производње.

А. Објекти у функцији примарне пољопривредне производње

Овим објектима се сматрају објекти за смештај свих видова пољопривредне механизације, објекти за складиштење, сушење и чување пољопривредних производа, ђубрива, репроматеријала, као и други објекти у функцији пољопривредне производње.

Објектима за смештај пољопривредне механизације сматрају се затворени простори и надстрешнице у којима се смешта механизација (возила, машине, прикључни уређаји и др.), као и пољопривредни алати и опрема ради чувања и одржавања.

Објектима за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала сматрају се све врсте складишта (полуотворене и затворене хале, надстрешнице, силоси, трапови, подна складишта, хладњаче и др.). Објекти се могу планирати у случају да су у функцији обрађивања минимум 10 ha пољопривредне површине намењене повртарству и минимум 30 ha пољопривредне површине намењене ратарству.

Услови за изградњу објеката:

- минимална површина парцеле је 1 ha;
- за парцеле површине 1 - 3 ha степен заузетости је до 15%;
- за парцеле површине преко 3 ha степен заузетости је до 10%;
- спратност објекта је П и ВП;
- могућа је изградња подрума;
- максимална висина пода приземља је 70 cm;
- минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле је 5 m, од државног пута I реда је 20 m, а од државног пута II реда је 10 m;
- постојеће парцеле које су мање од дозвољене се задржавају у затеченом стању, а у случају реконструкције или замене објеката није планирано повећање корисне површине, и заузетости;
- парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,20 m; ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 m од међне линије;
- приликом изградње објеката обавезна је примена хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова, одговарајућа инфраструктурна опремљеност (електроинсталације, евентуално санитарна вода, водонепропусна септичка јама и др.).

За парцеле површине 1-3 ha основ за реализацију је овај план, односно план генералне регулације насеља, а за комплексе преко 3 ha обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Услов за реализацију у случају потребе формирања јавног земљишта је план детаљне регулације.

Постојећи објекти и они чија је реализација започета на пољопривредном земљишту по важећој планској документацији, задржавају се.

Б. Стакленици и пластеници

У циљу интензивирања пољопривредне производње, на пољопривредном земљишту дозвољена је изградња или постављање стакленика и пластеника:

- минимална удаљеност оваквих објеката од међних линија је 5 m;
- парцеле се могу ограђивати транспаретном оградом висине максимално 2,20 m, ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 m од међне линије;
- заузетост земљишта пластеницима је до 75%;
- заузетост земљишта стакленицима је до 50%.

Основ за реализацију је план генералне регулације. За површине за изградњу стакленика преко 3 ha обавезна је израда урбанистичког пројекта.

В. Салаши

На подручју Ковиља евидентирано је неколико постојећих салаша у зони северно од Државног пута IIA-129. Основна интенција плана је очување постојећих салаша уз могућност промене намене. Осим тога, могуће је и формирање нових салаша у складу са традиционалним одликама, а према параметрима из овог плана.

Основ за реализацију садржаја на постојећим и изградњу нових салаша је овај план.

Постојећи салаши - на комплексима постојећих салаша могућа је реконструкција постојећих објеката и изградња нових у функцији пољопривредне производње под следећим условима:

- постојећи комплекси се по правилу задржавају у постојећим границама;
- поштује се традиционална функционална организација у оквиру које се јасно издваја стамбени и економски део и припадајуће обрадиво земљиште;
- максимална заузетост комплекса је до 4%, осим у случају када је површина комплекса постојећег салаша мања од 5 ha, а постојећи индекс заузетости већи од

4%, те се приликом реконструкције и одржавања тих салаша задржава постојећи индекс заузетости.

На постојећим салашима могућа је и промена основне намене у нове, које су у функцији културе, туризма, социјалне заштите, здравства и рекреације.

Нови салаши - изградња нових салаша планира се првенствено у функцији пољопривредне производње, а могућа је допунска намена у функцији културе, туризма и рекреације. У оквиру салаша могуће је формирати и мање производне погоне, као (напр. мини-млекаре, млинове и др.), уз примену свих хигијенско-техничких и еколошких услова.

За уређење и изградњу салаша важе следећа правила:

- минимална површина комплекса са припадајућим обрадивим земљиштем је 5 ha;
- минимална парцела за изградњу стамбеног (и економског) објекта је 10% од површине комплекса;
- максимална заузетост комплекса је 4%.

Услови за уређење:

- на комплексу салаша се, поред главног објекта (који мора бити реализован у првој фази изградње), дозвољава изградња следећих објеката: објеката за смештај пољопривредне механизације, за држање и узгој стоке, за прераду и складиштење пољопривредних производа, стакленика, као и објеката за употребу у културне, рекреативне и услужно - угоститељске сврхе (уколико је салаш отворен за ову намену), уз примену важећих санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и неопходну инфраструктурну опремљеност.

Услови за изградњу стамбених објекта:

- на парцели главног објекта може бити саграђен само један стамбени објекат, са једном стамбеном јединицом;
- максимална дозвољена спратност стамбеног објекта је П+Пк; објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- висина стамбеног објекта не може прећи 5 m (од нивелете до венца);
- максималан габарит стамбеног објекта је 200 m^2;
- кота пода приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; кота пода приземља може бити највише за 70 cm виша од нивелете терена; код стамбених објеката који ће имати подрум или сутерен коту приземља изводити тако да се обезбеди правилно проветравање и осветљавање подрумских односно сутеренских просторија;
- минимално растојање објекта од бочне међне линије је 5 m;
- парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m или транспарентном оградом висине до 1,80 m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 m од међне линије;
- најмања ширина приступног пута ка парцели је 2,50 m.

Услови за изградњу економских и помоћних објекта:

- економски објекти деле се у две групе:
  а) складишта за смештај хране (кош, амбар, силоси за зрнасту и концентровану храну);
  б) објекти за држање домаћих животиња и гаражирање пољопривредних машина;
- све ове објекте градити према одговарајућим нормативима и прописима, с тим да се води рачуна о њиховом лоцирању, односно да задовоље назначене хигијенско-техничке услове;
- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, коњушнице и др.), испусти за стоку, ђубришта, осочаре, пољски клозети и слични објекти загађивачи граде се на економском делу парцела;
- максимална дозвољена спратност је П; могуће је изградити подрум или сутерен уз примену посебних мера заштите од високих подземних вода;
- међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је мин. 15 m;
- ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта или бунара, најмање 20 m;
- прљави објекти могу се постављати само низ ветар у односу на чисте објекте;
- ако се економски делови суседних комплекса непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1 m, ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, онда је њихово растојање мин. 15 m, односно 20 m, у зависности од врсте економског објекта;
- оставе, гараже, летње кухиње, млекаре и сл. који се граде у стамбеном делу парцеле могу бити у саставу стамбеног објекта, дограђени као анекс или минимално 7 m удаљени од њега у правцу економског дела парцеле;
- пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, магацини хране за стоку и сл. граде се на економском делу парцеле;
- економски и помоћни објекти морају бити изграђени од ватроотпорног материјала; могу се градити као приземни објекти са или без подрума;
- помоћни објекти (оставе) и гараже могу бити у саставу стамбеног објекта или као слободностојећи објекат;
- најмања ширина приступног пута ка економском делу парцеле је 3 m.

Услови за реконструкцију објекта:

- на постојећим салашима објекти се могу реконструисати у затеченим габаритима (односно тако да се задржи постојећа изграђеност парцеле), или градити у складу са условима за изградњу нових салаша;
- за постојеће комплексе испод 5 ha дозвољена је реконструкција у истим габаритима (односно у постојећем индексу заузетости);
- у стамбеном делу парцеле (комплекса) могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за делатности које не угрожавају становање и то за културу, угоститељство, и сл.

Увођење допунских делатности у оквир пољопривредних површина обезбеђује развој сеоског туризма са понудом уз еко и етно туризам, ловни туризам, аутохтоне домаће кухиње, производњу етно-занатских производа, неговање етничких манифестација и обичаја, и сл.

Г. Радне површине у функцији примарне пољопривредне производње - објекти фарми

Развој сточарске производње тесно је повезан са осталим гранама пољопривредне производње. Природни и просторни услови које пружају одређени делови североисточног дела атара повољни су и за сточарство.

Постоје комплекси фарми и економија које се налазе на ободу грађевинског подручја Ковиља или у зонама које не испуњавају услов из Просторног плана града да је удаљеност фарми од грађевинског подручја насеља већа од 1.000 m односно 500 m (за фарме за узгој говеда). Ови комплекси се не задржавају, а могуће је њихово дислоцирање у зоне где је ова намена планирана.

Планом се утврђује зона фарми површине 69,83 ha, у неповољном простору за интензивнију пољопривредну производњу у зони између регионалне пруге Нови Сад – Орловат и државног пута IIA реда број 129, према графичком приказу број 2.

У другим деловима просторне целине број 1 у атару не планира се могућност изградње фарми.

У случају нове изградње обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Услови за уређење:

- за све фарме обавезно је поштовање законске регулативе којом се уређује област заштите животне средине. У зависности од капацитета, обавезна је израда студије о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09);
- у оквиру фарме мора да постоји ограђено место за одлагање и збрињавање стајског ђубрива, које мора бити удаљено од бунара са пијаћом водом мин. 20 m и мин. 50 m од објекта за узгој животиња;
- локација за изградњу фарме својим положајем (капацитетом и еколошким условима) не сме да угрожава, ни да буде угрожена стамбеним и другим објектима у ближој и даљој околини;
- краћа страна парцеле мора имати мин. ширину 20 m;
- земљиште не сме да буде подводно и мора да има добре отоке атмосферске воде;
- минимална удаљеност свих објеката од међних линија је 5 m;
- у једном објекту на фарми не може се држати више врста животиња;
- круг фарме мора да буде довољно пространа да одговара капацитету фарме, да садржаји у оквиру њега буду функционално повезани, да има контролисан улаз (улазе) и да буде ограђен адекватном оградом;
- прилазни путеви фарми (јавне површине) морају да буду довољно широки и по могућности изграђени од чврстог материјала или са подлогом од шљунка (минимална категорија атарски пут);
- локација за изградњу фарме мора бити снабдевена довољном количином воде за пиће из јавног водовода или властитог бунара;
- отпадне воде морају се скупљати у водонепропусне испусте и морају се пречистити пре испуштања у природне реципијенте. Фекалне воде сакупљају се у одвојене септичке јаме или се испуштају у канализацију;
- простор за одлагање и збрињавање стајског ђубрива из објекта мора бити смештен, односно изграђен тако да спречи загађивање околине и ширење узрочника заразних болести животиња и људи, насупрот правцу главних ветрова и мора да буде удаљен најмање 50 m од објекта за животиње;
- локација за изградњу фарме мора имати уредно електроенергетско снабдевање.

Услови за изградњу објеката:

- минимална површина парцеле за изградњу фарме је 1 ha;
- економско-производни објекти морају бити грађени од чврстог материјала и по намени могу бити: основни производни објекти, објекти за смештај, чување и дораду сточне хране, објекти за смештај отпадних материја и објекти за утовар и истовар живе стоке, као и објекти за дневни боравак радника и администрацију;
- у комплексу фарме могућа је изградња стамбеног објекта, максималне површине до 100 m^2, са једним станом, који обезбеђује функцију фарме. Минимална удаљеност стамбеног објекта од загађивача је 20 m;
- максималан степен заузетости за парцеле површине 1 - 3 ha је 20%, за парцеле површине 3–5 ha 15%, а преко 5 ha 10%;
- минималне површине под зеленилом (зелени заштитни појас – заштитно зеленило, зеленило комплекса, декоративно зеленило и сл.) је 40%, изузев за фарме за узгој и држање живине, где је минимално учешће зеленила 60%;
- спратност објеката је од П, ВП, до П+Пк;
- унутар високог приземља могуће је формирати два корисна нивоа, у делу објекта;
- оријентациони нормативи, у складу са захтевима технологије, за димензионисање објеката фарме и капацитети по врсти стоке су следећи:

краве музаре (5 ком.)	80 m^2
тов јунади (20 ком.)	100 m^2
прасад (5 приплодних крмача)	124 m^2
50 товљеника	80 m^2
тов 3.000 бројлера	750 m^2
коке носиље (600 ком.)	125 m^2
помоћни објекти (кош за храну и гаража за машине)	120 m^2;

- парцеле се могу ограђивати транспаретном оградом висине максимално 2,20 m: ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 m од међне линије;
- услов за изградњу фарме је капацитет од минимално 20 грла копитара или папкара, односно 20 грла говеда, 100 грла свиња, 150 грла оваца и коза, или 350 јединки живине и кунића;
- сточарске фарме планирају се за једну сточну врсту; за веће капацитете (преко 500 условних грла) обавезна је примена Закона о процени утицаја на животну средину. Једно условно грло је тешко 500 kg;

Објекти за интензиван узгој говеда:

- постоје две врсте фарми говеда и то: за музне краве и за тов;

- за фарме за које је по капацитету потребна израда студије о процени утицаја на животну средину, удаљеност од границе грађевинског подручја, спортско рекреативних и других јавних комплекса, мора бити преко 1.000 m. За фарме мањег капацитета, до 500 условних грла, удаљеност је мининално 500 m;
- фарме за тов могу се градити по систему везаног или слободног одгоја, па се према томе димензионише простор.

Објекти за интензиван узгој свиња

- удаљеност фарме од границе грађевинског подручја, спортско рекреативних и других јавних коплекса, мора бити преко 1.000 m, уз услов да се наведени садржаји не налазе на правцу доминантних ветрова (југоисточни – кошава и сл.).

Фарме за узгој и држање живине:

- граде се на пашњацима и у затвореним стајама као подне и у кавезима (батеријама). За веће капацитете (преко 10.000 места) обавезна је примена Закона о процени утицаја на животну средину. Терен за живинарску фарму треба да је изолован од околних садржаја и пролаза људи и да је оцедит и сув;
- минимално растојање између две живинарске фарме је 300 m, а минимално удаљењеност од границе грађевинског подручја, спортско рекреативних и других јавних комплекса мора бити преко 1.000 m;
- степен заузетости парцеле објектима фарме живине је максимално 20 %;
- минималне површине под зеленилом (зелени заштитни појас – заштитно зеленило, зеленило комплекса, декоративно зеленило и сл.) је 60 %.

За фарме које по капацитету имају обавезу израде студије о процени утицаја на животну средину основ за реализацију је план детаљне регулације. За све остале основ за реализацију је овај план уз обавезу израде урбанистичког пројекта.

Д. Туристичко–угоститељски комплекс "Шумарска кућа"

Комплекс "Шумарска кућа" налази се на парцели број 6708, и обухвата површину од 1,38 ha. Планирани објекат, или комплекс објеката може бити намењен различитим видовима туризма (излетнички, ловни, риболовни), образовања (школе у природи, ученички кампови…), културе (уметничке колоније и сл), угоститељству и др. Део објекта или један од објеката у комплексу може бити намењен мањем хотелу.

Планом се задржава постојећа парцела.

Индекс заузетости парцеле је до 5 %. Планира се један, или група слободностојећих објеката у оквиру планираних намена, који међусобно могу бити повезани топлом везом. Спратност објеката је до П+Пк. Поткровље се формира без назитка, а осветљење се планира вертикалним или полеглим кровним прозорима.

Планирају се и пратећи технички, сервисни и објекти гаража у оквиру планираног индекса заузетости. Спратност свих објеката је П+Т.

У оквиру парцеле може се планирати мањи број спортских терена на највише 10% површине. Остали део парцеле је намењен зеленим просторима.

Могуће је задржати постојећи објекат, али је могућа и његова замена или доградња до планираног индекса заузетости.

Услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта.

Ђ. Зелене површине

Основни концепт озелењавање просторне целине број 2 заснива се на уређењу постојећих и повећању површина под зеленилом, односно повезивању зеленила у целовит систем, и обезбеђењу равномерног распореда. Посебно су значајни ветрозаштитни појасеви који се планирају у форми пољозаштитних појасева, формирање линијског зеленила уз путеве и канале, озелењавање постојећих и планираних пољопривредних комплекса (салаша и фарми) и других садржаја у атару. Појасеви се постављају управно од праваца владајућих ветрова, на међусобним растојањима од 200 до 500 m и у зависности од планираних агрикултура. Подизање ових појасева се планира и ради побољшања услова средине, заштите од еолске ерозије, разношења ђубрива, пестицида, семена и осталих лаких материја како би се оптимално заштитило грађевинско подручје.

Салаши - уређење зелених површина салаша, треба да се састоји од више функционалних зона, као што су: економска функција, функција за одмор, разоноду и за игру деце и друго. Приликом озелењавања површина претежно користити аутохтоне врсте, различитих биљних категорија (дрвеће, жбуње, цвеће и перене). Препоручује се водене површине, на местима где се испуњавају услови и дозвољава капацитет изграђености парцеле. Уређење зелених површина подразумева и партерно уређење и опремање урбаним мобилијаром. На овај начин би се подстакло очување и сећање на амбијенталне вредности салаша.

Фарме - приликом уређења зелених површина, у оквиру комплекса фарми, потребно је подићи заштитни појас према окружењу, због санитарно-хигијенских функција. Приликом уређења, избор биљног материјала треба да садржи претежно аутохтоне врсте, различитих биљних категорија (високо и ниско дрвеће, високо и ниско жбуње, као и цветне површине). Комплекси пословних простора већи од 5 ha треба да садрже 30 - 50% зелених површина.

Трстици и пашњаци - трстици и пашњаци су неплодно пољопривредно земљиште које може бити намењено за испашу стоке, или се уз рекултивацију, може наменити за гајање специфичних биљних врста (лековито, медоносно или зачинско биље и друго). Предлажу се и засади тзв. енергетског биља које ће се користити у енергетске сврхе (врба, багрем, топола, трска, сирак, пауловнија, miscanthus giganteum итд).

Ветрозаштитни појасеви уз путеве - уређење зелених површина поред путева, планира се садржајима линеарног зеленила, групних засада или травнатих површина. Ветрозаштитини појасеви се формирају дуж категорисаних саобраћајница, у путном појасу на довољној удаљености од ивице коловоза. Најмања ширина атарских путева уз које би било могуће подизање ветрозаштитних појасева је 10 m, с тим да је земљишни појас са обе стране најмање 1 m, од ивице пута. Избор биљног материјала треба да буде претежно од аутохтоних сорти. Забрањена је садња високих и средњих биљака испод енергетских коридора.

Површине за рекултивацију - приликом рекултивације позајмишта и депоније које нису у функцији, неопходна је

санација терена, што подразумева чишћење и одношење отпада, насипање земље, а потом подизање одговарајуће вегетације.

Е. Инфраструктурни објекти и коридори

Правила грађења за инфраструктурне објекте и коридоре дефинисани су у пододељку 12.3. "Правила уређења и грађења за инфраструктуру".

12.1.2. Просторна целина број 3 - југозападни део атара

Југозападна зона атара, осим њеног северног дела на платоу јужнобачке алувијалне терасе, је некадашња зона инундационе равни Дунава која чини највећи део ове просторне целине. Простор је намењен пољопривреди, претежно ратарству, на пољопривредном земљишту слабијег квалитета (III класе и лошије). Мањи део површина је неплодно пољопривредно земљиште (трстици и пашњаци), шуме, површине за рекултивацију (некадашња позајмишта земљишта) и мелирациони канали. На вишим деловима целине, пре свега на косини алувијалне равни, земљиште је претежно намењено виноградима и воћњацима.

Како висок ниво подземних вода не дозвољава стабилан и континуиран развој пољопривредне производње, на плодном пољопривредном земљишту у оквиру ове целине, планирају се фарме и изградња објеката за смештај пољопривредне механизације, и изградња саобраћајних, енергетских и водних инфраструктурних објеката од општег интереса.

На неплодном пољопривредном земљишту, уколико то услови дозвољавају (физичке неповољности терена, исушивање земљишта и друго) могуће је подизати шуме економског, рекреационог и заштитног карактера.

А. Објекти у функцији примарне пољопривредне производње

Објекти у овој намени сматрају се затворени простори и надстрешнице у којима се смешта механизација (возила, машине, прикључни уређаји и др.), као и пољопривредни алати и опрема ради чувања и одржавања.

Услови за изградњу објеката:

- минимална површина парцеле је 1 ha;
- за парцеле површине 1-3 ha степен заузетости је до 15%;
- за парцеле површине преко 3 ha степен заузетости је до 10%;
- спратност објекта је П и ВП;
- максимална висина пода приземља је 70 cm;
- минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле је 5 m;
- парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,20 m; ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 m од међне линије;
- приликом изградње објеката обавезна је примена хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова, одговарајућа инфраструктурна опремљеност (електроинсталације, евентуално санитарна вода, водонепропусна септичка јама и др.).

За парцеле површине 1-3 ha основ за реализацију је овај план, а за комплексе преко 3 ha обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Б. Зона виноградарских кућа

Зона виноградарских кућа се налази на одсеку алувијалне терасе, на потесу Виногради.

За почетну тачку описа утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 4526, 4527 и 7032 из које се граница у правцу североистока поклапа са северозападном границом парцеле број 4526, долази до јужне границе пољског пута, парцела број 7034 и по њој до тачке која је 70 m јужно до тромеђе парцела бр. 7034, 7035 и 4513/3. Овде граница скреће у правцу југоистока пресецајући парцеле бр. 4513/3, 4513/2, 4513/, 14512, 4511, 4510, 4509, 4508, 4507, 4506, 4505, 4504, 4502 до тачке која је на граници парцела бр. 4502 и 4500 а која је од најсевернијe тачке парцеле број 4500 удаљена 29 m. Из ове тачке граница скреће на североисток до најсевернијe тачке парцеле број 4500, скреће генерално на исток, обухвата парцелу број 4500, пресеца парцелу пољског пута број 7036, до најсевернијe тачке парцеле број 4496, обухвата је и по правцу северне границе парцеле број 4493 пресеца парцеле бр. 4495 и 4494, наставља даље северним границама парцела бр. 4493, 4492, ... до тромеђе парцела бр. 4479, 4476 и 4477. Даље у истом правцу пресеца парцелу број 4477 скреће на североисток до тромеђе парцела бр. 4477, 4475 и 4476, скреће на југоисток обухвата парцелу број 4476, пресеца парцелу број 4474 и по северној граници парцеле број 4473 долази до тромеђе парцела бр. 4472, 4473 и 4471. Овде граница скреће на југозапад по северозападној граници парцеле број 4471 у дужини од 12 m а затим скреће на југоисток, пресеца парцеле број 4471 и 4469, обухвата парцеле бр. 4467, 4466 пресеца парцелу број 4464, обухвата парцелу број 4463 и долази до тромеђе парцела бр. 4463, 4464 и 347 где скреће на североисток до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 351 и 352. У тој тачки граница скреће на југоисток пресеца парцеле бр. 347, 349 и 350, скреће на југозапад 8 m а затим на југоисток пресецајући парцеле бр. 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 369, 370 и 371 и долази до југоисточне границе парцеле број 371 до тачке која је по тој граници удаљена 82 m јужно од тромеђе парцеле бр. 372, 341 и 340. Овде граница скреће на југозапад по истој граници за 33 m где скреће на југоисток до најсевернијe тачке парцеле број 410. Из ове тачке граница у истом правцу обухвата парцелу бр. 410, 409, 408, 407, 405, 404 и 403 до тромеђе парцела бр. 402, 373 и 374 где скреће на југозапад по југоисточној граници парцеле број 402 до четворомеђе парцела бр. 401, 402, 3316/2 и 3316/1. Из ове тачке граница скреће на северозапад по североисточним границама парцела пута бр. 3316/2 и 7032 и долази до почетне тачке описа границе.

Зона површине је 18,53 ha је намењена за винограде и воћњаке, па је дозвољена изградња виноградарских кућа.

Задржава се постојећа парцелација.

У оквиру парцеле планира се изградња само једног објекта. Грађевинска линија виноградарских кућа је повучена од регулационе линије парцеле према атарском путу за најмање 10 m. Објекти су спратности По+П+Т, максималне површине основе 25 m^2. Подрум виноградарске куће је намењен за оставу.

Снабдевање електричном и топлотном енергијом виноградарских кућа може се решити коришћењем обновљивих извора енергије - постављањем соларних колектора и фотонапонских панела на објектима, употребом топлотних пумпи које користе геотермалну енергију преко површинских колектора, енергетских стубова и гео-сонди, коришћењем котлова и пећи на биомасу итд.

В. Рибњаци

На целом подручју просторне целине број 3 је могућа изградња рибњака или других објеката за аквакултуру, ако су задовољени одређени просторни и функционални услови.

За формирање рибњака неопходно је обезбедити напајање свежом водом (из мелиорационих канала и/или Дунавца), односно одвођење прљаве воде низводно истим, или другим каналом. Формирање просторно – функционалне шеме рибњака (подела на узгојна поља, подизање техничких објеката и друго), потребно је ускладити са методама савременог рибарства. Неопходни технички објекти се планирају у зони најближе приступној саобраћајници, и треба да обезбеде довољне капацитете за магацине хране, креча и опреме, канцеларију за технолога рибњака и чуварску службу рибњака. Објекти су спратности до П+Т.

Неопходан предуслов за реализацију рибњака до 10 ha је урбанистички пројеката, а за површине 10 ha и више услов је израда плана детаљне регулације.

Г. Зелене површине

Основни концепт озелењавање просторне целине број 3 се заснива на уређењу постојећих и повећању површина под зеленилом, пре свега, уз обале Дунава, повезивању зеленила у целовит систем и обезбеђењу равномерног распореда. Посебно су значајни ветрозаштитни појасеви који се планирају у форми пољозаштитних појасева, формирање линијског зеленила уз путеве и канале, озелењавање постојећих и планираних пољопривредних комплекса (салаша и фарми) и других садржаја у атару. Појасеви се постављају управно од праваца владајућих ветрова, на међусобним растојањима од 200 до 500 m и у зависности од планираних агрикултура. Подизање ових појасева се планира и ради побољшања услова средине, заштите од еолске ерозије, разношења ђубрива, пестицида, семена и осталих лаких материја како би се оптимално заштитило грађевинско подручје.

Шуме - под шумским земљиштем, у складу са Законом о шумама („Службени гласник РС“, бр. 30/10 и 93/12), подразумева се земљиште на коме се гаји шума или земљиште на коме је због његових природних особина рационалније да се гаји шума, као и земљиште које је овим планом намењено за шумску производњу.

Уређење шумског земљишта је у интересу очувања, заштите и унапређења стања шума, активирања свих потенцијала шума и њихових функција, и подизања нових шума у циљу постизања оптималне шумовитости, просторног распореда и структуре шумског фонда у АП Војводини. Шуме, као добра од општег интереса, морају да се одржавају, обнављају и користе. Шумско земљиште се користи за шумску производњу и не може да се користи у друге сврхе осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о шумама.

Развој шумарства подразумева повећање, унапређење, организовање и коришћење шумске производње и шумског земљишта у складу са његовим биолошким капацитетима, као и претежна садња аутохтоних врста.

На шумском земљишту могу се градити објекти који су у функцији шума и то:

- објекти у функцији шумске привреде (објекти за одржавање и експлоатацију шума, шумски путеви, противпожарне пруге) у складу са посебном основом газдовања шумама и годишњим извођачким плановима;
- објекти у функцији туризма, рекреације и ловства (надстрешнице, видиковци и др.) и
- објекти инфраструктуре у складу са овим планом.
- Уређење и опремање шумског земљишта ће се вршити усклађивањем плана развоја шумског подручја и основа газдовања шумама, у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе.

На шумском земљишту на коме се прогласи општи интерес промена намене ће се вршити у складу са Законом о шумама.

Трстици и пашњаци - трстици и пашњаци су неплодно пољопривредно земљиште које може бити намењено за испашу стоке, или се уз рекултивацију, може наменити за узгајање специфичних биљних врста (лековито, медоносно или зачинског биља и друго).

Рибњаци - рибњаци и други објекти за аквакултуру могу имати и туристичко-рекреативну функцију. Поставка биљног материјала треба да буде претежно од аутохтоних врста (дрвећа, шибља и акватичне вегетације).

Мелиорациони канали - зеленило уз мелиорационе канале потребно је допуњавати и одржавати претежно аутохтоним врстама, како се не би нарушио еколошки систем. У зони од 14 m забрањена је садња високих биљака, осим травне површине.

Еколошки коридори - уређење зелених површина еколошког коридора треба да се сведе на допуњавање и одржавање зелених површина. Забрањено је уношење инвазивних врста биљака. У небрањеном делу, осим травне површине, забрањена је садња од стопе насипа удаљености најмање 14 m.

Ветрозаштитни појасеви уз путеве - уређење зелених површина поред путева, планира се садржајима линеарног зеленила, групних засада или травнатих површина. Ветрозаштитини појасеви се формирају дуж категорисаних саобраћајница, у путном појасу на довољној удаљености од ивице коловоза. Најмања ширина атарских путева уз које би било могуће подизање ветрозаштитних појасева је 10 m, с тим да је земљишни појас са обе стране најмање 1 m, од ивице пута. Избор биљног материјала треба да буде претежно од аутохтоних сорти. Забрањена је садња високих и средњих биљака испод енергетских коридора.

Површине за рекултивацију - приликом рекултивације позајмишта које није у функцији, неопходна је санација терена, што подразумева чишћење и одношење отпада, насипање земље, а потом подизање одговарајуће вегетације.

Д. Инфраструктурни објекти и коридори

Правила грађења за инфраструктурне објекте и коридоре дефинисани су у пододељку број 12.3. "Правила уређења и грађења за инфраструктуру".

12.2. Грађевинско подручје (просторна целина број 1)

12.2.1. Урбанистичка целина број 1

Основ за реализацију планираних намена у урбанистичкој целини број 1 је овај план. На графичком приказу број 5, дефинисане су намене земљишта.

Висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа у зависности од појединачне намене, према графичком приказу број 2.

План саобраћаја, нивелације и регулације простора дефинисан је на графичком приказу бр. 6.1. и 6.2. План водне и енергетске инфраструктуре, дефинисан је на графичким приказима бр. 7.1., 7.2., 8.1. и 8.2.

А. Породично становање

Претежна намена највећег дела грађевинског подручја насељеног места Ковиљ је породично становање. Породично становање је делимично пољопривредног типа, у складу са традицијом али и постојећом привредном основом насеља.

Опис урбанистичких целина дат је у пододељку број 6.2. "Просторна целина 1-грађевинско подручје" и просторно дефинисан на графичком приказу број 2.

Услов реализације нових стамбених зона је израда плана детаљне регулације за урбанистичку целину број 2.

Правила уређења и правила грађења за породично становање

Намена

На грађевинским парцелама намењеним за породично становање, могу се градити: стамбени објекти, стамбено-пословни објекти (са пословањем до 50% површине објекта) и пословни објекти оних делатности које не угрожава становање.

Породични стамбени објекат може да има до три стамбене јединице, односно максимално две стамбене и једну пословну јединицу. На постојећој грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене овим планом, објекат може да има две стамбене и/ или пословне јединице.

Пословање се планира из области услужно-комерцијалних делатности из терцијерног сектора и то: трговине, пословања, услужног занатства, угоститељства, делатности из области туризма, културе и др. Није дозвољена изградња и реконструкција објеката за делатности које буком, вибрацијом и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања (посебно оне намене за чије објекте је неопходна израда студије процене утицаја на животну средину).

Посебно се подстичу намене из области образовања, здравства и намена геронтолошких центара, у јавном или приватном сектору. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу објекта у намени становања и поштовани планирани параметри (услови обликовања и грађења). Изузетак су парцеле и објекти из области јавних служби где се параметри утврђују у складу са нормативима за планиране намене у поглављу В. "Јавне службе".

У постојећим објектима могућа је промена намене постојећег становања у пословање, уз могућност поделе или спајања појединих делова објеката.

Правила парцелације

Најмања површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта на парцели је 500 m^2. Могућа је изградња двојних и објеката у прекинутом низу на парцелама минималне површине 400 m^2 по парцели.

У блоковима где је у највећој мери реализовано породично становање, задржава се постојећа парцелација. Препарцелација је могућа под условом да је за изградњу слободностојећих објеката обезбеђена парцела минимум 500 m^2. За двојне објекте, објекте у прекинутом низу и полуатријумске објекте површина парцеле је минимум 400 m^2.

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта и објеката у прекинутом низу је 15 m, а за изградњу двојних објеката 8 m.

Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан планом.

Грађевинска парцела мора да има излаз на јавну површину.

Обавезна је парцелација и препарцелација у случају формирања парцеле планиране за јавне површине.

Грађевинске парцеле могу се парцелисати и препарцелисати до минимума утврђеног овим планом. Максимална величина парцеле у намени становања се не утврђује.

Индекс заузетости и спратност објеката

Индекс заузетости се утврђује у односу на величину парцеле. Највећи дозвољени индекс заузетости за парцеле површине до 1.000 m^2 је 40%, за парцеле површине од 1.000 до 2.500 m^2 је до 30 %, за парцеле површине веће од 2.500 m^2 индекс заузетости је до 20%.

Највећа дозвољена спратност је П+1+Пк за главне (уличне) стамбене или стамбено–пословне објекте, објекте намењене туризму, образовању, здравству, социјалним установама и пензионерским домовима или геронтолошким центрима. Уколико је парцела намењена искључиво пословању, главни (улични) објекат је максималне спратности П+1+Т. Највећа дозвољена спратност за помоћне објекте на парцели је до П+Т.

Постојеће породично становање се задржава уз могућу постепену замену до максималне спратности П+1+Пк. Постојећи објекти се могу реконструисати, доградјивати, надограђивати или заменити новим, у складу са урбанистичким параметрима дефинисаним овим планом.

На постојећој грађевинској парцели чија је површина и ширина уличног фронта мања од најмањих вредности утврђених овим планом, може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+Пк, индекс заузетости до 50%.

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже уз обавезне техничке мере заштите од влаге и подземних вода.

Уколико је потребно обезбедити колски приступ у дворишне делове парцела објеката у непрекинутом низу, колски пасаж мора бити минималне ширине 3,5 m и висине 3 m.

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена јавне површине. Савладавање висинске разлике се решава денивелацијом унутар објекта.

Паркирање се по правилу планира у оквиру парцеле по нормативу 1 паркинг место–1 стамбена или пословна јединица.

Положај објеката на парцели

Грађевинска и регулациона линија се по правилу поклапају.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели у прекинутом низу, слободностојећи или полуатријумски, што зависи од постојећег начина изградње на парцели, и на суседним парцелама.

За одређивање међусобне удаљености нових објеката од граница суседне парцеле примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/15).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главног уличног објекта, на парцели је могућа изградња дворишних помоћних и пратећих објеката (летње кухиње, остава, котларнице и сл.), гаража и приземних пословних објеката за делатности које не угрожавају становање, до дозвољеног максималног индекса заузетости. Максимална спратност свих објеката је П+Т. Кровови су коси са падом према парцели корисника.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина ових објеката мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом или транспарентном и зеленом оградом до висине 1,80 m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, односно унутар грађевинске парцеле која се ограђује.

Обликовање грађевинских елемената објекта

Архитектонским обликовањем, употребом материјала и боја фасада треба да одражава постојећи карактер Ковиља.

Висина назитка зависи од спратности објеката и креће се до 0 до 1, 60 m. Код објеката спратности П+Пк, поткровље се формира са назитком до 1, 60 m. Код објеката спратности П+1+Пк, поткровље се формира без назитка.

Максималан нагиб кровних равни је око 30°. У поткровној етажи може постојати само једна независна етажа.

Не планирају се препусти, балкони и лође на уличној фасади објеката.

Дворишна крила објеката на суседним парцелама се међусобно наслањају једно на друго. Посебно је потребно водити рачуна о међусобној усклађености вертикалне и хоризонталне регулације. Дворишна крила не могу имати већу висину од главног објекта.

Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама условљено је раздаљином између фасада суседних објеката и наменом просторија које осветљавају. У колико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле, која припада осталом грађевинском земљишту, минимално 2,50 m, дозвољено је отварање прозора нестамбених просторија објекта са високим парапетом (минимум 1,4 m). Уколико је растојање минимално 4 m, могуће је отварање прозора стамбених просторија уобичајеног парапета (до 1 m).

За изграђене стамбене објекте, чија међусобна удаљеност износи мање од 3 m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Препоручује се да нагиб кровних равни буде према улици и дворишту.

За друге грађевинске елементе на фасадама примењују се правила из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/15).

Посебна правила уређења и грађења за породично становање пољопривредног типа

Поред правила уређења и грађења за породично становање, важе и посебна правила уређења и грађења за парцеле намењене становању које имају и одређене делатности из домена пољопривреде.

Због специфичног положаја на ободу подручја Града Новог Сада, Ковиљ је задржао карактеристике пољопривредног насеља. Иако је број регистрованих пољопривредних газдинстава 482 (према попису из 2002. године), садржаји намењени пољопривредним делатностима у оквиру парцеле (стамбеном и/ или економском делу) су присутни у готово целом Ковиљу.

Намена

Планом се задржава могућност одређених врста пољопривредне делатности на подручју целог Ковиља, изузев зоне центра, према графичком приказу број 5.

Правила парцелације

Најмања површина парцеле за намену породичног становања пољопривредног типа је 900, а највећа површина се не ограничава.

Индекс заузетости

Индекс заузетости је исти као у намени породичног становања.

Положај објекта на парцели и међусобна удаљеност објеката

Услови за изградњу објеката (стамбених, пословних и помоћних) у стамбеном делу парцеле и за обликовање грађевинских елемената објекта су исти као и услови за породично становање.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

У оквиру економског дела парцеле могу се градити следећи објекти:

1. објекти уз стамбени објекат (летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствене потребе и сл.)
2. објекти за гајење животиња, пратећи објекти за гајење животиња (испусти за стоку, бетонске шисте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење ђубришта);

3. објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, сило јаме и сл.);
4. објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви);
5. објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.;
6. производни, односно пословни објекти који задовољавају услове заштите животне средине, тј. који својим деловањем – буком, гасовима, отпадним материјама не утичу негативно на примарну функцију – становање;
7. објекти за производњу енергије из обновљивих извора за сопствене потребе (постављање соларних панела, изградња мањих постројења за прераду биомасе, издвајање биогаса из биљног и животињског отпада, за искоришћење геотермалне енергије и сл.).

Максимална спратност свих економских објеката је П+Т.

Сточне стаје и нужници морају имати септичку јаму са поклопцем, озидану као непропусну јаму која има обезбеђено одвођење преливне воде или њено биолошко пречишћавање.

Економски и помоћни објекти морају бити изграђени од ватроотпорног материјала.

Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Минимално растојање сточне стаје од било ког стамбеног објекта је 15 m, а осталих објеката загађивача 20 m од стамбених објеката или бунара. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање између нових објеката утврђује се применом ових правила о минималном растојању. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између помоћних и економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1 m. Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6 m.

Услови и начин држања и заштита домаћих животиња у некомерцијалне сврхе уређује се Одлуком о држању домаћих животиња ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 60/10, 12/11, 17/11-испр., 1/12, 65-13-др. одлука, 13/14, 11/15 и 33/15).

За сваку грађевинску парцелу у зони породичног становања пољопривредног типа мора се обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 4 m. Паркирање се планира, слободно или изградњом приземних гаража, у дворишном делу парцеле (1 паркинг место–1 стан). Гаража за возила се планира у дворишном делу парцеле. Објекат гараже је спратности П+Т, са равним или кровом благог нагиба до 10°, са падом према парцели корисника.

Обликовање грађевинских елемената објекта

Услови обликовања су исти као у намени породичног становања.

Посебна правила за породично становање на Ади и Вењерцу

Поред правила уређења и грађења за породично становање, за ову зону важе и посебна правила уређења и грађења.

Намена

На грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити: стамбени објекти, стамбено-пословни и пословни објекти оних делатности које не угрожавају становање. У задњем делу парцеле су могуће неке делатности из области пољопривреде (воћарство и повртарство). Услови и начин држања и заштита домаћих животиња у некомерцијалне сврхе уређује се Одлуком о држању домаћих животиња ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 60/10, 12/11, 17/11-испр., 1/12, 65-13-др. одлука, 13/14, 11/15 и 33/15). Због честог изливања подземних вода током године, у оквиру ове намене не препоручује се држање домаћих животиња.

Правила парцелације

Минимална површина парцела је 1.000 m^2.

Најмања ширина уличног фронта парцеле је 19 m.

Индекс заузетости и спратност објеката

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле је 20 %.

Максимална спратност уличног, стамбеног објекта је до П+1+Пк.

Максимална спратност других објеката на парцели је П+Т.

Постојећи стамбени објекти задржавају се уз могућност замене и доградње до планираног индекса заузетости.

Није дозвољена изградња подрумске, односно сутеренске етаже због високог нивоа подземних вода.

Други услови као што је положај објекта на парцели, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, обликовање грађевинских елемената објекта, су исти као у намени породичног становања.

Б. Вишепородично становање

Постоји један објекат вишепородичног становања у Улици Стевана Пешића број 18а, на парцели број 2869. Објекат је спратности П+1+Т, и има 6 стамбених јединица.

Објекат се задржава у постојећем габариту, односно не планира се доградња и/или надоградња објекта, ни промена намена тавана у поткровље.

Могућа је промена намена стамбених у пословне јединице за намене које не угрожавају становање (пре свега из домена терцијерних услуга).

Могућа је изградња објекта гаража димензије 17 са 6 m, спратности П+Т у дворишту за потребе гаражирања возила корисника парцеле. Планира се гаража са шест јединица у низу, уз јужну границу парцеле. Објекат гараже је зидан, покривен косим кровом.

В. Централне функције

Зона центра

Зона центра је простор традиционалног центра Ковиља, између Горњоковиљске и Доњоковиљске цркве. Зона центра обухвата парцеле уз Улицу Лазе Костића на потезу од Трга солунских добровољаца до Трга ослобођења (пијаца), према графичком приказу број 5. Површина зоне је око 17 ha.

Зона чини и посебан просторни амбијент од значаја за очување историјске, културне и урбанистичко-архитектонске специфичности Ковиља.

Поред правила уређења и грађења за породично становање, за ову зону важе и посебна правила уређења и грађења.

Намена

Намена простора су: централне функције (услужно–комерцијалне делатности из терцијарног сектора), јавне службе (образовање, здравство, социјална заштита, култура и управа), комуналне делатности (пијаца), верски објекти и становање. Могућа је допуна ових намена новим садржајима, или увођење нових у јавном или приватном сектору.

Правила парцелације

Задржава се постојећа парцелација, уз обавезно припајање уличних и дворишних парцела. Изузетно је могућа препарцелација под условом да најмања површина парцеле буде 500 без обзира на положај објекта, и да улични фронт парцела буде најмање 15 m.

Индекс заузетости и спратност објеката

Индекс заузетости је до 50%.

Највећа дозвољена спратност је П+1+Пк за главне (уличне) стамбене и стамбено – пословне објекте, односно до П+Т за помоћне објекте на парцели. Поткровље на свим објектима се формира без назитка.

Осим објеката који су заштићени као споменици културе и оних који се штите урбанистичком заштитом, могућа је замена или изградња објеката на парцели до планираног индекса заузетости.

Положај објекта на парцели

Услови су исти као у намени породично становање.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Услови су исти као у намени породично становање.

Обликовање грађевинских елемената објекта

Зона центра је посебна зона урбанистичке заштите за коју су утврђена правила обликовања грађевинских елемената објеката.

Архитектонским обликовањем, употребом материјала и боја објекат треба да одражава постојећи карактер зоне центра Ковиља.

Поткровље објеката се формира без назитка, без обзира на висину објекта. Осветљење поткровља је полеглим кровним прозорима према јавним површинама (улице или трг), односно вертикалним кровним прозорима према унутрашњости парцеле (дворишту) на највише 50% површине крова. Максималан нагиб кровних равни је око 30°. У поткровној етажи може постојати само једна независна етажа.

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати колски пасаж минималне ширине и висине 3 m.

У случају да је на једном објекту изграђено дворишно крило на граници са суседном парцелом, а на другом, који се на њега наслања, планира се његова изградња, посебно водити рачуна о њиховој усклађености и код вертикалне и код хоризонталне регулације. Дворишна крила не могу имати већу висину од главног објекта.

Кровови су коси са падом кровне равни према регулационо–грађевинској линији. Максималан нагиб кровних равни је 30°. У поткровној етажи може постојати само једна независна етажа. Поткровље се формира без назитка.

Не планирају се препусти, балкони и лође на уличној фасади објеката.

Уређење јавних простора

Под јавним просторима подразумевају се тргови и улице.

Како би се постигла просторна јединственост, а у циљу обезбеђења квалитетнијег и безбеднијег јавног простора, у зони центра планира се:

- изградња тротоара,
- уређење пешачких прелаза без архитектонских баријера,
- зацевљење атмосферске канализације,
- озелењавање јавних простора,
- уређење простора тргова (пешачке стазе, дечија игралишта, клупе, ограде и др.)
- изградња паркинга на просторима где су неопходни,
- јавна расвета нижим расветним телима, прилагођена пешачкој употреби.

Ограда око зелене површине на Тргу солунских добровољаца се задржава. Могућа је њена обнова уз обавезно задржавање елемената од кованог гвожђа.

Вашариште

Вашариште се налази на парцели број 1546, у Улици Ада у Ади. Вашариште је зона специфичног центра, површине 6.119 m^2.

Вашариште је намењено је за повремене скупове већег броја посетилаца, сајмове, изложбе на отвореном, културне и туристичке манифестације.

Вашариште је слободна, травна површина, по северном и источном ободу озелењена високом вегетацијом.

Не планира се изградња објеката.

Приликом повремених манифестација, паркирање корисника се планира уз Улицу Ада, односно у регулацији суседних улица.

Г. Јавне службе

Предшколске установе

Постојећа предшколска установа

Постојећа предшколска установа налази се у Улици војвођанских бригада број 9 на парцели број 1663. Планира се проширење комплекса припајањем парцела бр. 1665 и 1667, укупне површине 8.400 m² што ће задовољити стандард од 25 m² површине комплекса по детету.

Дозвољена је доградња до 25% површине парцеле планираног комплекса, надоградња до спратности П+1+Пк и промена намена тавана у поткровље постојећег објекта спратности П+Т, површине око 700 m^2.

Планирана предшколска установа

Због структуре Ковиља, положај једине постојеће предшколске установе не одговара радијусу покривености, који

по нормативима износи највише 500 m од места становања. Планира се изградња још једног комплекса предшколске установе у наставку Партизанске улице, у источном делу Ковиља, према графичком приказу број 5.

Комплекс се планира на деловима парцела бр. 975, 967/1 и 968, површине око 0,76 ha.

Индекс заузетости је максимално 25%. Објекат је слободностојећи, максимална спратности до П+1+Пк, с тим да се у поткровној етажи планирају само садржаји администрације или помоћне просторије.

Приликом димензионисања објекта предшколске установе, неопходно је обезбедити да однос површина комплекса и објекта по детету буде од 25 m² до 50 m², од тога је потребно обезбедити најмање 3-10 m² озелењене површине. Површина објекта по детету је од 6,5–8 m². Максимални капацитет предшколске установе (заједно са јасленим блоком) је 240 деце.

У оквиру комплекса потребно је обезбедити простор за игру деце.

По ободу комплекс предшколске установе потребно је формирати појас заштитног зеленила према околним парцелама и улици. Комплекс обавезно мора бити ограђен зиданом оградом, или комбиновано зиданом и транспарентном, максималне висине 1,8 m.

За одређивање међусобне удаљености планираног у односу на суседне објекте и удаљеност од граница суседне парцеле примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/15).

Потребан паркинг за кориснике и запослене планира се у оквиру парцеле комплекса.

Услов за реализацију комплекса предшколске установе је израда урбанистичког пројекта.

Основна школа

Постојећа основна школа

Постојећа Основна школа "Лаза Костић“ налази се у Улици Лазе Костића број 42.

Постојећи објекат је спратности П+1, површине око 1250 m².

Површина постојеће парцеле школе не задовољава нормативе оптималног односа броја ученика и површине парцеле, па се планира њено проширење. Проширење се планира на целим парцелама број 1704 и 1658, односно деловима парцела бр. 1655, 1661 и 1662, површине око 1,1, ha. Проширењем парцеле основне школе обезбедиће се минимум 16 m² површине по ученику.

Површина објекта школе је око 2.600 m² и задовољава нормативе и потребе постојећег броја ученика, ако се настава одвија у две смене. Могућа је реконструкција и доградња објекта школе до планираног индекса заузетости од 30%.

Планирана основна школа

Због структуре Ковиља, положај једног објекта основне школе не одговара радијусу покривености, који је по нормативима износи од 1.500 до 2.500 m од места становања, у зависности од узраста ученика. Планира изградња још једног комплекса основне школе у наставку Партизанске улице, у источном делу Ковиља, према графичком приказу број 5.

Комплекс основне школе је планиран на целим парцелама бр. 932, 936 и 961, и деловима парцела бр. 934, 960, 963, 966, 967/1, 968, 970 и 974, површине око 2,21 ha. Индекс заузетости парцеле је максимално 20%. Спратност објеката је максимално П+1+Пк.

Приликом димензионисања новог објекта основне школе, неопходно је обезбедити 15–30 m² површине комплекса по ученику, односно 8–10 m² површине објекта по ученику. Максимални капацитет основне школе је 800 ученика.

Осим наставног блока и других пратећих и сервисних просторија, обавезан садржај комплекса основне школе је сала за физичко васпитање. Сала је минималне величине 30 x15 m. Пратеће просторије су по правилу справарница (минимално 30 m²), просторија за наставнике, санитарни блок и друге пратеће просторије. Сала за физичко васпитање може бити и анекс основном објекту школе, повезан топлом везом. Сала би требала да буде оријентисана у правцу исток-запад, лоцирана уз вежбалиште на отвореном делу парцеле школе.

У оквиру отворених простора, потребно је обезбедити вежбалишта са спортским теренима за различите спортове. По нормативима, вежбалиште је минималне површине 9.250 m² и садржи: одвојен асфалтиран терен за одбојку, кошарку и рукомет (мали фудбал), две јаме са песком и простором за бацање кугле. Уз ово вежбалиште неопходан је посебан травнати терен за игру најмлађих ученика, најмање величине 30 x 15 m. Оријентација вежбалишта је по правилу север-југ по дужој страни. Вежбалиште треба ситуирати на супротној страни од наставних просторија да бука спортских игара не омета остали наставни рад у школској згради.

Међусобна удаљеност планираних у односу на суседне објекте и удаљеност од граница суседне парцеле је минимално 5 m.

Комплекс обавезно мора бити ограђен зиданом оградом, или комбиновано зиданом и транспарентном, максималне висине 1,8 m.

Потребан паркинг за кориснике и запослене се планира у оквиру комплекса основне школе и у регулацији наставка Партизанске улице.

Коначна структура и величина просторија биће дефинисана бројем ученика за који се комплекс планира, потребама и могућностима Ковиља, односно Града Новог Сада.

Предуслов за реализацију основне школе је израда урбанистичког пројекта.

Здравствене установе

Амбуланта

Постојећа амбуланта у Ковиљу се налази у Улици Светозара Милетића број 5а, на парцели број 1767. Парцела је површине 819 m², а објекат спратности П+1+Т је површине 250 m². Планира се проширење парцеле припајањем суседне парцеле број 1766, па је планирана површина комплекса око 1330 m².

Планира се проширење на суседну парцелу и проширење објекта (доградња и/или надоградња) како би се испунио норматив који дефинише однос броја становника насеља и потребне површине здравствене установе. Према нормативу, на 1.000 становника неопходно је обезбедити 120 m² површине објекта, што значи да је неопходна изградња

објекта минимално 660 m² односно проширење постојећег за око 160 m².

Максимални индекс заузетости парцеле до 50%. Планирани објекат је максималне спратности П+1+Пк. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим или вертикалним кровним прозорима на највише 50% површине крова.

Међусобна удаљеност планираних у односу на суседне објекте и удаљеност од граница суседне парцеле је минимално 5 m.

Планира се могућност доградње и/ или надоградња постојећег објекта амбуланте према утврђеним правилима.

Апотека

Објекат апотеке налази се у приземљу стамбено–пословном објекту спратности П+1+Т у Улици Светозара Милетића број 3а (на углу са Улицом Лазе Костића), на парцели број 1764.

Апотека својим капацитетима задовољава потребе становника Ковиља.

Задржава се постојећа парцелација.

Задржава се постојећи објекат.

Социјалне установе

Дом за пензионере или геронтолошки центар

Комплекс дома или геронтолошког центра се планира на парцели број 1408, површине 1.664 m² у Улици Лазе Костића број 119, односно на углу Улице Лазе Костића и Трга солунских добровољаца.

Задржава се постојећа парцелација.

Дозвољени су радови адаптације или реконструкције постојећег објекта уз могућност доградње до индекса заузетости до 50%, или изградња новог објекта.

Услов за реализацију објекта дома пензионера или геронтолошког центра (изградњу новог и реконструкцију постојећег) је урбанистички пројекат.

Постојећи објекат је спратности П+Т и површине 477 m². Предност локације је близина амбуланте и апотеке.

Планом се задржава постојећа парцелација.

Планирана заузетости парцеле је до 50 %.

Приликом димензионисања објекта, потребно је обезбедити 20-25 m² објекта по кориснику и 25-30 m² комплекса по кориснику.

Адаптација или реконструкција постојећег објекта је неопходна како би се прилагодио потребама планираног дома за пензионере или геронтолошког центра. Могућа је доградња објекта у дворишном делу парцеле до планираног индекса заузетости. Доградња се планира објектима спратности П+Пк, у виду дворишног крила, по ободу парцеле. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим или вертикалним кровним прозорима до 50% површине крова. Максималан нагиб кровних равни је око 30°. У поткровној етажи може постојати само једна независна етажа.

Објекат се планира као полуатријумски тако да дворишни део парцеле делимично буде отворен према Тргу солунских добровољаца.

Могућа је потпуна замена објекта и изградња новог. У том случају, регулациона и грађевинска линија се поклапају.

Планирана заузетост парцеле је до 50 %.

Нови објекат је планиран као полуатријумски, са оријентацијом дворишта према Тргу солунских добровољаца.

Објекат је спратности до П+1+Пк.

Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим кровним прозорима према јавним површинама, односно вертикалним кровним прозорима на највише 50% површине крова. Максималан нагиб кровних равни је око 30°. У поткровној етажи може постојати само једна независна етажа.

Не планирају се препусти, балкони и лође на фасади објеката према Улици Лазе Костића. Предуслов је рушење свих постојећих објеката на парцели.

На минимум 30 % парцеле планира се хортикултурно уређена зелена површина.

Паркирање корисника се планира на постојећем паркингу, у оквиру регулације Трга солунских добровољаца.

Домови пензионера и геронтолошки центри се могу планирати и у другим деловима Ковиља, у јавном или приватном власништву. У том случају, неопходно је обезбедити нормативе дефинисане овим планом.

Дневни боравак за стара лица

Клуб за старе се задржава у приземљу објекта културно-образовног центра у Улица Лазе Костића број 113, на парцели број 1618, где се и сада налази.

У Ковиљу се планира један клуб који треба да обезбеди: собу за дневни боравак 3 m² по кориснику, и собу за дневни одмор 5 m² по кориснику. У оквиру својих просторија, клуб за старе може имати и читаонице, просторије за ручни рад, радионице, чајну кухињу и сл.

Установе културе

Културно–образовни центар

Културно–образовни центар, површине око 200 m², планира се у Улици Лазе Костића број 113, на парцели број 1618, где се и сад налази.

Културно–образовни центар је намењен културним и образовним садржајима за потребе и од интереса за становнике Ковиља. Центар је седиште Културно-уметничког друштва "Лаза Костић". У једном делу објекта је Клуб за старе.

Обе намене се задржавају, а доградњом објекта се могу обезбедити нове површине за потребе културно-уметничког друштва или других културних институција.

Задржава се постојећа парцелација.

Могућа је доградња објекта у виду дворишних крила до индекса заузетости од 50% површине парцеле. Дворишна крила су спратности до П+Пк. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим кровним прозорима према улици, односно вертикалним кровним прозорима према дворишту на највише 50% површине крова.

Слободне површине парцеле је потребно хортикултурно уредити.

Вишенаменски центар

Вишенаменски центар планира се у Улици Лазе Костића број 73 (на Тргу ослобођења), на парцели број 1653, површине 4223 m². Вишенаменски центар чини улични објекат површине око 1.000 m², и дворишни објекат површине око 675 m².

Објекти су седиште Опште земљорадничке задруге "Ковиљ" и планирају се за намену пословања и намене у оквиру трећег сектора (култура, уметност, образовање, невладин сектор, удружења грађана и др.). Због разуђености комплекса, могуће су различите намене и независне делатности у његовим различитим деловима.

Задржава се постојећа парцелација.

Задржава се улични објекат спратности П+1+Т, који чине пословни локали у приземљу и пословни, канцеларијски простор на спрату. Највећи потенцијал објекта вишенаменског центра је велика сала у дворишном тракту објекта, коју ће бити место за окупљање грађана за различите јавне и културне догађаје. Неопходна је обнова и адаптација објекта за потребе нових намена. Могућа је промена намене тавана у поткровље, уз задржавање постојећег габарита и нагиба крова. Осветљење поткровља је полеглим прозорима према јавним површинама, односно вертикалним кровним прозорима према дворишту, на највише 50% површине крова.

Задржава се дворишни, полуатријумски објекат спратности П+Т, који се налази у северозападном делу парцеле. Неопходна је обнова и адаптација објекта за нове намене. Могућа је промена намене тавана у поткровље, уз задржавање постојећег габарита и нагиба крова. Осветљење поткровља је полеглим или вертикалним кровним прозорима до 50% површине крова.

Сви остали дворишни објекти, објекти привременог карактера и слободностојећи објекти, као и инсталације станице за снабдевање горивом планирају се за уклањање.

Не планира се изградња нових објеката.

Слободни простор дворишта се планира за хортикултурно уређење.

Колски приступ објекту је могућ кроз колски пасаж (ајнфорт капију) са Трга ослобођења, и директно у двориште из бочне улице према Ади. Колски пасаж је могуће затворити, односно пренаменити за неку од намена мултифункционалног центра.

Паркирање корисника је у делу дворишта објекта, и допунски, у регулацији улице Лазе Костића (ван Трга ослобођења).

Управа

Месна заједница и месна канцеларија

Објекат месне заједнице и месне канцеларије „Ковиљ“, површине око 350 m^2, задржава се у Улици Лазе Костића број 70 (парцела број 1757).

Задржава се постојећа парцелација.

Постојећи објекат спратности П+Т задовољава потребе обе институције управе. Могућа је доградња објекта у виду дворишних крила до планираног индекса заузетости до 50%, у зони центра. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим или вертикалним кровним прозорима на 50% површине крова. Могућа је пренамена тавана у поткровља без промене габарита и нагиба крова. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим кровним прозорима према улици, односно вертикалним кровним прозорима према дворишту на највише 50% површине крова.

Слободни простор дворишта се планира за хортикултурно уређење.

Паркирање је на паркингу испред објекта, у оквиру регулације Улице Лазе Костића.

Д. Спорт и рекреација

Спортски центар на Ади, који се налази на парцелама бр. 1524, 1525, 1526 и 1527, укупне површине 3,95 ha, планира се за задржавање, према графичком приказу број 5. Спортски центар се састоји од фудбалског игралишта, које је са западне стране окружен монтажним трибинама. У залеђу игралишта је неуређена зелена површина. У оквиру спортског центра, налази се објекат спратности П+Т у Улици Ада број 29, површине око 440 m^2, на парцели број 1524. Објекат је у функцији спортског центра и намењен је за свлачионица са пратећим просторијама, оставом и др.

Задржава се постојећа парцелација.

Објекат спратности П+Т планира се за задржавање, уз могућност промене намене тавана у поткровље.

Трибине на западној страни игралишта се задржавају, а могућа је њихова адаптација или замена. Могућа је доградња трибина са других страна фудбалског игралишта, према процењеним капацитетима.

Планира се могућност изградње других спортских терена на простору западно од фудбалског игралишта. Планира се хортикултурно уређење слободних површина.

У оквиру центра не постоји могућност за изградњу нових објекта због високог нивоа подземних вода у ширем окружењу насеља Ада.

Нови спортско-рекреативни центар са спортском халом, површине око 10,5 ha, планиран је у источном делу Ковиља, у оквиру урбанистичке целине број 2. У оквиру спортско рекреативног центра, планирају се садржаји и за повремене спортско – рекреативне активности коњичког спорта. За ове намене планира се изградња објеката, без могућности за стално држање коња. Услов за реализацију спортско – рекреативног центра је израда плана детаљне регулације за урбанистичку целину број 2. Усмеравајући параметри су дефинисани у одељку број 13 "Правила усмеравајућег карактера за израду планова детаљне регулације.

Ђ. Комуналне површине

Комуналне површине у насељу су гробља (Горњоковиљско и Доњоковиљско) и пијаца.

Гробља

Гробља у Ковиљу су активна, и задржаће своју функцију и у наредном периоду.

Горњоковиљско гробље се налази у Улици Ђорђа Бешлина, на улазу у Ковиљ са општинског пута Ковиљ - Шајкаш, односно код прикључка на ДП А1 (Е 75), према графичком приказу број 5. Горњоковиљско гробље чини цела парцела број 156 и део парцеле број 157, укупне површине 4,77 ha.

Горњоковиљско гробље је у претходном периоду проширено, уређено, и изграђена је гробљанска капела, па се не планирају нове просторне интервенције, осим додатног хортикултурног уређења. Задржава се постојећа парцелација. Комплекс обавезно мора бити ограђен зиданом оградом, или комбиновано зиданом и транспарентном, максималне висине 1,8 m.

Доњоковиљско гробље се налази уз Улицу Јовице Павлице, на улазу у Ковиљ из правца општинског пута Ковиљ–

Вилово, према графичком приказу број 5. Доњоковиљско гробље се налази на парцели број 2142, али се планира за проширење на целу парцелу број 2144/1 и на делове парцела бр. 2132, 2136/1, 2138, 2144/2 2146/1. Са овим проширењем, планирана површина гробља је око 3,6 ha.

Гробље је у претходном периоду уређено и изграђена је гробљанска капела. Приликом проширења потребно је уредити нова гробна поља, обезбедити водну инфраструктуру за потребе одржавања гробља и озелењавање слободних површина.

Услов за реализацију Доњоковиљског гробља је израда урбанистичког пројекта.

Пијаца

Пијаца се налази на у јужном делу Трга ослобођења, на делу парцеле број 2544, површине око 535 m^2, према графичком приказу број 5. Јужни део Трга ослобођења је парковски уређен, и са пијацом чини једну просторну целину.

Пијаца се задржава у постојећој површини која задовољава потребе насеља, али је неопходно њена реконструкција, замена подлоге, тезги, увођење чесме и др. Други неопходни сервисни, технички, санитарни и други садржаји пијаце, могу се обезбедити у неком од објеката у окружењу пијаце.

Е. Пословање

Мешовита пословно–стамбена зона

Мешовита пословно–стамбена зона планира се у оквиру урбане целине број 1, око Улице Јована Ћулума и Улице Јована Рајића, у североисточном делу грађевинског подручја, према графичком приказу број 5. Површина зоне је 9,69 ha.

Намена

Мешовита пословно-стамбена зона намењена је пословању у домену терцијарне привредне делатности, и за породично становање. Не планирају се намене, односно изградња објеката за производњу, прераду и складиштење примарног сектора привреде. Део зоне у блоку између улица Јована Рајића, Јована Ћулума и Ђорђа Бешлина су намењене становању, али се плански усмерава ка постепеној промени намене у пословну. На парцелама се не условљава однос становања и делатности терцијарног сектора, или делатности у вези са пољопривредом, занатским и сервисним услугама. С обзиром на мешовиту, пословно–стамбену намену, није дозвољена изградња објеката у оквиру делатности за које је неопходна процена утицаја на животну средину.

Парцелација

Задржава се постојећа парцелација, услови за формирање нових грађевинских парцела су: површина од 700 до 2.500 m^2, минимална ширина уличног фронта 15 m.

Индекс заузетости и спратност објеката

Индекс заузетости парцела је до 40%. Спратност објеката је до П+1+Т.

Поред главног уличног објекта, на парцели је могућа изградња помоћних и пратећих објеката (остава, котларнице, гараже и сл.), и других објеката спратности П+Т.

На минимум 30% парцеле планира се хортикултурно уређена зелена површина.

Паркирање се планира у оквиру парцеле корисника.

Манипулативне и површине за паркирање се планирају унутар комплекса.

Положај објеката на парцели и међусобна удаљеност објеката

Објекти се граде у прекинутом низу или као слободностојећи.

Грађевинска линија је повучена 3-5 m у односу на регулациону.

Удаљеност планираног објекта намењеног пословању у односу на границе суседних парцела је минимално 3,5m.

За вредности удаљење објеката намењених становању примењују се правила из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/15).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Могућа је изградња других, помоћних или техничких објеката на парцели, до планираног индекса заузетости. Спратност објеката је до П+Т, уколико технолошки услови рада то захтевају, могуће је повећање висине етаже.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом или транспарентном и зеленом оградом до висине 1,80 m. Зидана ограда према регулационој линији је висине 0,90 m, односно, транспарентни део ограда је додатних 0,9 m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, односно унутар грађевинске парцеле која се ограђује.

Обликовање грађевинских елемената објекта

Кровови су коси са падом кровне равни према регулационо–грађевинској линији. Максималан нагиб кровних равни је 30°. У поткровној етажи може постојати само једна независна етажа. Поткровље се формира без назитка. Осветљење поткровља је полеглим или вертикалним кровним прозорима до 50% површине крова.

Не планирају се препусти, балкони и лође на уличној фасади објеката.

Ж. Верски објекти

Постојећи верски објекти

У Ковиљу постоје четири верска објекта и сви су концентрисани око Улице Лазе Костића.

Српска православна црква

Црква св. Апостола Томе, у Улици Лазе Костића број 16 (Доњоковиљска црква) (парцеле бр. 2513 и 2514), је проглашена за споменик културе.

Цркве Вазнесења господњег (Горњоковиљска црква) са светосавским домом, у Улици Лазе Костића број 80, (парцеле бр. 1768/1, 1768/2 и 1769), је у поступку за проглашење за споменик културе. Оба храма са својим портама представљају значајне објекте и просторе у Ковиљу.

Задржава се постојећа парцелација, уз могућност припајања дворишних (задњих) парцела уличним (предњим) парцелама.

С обзиром на статус заштите, све интервенције на објектима, и евентуална изградња других пратећих објеката, морају бити у складу са условима и мерама заштите надлежне службе заштите споменика културе.

Римокатоличка црква

За потребе верске заједнице римокатоличке цркве користи се стамбени објекат спратности П+Т у Улици Лазе Костића број 57 (парцеле бр. 2560, 2561 и 2563).

Задржава се постојећа парцелација уз могућност припајања дворишних (задњих) парцела уличним (предњим) парцелама.

Адвентистичка верска заједница

За потребе адвентистичке заједнице користи се намански изграђен објекат спратности П+Т у Улици Лазе Костића број 130 (парцела број 921). Задржава се постојећи објекат, уз могућност надоградње до спратности П+1+Пк. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је кровним полеглим или вертикалним прозорима на 50% површине крова.

У случају формирања комплекса верског објекта проширењем на суседне парцеле, могућа је замена и изградња пратећих објеката према условима за изградњу нових верских објеката.

Назаренска верска заједница

Назаренска верска заједница у поседу има парцелу број 1625/1. На парцели не постоји храм, али је могућа његова изградња према условима за изградњу нових верских објеката.

Нови верски објекти

Изградња комплекса новог верског објекта је могуће у оквиру парцела постојећих верских заједница у Ковиљу, осим на парцелама оба храма Српске православне цркве, или у било којој зони у намени становања.

Минимална површина парцеле се одређује по стандарду 0,3 - 0,5 m^2 по кориснику (броју парохијана), али не може бити мања од 1.000 m^2. За грађевинску парцелу верског објекта максимални индекс заузетости је 30 %.

У саставу грађевинске парцеле верског објекта, поред храма, могуће је планирати пратеће административне, културне садржаје и становање у функцији верског објекта (за настојатеља храма), спратности до П+Пк. Поткровље се формира без назитка са осветљењем полеглим или вертикалним кровним прозорима до 50 % површине крова. Ови објекти својим положајем и габаритом не смеју да угрожавају верски објекат.

Услов за реализацију новог верског објекта је израда урбанистичког пројекта.

3. Ветеринарска станица

Задржава се ветеринарска станица у Пастирској улици број 2, на парцели број 1433.

Објекат је намењен пословању.

Задржава се постојећа парцелација.

Могућа је замена постојећег објекта новим спратности до П+1+Пк.

Индекс изграђености је до 40%.

Објекат се поставља на грађевинско-регулационој линији.

Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим или вертикалним кровним прозорима на највише 50% површине крова.

Могућа је изградња помоћних објеката (остава, котларнице, гараже и сл.), и других објеката спратности П+Т.

Ограђивање парцеле је зиданом, транспарентном или комбинованом оградом висине до 1,8 m. ограда постављају се на регулациону линију, односно унутар грађевинске парцеле.

Паркирање возила је на парцели и у регулацији улице.

И. Насип

У циљу очувања објеката насипа, планирају се намене које не могу угрозити стабилност и функција насипа.

У циљу повезивања свих делова приобаља Ковиља, али и других подунавских насеља у окружењу, на круни насипа планира се пешачко-бициклистичка стаза. Формирањем пешачко-бициклистичке стазе остварују се улови за развој специфичних видова туризма, али и лакша комуникација ка туристичким локалитетима Ковиљског рита ("Шлајз", "Рибарска колиба", "Карловачка плажа", "На крај света" и друге).

J. Трговови и сквер

Трговови

Уређење трговова треба да се базира на поставци декоративне вегетације различитих категорија (декоративно дрвеће, жбуње као и цветне површине). Поред вегетације, трговове је потребно опремити урбаним мобилијаром. На травним површинама планира се дечије игралиште. Споменике и скулптуре је потребно нагласити декоративном вегетацијом. Важни чиниоци који одређују карактер и распоред зеленила око споменика јесу величина и висина споменика, облик и материјал од кога је изграђен, као и положај у простору.

На тргу солунских добровољаца задржавају се два спомен крста.

Јужни део Трга ослобођења предвиђа се за меморијални парк. За уређење меморијалних паркова карактеристични су синтеза архитектуре, скулптуре и вртне парковске уметности. При лоцирању знатног броја различитих скулптура, предвиђа се организација неколико праваца кретања различитих дужина. Засади укључују врсте са изразитим архитектонским облицима (четинарске, пирамидалне врсте, лишћарске врсте са правилним густим крошњама и др), шишани боскети, живе ограде и зидови, велике површине партерних травњака као и ниски цветњаци јасних боја и облика.

Сквер

Уређење сквера треба да садржи декоративну вегетацију и урбани мобилијар. Строго водити рачуна приликом уређења да се не заклања видни опсег возача. Постојећа вегетација треба да се задржи, болесне и оштећене биљке треба да се санирају и замене новим биљним материјалом.

Линеарно зеленило у насељу

Основу система повезивања зеленила чине дрвореди и друга вегетација у оквиру уличних профила. Постојеће

дрвореде потребно је задржати, а подизање нових вршити према ширини попречних профила улица. Планира се квалитативна допуна садница, односно реконструкција дрвореда у већем броју улица садњом одговарајућих листопадних врста. Код садње дрвећа у дрворедима стабла алеја садити на размаку 6 – 7 m, а изразито високе врсте у улицама веће ширине на размаку од 10 m. У улицама профила 10-15 m формирати једностране, а у ширим улицама (око 20 m и више) двостране дрвореде. У сасвим узаним улицама где није могуће подизање дрвореда улично зеленило ће заменити формирано шибље или декоративно дрвеће у предбаштама породичног становања.

Простор око заветног крста у југозападном углу раскрснице улица Душана Вицковог и Лале Новоселца се планира за додатно партерно и хортикултурно уређење.

К. Заштитно зеленило

Заштитни појас уз Дунавац (део еколошког коридора) у грађевинском подручју у ширини од најмање 10 m треба да има травну вегетацију која се одржава редовним кошењем. Забрањено је уносити инвазивне врсте, док уређење овог подручја треба да се базира на аутохтоним врстама и различите спратности. Постојећу вегетацију треба задржати, редовно одржавати и болесне биљке заменити новим биљним материјалом. Поставка урбаног мобилијара треба да буде направљена од што природнијег материјала.

На парцели број 1503/2 на Ади могуће је повремено одржавање изложби, такмичења и других спортско – рекреативних и културних манифестација везаних за традицију коњарства у Ковиљу.

Л. Зеленило у оквиру осталих намена

Зеленило у намени становања

Парцеле породичног становања се уређују у виду декоративних башти, кућних вртова и мањих повртњака са по којом воћном садницом. За целину насеља од изузетне важности је бројност и начин уређења стамбених парцела које често укључују и уличне просторе испред кућа, као и њихово одржавање. Функција зелених површина приватног становања знатно превазилазе локални значај. Иако се користе искључиво приватно, овакве зелене површине представљају извор свежег и чистог ваздуха, а у микроклиматском погледу и допунски резервоар санитарно-хигијенских благодети у насељу.

Зеленило у намени пословања

Заступљеност зелених површина у комплексима пословања зависи од њихове величине. Комплекси величине до 1 ha, треба да имају минимално 20% зелених површина, а комплекси од 1 до 5 ha, 25 % зелених површина. Потребно је подићи заштитни појас ободом комплекса. Уз објекте пословања предлаже се поставка декоративне вегетације, различите спратности. Главне улазе објеката потребно је оплеменити цветним врстама. Стазе је потребно опремити урбаним мобилијаром.

Зеленило у намени образовања

Основне функције уређења у оквиру комплекса из области образовања (основне школе и предшколске установе) изражене су потребом да се деци обезбеди потребан мир, најпре кроз стварање услова за умањену буку, а затим кроз побољшавање микроеколошких услова. Потребно је применити најадекватније биолошке и хортикултурне захвате на комплексима како би укупан ефекат био задовољавајући. Од укупне површине ових комплекса 40% треба да припада зеленим површинама. У школски круг треба да се унесе што више зеленила, јер се тиме повећава асимилациона вредност, не само овог простора већ и шире околине. При избору врста потребно је водити рачуна да се изоставе асмогене и алергогене врсте и биљке са отровним бобицама и бодљама.

Зеленило у намени здравства

Функције уређења зелених површина око Дома здравља су одвајање површина у хигијенском смислу и издвајање болесника. Потребно је адекватно допунити зелену површину комплекса користећи биљке са изузетно декоративним својствима.

Зеленило у намени верских објеката

Приликом уређења порте храмова треба строго водити рачуна око избора биљног материјала као и самог начина уређења зелене површине. Потребно је биљкама нагласити објекат, као и опремити урбаним материјалом. Избор биљака треба да се заснива на аутохтоним врстама.

Зеленило у намени локалне самоуправе

Уређење зелених површина Месне заједнице и Дома за старије, потребно је да садржи елементе парка. Поред опремљености урбаним мобилијаром, потребно је обезбедити наткривене клупе за седење, као и друге пасивне рекреативне функције. Избор вегетације треба да буде претежно од аутохтоних сорти.

Зеленило у намени културе

Приликом уређења зелених површина око Културно образованих центара, потребно је обезбедити слободне травне просторе за културна дешавања. Потребно је садити биљке аутохтоних сорти. Зелене површине је потребно опремити урбаним мобилијаром.

Зеленило у намени спорта и рекреације

Заступљеност зеленила око спортских објеката одређује се на основу просечних норми за одржавање чистог и свежег ваздуха, па је ободом њихових комплекса потребно подићи заштитни појас. Минимално учешће уређених зелених површина износи 40%. Спортске центре потребно је уредити у парковском стилу. Распоред биљака зависи од положаја објекта, док је стазе потребно опремити урбаним мобилијаром. Главне улазе пословних објеката је потребно оплеменити цветним површинама.

Зелинило у намени гробља

На гробљима, поред санитарно-хигијенске функције, зеленило има и декоративно - естетску улогу, јер ове површине имају карактер меморијалних места. По ободу гробаља предлаже се подизање зеленила од дрвећа различите висине, четинарских и листопадних врста, у функцији заштитног појаса. Зеленило гробља треба да је уређено у парковском стилу, а ободом комплекса потребно је формирати појас заштитног зеленила ширине од 10-15 m. Однос површина за сахрањивање према осталим садржајима је 60:40%. У оквиру површина које нису намењене сахрањивању учешће зелених површина треба да буде 40% (украсног и заштитног зеленила).

Љ. Зоне урбанистичке заштите

Планирају четири зоне урбанистичке заштите према графичком приказу број 5.

У оквиру зона, у циљу заштите амбијента, дефинишу се додатна правила уређења, грађења и обликовања објеката.

У оквиру зона урбанистичке заштите:

- задржава се ивична изградња објеката на парцели (регулациона и грађевинска линија се поклапају),
- максимална спратност објеката је П+Пк без могућности формирања назитка, а осветљење је лежећим или вертикалним кровним прозорима до 50 % површине крова;
- кровови се по правилу формирају као коси и двоводни,
- Могућа је изградња нових дворишних објеката спратности до П+Т, према правилима за претежну намену утврђену овим планом;
- Обрада фасаде објеката и избор кровног покривача је од аутохтоних материјала (малтерисана фасада, креп).

У зонама урбанистичке заштите важе намене и правила парцелације које су утврђене овим планом.

Због архитектонске вредности задржавају се улични објекти у следећим зонама:

1. *Зона центра:* објекти у Улици Лазе Костића бр. 40, 60, 70, 71а, 95, 97, 109, 111, 113, 117, у Улици војвођанских бригада бр. 1, 2 и 30;
2. *Зона дела Улице браће Вуков:* објекти под бр. 1, 2, 3, 4, 5, 10 и 11;
3. *Зона дела Улице Тозе Марковића:* објекти под бр. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 25 и 35;
4. *Зона раскрснице улица Душана Вицковог и Лале Новоселца:* објекти у Улици Лале Новоселца број 19 и у Улици Душана Вицковог бр. 25 и 27.

На наведеним објектима могуће је промена намене стамбеног у пословни и активирање поткровља на свим објектима, без промене габарита и нагиба крова. Осветљење поткровља је лежећим или вертикалним кровним прозорима до 50% површине крова.

12.2.2. Урбанистичка целина број 3

А. Пословање - радна зона

Радна зона је планирана у оквиру урбанистичке целине број 3, у северозападном делу грађевинског подручја Ковиља, према графичком приказу број 5. Зона обухвата простор од 64 ha. Простор радне зоне је претежно неизграђен, инфраструктурно неопремљен и представља добар потенцијал за развој привредних садржаја. Постојећи садржаји су пре свега из домена пољопривредне производње (откупне станице, складишта и др.).

Намена

Радна зона је намењена за секундарне и терцијарне привредне делатности из области трговине, угоститељства, услужног занатства и саобраћаја, те за делатности производног занатства. Зона је такође намењена за прераду и складиштење примарног сектора привреде. Позиција уз општински пут и непосредну близину излаза на ДП А1 (Е 75) је значајна локацијска предност радне зоне.

Заступљеност зелених површина је условљена величином комплекса. Комплекси површине до 1 ha треба да имају минимално 20 % зелених површина, комплекси површине 1 - 5 ha 25 %, а већи комплекси преко 5 ha 30 – 50 % зелених површина.

Обавеза израде процене утицаја на животну средину за потенцијалне загађиваче утврдиће се у складу са законском регулативом која важи у тој области.

Правила парцелација

Парцеле постојећих комплекса се задржавају, уз могућност припајања са суседном парцелом или препарцелације. Нове парцеле треба да буду приближно правилног геометријског облика и да имају излаз на јавну површину. Минимална површина парцеле је 1.000 m², а максимална се не ограничава. Дозвољена одступања су до 10%. Минимална ширина уличног фронта је 20 m.

Индекс заузетости и спратност објеката

Индекс заузетости парцеле је 40%. Спратност објеката је до П+1+Т. Не условљава се спратност за објекте са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба производње.

Положај објеката на парцели и међусобна удаљеност објеката

Радна зона је оријентисана према Улици Бранка Бајића, на коју се наставља општински пут Ковиљ–Будисава. Препоручује се да приступ парцелама буде из секундарних саобраћајница, како би се омогућило безбедно и несметано кретање Улицом Бранка Бајића. Прикључци саобраћајне мреже радне зоне треба да обезбеде несметан успон на надвожњак преко ауто-пута, односно да приступ парцелама буде до постојећег успона.

У циљу обезбеђења трасе пожарног пута, минимална удаљеност објеката од граница суседне парцеле је 3,5 m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Могућа је изградња других, помоћних или техничких објеката на парцели, до планираног индекса заузетости. Спратност објеката је до П+Т, уколико технолошки услови рада то захтевају, могуће је повећање висине етаже.

Манипулативне и површине за паркирање се планирају унутар комплекса.

Други услови

На простору радних зона није дозвољено одлагање отпадних материја или рециклирање, изузев ако се примењује модерна технологија у затвореним просторима.

У случају да су привредне делатности сложене технологије и за комплексе површина већих од 1 ha, неопходна је даља разрада урбанистичким пројектом.

Б. Инфраструктурни објекти

Правила грађења за инфраструктурне објекте дефинисани су у пододељку број 12.3."Правила уређења и грађења за инфраструктуру".

12.3. Правила уређења и грађења за инфраструктуру

12.3.1. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Услови изградње саобраћајне инфраструктуре се директно примењују на подручјима где је овај план основ за реализацију, а усмеравајућег су карактера на подручјима где је основ за релизацију план детаљне регулације.

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање свих прописа који регулишу ову област.

Друмски саобраћај

Кроз атар насеља Ковиљ пролази Државни путеви IIA - 114, IIA - 129 и општински путеви према Будисави, Каћу, Шајкашу, Новом Саду, Вилову и Гардиновцима. Сви постојећи прикључци на ове путеве се задржавају иако нису уцртани у графичком приказу број 5, а нови се могу додати једино уз сагласност и услове управљача пута.

У атару егзистира мрежа атарских и некатегорисаних путева који су углавном земљани. Препоручује се изградња савремених коловозних застора на овим путевима. Они се задржавају у постојећим парцелама пута, а у случају потребе за проширењем пута, обавезна је израда ПДР-а или комасације.

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже су:

- приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/15) који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, разрађују урбанистичко-технички услови за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и SRPS U. A9. 201-206 који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини;
- минимална ширина тротоара за један смер кретања пешака је 1 m, а за двосмерно 1,6 m. Међутим ове димензије треба примењивати само изузетно и то у зонама породичног становања. У зонама вишепородичног становања треба примењивати минималну димензију тротоара од 2 m, а препоручљиво је 3 m;
- на местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су на пример: аутобуска стајалишта, велике трговине, јавни објекти и слично, потребно је извршити проширење пешачких стаза. По правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће. Уколико то није могуће, а услови одвијања саобраћаја захтевају заштиту пешака, морају се предвидети заштитне ограде;
- препорука је да се тротоари и паркинзи изводе од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација);
- увек када је могуће, тежити да бициклистичка стаза буде двосмерна, тј. минималне ширине 2 m и физички одвојена од осталих видова саобраћаја. Бициклистике стазе завршно обрађивати асфалтним застором.
- комбинована пешачко-бициклистичка стаза је минималне ширине 3 m;
- паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама", „префабрикованим танкостеним пластичним", или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња. Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. Уколико у карактеристичном попречном профилу улице нема планираног простора за дрворед, у оквиру паркиралишта се оставља простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Тада пречник отвора за дрво мора бити минимално 1,5 m;
- најмања планирана ширина коловоза је 3,5 m за једносмерне саобраћајнице, а 5m за двосмерне. На државним путевима планирана ширина коловоза је минимум 7,10 m (без издигнутих ивичњака), односно 6,50 m (са издигнутим ивичњацима). На општинским путевима минимална ширина коловоза је 6 m. Изузетно коловози могу бити широки 3 m само у приступним улицама. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6m, осим у приступним улицама где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина треба да су минимум 8 m. Коловозе завршно обрађивати асфалтним застором;
- обавезно је приликом израде пројектно-техничке документације за све интервенције које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) у коридору државног пута потребно прибавити саобраћајно - техничке услове у складу са важећом законском регулативом;
- на сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са SRPS U.C1. 280-285, а у складу са Законом о безбедности саобраћаја, чл. 161 - 163. ("Службени гласник РС, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 и 55/14) иако то у графичком прилогу број 5 није приказано;
- услови за паралелно вођење инсталација (електро инсталације, ПТТ, гасне инсталације, водовод и канализацију и сл.) дуж државних путева: планирати на удаљености минимално 3 m од крајње тачке попречног профила- ножице насипа трупа пута, или спољње ивице путног канала за одводњавање;
- услови за укрштање предметних инсталација са државним путевима:

1. да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким надбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви,

2. заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећано за по 3 m са сваке стране,
3. минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 - 1,50 m,
4. минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног објекта за одводњавање (постојећег или планираног) од коте два канала до горње коте заштитне цеви износи 1 - 1,20 m,
5. укрштање планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација минимално 10 m,
6. за све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) државног пута потребни су услови и сагласности ЈП "Путеви Србије" за прибављање за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих у складу са чланом 14. Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13).

Железнички саобраћај

Општи услови уређења и правила грађења железничке саобраћајне инфраструктуре:

- пружни појас јесте простор између железничких колосека, као и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8 m у атару, а у грађевинском подручју од најмање 6 m, рачунајући од осе крајњих колосека;
- заштитни пружни појас јесте земљишни појас са обе стране пруге, ширине 200 m, рачунајући од осе крајњих колосека;
- на растојању већем од 8 m и мањем од 25 m (рачунајући од осе крајњих колосека) могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајних површина као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 m;
- у заштитном пружном појасу не смеју се планирати зграде, постројења и други објекти на удаљености мањој од 25 m рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја;
- у заштитном пружном појасу на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњег колосека могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти само на основу издате сагласности "Железнице Србије" а.д;
- размак између два укрштања железничке инфраструктуре и јавног пута не може да буде мање од 2.000 m осим уз сагласност "Железнице Србије" а.д;
- сви елементи друмских објеката који се укрштају са пругом морају бити усклађени са елементима пруге на којој се ови објекти планирају. Висина доњих ивице конструкције друмског надвожњака изнад пруге биће дефинисана у оквиру посебних техничких услова које издаје "Железнице Србије" а.д;
- станични трг железничке станице поред приступне саобраћајнице до железничке станице треба да садржи одговарајући паркинг простор за кориснике железничких услуга, зелене површине, као и пратеће услужне објекте;
- за било какве интервенција на железничкој саобраћајној инфраструктури, услове и сагласност затражити од "Железнице Србије" а.д., Сектор за стратегију и развој, Београд.

Водни саобраћај

Река Дунав која једним делом протиче кроз КО Ковиљ је међународни је коридор Е 80 - Дунав, односно међународни водни пут категорије Vic. Непосредни заштитни појас међународног пловног пута је 180 m. Предвиђено је интегрално уређење коридора међународног пловног пута и дела водног пута у непосредном заштитном појасу. У циљу одржавања водног пута треба да обезбеди развој пловидбе и водног транспорта на Дунаву који обухватају радове који ће обезбедити: одржавање, рехабилитацију и унапређење водног пута и пратеће инфраструктуре. У обухвату плана нису планирани пратећи садржаји водног пута (луке, пристаниште, марине и др) осим локалних привезишта за чамце.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Услови за прикључење су:

- у атару укрштање или прикључење земљаних путева са јавним путевима извести у складу са чланом 38. став 1. Закона о јавним путевима који гласи: "Земљани пут који се укршта или прикључује на јавни пут мора се изградити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут са којим се укршта, односно на који се прикључује, у ширини од најмање пет метара и у дужини од најмање 40 m за државни пут I реда, 20 m за државни пут II реда и 10 m за општински пут, рачунајући од ивице коловоза јавног пута";
- у грађевинском подручју, прикључење корисника на примарну путну мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке. У случају да се објекат може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу увек даје на секундарну мрежу. Постојећи и будући корисници ободних парцела се могу саобраћајно прикључити само на планом предвиђеним прикључцима на државне путеве II реда који су предмет овог плана;
- обавезно је саобраћајно прикључење на државне путеве у оквиру плана извести на планом предвиђеним прикључцима у складу са чланом 37. Закона о јавним путевима;
- геометрија саобраћајних прикључака и раскрсница за државне путеве у оквиру плана биће прецизно дефинисана приликом израде саобраћајно техничких услова;
- сва укрштања и прикључци, односно саобраћајне површине којима се повезује јавни пут ниже категорије са јавним путем више категорије или некатегорисани пут, односно прилазни пут са јавним путем, морају се изградити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут више категорије са којим се укршта, односно на који се прикључује, у ширини од најмање 3 m и у дужини од најмање 10 m;
- прикључење корисника на пругу могуће је индустријским колосеком али уз претходну сагласност и услове издате од стране Железнице Србије" а.д.;
- за изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина као и за одређивање ритма

прикључака (контрола приступа) обавезно је поштовање одредби Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11).

12.3.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу су:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- уколико је објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, планира се постављање водомера у одговарајући шахт;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за прикључење на канализациону мрежу су:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Водни услови

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без предтретмана, испуштати у атмосферску канализацију, на зелене површине и риголе.

Атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина и технолошке отпаде воде, могу се испуштати у реципијент само након пречишћавања. Третман оваквих вода мора бити на сепаратору и таложнику за издвајање минералних уља и брзоталоживих примеса.

Забрањено је у водотоке упуштати непречишћене отпадне воде. Воде које се упуштају у канале својим степеном пречишћености и режимом упуштања морају бити у оквиру II класе воде у складу са Уредбом о категоризацији водотока и Уредбом о класификацији вода ("Службени гласник СРС", број 5/68). Квалитет ефлуента мора задовољити и одредбе Правилника о опасним материјама које се не смеју уносити у воде ("Службени гласник СФРЈ", бр. 3/66 и 7/66).

Промена границе и намене водног земљишта на које право коришћења, односно управљања има ЈВП"Воде Војводине" Нови Сад, не могу се мењати без сагласности овог предузећа.

Приликом израде планске и пројектно техничке документације за извођење и планирање било каквих радова (као што су општински пут Нови Сад-Ковиљ, пешачке, трим, бициклистичке стазе, објекти водног саобраћаја и друго) на парцелама и објектима на које право коришћења, односно право управљања има ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад (насип, канали, водно земљиште), мора се претходно прибавити позитивно мишљење ЈВП "Воде Војводине", односно позитивни услови органа АПВ-а, односно јединице локалне самоуправе надлежне за послове водопривреде.

12.3.3. Услови за прикључење на енергетску инфраструктуру

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката породичног становања и становања са пословањем решити повезивањем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести изградњом надземног или подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати на регулационој линији или на спољашњим фасадама објеката, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Прикључење пословних и стамбено-пословних објеката или комплекса извести са постојеће или планиране електроенергетске мреже, изградњом сопствене трансформаторске станице или директно напојним водом из постојеће трансформаторске станице, у зависности од потреба. Прикључак извести изградњом надземног или подземног прикључног вода до ормара мерног места, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "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

Прикључак на мрежу електронских комуникација извести преко типског прикључка на приступачном месту на фасади објекта или до типског ормара, према условима локалног дистрибутера.

13. ПРАВИЛА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Атар

13.1. Просторна целина број 4–манастир Ковиљ

Просторна целина обухвата део поседа манастира Ковиљ, источно од грађевинског подручја Ковиља, површине 435,72 ha. Просторна целина је намењена манастиру (манастирска црква, конаци и пратећи објекти), туризму и

угоститељству (туристичко – угоститељски комплекс „Тиквара“), примарној пољопривредној производњи (фарма, расадник, пластеници, рибњак), пољопривредном земљишту (ратарство, воћарство и повртарство), неплодном пољопривредном земљишту (трстици и пашњаци), шуме, мелиорациони канали, саобраћајне површине (саобраћајнице и атарски путеви).

Предуслов за реализацију ове просторне целине је план детаљне регулације, односно просторни план подручја посебне намене уколико орган за његово доношење тако процени.

Усмеравајућа правила за детаљнију разраду треба да обезбеде:

- очување аутентичности амбијента у коме се налази манастир Ковиљ-споменик културе;
- намене простора, зоне изградње, правила уређења и грађења и друго;
- забрану намена које нарушавају природно окружење споменика културе;
- забрану изградње индустријских, енергетских, инфраструктурних, привредних и других објеката трајног или привременог карактера који својом наменом, габаритом, волуменом, обликом или отпадним материјама могу угрозити и деградирати споменик културе и његово функционисање као верског објекта, или његову заштићену околину;
- приликом изградње објеката обавезна је израда студије о процени утицаја на животну средину,
- прилагођавање свих садржаје, делатности и намене простора и објеката намени споменика културе као верског објекта;
- забрану депоновања чврстог отпада-одлагање вршити ван просторне целине манастира;
- забрана експлоатације минералних сировина и отварање привремених позајмишта;
- забрану превођења далековода снаге 35 kV и веће;
- озелењавање, формирање заштитног појаса и других видова садње аутохтоним, дрвенастим и жбунастим врстама, одговарајућим за специфичне услове станишта на овом простору,
- За све интервенције у простору неопходни су услови надлежне службе заштите споменика културе.

У оквиру ове просторне целине, дефинисани су комплекси и објекти појединачних намена:

Манастир

Манастир се налази на крају Улице Душана Вицковог уз југоисточну границу грађевинског подручја Ковиља. Манастир обухвата грађевинско подручје површине око 5 ha, на парцелама бр. 3267 и 3268, односно делу парцеле број 3265. На парцели се налази манастирска црква Светих арханђела Михајла и Гаврила, звоник, конаци и други пратећи објекти који уоквирују манастирску цркву, и хортикултурно уређене зелене површине.

Туристичко–угоститељски комплекс "Тиквара"

Комплекс "Тиквара" је намењен туризму и угоститељству. Обухвата простор парцела бр. 3286 и 3288, јужно од продужетка Улице Душана Вицковог (пут према локалитету туристичко–угоститељском комплексу "На крај света").

Могућа је промена намена објеката према потребама манастира.

Пољопривредни објекти

Фарма за узгој стоке се планира у зони удаљеној најмање 1.000 m од границе грађевинског подручја Ковиља, према графичком приказу број 2.

Могућа је изградња фарме за производњу фазанске дивљачи на шумском и/ или пољопривредном земљишту. Локације и објекти за ову намену морају испуњавати ветеринарско - санитарне и друге услове прописане за узгој ове врсте дивљачи.

Стакленици и пластеници - пластеници се налазе на парцели број 6556, површине 1,36 ha.

Други објекти - могућа је изградња и других објеката у намени примарне пољопривредне производње према потребама манастира, у складу са условима из Просторног плана Града. За реализацију објеката неопходни су услови надлежне службе за заштиту споменика културе.

Шуме и шумско земљиште

У оквиру просторне целине број 4 планира се задржавање парцела бр. 3278, 5838 и 6554 које су намењене шумама.

Могуће је подизање нових шума на земљишту на коме је због његових природних особина рационалније да се гаји шума, према Закону о шумама.

Шумски расадник се налази јужно од садашњег пута Ковиљ - Гардиновци, према графичком приказу број 2. Шумски расадник обухвата парцеле бр. 3280, 3281 и 3283, укупне површине 4,43 ha.

Неплодно пољопривредно земљиште

Неплодно пољопривредно земљиште обухвата пашњаке, трстике, мочваре и слатине. Неплодно пољопривредно земљиште се задржава у истој намени. Пашњаци се могу користити за испашу стоке или за гајење лековитог, медоносног и зачинског биља. Могуће је привођење неплодног земљишта намени пољопривредне производње. Изузетак су површине под слатинама у обухвату према графичком приказу број 2.

13.2. Рибњак

Могуће је планирати рибњаке у оквиру просторне целине број 3, према условима дефинисаним у одељку број 12.1.2. "Просторна целина број 3 – југозападни део атара", пододељак В. "Рибњаци".

Услов за реализацију рибњака је израда урбанистичког пројекта, односно плана детаљне регулације за површине веће до 10 ha. Према величини и сложености рибњака, документом за његово реализацију дефинисаће се локација, величина парцеле, неопходни објекти и инфраструктура, као и други услови.

13.3. Трафостаница "Ковиљ" 110/20 kV са трасом далековода

Трафостаница "Ковиљ" за снабдевање електричном енергијом подручја насеља Ковиљ је планирана на делу

парцеле број 4430 уз северну регулацију планираног општинског пута Каћ - Ковиљ.

У оквиру комплекса трафо-станице могу се градити и постављати садржаји у функцији овог електроенергетског објекта: трансформатори, електроенергетски водови високог, средњег и ниског напона (надземни и подземни), трансформаторско и разводно постројење и пратећи пословно-складишни објекат. Обавезна је опремљеност неопходном инфраструктуром (прилазне и интерне саобраћајнице, водоводна и канализациона мрежа, електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација).

Овим планом утврђена је оријентациона позиција овог енергетског објекта, док ће се планом детаљне регулације дефинисати тачна локација и услови за формирање грађевинске парцеле, као и прецизни услови грађења.

13.4. Општински пут Нови Сад-Ковиљ

Општински пут Нови Сад-Ковиљ је планиран у ножици насипа у оквиру просторне целине број 3.

Усмеравајућа правила за детаљнију разраду путног објекта су:

- ширина коридора минимално 20 m,
- ширина путног појаса 5 m,
- ширина заштитног појаса 5 m,
- ширина саобраћајних трака 2 x 3 m,
- ширина ивичних трака 2 x 0,3 m,
- ширина банкина 2 x 0,1 m,

Општински пут пројектовати за рачунску брзину V rač до 60 km/h.

Овим планом је утврђена оријентациона траса пута. Планом детаљне регулације обухватиће се простор између границе парцеле насипа и спољне границе парцеле мелирационог канала, према графичком приказу број 9 "Спровођење плана" у Р 1: 20.000.

Планом детаљне регулације биће дефинисана тачна траса, услови за формирање грађевинске парцеле, као и прецизни услови грађења.

Обавезна је израда генералног пројекта.

Приликом израде плана детаљне регулације, неопходни су услови и сагласности свих надлежних институција.

Приликом планирања коридора трасе општинског пута Нови Сад-Ковиљ мора се испоштотвати услов да у зони одбрамбеног насипа, појас ширине најмање 10 m од постојеће ножице насипа у брањеном подручју и појас ширине најмање 7 m од постојеће ивице обале латералног канала (паралелног насипу) мора бити слободан за радно-инспекциону стазу за возила и тешку грађевинску механизацију службе за одбрану од поплава и за спровођење одбране од поплава.

Грађевинско подручје

13.5. Урбанистичка целина број 2 - Нове стамбене зоне и спортско–рекреативни центар

Ова урбанистичка целина је планирана у источном делу Ковиља, и обухвата површину од око 61,42 ha, према графичком приказу број 5.

Услов за реализацију нових стамбених зона и спортско–рекреативног центра је израда плана детаљне регулације.

Нове стамбене зоне

Намена

На грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити: стамбени објекти, стамбено - пословни објекти (са пословањем до 50 % површине објекта), пословни објекти оних делатности које не угрожавају становање.

Пословање је могуће из домена трговине и услуга, а посебно су пожељне намене из области образовања, здравства, бриге о старим лицима.

Становање подразумева породично становање, до три стамбене јединице на парцели. Могуће је планирати становање пољопривредног типа.

Правила парцелације

Постојеће парцеле се морају препарцелисати како би се одвојиле парцеле за јавне површине од оних које су у оквиру осталих површина. На графичком приказу бр. 6.1. и 6.2. дате су оријентационе трасе и површине коридора саобраћајне инфраструктуре.

Најмања површина парцеле за изградњу објеката на парцели је 500 m^2, а највећа се не ограничава.

Индекс заузетости и спратност објеката

Индекс заузетости се формира у односу на величину парцеле, а креће се до 40 %.

Планирају се искључиво изградња слободностојећих објеката.

Најмања ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 15 m.

Спратност главних (уличних) објеката је до П+1+Пк, односно до П+Т за помоћне објекте на парцели.

Паркирање се по правилу планира у оквиру парцеле.

Положај објеката на парцели и међусобна удаљеност објеката

Грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију за минимум 3 m.

Спортско–рекреативни центар

Намена

Намена је спорт и рекреација, и обухвата површину од око 10,5 ha.

Индекс заузетости и спратност објеката

Максимални индекс заузетости површине парцеле објектима је до 30 %, а спортским теренима до 30 %. Остали, неизграђени део парцеле је планиран као уређена зелена површина намењена за рекреацију корисника.

У оквиру спортско–рекреативног центра планирају се спортски терени за различите спортове и једна универзална спортска хала од око 2500 m^2. Уз објекат хале, планира се могућност изградње мањег хотела за смештај корисника центра, максималне спратности П+1+Пк.

Други, пратећи објекти центра, обухватају техничке и сервисне приземне објекте. Објекте би требало међусобно груписати.

14. ПРОСТОРИ ГДЕ ЈЕ ОСНОВ ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Просторна целина број 2-Североисточни део атара

Планско уређење коридора продуктовода је дефинисано Просторним планом подручја посебне намене система продуктовода кроз Србију (Сомбор - Нови Сад –Панчево – Београд – Смедерево – Јагодина - Ниш) ("Службени гласник РС", број 1/11).

Просторна целина број 5–Ковиљски рит и Дунав

Планско уређење Просторне целине број 5 је дефинисано Просторним планом подручја посебне намене Специјални резерват природе "Ковиљско - петроварадински рит" ("Службени лист АПВ", број 3/12), (у даљем тексту: просторни план резервата) и Просторни план подручја посебне намене међународног коридора водног пута Е 80-Дунав (Паневропски коридор VII) ("Службени гласник РС", број 3/10).

Ковиљски рит

Ковиљски рит је део Специјалног резервата природе "Ковиљско-петроварадински рит" (у даљем тексту: резерват) заузима највећи део Просторне целине број 5. За простор резервата важи Просторни план подручја посебне намене Специјални резерват природе "Ковиљско – петроварадински рит" (у даљем текст: просторни план резервата), на основу кога се усмерава просторни развој резервата.

Простор резервата је намењен за шуме, пашњаке, трстике, насип и водене површине (Дунав, Дунавац и мочваре). Основни циљ заштите резервата је очување врста и екосистема влажних плавних подручја, ограниченим и усмереним коришћењем других простора. Планске смернице су дефинисане како би се остварили услови за очување и презентацију природних вредности кроз усклађен и еколошки прихватљивих просторни развој резервата.

У резервату је дозвољена изградња нових објеката и пренамена постојећих, за потребе заштите и управљања, истраживања и едукације у оквиру резервата.

У режиму заштите I степена, који обухвата 45,70 ha, није дозвољена коришћење природних ресурса и изградња објеката.

У режиму заштите II степена, који обухвата 489,52 ha, није дозвољена изградња нових објеката. Задржава се објекат "Радованова колиба" у намени видиковца. Друге интервенције су дозвољене само у смислу ревитализације и укупног унапређења Резервата.

У режиму заштите III степена, који обухвата 1.914,02 ha, дозвољена је изградња нових објеката и реконструкција постојећих на строго одређеним локалитетима. Нови објекти су намењени за потребе посетилаца резервата (едукација, посматрање, обилазак) као што су ловачке и рибарске куће, туристичко - рекреативни и туристичко–угоститељски комплекси и објекти, привез за чамце и други објекти (осматрачнице, шумски путеви и стазе, надстрешнице и др.).

Дозвољена је изградња шетних стаза и шумских путева.

Дозвољена је изградња међународне бициклистичке стазе, на траси планираној по постојећем насипу.

Туристички комплекси и објекти

Просторним планом резервата дефинисане су локације за појединачне комплексе и објекте (зона кућа за одморвикенд насеље "Субић"), туристичко - угоститељске (чарде, ресторани, сезонског или сталног карактера) и туристичко - рекреативне намене.

Дунав

Међународни пловни пут - Коридор Е 80

Коридор водног пута Е 80 - Дунав подразумева трасу међународног пловног пута са непосредним заштитним појасом који представља пловидбени и регулациони ниво речног тока. У обухвату плана нису планирани пратећи садржаји водног пута (луке, пристаниште, марине и др), осим локалних привезишта за чамце на локалитетима Рибарска колиба, Тиквара и На крај света.

Инундациона раван Дунава

У инундацији реке, од ножице насипа према реци у појасу ширине 10 m не могу се градити никакви објекти. Изван дефинисаног појаса, могу се планирати објекти у зони трећег степена заштите резервата.

Према Закону о водама, у циљу очувања и одржавања водних тела површинских и подземних вода и заштитних и других водних објеката, спречавања погоршања водног режима, обезбеђења пролаза великих вода и заштите животне средине утврђује се режим коришћења на објектима и зонама.

На водном земљишту, осим објеката који су утврђени просторним планом резервата, планирају се:

- објекти за потребе одржавање резервата, спровођења мера очувања, унапређења и презентације природних вредности,
- изградње објеката јавне инфраструктуре,
- изградње објеката за коришћење вода, уређење водотока, обезбеђења пловидбе, заштитних мера на природним купалиштима, у складу са овим законом,
- изградње објеката за заштиту вода од загађења и
- изградње објеката намењених одбрани државе.

На водном земљишту планира се и:

- формирања привремених депонија шљунка и песка тако да се не ремети пролазак великих вода, и на удаљености не мањој од 30 m од небрањене ножице насипа,
- предузимања радњи ради заштите људи, животиња и имовине,
- вршења експлоатације минералних сировина у складу са овим и посебним законом;
- складиштење дрвне грађе и других чврстих материјала на начин којим се не ремете услови проласка великих вода,
- садити дрвеће у инундацијском појасу ширине најмање 10 m од ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони према издатим водним условима и

- копање бунара, ровова и канала поред насипа у појасу ширине најмање 10 m од небрањене ножице насипа према водотоку, односно до 50 m према брањеном подручју, осим ако је њихова функција заштите од штетног дејства вода или је техничком документацијом, урађеном у складу са овим законом, доказано да није угрожена стабилност насипа.

На водном земљишту није дозвољено:

- мењати или пресецати токове подземних вода, односно искоришћавати те воде у обиму којим се угрожава снабдевање питком или технолошком водом, угрожавају минерална и термална изворишта, стабилност тла и објеката;
- мењати правац и јачину тока површинске воде која природно протиче или отиче са водног земљишта које је у приватној својини;
- градити објекте, садити дрвеће, орати и копати земљу и обављати друге радње којима се ремети функција или угрожава стабилност мелиорационих канала за одводњавање и у обостраном појасу ширине од најмање 5 m од тих канала предузимати радње којима се омета редовно одржавање ових канала;
- одлагати чврсти отпад и друге материјале у водотоке, акумулације, ретензије, мелиорационе и друге канале, упуштати загађене воде или друге материје и вршити радње, којима се може оштетити корито и обала водотока, утицати на промену његове трасе, нивое воде, количину и квалитет воде, угрозити стабилност заштитних и других водних објеката или отежати одржавање водног система;
- вршити интервенције у кориту (осигурање обала, преграђивање корита, проширење и продубљење корита и друго) без одговарајућих водних аката;
- изводити друге радове који би могли да угрозе стабилност и отежају одржавање регулационих, заштитних и других водних објеката.

Забрана вршења радњи може се проширити и изван граница водног земљишта, ако би се тим радњама угрозио водни режим или водни објекти.

Насип

Према Закону о водама, у циљу очувања заштитних и других водних објеката, обезбеђења пролаза великих вода и спровођења одбране од поплава, као и заштите животне средине, на насипима и другим водним објектима планирају се намене које не могу угрозити стабилност и функција насипа (пашњаци, привремено одлагање дрвећа, прелазак моторних возила, и др).

15. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

15.1. Мере и услови заштите животне средине

Заштита животне средине на подручју насеља Ковиљ обезбедиће се рационалним коришћењем природних ресурса према планираном развоју, као и спречавањем потенцијално штетних утицаја на све компоненте животне средине. На тај начин обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и деградирања животне средине – воде, ваздуха, земљишта, као и заштита и унапређење свих облика природних вредности.

Мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-УС и 14/16) и осталим подзаконским актима из ове области.

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).

Заштита земљишта

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). Неопходно је предузимати следеће мере:

- наставити са мониторингом земљишта на већем броју локалитета насеља Ковиљ,
- пошто се велики број становника насеља бави пољопривредом, неопходно је вршити контролисану примену агротехничких и хемијских мера заштите биља да би се тло заштитило од потенцијалног загађења,
- сточарску производњу организовати тако да се избегне неконтролисано упуштање нутријената у земљиште и подземне воде,
- подизати појасеве заштитног зеленила око насеља, чиме ће се остварити заштита од еолске ерозије,
- изградњу заливних система за наводњавање у атару, треба вршити у складу са условима ЈВП "Воде Војводине" из Новог Сада,
- обезбедити услове за санацију свих "дивљих" депонија и спречити њихово обнављање,
- спроводити рационалну изградњу канализационе мреже и отпадне воде одводити на планирани пречистач отпадних вода за насеље Ковиљ,
- у току извођења радова, предузимати све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта,
- за одржавање саобраћајница насеља Ковиљ, у зимском периоду, примењивати биоразградиве материјале,
- повећавати и унапређивати проширење шума на непродуктивном земљишту.

Заштита ваздуха и заштита од буке

Заштита ваздуха на посматраном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", број 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13), и другом важећом регулативом из ове области.

Неопходно је предузимати следеће мере заштите:

- успоставити мониторинг квалитета ваздуха у насељу,

- ограничавати емисију загађујућих материја из саобраћаја,поготово уз ДП А1 (Е-75): смањењем интензитета друмског саобраћаја, популаризацијом јавног превоза, изградњом бициклистичких стаза, изградњом путничког пристаништа,
- одржавати дрвореде уз саобраћајнице,
- приликом озелењавања локација намењених за производњу, пословање и услуге, формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста,
- одређеним мерама стимулисати грађане са индивидуалним ложиштима на прелазак на алтернативне изворе загревања; на овом подручју за загревање објеката и припрему топле потрошне воде могућа је употреба обновљивих извора енергије, пре свега соларне и геотермалне енергије,
- санирати постојеће "дивље" депоније,
- повећање површина под шумама и заштитним појасевима дрвећа (пољозаштитни и ветрозаштитни појасеви),
- ревитализација и модернизација пруге 43 Нови Сад - Орловат.

Праћење нивоа буке потребно је обезбедити у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 75/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 75/10) и Правилником о методологији за одређивање акустичких зона ("Службени гласник РС", број 72/10). Сви корисници на простору плана своје активности морају прилагодити условима у којима интензитет буке неће прелазити највиши ниво буке од 55 dB(A) ноћу и 65 dB(A) дању.

Заштита од буке у животној средини заснивaће се на спровођењу следећих мера заштите:

- постављању контролних пунктова за праћење нивоа буке,
- поштовању граничних вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима,
- подизању појасева заштитног зеленила и техничких баријера како би се смањила бука око државног пута А1(Е 75),
- укључивању мера заштите од буке у фази пројектовања грађевинских објеката и др.

Заштита, унапређење и управљање водама

Приликом израде плана и изградње објеката морају се предвидети адекватна техничка решења, у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода, као и промене постојећег режима воде.

Израда планске, односно техничке документације мора бити у складу са општим концептом каналисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада.

Неопходно је спровођење следећих мера заштите вода:

- предвидети сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање атмосферских и санитарно - фекалних отпадних вода;
- у реку Дунав и отворене канале, забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода, које задовољавају прописане вредности. Концентрације штетних и опасних материја у ефлуенту морају бити у складу са Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 24/14);
- атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околну површину, риголе и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије;
- санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељски уређај за пречишћавање отпадних вода (УПОВ), а у складу са општим концептом каналисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града;
- квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора одговарати квалитету секундарно пречишћених вода;
- зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно - техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да се не ремети рад пречистача, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- за атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (бензинска пумпа, паркинг и сл.), пре улива у градску (јавну) канализациону мрежу предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник);
- мрежу водовода трасирати у свему према условима ЈКП "Водовод и канализација", Нови Сад;
- сви планирани радови у оквиру зоне изворишта воде морају бити спроведени у складу са Законом о водама и у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", број 92/08).

Заштита од отпадних материја

У циљу правилног управљања отпадом неопходно је поступање са отпадним материјама у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 14/16), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10) и Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Службени гласник РС", број 98/10).

У циљу ефикасног управљања отпадом треба поштовати следеће мере:

- санација постојећих дивљих депонија,
- контрола и превенција непланског депоновања отпада,
- у простору еколошког коридора и зони непосредног утицаја ширине око 200 m, забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја, складиштење

опасних материја (резервоари горива и сл.) и нерегуларно одлагање отпада,

- стимулисање разврставања комуналног отпада од стране становништва на месту одлагања,
- смањење количине отпада на извору,
- подстицање рециклажне технологије.

Посебни услови:

- контејнерска места морају бити од тврде подлоге (бетон, асфалт) при чему су видно обележена или озидана банкином са простором за извлачење контејнера,
- на деоницама где се иначе налазе контејнери, изградити контејнерска места. На контејнерском месту треба обезбедити одлив оцедних и атмосферских вода у сливник. Површина коју покрива један контејнер на контејнерском месту је 1×1,5 метара,
- потребно је да становништво из својих кућа износи смеће у сопственим типизираним посудама.

За поменуту намену простора и локације потребно је да коловози поседују банкину и сливнике због евентуалне потребе одржавања јавне хигијене (механичко чишћење и прање).

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада,
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења,
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.
- Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:
- откривање присуства и одређивање нивоа излагања најонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења,
- означавање извора нејонизујућих зрачења и зоне опасног зрачења на прописан начин,
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења и др.

Ради заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења неопходно је поштовати следећу законску регулативу: Закон о заштити од јонизујућих зрачења и о нуклеарној сигурности ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 93/12), Закон о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", број 36/09) и Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Службени гласник РС", број 104/09).

15.2. Услови за реализацију инфраструктуре (саобраћајне, водне, енергетске и телекомуникационе)

На простору за које се условљава израда плана детаљне регулације, утврђена су правила уређења инфраструктурних система на постојећим јавним површинама, до доношења плана детаљне регулације, и то:

- у оквиру постојећих инфраструктурних система, омогућава се потпуна или делимична реконструкција, као и делимично измештање инсталација;
- омогућава се реализација нових деоница инфраструктурне мреже, које функционишу у оквиру техничких целина мреже, а које су дефинисане у графичком, односно текстуалном делу плана;
- инфраструктурни објекти могу се реализовати у оквиру постојеће регулације улице у складу са просторним ограничењима проистеклим из постојеће опремљености улице, односно условима исходованим од стране носиоца система који њиме управља.

16. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

Саставни део плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Просторног плана Града Новог Сада са положајем насељеног места Ковиљ
2. Претежна намена земљишта у атару ..... 1 : 20.000
3. План површина јавне намене са саобраћајном инфраструктуром у атару ..... 1 : 20.000
4. План инфраструктуре у атару ..... 1 : 20.000
5. План намене земљишта у грађевинском подручју насеља .....1 : 5.000

6.1. План саобраћаја, регулације и нивелације са планом парцелације површина јавне намене у грађевинском подручју насеља - северни део.....1 : 2.500

6.2. План саобраћаја, регулације и нивелације са планом парцелације површина јавне намене у грађевинском подручју насеља -јужни део.....1 : 2.500

7.1. План водне инфраструктуре-северни део 1:2.500

7.2. План водне инфраструктуре-јужни део.....1:2.500

8.1. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација-северни део 1:2.500

8.2. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација-јужни део.....1:2.500

9. Спровођење плана 1:20.000

10. Карактеристични профили.

План генералне регулације насељеног места Ковиљ 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 генералне регулације насељеног места Ковиљ доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернета.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План генералне регулације насеља Ковиљ ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 15/99, 17/03 и 14/09).

До доношења планова детаљне регулације из одељка "11." пододељак "11.2." забрањује се изградња нових објеката на обухваћеном простору, осим за уређење и реализацију инфраструктурних система на постојећим јавним површинама у складу са правилима утврђеним у одељку "15." пододељак "15.2.".

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: 35-349 /2013-I
20. фебруар 2019. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић, с.р.

142

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14,145/14 и 83/18), и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на XLVII седници од 20. фебруара 2019. године, доноси

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ АЛИБЕГОВЦА СА ПОДРУЧЈЕМ ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ НА ЈУГОИСТОКУ ПЕТРОВАРАДИНА

1. УВОД

План генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина (у даљем тексту: план), обухвата простор површине 936,30 ha на сремској страни града Новог Сада, и то на крајњем јужном и југоисточном делу грађевинског подручја.

Генерално посматрајући, локалитет Алибеговац, као део већег подручја које је обухваћено планом, граничи се са севера и северозапада државним путем I Б – 21 (ранија ознака овог пута је била М – 21), Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница (у даљем тексту: државни пут I Б – 21), подручјем Мишелука и локалном једноколосечном неелектрифицираном железничком пругом Петроварадин – Беочин, са источне и североисточне стране државним путем II А – 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд (у даљем тесту: државни пут II А – 100) и трасом двоколосечне пруге (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia), која се у делу поклапа са границом грађевинског подручја. Према западу, подручје се граничи са породичним становањем Чардака, а према југу граница се поклапа са границом грађевинског подручја Новог Сада.

Локалитет Алибеговац пресецају градска главна саобраћајница (веза државних путева I Б – 21 и II А – 100) и општински пут Нови Сад – Буковац.

Алибеговац карактерише нагнут и брежуљкаст терен и присуство фрушкогорских потока (Роков, Буковачки и Заношки). Највећи део простора представљају парцеле под воћњацима, виноградима, ливадама и ораницама. На делу подручја обухваћеног планом налазе се и виногради у власништву "Навипа". Последњих година простор је нападнут бесправном изградњом. Регистрован је већи број нелегално изграђених објеката, углавном породичних стамбених објеката, викенд-кућа и пословних објеката изграђених уз Буковачки пут и државни пут I Б – 21. Подручје на југоистоку Петроварадина карактеришу блокови са породичним становањем као преовлађујућом наменом за које су последњих година донети планови детаљне регулације (локалитети Ширине I и II, Карагача, Буковачки плато и Буковачки пут).

1.1. Циљ израде плана

Циљ израде плана је утврђивање просторне организације, услова и смерница уређења и грађења планираних садржаја.

Доношењем плана први пут ће се стећи услови да се на локалитетима који до сада нису били предмет разраде урбанистичким плановима, а последњих година интензивно нападнути бесправном изградњом, омогући даље планско регулисање простора и успостављање урбаног реда, спречи деградација и нарушавање природних и створених вредности.

Програмски елементи плана утврђени су на основу: циљева и основних процеса просторног развоја града утврђених Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план), демографских пројекција о броју становника, потенцијала простора, анализа постојећег стања природних и створених градитељских вредности, услова и програма одговарајућих корисника простора као и јавних и комуналних предузећа итд.

Планирана решења појединих урбанистичких целина и блокова се међусобно усклађују и повезују у просторну целину која се интегрално сагледава и решава са свих аспеката.

Планирана решења се усклађују и са закључцима студија и анализа које представљају документациону основу плана

као и са Концептом генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године (у даљем тексту: ГУП).

На подручју обухваћеном границом плана од утицаја су и пет планских документа:

- Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута I реда бр. 19. Шабац – Лозница ("Службени гласник РС", број 40/11);
- Просторни план подручја посебне намене Специјални резерват природе "Ковиљско – петроварадински рит" ("Службени лист АП Војводине", број 3/12);
- Просторни план подручја посебне намене Фрушке горе до 2022. године ("Службени лист АП Војводине", број 16/04);
- Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) ("Службени гласник РС", број 32/17),
- Просторни план подручја посебне намене културног предела Сремских Карловаца ("Службени лист АП Војводине", број 57/2017) и
- Просторни план подручја посебне намене међународног водног пута Е-80 Дунав (Паневропски коридор VII) ("Службени гласник РС" број 14/15)

1.2. Правни основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради планова генералне регулације за грађевинско подручје града Новог Сада, коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XIX седници, 27. новембра 2009. године („Службени лист Града Новог Сада”, број 48/09).

1.3. Плански основ за израду плана

Плански основ за израду плана је Генерални план, према којем је просторна целина која је обухваћена планом, намењена за:

- породично становање,
- мешовиту намену,
- туристичко – спортско – рекреативне површине,
- комуналну површину – гробље,
- заштитно зеленило,
- површину за хидротехнички захват,
- специјалну намену,
- општеградски центар,
- парк и
- саобраћајне и инфраструктурне коридоре (магистрале, главне саобраћајнице и саобраћајнице, коридоре за инфраструктуру, путне објекте и железничку пругу).

Поред Генералног плана, а ради уважавања свих специфичности подручја, плански основ за израду овог плана чине и планови ширег подручја: Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута I реда бр. 19. Шабац – Лозница ("Службени гласник РС", број 40/11), Просторни план подручја посебне намене Специјални резерват природе "Ковиљско – петроварадински рит" ("Службени лист АП Војводине", број 3/12), Просторни план подручја посебне намене Фрушке горе до 2022. године ("Службени лист АП Војводине" број 16/04), Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) ("Службени гласник РС ", број 32/17) и Просторни план подручја посебне намене културног предела Сремских Карловаца ("Службени лист АП Војводине", број 57/2017).

1.4. Опис постојећег стања

Положај Алибеговца и природне вредности овог локалитета допринели су да последњих година буде интересантан, не само за викенд становање и подизање винограда и воћњака, него и за породично становање.

Близина главних градских саобраћајница, као и добра повезаност са градом, овај локалитет изједначава по приступачности са осталим деловима града, а положај централног просторног потеса на брду, између осталог, пружа изванредне природне услове не само за становање и викенд становање него и спортску рекреацију, као и друге ванстамбене садржаје.

Основу постојеће саобраћајне мреже чине два магистрална правца која се пружају по ободу обухваћеног подручја: државни пут I Б – 21 и државни пут II А – 100. Локалитет Алибеговац пресецају градска главна саобраћајница (веза државних путева I Б – 21 и II А – 100) и општински пут Нови Сад – Буковац.

Окосницу железничке инфраструктуре чине међународна електрифицирана пруга (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia), која се као део Коридора X пружа уз источну границу подручја обухваћеног планом. Уз северну границу обухваћеног простора, простире се неелектрифицирана једноколосечна железничка пруга Петроварадин – Беочин, која се задржава у постојећем коридору.

Алибеговац карактерише нагнут и брежуљкаст терен и присуство фрушкогорских потока (Роков, Буковачки и Заношки).

Највећи, средишњи део простора обухваћеног планом представљају парцеле под воћњацима, виноградима, ливадама и ораницама. Део подручја на коме се углавном налазе виногради, раније је био у власништву Навипа Фрушкогорац.Виногради су данас у имовини Републике Србије и у закупу су.

Подручје на југоистоку Петроварадина карактеришу блокови са породичним становањем као преовлађујућом наменом за које су последњих година донети планови детаљне регулације (локалитети Ширине I и II, Карагача, Буковачки плато и Буковачки пут). Породично становање се претежно формира у северном и североисточном делу подручја и уз локални пут за Буковац.

Последњих година бесправном изградњом нападнуто је готово цело подручје. Регистрован је већи број нелегално изграђених објеката (преко 500), углавном породичних стамбених објеката, викенд-кућа и пословних објеката изграђених уз Буковачки пут и државни пут I Б – 21.

На централном потесу Алибеговца због специфичне конфигурације терена ограничена је могућност изградње саобраћајница, а тиме и коришћење земљишта за изградњу

стамбених и других објеката. На терену постоји велики број атарских путева којима се стиже до стамбених објеката. Постојећи атарски путеви су прилагођени терену, неки су путеви већег нагиба, мале ширине у усеку, тако да је отежан приступ парцели.

На основу сазнања о природним карактеристикама терена, постојећих истражних радова и инжењерско-геолошке карте ширег простора, евидентирани су са аспекта носивости терена и погодности за изградњу: терени погодни, средње погодни и терени непогодни за градњу. Простор који се налази на североистоку и југоистоку у обухвату плана захваћен је процесима клизања тла.

На предметном простору реализована је примарна водоводна мрежа у виду доводника воде за Сремске Карловце и насеље Буковац. Секундарна водоводна мрежа изграђена је у делу Карагаче и у делу код планираног гробља на Алибеговцу. Остали корисници простора, потребе за водом решавају преко бушених бунара на сопственим парцелама.

Примарна канализациона мрежа изграђена је у делу државног пута IB-21 и уз Буковачки пут. Секундарна канализациона мрежа није реализована. Појединиачне потребе за одвођењем отпадних вода решавају се преко водонепропусних септичких јама на сопственим парцелама.

Подручје обухваћено планом је испресецано енергетским коридорима далековода и гасовода у правцима север – југ, северозапад – југоисток и североисток – југозапад.

Електроенергетски вод од 35 kV пролази делом кроз западни део грађевинског подручја, са источне стране далековод од 110 kV, док са јужне стране електроенергетски вод од 35 kV тангира посматрано подручје.

Део грађевинског подручја које ће бити обухваћено планом, наслања се са источне стране на Специјални резерват природе "Ковиљско – петроварадински рит", а у непосредној близини са јужне стране је Национални парк "Фрушка гора".

У оквиру подручја обухваћеног границом плана, од непокретних културних добара треба издвојити Римокатоличку цркву Марије Снежне на Текијама.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено подручје у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Петроварадин, КО Буковац и КО Сремска Каменица, унутар описане границе.

За почетну тачку описа грађевинског подручја утврђена је тачка на пресеку источне граници одбрамбеног насипа и источне границе железничке пруге Суботица – Београд у КО Петроварадин. Од ове тачке и даље у правцу југоистока прати североисточну регулацину линију пруге, пресеца парцелу број 6613(пут) до границе КО Петроварадин и КО Сремски Карловци, односно на граници Петроварадина и Општине Сремски Карловци. Од ове тачке граница скреће ка југозападу, прати границу Петроварадина и Општине Сремски Карловци и долази до тромеђе КО Петроварадин, КО Буковац и КО Сремски Карловци. Од ове тачке граница скреће ка западу по граници КО Петроварадин и КО Буковац до границе парцела бр. 5817 и 5818 у КО Петроварадин. Даље, граница прелази у КО Петроварадин, затим скреће ка северу по источној граници парцеле број 5818, пресеца парцелу број 5852(пут), прати западну границу парцела бр. 5852 и 5888(пут) до тромеђе парцела бр. 5888, 5874/2 и 5875, затим прати јужну границу парцеле број 5875, и долази до тромеђе парцела бр. 5874/2, 5875 и 6627(пут Петроварадин – Буковац). Од ове тромеђе граница продуженим правцем јужне границе парцеле број 5875 пресеца парцеле бр. 6627 и 6002 и долази до западне границе парцеле број 6002, затим скреће у правцу североистока, прати западну границу парцела бр. 6602 и 6601, и продуженим правцем долази до јужне границе парцеле број 6653. Даље граница прати јужном границу парцеле број 6653, пресеца парцелу број 6612 (Буковачки поток) и наставља јужном границом парцеле број 6652(пут), долази у тачку пресека продуженим правцем јужне границе парцеле број 6158(канал). Даље се граница поклапа са јужном границом парцеле број 6158 до тромеђе парцела бр. 6158, 6157 и 6156, затим се поклапа са јужном границом парцела бр. 6156, 6212/1, 6112/2, 6113 и скреће ка југозападу прати источну границу парцела бр. 6216, 6241, 6242, 6251, 6254, 6255, 6256, 6257, 6258, 6261, 6262, 6265 и 6266, а затим са југоисточним границама парцела бр. 6266, 6267, 6269, 6270, 6271, 6272/1, 6272/2, 6272/3, 6328, 6327, 6326, 6567, 6575, 6577, 6581/2 и 6581/1, долази до тромеђе парцела бр. 6581/1, 6584 и 6586. Од ове тачке граница скреће ка југоистоку, прати северну границу парцеле број 6586, и долази до парцеле број 6652 (пут). У правцу северне границе парцеле број 6586 граница пресеца парцелу број 6652 и њеном источном границом скреће ка северу до тромеђе парцела бр. 6652, 6593/1 и 6594/2. Од ове тачке граница скреће ка истоку, прати јужну и западну границу парцела бр. 6594/1, 6596, 6593/2, 6595/1, 6317, 6593/3, 6316, 6315, 6313, 6310, 6304, 6305 и 6306 и долази на границу КО Петроварадин и КО Буковац. На подручју КО Буковац граница прати источну границу парцеле број 1155, јужну границу парцела бр. 1154, 1123, 1130, 2013, 1128, 1127, 1126, 1125, пресеца парцелу број 3320 (пут), прати јужну и источну границу парцела бр. 1105, 2038, 2040, 2051, 2052 и 2053, пресеца парцелу број 2055(пут), прати јужну и источну границу парцела бр. 2057, 2061 и 2062, и долази на границу КО Буковац и КО Сремска Каменица. Од ове тачке граница прати границу КО Буковац и КО Сремска Каменица и долази до тачке која је на пресеку са продуженим правцем границе парцела бр. 1151 и 1152 у КО Сремска Каменица. На подручју КО Сремска Каменица граница пресеца парцелу број 1143(пут), прати јужну границу парцеле број 1151, пресеца парцелу број 1153(пут) и излази на северну границу парцеле број 1158(пут), прати северну границу парцеле број 1158, пресеца парцелу број 3982(пут), продужава северном границом парцеле број 1163(пут), и у том правцу пресеца парцеле бр. 1094/1(пут) и 1094/2 до источне границе парцеле број 3375. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 3375, и долази до тромеђе парцела бр. 3375, 3376/3 и 1094/2. Даље, у правцу запада граница прати северну границу парцела бр. 3376/3, 3376/4, 3377 и 3404, источну границу парцеле број 3410, јужну границу парцеле број 3414(пут) и долази до тромеђе парцела на тромеђи парцела бр. 3414, 3419 и 3420/1. Од ове тачке граница скреће ка југу обухватајући парцеле бр. 3419 и 3418 до тромеђе парцела бр. 3418, 3477 и 3983(пут), затим скреће ка северу, прати источну границу парцеле број 3983(пут) до преломне тачке на граници парцела бр. 3983 и 935/1, затим пресеца парцелу број 3983 до тачке на пресеку источне регулационе линије планиране саобраћајнице и западне границе парцеле број 3983. Од ове тачке граница пресеца парцелу број 3983 до тачке на пресеку западне границе парцеле број 3983 и источне регу-

лационе линије планиране саобраћајнице, затим прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са западном границом парцеле број 3983. Даље, граница пресеца парцелу број 3983 до преломне тачке на источној граници парцела бр. 3983 и 937, затим прати источну границу парцеле број 3983 до тромеђе парцела бр. 3983, 937 и 3980(пут). Од ове тачке граница пресеца парцелу број 3980, долази до тромеђе парцела бр. 3980, 750 и 3978(пут), затим прати јужну и западну границу парцеле број 3978 до тромеђе парцела бр. 3978, 674 и 675. Даље граница скреће ка северозападу, прати јужну границу парцеле број 675 до тромеђе парцела бр. 675, 672 и 686(пут), затим пресеца парцелу број 686 до тромеђе парцела бр. 686, 671/1 и 671/2, прати границу парцела бр. 671/1 и 671/2 и продуженим правцем долази до тачке на пресеку са осовином државног пута I реда М-21. Од ове тачке граница скреће ка североистоку, прати осовину државног пута I реда М-21, прелази у КО Петроварадин, долази до пресека са осовином железничке пруге Петроварадин –Беочин, затим скреће ка истоку, прати осовину железничке пруге до управног правца повученог из тромеђе парцела бр. 2927(пруга), 3512 и 3514. Од ове тачке граница прати управни правац и јужну границу парцела бр. 2927, 2926, 2921 и 2874/1, долази до тромеђе парцела бр. 6614(пруга), 2874/1 и 3450/2, затим скреће ка југоистоку, прати источну границу железничке пруге Суботица – Београд, и долази до почетне тачке описа границе планског подручја.

3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

3.1. Концепција уређења

На основу решења утврђених Генералним планом, анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе израде ГУП-а, утврђена је основна концепција уређења и просторног развоја.

Уређење и просторни развој овог дела града заснива се, пре свега на концепту који је присутан у свим генералним урбанистичким плановима од 1950. године, да се Нови Сад, Петроварадин и Сремска Каменица социјалном, саобраћајном, функционалном интеграцијом развијају као јединствен град на Дунаву.

Основни "костур" концепције просторног развоја чини саобраћајно решење које се заснива на јасно дефинисаној мрежи саобраћајне инфраструктуре. Саобраћајнице и улице су дефинисане према врсти, интензитету саобраћаја и рангу у мрежи.

Најзначајнију улогу у мрежи имају градска магистрала - државни пут I Б – 21, градске главне саобраћајнице (државни пут II А– 100 и саобраћајница која повезује подручје Мишелука са државним путем II А– 100), општински пут (пут за Буковац) као и коридори железничке пруге Петроварадин – Беочин и двоколосечне пруге (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia). Генерално је грађевинско подручје подељено на три дела, три просторне целине за које је планиран одговарајући размештај становника, као и простори за задовољавање различитих потреба становника, пре свега јавне службе, саобраћајни и инфраструктурни системи (просторне целине бр. 1, 2 и 3). Издвајају се по релативно сродним карактеристикама.

Ове значајне делове градског подручја сачињавају урбанистичке целине (зоне) и мрежа блокова, више или мање правилна. Блокови су често хетерогени по својој структури и намени.

На подручју плана, највеће је учешће зона где је становање преовлађујућа намена. Доминантан облик становања је породично становање, а поједини блокови (локалитет Ширине I) намењују се стамбеном комплексу са посебним правилима и становању са пословањем (зоне уз главне путне правце). Спратност објеката породичног становања креће се од П до П+1+Пк, објеката у стамбеном комплексу са посебним правилима до П+2+Пк, а у зонама становања са пословањем до П+1+Пк.

У оквиру блокова породичног становања, планирају се различити модалитети на основу којих се утврђују услови уређења, грађења и парцелације у зависности од положаја у простору, времену настанка, степену претрпљених трансформација.

За подручје на југоистоку Петроварадина, карактеристична је уситњена структура парцела као и релативно правилна мрежа блокова (локалитет Буковачки плато).

Од локалитета Ширине I, Ширине II и Карагаче мрежа блокова је све неправилнија, просторна концепција се прилагођава конфигурацији терена, постојећој парцелацији и саобраћајницама (некатегорисани путеви).

У просторној целини Алибеговац, која до сада није била премет разраде планском документацијом, начин изградње у зонама породичног становања ће одражавати карактеристике природног окружења, склопови физичких структура својом растреситошћу и малим висинама допринеће специфичном изгледу града на десној обали Дунава.

Планом ће се омогућити и одступање од појединих урбанистичких критеријума (веће површине парцела, становање у оквиру затворених стамбених комплекса, становање са већим комфором итд.). Тиме се омогућава развој породичног становања вишег стандарда.

У оквиру зона породичног становања као преовлађујуће намене, дозвољени су и остали комплементарни садржаји као што су садржаји општеградског центра (угоститељство, трговина, занатство…), пословање, јавне службе у складу са просторним потенцијалом и потребама житеља овог дела града.

За поједине просторне потцелине или блокове, у складу са посебним захтевима инвеститора, планирају се и специфични комплекси из области туризма и угоститељства (мотели, пансиони за издавање), здравства (приватне клинике), социјалне заштите (домови за старе), спорта и рекреације (спортски терени – тенис и сл.).

Главне путне правце, а нарочито просторне потесе уз државне путеве I и II реда и Буковачки пут, прате пословни комплекси и зоне намењене становању са пословањем и пословању са становањем. Спратност објеката у овим зонама креће се до П+1+Пк односно до П+2.

Релативно равномерно у оквиру подручја обухваћеног границом плана, планирају се зоне намењене општеградском центру. У овим зонама, концентрацијом различитих садржаја, пре свега пословно – трговинског и угоститељског карактера и специфичним уређењем, остварује се улога центра.

Поред ових доминантних садржаја планирани су и садржаји културе, пословања, администрације, богомоље, храмови, јавне службе, становање…

Структура центра је на подручју плана различита, од већих комплекса (простор циглане) до линијских центара дуж саобраћајница (Буковачки пут).

Спратност објеката у овим зонама се креће до П+2, а у зависности од положаја у простору различите су типологије и структуре (од положаја на парцели до обликовања).

На подручју плана, утврђују се комплекси за изградњу објеката и површина јавних служби, пре свега образовања. У складу са програмским елементима плана и просторним потенцијалима, планирају се два комплекса за изградњу основних школа и пет за предшколске установе.

Планом се оставља могућност за изградњу и осталих јавних служби (област образовања, здравства, социјалне заштите) у складу са будућим потребама.

На централном потесу Алибеговца, највеће је учешће зона намењених туризму, спорту и рекреацији.

Ове зоне се планирају за лоцирање спортских, угоститељских и објеката за смештај посетилаца као и различите забавне, културне садржаје.

У оквиру ових површина дозвољена је изградња објеката као што су спортски центри (спортске дворане и отворени спортски терени), хотели, кампови, трим стазе,бициклистичке стазе, скејт паркови итд.

С обзиром на изванредан положај и природне вредности, присуство винограда и воћњака и традицију виноградарске производње, могуће је развијање винског туризма са елементима и садржајима неопходним за туристички боравак (обилазак винских подрума и дегустације, гастрономске манифестације и сл.).

У складу са потребама и захтевима инвеститора, дефинисаће се и комплекси и конкретни садржаји. Спратност у овим зонама ће се кретати до П+2.

У оквиру локалитета "Ширине I", планира се спортски парк који се намењује за изградњу вишенаменске спортске хале за мале спортове (кошарка, одбојка, рукомет и сл.) и спортске терене на отвореном. Спортски терени планирају се укомпоновани у уређење парковске површине у оквиру које је могуће лоцирање и угоститељских садржаја у близини терена.

На крајњем југоистоку грађевинског подручја, дефинисан је комплекс који се реализује под посебним условима. Комплекс се планира за садржаје туризма, угоститељства и рекреације уз претходну сагласност и мишљење Министарства одбране и регулисање војинских односа.

Од комуналних површина, издваја се комплекс новог градског гробља на Алибеговцу за потребе дела града на десној обали Дунава. Комплекс који се намењује за гробље, планира се за сахрањивање, главни гробни центар (мртвачнице, сале за комеморацију, управну зграду…), парковски обликоване просторе, сакрални трг итд.

У зависности од просторног потенцијала, гравитационог подручја и планираног броја становника, односно да ли се посматра подручје плана или демографско подручје за десну обалу града, период коришћења се креће од 70 до 88 година са око 20.000 гробних места у оквиру поља где се планира класично сахрањивање.

Поред комплекса гробља, на Алибеговцу се планира комплекс гробља за кућне љубимце као и површина за хидротехнички захват.

На подручју плана, структура зелених површина је разноврсна. Заједно са уређеним површинама јавне намене оне чине мрежу повезаних отворених простора (паркови, скверови и раскршћа, линијско зеленило, улице са дрворедима) и за њих се планира адекватно уређење: озелењавање, поплочавање тротоара, осветљење, обнављање постојећих или изградња нових чесми или фонтана и одговарајућих елемената урбаног мобилијара (канделабери, корпе за смеће, клупе, информациони стубови, рекламне табле, ограде, жардинијере, скулптуре и сл.).

На подручју плана планирају се две парковске површине (на локалитету "Ширине I" и комплекс око Римокатоличке цркве Марије Снежне на Текијама).

Систем зеленила употпуњују зоне заштитног зеленила, којима се као зеленим коридорима успоставља веза између шумског простора залеђа (Национални парк "Фрушка гора") и "Парка института за грудне болести и туберкулозу" као и Специјалног резервата природе "Ковиљско – петроварадински рит".

Као део зеленог коридора, планира се комплекс парк шуме, димензија утврђених у складу са показатељима о планираном броју становника и фактором приступачности парковским површинама.

Уређење и коришћење простора на подручју плана се заснива и на начелу заштите и ревитализације животне средине и градитељског наслеђа, природних, културних и створених вредности.

У културна добра која треба издвојити спадају: споменик културе Римокатоличка црква Марије Снежне на Текијама и знаменито место – споменик на брду "Везирац" који, с обзиром на атрактивност локације поседује потенцијал да се формира у споменички комплекс.

Римокатоличка црква Марије Снежне са пејсажно уређеном калваријом, као и зеленим појасом –зоном урбаних башти са видиковцима, представљаће примарно обележје урбанистичке целине која је обухваћена Културним пределом Сремских Карловаца. Ова целина ће чинити јединствен амбијентално- функционални простор који ће симболизовати западну улазну "капију" на подручје Културног предела.

Простор обухваћен границом плана, налази се у заштитној зони Националног парка "Фрушка гора" и непосредној близини споменика природе "Парк Института за грудне болести и туберкулозу" и Специјалног резервата природе "Ковиљско – петроварадински рит".

Заштита природе и животне средине се базира на успостављању еколошких коридора дуж Роковог, Буковачког и Заношког потока, успостављањем континуитета зелених површина и обезбеђењу заштите земљишта, воде и ваздуха.

За формирање нових елемената урбане структуре и морфологију градског блока највећи значај имају планирана решења саобраћаја – успостављање трасе државног пута I Б – 21, градске главне саобраћајнице и железничка пруга са мрежом објеката у функцији саобраћаја (петље, надвожњаци, вијадукти, тунел итд.). За железничку пругу (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia), планира се модернизација и реконструкција (доградња другог колосека). Уз државне путеве утврђена су четири комплекса за станице за снабдевањем горивом.

3.2. Подела подручја на просторне целине

Подручје које је обухваћено планом, представљају целе или делови три просторне целине како је то утврђено Генералним планом.

1) ЦЕЛИНА БРОЈ 1 – површине око 157,37 ha

Простире се између блокова породичног становања Чардака, државног пута I Б – 21, границе грађевинског подручја Новог Сада и оријентационо положаја некатегорисаног пута који дели простор Алибеговца.

Обухваћен је део просторне целине број XXVIII[1] ("Боцке – Староиришки пут – Чардак").

Просторна целина се намењује за: гробље, парк шуму, заштитно зеленило, гробље за кућне љубимце, саобраћајну инфраструктуру и коридоре за енергетску инфраструктуру.

2) ЦЕЛИНА БРОЈ 2 – површине око 421,65 ha

Простире се између пута који дели простор Алибеговца, државног пута I Б – 21,градске главне саобраћајнице и границе грађевинског подручја.

Обухваћена је у целости просторна целина број XXIX "Алибеговац".

Просторна целина се намењује за: породично становање, туристичко – спортско – рекреативне површине, општеградски центар, јавне службе, комплекс са посебним условима, површину за хидротехнички захват, саобраћајну инфраструктуру, коридоре за енергетску инфраструктуру, станицу за снабдевање горивом, заштитно зеленило.

3) ЦЕЛИНА БРОЈ 3 – површине око 349,58 ha

Простире се између градске главне саобраћајнице, државног пута I Б – 21, коридора железничке пруге Петроварадин – Беочин, државног пута II А – 100 као и трасе двоколосечне пруге (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia) (деоница Стара Пазова – Нови Сад) односно границе грађевинског подручја Новог Сада у правцу истока, југоистока као и са јужне стране.

Обухваћена је у целости просторна целина број XXX ("Буковачки плато – Ширине – Карагача") и део просторне целине број XXVII ("Садови").

Намена ове просторне целине је: породично становање, стамбени комплекс са посебним правилима, заштитно зеленило, парк, спорстки парк, општеградски центар, становање са пословањем, пословни комплекси, пословање са становањем, јавне службе, верски објекти и обележја, саобраћајна инфраструктура, коридори за енергетску инфраструктуру, станице за снабдевање горивом.

3.3. Капацитети простора и биланс површина

Табела: биланс површина

НАМЕНА	ha	%
СТАНОВАЊЕ	**336,55**	**35,95**
- породично становање	327,48	34,11
- стамбени комплекс са посебним правилима	0,92	0,98
- становање са пословањем	6,56	0,68
ГРАДСКИ ЦЕНТАР	**15,18**	**1,62**
- општеградски центар	14,86	1,59
- линијски центар	0,32	0,03
ЈАВНЕ СЛУЖБЕ (ОБРАЗОВАЊЕ)	**5,04**	**0,54**
- предшколске установе	3,13	0,34
- основне школе	1,91	0,20
ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	**276,19**	**29,50**
- пословање са становањем	10,88	1,17
- пословни комплекси	2,52	0,27
-туристичко-спортско-рекреативне површине	256,56	27,40
- спортски парк	1,89	0,20
- комплекс са посебним условима	2,43	0,26

[1] Римски бројеви и називи просторних целина утврђени на основу Концепта ГУП-а.

- станице за снабдевање горивом	1,55	0,16
- верски објекти и обележја	0,36	0,04
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ	**34,07**	**3,63**
- гробље	31,04	3,31
- гробље за кућне љубимце	1,45	0,15
- површина за хидротехнички захват	1,58	0,17
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	**140,75**	**15,03**
- парковске површине	4,60	0,49
- јавне зелене површине (сквер ови, раскршћа…)	3,50	0,37
- парк шума	5,24	0,55
- заштитно зеленило	127,41	13,60
САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	**128,52**	**13,73**
- железнички саобраћај	17,86	1,91
- друмски саобраћај	110,66	11,82
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАЋЕНО ПЛАНОМ	**936,30**	**100**

Капацитети простора

Према важећој планској документацији, планирани број становника је 16.500 (површине на југоистоку Петроварадина намењене породичном становању износе 176,75 ha).

На основу концепта Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године учешће површина намењених становању се повећава. Укупно намена становања износиће 334,96 ha.

Под претпоставком да је бруто густина становања 40 ст/ha, планирани број становника на новим просторима који су намењени породичном становању износи око 6.000.

Укупни просторни потенцијал Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина износи ≈ 22.500 становника.

4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

4.1. Површине јавне намене

На графичком приказу број 5 "План површина јавне намене, саобраћаја и регулације" у Р 1:5000 приказане су површине јавне намене.

У површине јавне намене спадају:

- саобраћајне површине (саобраћајнице, паркинзи, бициклистичке стазе, пешачки пролази),
- железничко подручје,
- водно земљиште (потоци и вододерине),
- зелене површине,
- парк шума,
- предшколске установе,
- основне школе,
- гробље,
- гробље за кућне љубимце,
- површина за хидротехничке захвате и
- главна мерно-регулациона станица "Мишелук".

4.2. План регулације површина јавне намене

4.2.1. План регулације површина јавне намене где је директна примена плана генералне регулације

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичким приказима "План регулације површина јавне намене са инфраструктуром" у Р 1:1000 и Р 1:2500.

Површине јавне намене у урбанистичким целинама од 1 до 4 намењују се:

1. у урбанистичкој целини 1 (према графичком приказу број 6.1.2.) за:
   - саобраћајне површине,
   - железничко подручје и
   - водно земљиште (потоци и вододерине);
2. у урбанистичкој целини 2 (Према графичком приказу број 6.2.2.) за:
   - железничко подручје и
   - водно земљиште (потоци и вододерине);
3. у урбанистичкој целини 3 (према графичком приказу број 6.3.2.) за:
   - водно земљиште (потоци и вододерине);
4. у урбанистичкој целини 4 (према графичком приказу број 6.4.2.) за:
   - саобраћајне површине.

Површине јавне намене на локалитетима 2 до 6 намењују се:

1. на локалитету 2 (према графичком приказу број 7.2.) за:
   - зелене површине;
2. на локалитету 3 (према графичком приказу број 7.3.) за :
   - главну мерно-регулациону гасну станицу "Мишелук";
3. на локалитету 4 (према графичком приказу број 7.4.) за:
   - саобраћајне површине;
4. на локалитетима 5 и 6 (према графичком приказу број 7.5.) за:
   - саобраћајне површине.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичким приказима.

На површинама осталих намена постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном услед промене регулационих линија улица. Грађевинске парцеле се најчешће формирају деобом постојећих парцела, под условима датим у овом плану.

4.2.2. План регулације површина јавне намене на подручјима где је основ за реализацију план детаљне регулације

На подручјима где је основ за реализацију план детаљне регулације површина јавне намене ће се дефинисати кроз даљу разраду плановима детаљне регулације када ће се утврдити и нове регулације у функцији планираних намена.

У плановима детаљне регулације могућа су одступања од планираних регулација улица у циљу задржавања изграђених објеката на терену, под условом да нису угрожене јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре и објекти јавне намене).

4.3. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 85,50 m до 237,50 m. Најнижи терен је уз Заношки поток, у најисточнијем делу подручја, а највиши део јужно од гробља. Подручје је испресецано долинама и потоцима, који се уливају у Дунав, тако да су на неким деловима нагиби терена и преко 20%, што непосредно утиче на могућност и услове за изградњу објеката.

Планиране саобраћајнице су прилагођене терену, са падовима испод 10%, изузев на краћим деоницама, где су због конфигурације терена нагиби знатно већи од 10%. Пре реализације саобраћајница терен је потребно снимити и нивелационо решење прилагодити постојећем стању уз поштовање основне концепције плана, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице;
- интерполоване коте;
- денивелисано укрштање.

5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје које обухвата план карактерише значајан друмски и железнички саобраћај који ће се развијати у наредном временском периоду.

Друмски саобраћај

Са северозападне стране подручје се ослања на државни пут IБ – 21 (Нови Сад – Рума), а са источне стране на државни пут II А – 100 (Суботица – Нови Сад – Београд).

Наведени државни путеви заједно са улицом Буковачки пут представљају део основне саобраћајне мреже овог дела града преко које се дистрибуира највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје. Овим саобраћајницама одвија се јавни градски и приградски превоз путника.

На подручју плана извршена је подела примарне саобраћајне мреже на:

1. Градске магистрале су висококапацитетне саобраћајнице које пролазе кроз активно градско ткиво и ослањају се на ванградске везне путне правце. Служе за повезивање садржајно различитих градских целина (рад, становање, централне зоне).
2. Градске главне саобраћајницеслуже за повезивање појединих делова града са центрима и зонама активности, а у односу на спољну путну мрежу, могу се ослањати на путеве регионалног домета. То су капацитетни потези намењени, у првом реду, јавном и индивидуалном путничком саобраћају. Своје односе са другим потезима уличне мреже остварују у истом грађевинском нивоу, уз обавезну примену семафорске сигнализације.
3. Сабирне улице су везни елемент између примарне и секундарне путне мреже. Њихов задатак је да врше дистрибуцију циљног и изворног саобраћаја у оквиру компактних урбанистичких целина.

Најзначајнија саобраћајна интервенција на посматраном простору је изградња нове трасе дела државног пута I Б – 21 која представља обилазницу око Петроварадина. Ова траса значајно утиче на простор уз њу, као и на везу овог пута са осталим путевима са којима се укршта. Изградњом ове саобраћајнице повезаће се државни пут I Б – 21 (Нови Сад – Рума) са државним путем II А – 100 (Суботица – Нови Сад – Београд), и даље ка северу са ауто путем I А – 1 (међународни пут Е-75).

Још једна примарна саобраћајница која је планирана на обухваћеном простору је продужетак главне мишелучке саобраћајнице која ће надвожњаком изнад пута Нови Сад – Рума наставити у правцу југоистока и на простору Заноша укрстити са државним путем II А – 100 (Суботица – Нови Сад – Београд).

Планирано решење саобраћајне мреже заснива се на постојећој саобраћајној мрежи, развоју саобраћајне мреже уз постојеће садржаје, као и просторним могућностима и ограничењима развоја уличне мреже и развојем других функција овог подручја.

У оквиру попречних профила свих саобраћајницама планирају се тротоари, а на графичком приказу број 5 "План површина јавне намене, саобраћаја и нивелације" прика-

зане су трасе бициклистичких стаза које могу бити изграђене или обележене као издвојене у оквиру попречних профила улица, у оквиру коловоза, или у оквиру слободних зелених површина (туристичко рекреативне бициклистичке стазе).

Планирана мрежа саобраћајница пружа услове за даљи развој мреже линија јавног градског саобраћаја. Развој мреже линија јавног превоза ће се реализовати у складу са реализацијом планиране мреже саобраћајница и плановима развоја градског превозника.

Постојеће станице за снабдевање горивом се задржавају уз могућност реконструкције и уколико постоје просторне могућности доградње, а у случају изградње нових садржаја обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Могућа је изградња станица за снабдевање горивом и на другим локацијама које нису дефинисане овим планом, али је услов за њихову реализацију израда плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом.

На овом простору стационарни саобраћај решаваће се на парцелама корисника, а у централним зонама и на јавним уличним паркинзима.

Планом се оставља могућност изградње површинских кружних раскрсница где за то постоје потребе и просторне могућности, а према условима који су наведени у делу „Услови грађења саобраћајне инфраструктуре“.

Све саобраћајне површине које ће се спроводити на основу овог плана, дефинисане су у графичким приказима бр. 6.1.1. до 4.4.2. (Урбанистичке целине 1 до 4), бр. 7.1. до 7.6. (Локалитети 1 до 6) и у оквиру попречних профила улица у Р 1: 200.

Железнички саобраћај:

Уз источну границу овог подручја ослања се електрифицирана пруга (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia), која је део Коридора X. Северну границу обухваћеног простора представља пруга Петроварадин – Беочин.

Планирана железничка инфраструктура има за циљ да у наредном временском периоду подигне квалитет, брзину и ниво услуге железничког саобраћаја.

Развој железнице на обухваћеном простору омогући ће квалитетнији превоз путника и робе и обезбедити квалитетне везе са Новим Садом, Сремским Карловцима, Беочином, Београдом…

Електрифицирана једноколосечна пруга (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia), планирана је да буде двоколосечна, а траса ове пруге на делу од Сремских Карловаваца до Петроварадина планира се источно уз постојећу пругу на удаљености до 85 m.

Неелектрифицирана једноколосечна железничка пруга Петроварадин – Беочин планирана је за реконструкцију и електрификацију по постојећој траси.

Услови грађења саобраћајне инфраструктуре

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

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13),
- 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 и 9/16 - УС),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11),
- Закона о железници („Службени гласник РС“, бр. 45/13 и 91/15) и
- Закона о безбедности и интероперабилности железнице ("Службени гласник РС" број 92/15).

Основ за реализацију дела државног пута IБ–21 је план детаљне регулације. С обзиром да је донесен План детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута IБ–21 на административном подручју Града Новог Сада, саобраћајно решење из наведеног плана детаљне регулације у потпуности је имплементирано у овај план.

Приликом изградње саобраћајних прикључака, приступа или било каквих интервенција на катастарској парцели државног пута IIА–100, неопходно је затражити саобраћајно техничке услове и сагласности од стране ЈП "Путеви Србије".

За изградњу продужетка главне мишелучке саобраћајнице, претходно је потребно израдити план детаљне регулације за који је обавезна израда генералног пројекта са претходном студијом оправданости.

У хијерархији примарне мреже на нивоу овог плана препоручује се ширина регулација улица за:

- градску магистралу ширине попречног профила од 30 до 60 m,
- градску главну саобраћајницу ширина попречног профила од 15 до 50 m и
- градску сабирну улицу ширине попречног профила од 8 до 30 m.

Ове ширине представљају основу, а њихов дефинитиван профил одредиће се разрадом делова територије обухваћене овим планом.

Тачан положај бициклистичких стаза и тротоара може одступати од траса датих у графичким приказима или у попречним профилима улица, у циљу квалитетнијег решења, очувања постојећег растиња, положаја аутобуских ниша и канала за одводњавања атмосферских вода. Такође, оставља се могућност изградње тротоара и бициклистичких стаза иако ове саобраћајне површине нису уцртане у графичким приказима или у карактеристичном попречном профилу. Наведена одступања могућа су само у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

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

Паркинзи могу бити уређени и тзв перфорираним, префабрикованим, танкостеним пластичним плочама или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за

дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе лица са отежаним кретањем.

На местима где то услови дозвољавају могућа је изградња уличних паркинга (иако нису уцртани у графичким приказима) уз обавезно задржавање и заштиту постојећих појединачних стабала или дрвореда.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са SRPS U.A9.202 који се односи на несметано кретање лица са посебним потребама.

Најмања ширина коловоза која је планом предвиђена је 5 m за двосмерне и 3 m за једносмерне саобраћајнице. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m. На саобраћајницама где саобраћају возила ЈГПП-а радијуси кривина треба да су 12 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док двосмерне бициклистичке стазе морају бити ширине 2 m, а једносмерне 1 m.

Саобраћајни улови за кружну површинску раскрсницу:

- да има максимално 2+2 саобраћајне траке,
- да су прилазни краци подједнако оптерећени,
- да нама семафорске сигнализације,
- да се захтева већи ниво безбедности у саобраћају,
- да постоје просторне могућности за изградњу кружне раскрснице,
- да се постављају на раскрсницама које су мало или средње оптерећене:
  1. максимално 3400 возила/сат у самој раскрсници или
  2. максимално 2400 возила/сат по једном прилазу.

Станице за снабдевање горивом могу бити изграђене са ужим или ширим садржајем.

Под ужим садржајем станице за снабдевање горивом подразумевају се следећи садржаји:

- места за истакање за све врсте горива,
- манипулативна површина,
- цистерне,
- систем цевовода,
- отвори за пуњење и преглед цистерни,
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом,
- надстрешница.

Под ширим садржајем станице за снабдевање подразумева се ужи садржај станице за снабдевање горивом, уз додатак следећих садржаја:

- перионице,
- сервисне радионице,
- угоститељства,
- паркинга.

Ако је станицу за снабдевање горивом са ужим садржајем могуће изградити у оквиру постојеће парцеле пута, основ за изградњу је урбанистички пројекат, уз прибављање сагласности управљача јавног пута. У свим другим случајевима захтева се израда плана детаљне регулације.

Станице за снабдевање горивом се на просторима предузећа, у циљу обављања њихове делатности, могу градити на основу плана, којим се уређује изградња у оквиру основне намене, уз поштовање саобраћајних и прописа који регулишу безбедност њиховог коришћења и спречавања угрожавања окружења.

Најмања удаљеност прилаза станице за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 25 m.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Прикључење корисника на примарну путну мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке. У случају да се објекат може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу даје на секундарну мрежу.

Простор у североисточном делу, чији је основ за реализацију овај план, налази се уз Карловачки друм који чини део државног пута IIA–100. Приликом изградње саобраћајних прикључака, приступа или било каквих интервенција на катастарској парцели овог пута, неопходно је затражити саобраћајно техничке услове и сагласности од стране ЈП "Путеви Србије". Овај услов неће бити на снази након изградње нове трасе дела државног пута IБ-21 која представља обилазницу око Петроварадина, чиме ће се наведена деоница прекатегорисати и неће чинити део државног пута.

Железнички саобраћај

Утврђују се општи услови уређења и правила грађења железничке саобраћајне инфраструктуре.

Пружни појас јесте простор између железничких колосека, као и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8 m у атару, а у грађевинском подручју од најмање 6m, рачунајући од осе крајњих колосека.

Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 100 m, рачунајући од осе крајњих колосека.

На растојању већем од 8m и мањем од 25 m (рачунајући од осе крајњих колосека) могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајних површина као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 m.

У заштитном пружном појасу не смеју се планирати зграде, постројења и други објекти на удаљености мањој од 25 m рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја.

У заштитном пружном појасу на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњег колосека могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти само на основу издате сагласности "Железнице Србије" а. д.

Размак између два укрштања железничке инфраструктуре и јавног пута не може да буде мање од 2000 m осим уз сагласност "Железнице Србије" а.д.

Сви елементи друмских објеката који се укрштају са пругом морају бити усклађени са елементима пруге на којој се ови објекти планирају. Висина доњих ивице конструкције друмског надвожњака изнад пруге биће дефинисана у оквиру посебних техничких услова које издаје "Железнице Србије" а.д.

Постојећи пружни прелаз (укрштај Улице Крајишка са железничком пругом Петроварадин – Беочин, могуће је задржати уз услове и сагласност "Железница Србије".

За било какве интервенција на железничкој саобраћајној инфраструктури, услове и сагласност затражити од "Инфраструктура железнице Србије" а. д..

5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

На предметном простору постоји доводник воде за Сремске Карловце профил Ø 250 mm из правца Петроварадина, као и нови доводник воде из правца резервоара "Институт" ка Карагачи и Сремским Карловцима, профила Ø 300 mm.

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

У Улици Крајишкој и Буковачки пут постоји водоводна мрежа профила Ø 150 mm.

У јужном делу простора постоји доводник воде за насеље Буковац профила Ø 150 mm са прекидном комором.

Секундарна водоводна мрежа изграђена је у делу Карагаче и у делу код планираног гробља на Алибеговцу.

Планом се предвиђа изградња резервоара воде "Алибеговац" на коти 204 m н.в. и хидрофорског постројења, које ће омогућити снабдевање водом потрошача изнад коте 160 m н.в..

Основ за реализацију комплекса резервоара "Алибеговац" биће план детаљне регулације који ће се израдити према посебним условима ЈКП "Водовод и канализација".

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

Алибеговац

I зона снабдевања водом биће до коте 120 m н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара "Институт" са котом прелива од 145 m н.в. (међу зона Петроварадин);

II зона снабдевања водом биће од коте 120 до 160 m н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара "Татарско брдо" са котом прелива од 187 m н.в.;

III зона снабдевања водом биће од коте 160 до 210 m н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из планираног резервоара "Алибеговац" са котом од 204 m н.в.;

Карагача

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

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

Подвезирац и Ширине

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

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

Планира се изградња примарне водоводне мреже профила Ø 200 mm у продужетку постојећег доводника воде за Петроварадин.

Примарна водоводна мрежа профила Ø 150 mm изградиће се у делу Карагаче у оквиру I висинске зоне снабдевања водом, односно у делу Алибеговца у оквиру II висинске зоне снабдевања водом.

Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm изградиће се у свим постојећим и планираним улицама где то околна намена простора захтева, повезаће се на примарну мрежу и својим капацитетом задовољиће потребе за водом будућих корисника.

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

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

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

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

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

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:5000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Примарна канализациона мрежа профила Ø 600 mm изграђена је у делу државног пута I Б – 21, односно у улици која је паралелна са државним путем.

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

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

Дуж државног пута IIA-100 планира се изградња примарне канализационе мреже отпадних вода профила Ø 300 mm,

на коју ће бити оријентисана секундарна мрежа са просотра Ширина II и Буковачког платоа.

Отпадне воде дела Карагаче и Алибеговца биће оријентисане ка постојећој канализационој мрежи профила Ø 600 mm.

Отпадне воде са дела Карагаче биће оријентисане на постојећу канализациону мрежу профила Ø 400 mm.

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

Због савладавања висинских разлика терена планира 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 у плановима детаљне регулације, односно кроз израду пројектно-техничке документације.

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

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

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

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

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

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

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

Планирају се заштитни појасеви уз потоке и вододерине ширине 5 m мерено од горње ивице потока, обострано. У овом појасу забрањена је изградња објеката и садња дрвећа.

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

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

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу број 8 "План водне инфраструктуре" у размери 1:5000.

Правила уређења за водну инфраструктуру

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

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

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

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

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

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

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m од сваке стране.

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

Водоводни прикључци

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

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

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m^2 код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник отпадне канализације је Ø 250 mm.

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

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

Није дозвољено полагање канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

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

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

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

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП "Водовод и канализација", а у складу са типом објекта, техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 - исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

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

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

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

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

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

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

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

Водни услови

Дуж обала потока мора се обезбедити стално проходна и стабилна радно-инспекциона стазе ширине минимум 5,0 m, за пролаз и рад грађевинске механизације која ради на одржавању потока. У овом појасу не могу се градити никакви објекти, постављати ограде и слично.

За полагање инфраструктуре на водном земљишту, у експропријационом појасу потока, по траси која је паралелна потоку, инсталацију положити по линији експропријације или минималном растојању до исте (до 1 m), тако да међусобно (управно) растојање између инсталација и ивице обале потока буде најмање 5,0 m у грађевинском рејону.

Уколико се планира постављање подземне инфраструктуре на земљишту изван експропријационог појаса потока (када је ширина експропријације мања од 5,0 m), по траси која је паралелана са потоком, инсталацију положити тако да међусобно (управно) растојање између трасе и ивице потока буде минимум 5,0 m (члан 133. Закона о водама, тачка 8.).

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

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

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

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

На месту улива атмосферских вода у поток предвидети уливне грађевине које својим габаритом не залазе у протицајни профил потока и не нарушавају стабилност обале. Испред улива атмосферских вода у поток, предвидети изградњу таложника и решетки ради отклањања нечистоћа.

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

Услови заштите вода дати су у пододељку 6.4. Мере заштите и унапређења животне средине.

5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

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

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m (и висине минимално 3,5m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Локације нових ТС на просторима који се спроводе плановима детаљне регулације ће бити дефинисане приликом израде тих планова. На подручју је могућа изградња надземне мреже и стубних ТС, а на просторима планиране изградње потребно је изградити и инсталацију јавног осветљења. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова. На подручју планираног парка (урбанистичка целина 3) потребно је изградити инсталацију осветљења и декоративне расвете.

Далековод 35 kV ТС "Нови Сад 1"-ТС "Петроварадин" и 20 kV водове на подручју је могуће демонтирати и изградити у регулацијама саобраћајница, према условима ЕПС дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад". Након престанка рада, односно демонтаже далековода 35 kV, укинуће се и његова заштита. До тада услови заштите се морају поштовати, односно није дозвољена изградња објеката за становање и боравак људи унутар заштитног енергетског коридора, осим уз услове и сагласност ЕПС дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад" .

Преко подручја прелазе 110 kV далеководи (број 104/6 ТС „Инђија”- ТС „Нови Сад 6”, број 104/7 ТС „Нови Сад 6”- ТС „Нови Сад 1”, број 124/1 ТС „Нови Сад 1”- ТС „Рума 1”) са својим заштитним коридорима.

Око далековода 110 kV је дефинисан заштитни коридор који износи укупно 50 m и у коме није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити засађивање дрвећа и другог растиња осим уз следеће услове и сагласност „Електромрежа Србије“:

1) сагласност се даје на Елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација;
2) садржај Елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу важећих закона, правилника и техничких прописа.

Према Плану развоја преносног система за период од 2017. године до 2026. године изграђеном од стране „Електромрежа Србије“ А.Д. планирана је изградња новог когенерационог гасно-парног блока велике снаге и енергетске ефикасности. Прикључење овог производног капацитета сагледава се на 110 kV напонском нивоу на локацији постојеће ТЕ-ТО Нови Сад уз изградњу два нова далековода 110 kV према ТС „Нови Сад 3“, као и нови двоструки 110 kV ТЕ-ТО Нови Сад – ТС „Нови Сад 6“ (дужина око 10 km).

Далеководи 110 kV који пресецају средишњи део подручја (од ТС „Нови Сад 6“) задржавају своју трасу уз могућност реконструкције, санације и адаптације. Траса планираног далековода 110 kV која је уцртана у графичком приказу "План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација" је оријентациона, а тачна траса ће се одредити кроз израду плана детаљне регулације.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система. Основни објекат за снабдевање из гасификационог система биће (главна) мерно-регулациона станица (ГМРС) „Мишелук“ до које се гас допрема са гасовода високог притиска МГ-02 Госпођинци-Беочин који представља огранак магистралног гасовода за сремску страну града. Овај гасовод, као и разводни гасовод РГ-02-09 према

Сремским Карловцима, са својим заштитним коридором представљају значајан ограничавајући фактор за изградњу на околном подручју, као и за постојеће објекте који су изграђени унутар коридора. Планира се прелазак овог гасовода на средњепритисни ниво и измештање у делу трасе који прелази преко подручја државног пута Iб реда бр. 21. Такође, измештање будућег гасовода средњег притиска могуће је и на другим деловима трасе, у регулацији постојећих и планираних улица, уз услове и сагласност ЈП "Србијагас". Након преласка гасовода на средњи притисак укида се заштитни коридор гасовода, а до тада се морају поштовати услови заштите, односно забрана изградње нових објеката у његовом коридору.

Све ГМРС ће постати мерно-регулационе станице (МРС), од којих ће бити могућа изградња мреже средњег притиска до нових МРС, као и дистрибутивне мреже. Нова мрежа средњег притиска, мерно-регулационе гасне станице и дистрибутивна мрежа градиће се сукцесивно, у регулацијама саобраћајница и на јавним површинама (МРС), пратећи нову изградњу на подручју. Локације нових МРС на просторима који се спроводе плановима детаљне регулације ће бити дефинисане приликом израде тих планова. Део подручја (Буковачки плато и околина) ће се и даље снабдевати са гасоводне мреже Петроварадина. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије (код пословно-производних садржаја) могућа је изградња гасовода средњег притиска и сопствених МРС на парцелама корисника. Сви будући објекти имаће могућност прикључења у гасификациони систем, као и могућност снабдевања из сопствених топлотних извора који не утичу на загађење животне средине.

Огранци гасовода високог притиска према ГМРС "Слога" и према Сремској Каменици су у графичком приказу "План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација" уцртани оријентационо јер не постоје званични подаци у катастру.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

5.3.1. Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

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

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

- постојећи и планирани објекти– на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.); на стајаћој воденој површини (као плутајући елементи) уз дозволу надлежног водопривредног предузећа;
- објекти саобраћајне инфраструктуре – као пратећи садржај дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе осветљења, сигнализације и видеонадзора путева, надвожњака и објеката у функцији путног објекта; на путним објектима као што је мост, надвожњак, тунел и сл. дозвољава се постављање фотонапонских панела по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута; у заштитном појасу поред јавног пута по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута, могуће је заштитну ограду (за звучну и визуелну заштиту) изградити од фотонапонских панела; у заштитном пружном појасу и на објектима железнице уз сагласност управљача дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе комерцијалне производње електричне енергије и за потребе управљања (рампе), сигнализације, осветљења и видео надзора;
- површине осталих намена - на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних и стамбених комплекса, тако да не пређе 50% укупне паркинг површине, док остали паркинг простор треба да има природну заштиту високим зеленилом.

(Хидро) геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама који користе (хидро)геотермалну енергију могу се постављати у сврху загревања и хлађења објеката. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Енергија биомасе

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

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

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

5.3.2. Мере енергетске ефикасности

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

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

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

5.4. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника. Планира се изградња ових чворова у улицама Рачког, Мала Карагача, Буковачки до и околним улицама, као и у насељу Пуцкарош. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, у објектима и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Такође се планира повезивање са суседним општинама изградњом оптичког кабла од Петроварадина до Сремских Карловаца.

Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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

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

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

- Иришки Венац - ТКЦ Нови Сад са географском ширином/дужином E19°52'05"/ H45°09'33"
- ТКЦ Нови Сад - Иришки Венац са географском ширином/дужином E19°51'13"/ H45°15'12"

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

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

- антенски системи и базне станице могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним туристичко-спортско-рекреативним садржајима и зеленилу уз обавезну сагласност власника; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

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

5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

6.1. Мере заштите културно–историјских споменика

Мере заштите непокретних културних добара и њихових заштићених околина утврђене су Законом о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон).

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, заједно са надлежном градском службом и корисником стара се о овим културним добрима прописујући конзерваторско – рестаураторске услове за предузимање мера техничке заштите. Након добијених услова треба исходовати и сагласност на техничку документацију.

У оквиру подручја обухваћеног границом плана налазе се следећа непокретна културна добра на основу услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада:

I Споменици културе

"РИМОКАТОЛИЧКА ЦРКВА МАРИЈЕ СНЕЖНЕ НА ТЕКИЈАМА, Петроварадин, Карловачки друм, кп. бр. 5041 КО Петроварадин

Одлука Владе Републике Србије бр. 633-2854/2010 од 22. априла 2010. године, "Службени гласник РС", број 29/10 од 2. маја.

Заштићена околина споменика културе обухвата катастарске парцеле број: 3480/2, 5039/1, 5039/2, 5041 и 5043 КО Петроварадин, у приватној својини, катастарске парцеле број: 5037, 5038, 5040 и 5042 КО Петроварадин, у државној својини и део катастарске парцеле број 6625 (пут) КО Петроварадин, у државној својини, на деоници која пролази заштићеном околином, и то од северозападне границе парцеле број 3480/2 КО Петроварадин, до југоисточне границе парцеле број 5043 КО Петроварадин."

У непосредној близини ножице насипа постојеће пруге налази се евидентирано добро Спомен чесма – извор.

II Знаменита места

"СПОМЕНИК НА БРДУ "ВЕЗИРАЦ" између Петроварадина и Буковца, културно добро од изузетног значаја, Петроварадин, кп. бр. 5775 КО Петроварадин

Решење број 116/68 Покрајинског завода за заштиту споменика културе од 2. априла 1968.

Решење о проглашењу за културно добро од изузетног значаја "Службени гласник РС", број 16/90.

Покренут је поступак утврђивања заштићене околине на катастарским парцелама бр: 5771, 5772, 5773, 5774, 5776, 5782/1, 5782/2 и делу 5780 КО Петроварадин (Јавни оглас објављен у "Службеном гласнику РС", број 107/12)".

У поступку утврђивања за непокретно културно добро је:

"РИМОКАТОЛИЧКА ЦРКВА СВ. РОКА СА ЖУПНИМ ДВОРОМ, ГРОБЉЕМ И КАЛВАРИЈОМ у Прерадовићевој улици бр. 160, Петроварадин, кп. бр. 2470 КО Перроварадин, Калварија (кп. бр. 3605 КО Петроварадин)."

У подручју плана се налази Калварија као део споменика културе који је у поступку утврђивања за непокретно културно добро и за које је обавезно чување у интегралном облику са свим елементима аутентичног склопа.

За све интервенције на предметним објектима и простору неопходно је исходовање услова за спровођење мера техничке заштите које утврђује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

III Објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа

"Барутана на Алибеговцу, Петроварадин, кп. бр. 4282 КО Петроварадин

Утврђене мере заштите за објекте од значаја за заштиту градитељског наслеђа: дозвољено је активно коришћење таванског и подрумског простора, с тим да се габарит објекта не мења: за ове објекте примењује се режим заштите који подразумева мере интегралне конзервације у складу са затеченим стањем објекта, ревитализацијом и реконструкцијом целог или делова изворног склопа, а све у складу са условима за предузимање мера техничке заштите.

СПОМЕН-ЧЕСМА – извор уз пругу БГ – НС (кат. парц. 6614 КО Петроварадин), налази се југоисточно од границе споменика културе "Римокатоличке цркве Марије Снежне на Текијама", у правцу Сремских Карловаца, у непосредној близини ножице насипа постојеће пруге Нови Сад – Београд. Изграђена у првој половини XVIII века на култном месту које, по доступним изворима, постоји из времена средњовековне Угарске државе".

IV Јавни споменици

"На потесу Алибеговца налазе се три спомен обележја које је поставила аустроугарска војска током Првог светског рата:

1. "Даљинар" – споменик од камена 315/195 cm, са две плоче од розе мермера, рад Карла Милера, постављен 1917. године. Споменик се налази на проширењу пута – платоу, северозападно од кат. парц. 790 КО Сремска Каменица.

2. Чесма са плочом од ружичастог мермера постављена 1917. године;
3. Камени крст (тзв. Бели крст) у петроварадинском атару Ширине, подигнут 1817. године. Обновљен и посвећен 2007. године."

V Археологија

"Према подацима из документације, историјским изворима, на делу предметног простора, на простору Заноша, пронађени су остаци старијих материјалних култура, а било је и пријава случајних археолошких налаза који се данас чувају у Музеју Града Новог Сада. Поред праисторијских налаза из времена неолита, пронађени су и налази из средњевековног и позносредњовековног периода. Могућа је траса римског пута, а у непосредној близини су остаци римске виле рустике.

На основу евиденције археолошких налазишта и резултата ранијих заштитних истраживања Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада са надлежним институцијама, на основу чл. 7, 27, 109 и 110 Закона о културним добрима, врши заштитна археолошка истраживања и контролу земљаних радова на угроженим локацијама."

Инвеститори и извођачи радова су обавезни да пре почетка радова на изградњи објеката и инфраструктуре, јаве надлежном заводу за заштиту споменика како би се обезбедио конзерваторско археолошки надзор над извођењем свих земљаних радова, односно извршили претходни истраживачки радови због постојања познатих и могућности постојања потенцијалних археолошких налазишта.

6.2. Мере заштите заштићених природних целина[2]

Увидом у Регистар заштићених добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да на подручју плана нема заштићених природних добара.

Међутим, простор обухваћен планом налази се у заштитној зони Националног парка "Фрушка гора" који је заштићен Законом о националним парковима ("Службени лист РС“, број 84/15) и наслања се на специјални резерват природе "Ковиљско – петроварадински рит", проглашен на основу Уредбе о проглашењу Специјалног резервата природе "Ковиљско – петроварадински рит" ("Службени гласник РС", број 44/11) и стављен под заштиту као подручје I категорије, односно од изузетног значаја.

На подручју плана деонице Роковог и Буковачког потока регистроване су као еколошки коридори локалног значаја.

Утврђују се следећи услови заштите природе:

1. У планирању и уређењу корита и обале деоница потока у обухвату плана, који су идентификовани као еколошки коридори, неопходно је очувати блиско-природни изглед и облик обала и корита наведених водотока у што већој мери.

Поплочавање и изградњу обала свести на најнеопходнији минимум (применити еколошка решења за заштиту обале), поплочане или изграђене деонице на сваких 200-300 m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила, поплочани или бетонирани делови обале не могу бити стрмији од 45%, а структура њихове површине треба да омогућује кретање животиња малих и средњих димензија.

Обезбедити отвореност водотока по целој својој дужини (одстранити постојеће цевоводе).

Испод мостова као и на местима укрштања саобраћајница вишег реда (магистрални путеви) са еколошким коридорима, предвидети посебне пролазе и прелазе за животиње приликом изградње или реконструкције наведених објеката.

Избегавати директно осветљење обале и применити одговарајућа техничке решења у складу са еколошком функцијом локације (тип и умереност светлосних извора, минимално осветљење) у складу са потребама јавних површина.

Прибавити посебне услове од Покрајинског завода заштите природе за израду техничке документације регулације водотока, поплочавање и изградње обала, изградње или обнављање мостова и фреквентних саобраћајница и пројектовања јавне расвете;

2. Успостављањем континуитета зелених површина, чија структура подржава функције еколошког коридора, очувати и унапредити вегетацију приобаља еколошких коридора.

Наменити простор деонице наведених еколошких коридора за зеленило посебне намене са улогом очувања и заштите биолошке разноврсности.

Заштитни појас потока у ширини од најмање 4 m (оптимално 8 m) треба да има травну вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедом. На просторима где не постоје услови за формирање напред описаног појаса заштитног зеленила (саобраћајнице и сл.) обалу водотока визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1-3 m.

Током планирања заштитног зеленила објеката/блокова, уз међне линије парцела које се граниче са обалним појасом, обавезно формирати вишеспратно заштитно зеленило минималне ширине од 5-10 m (у зависности од величине парцеле/блока). Зеленило саставити од аутохтоних врста Фрушке горе.

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

Минимална удаљеност планираних објеката који захтевају поплочавање и/или осветљење је 20 m а оптимално 50 m од обале.

У простору еколошког коридора и зони непосредног утицаја ширине око 200 m забрањено је одлагање и складиштење отпада и свих врста опасних материја.

Заштита ретких, угрожених и заштићених биљних и животињских врста обезбедиће се успостављањем континуираног мониторинга и контролом популације ретких, угрожених и заштићених биљних и животињских врста, предузимањем одговарајућих мера за одржавање оптималних услова водног режима у истраживаним екосистемима и спречавањем органског и неорганског загађивања станишта које подразумева отклањање негативних утицаја угрожавајућих фактора применом одговарајућих конкретних мера у зависности од типа и облика негативних дејстава.

Мере заштите гео - и палео - наслеђа треба спроводити у складу са одредбом члана 99. Закона о заштити

2 Мере заштите заштићених природних целина утврђене су на основу услова Покрајинског завода за заштиту природе.

природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка и 14/16), којом је прописана обавеза извођача радова/налазача на простору плана да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

6.3. Услови за уређење зелених површина

При сагледавању већих вегетационих целина које утичу на простор Алибеговца, издвајају се шуме Националног парка "Фрушке горе", зеленило Парка Института за грудне болести и туберкулозу у Сремској Каменици и подунавске шуме. Наведене целине имаће највећи утицај ако се вегетација повеже путем планираних категорија зелених површина у континуалну целину (зелени коридор). Овако формирани зелени коридор треба да садржи три спрата (травни појас, спрат жбуња и спрат дрвећа) у којима учешће аутохтоних врста треба да буде најмање 50%.

Приликом уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила избегавати примену инвазивних врста. Примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом.

Вегетација на подручју Алибеговца има специфичне захтеве у односу на педолошки супстрат, структуру земљишта, нагиб терена и преовлађујуће ветрове.

Услови уређења зелених површина представљају правила усмеравајућег карактера за целине и зоне за које су основ за реализацију планови детаљне регулације и правила за непосредну примену у целинама и зонама за које је основ за реализацију план генералне регулације.

Зоне заштитног зеленила успоставиће се пре свега у циљу спречавања ерозије, а вегетацијом треба да је покривено 3/4 површине. Висока вегетација биће заступљена на око 50-70% површина и треба је формирати од одговарајућих врста лишћара и четинара, док је шибље планирано на ивичним и стрмим деловима простора.

Избор садница треба да је одговарајући (дубок коренов систем) са отпорношћу на услове средине, ветар и начин одржавања. Избор врста треба да се креће у спектру аутохтоног асортимана (грабић, храст китњак, руј, клен, јасен, ситнолисна липа, црни бор, тамарис, дафина и др.).

Корисници парцела намењених зони заштитног зеленила и даље могу да их користе као вођњаке, баште, ливаде и сл.

Дуж путева и пруга заштитно зеленило треба да је заступљено у континуитету тако да повезује јавно и остало зеленило. Распоред дрвећа треба да буде у слободном пејзажном стилу.

У заштитном пружном појасу може се садити дрвеће (зелени појас) на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњих колосека, према условима и уз сагласност управљача и уз примену мера које обезбеђују безбедност људи и саобраћаја.

Мрежу зелених површина у коридору државног пута I Б – 21 ће чинити зеленило на површинама јавне намене. Јавне зелене површине ће чинити зелене површине путног појаса, сервисних саобраћајница, надвожњака и сл. Заштитни појас са сваке стране државног пута првог реда је 20 m.

Ремизе (зелене оазе) формирати на местима где ће бити пројектовани пропусти за животиње (високу и ниску дивљач). Ремизе формирати од вишегодишњих засада аутохтоног порекла који ће пружити уточиште, заклон и исхрану дивљачи. Оне ће имати функцију повезивања вегетацијских коридора у протоку, пре свега, животињских, али и биљних врста.

Зеленило потока и долина треба да повезује шуме Фрушке горе са зеленилом обала Дунава и има улогу заштите од ерозије. Природно најистакнутији елементи који утичу на распоред зеленила су потеси уз Роков и Буковачки поток и заштитно зеленило на околним обронцима. Пејзажно уређење овог потеса нагласити пригодном аутохтоном вегетацијом. Лонгитудинално озелењавање уз потоке, на неки начин, представљаће и вид јавног зеленила. Уз поток подизање зеленила условљено је заштитном зоном потока најмање 4 m (оптимално 8 m) где није дозвољена садња високог растиња због одржавања и проласка механизације.

Формиране видиковце и природна узвишења такође треба употпунити елементима партерне архитектуре. Обрадити их партерном вегетацијом на правцима визура.

Зеленило окућница породичног становања као категорија зелених површина има значај како на свакој појединачној парцели, тако и на целокупном простору насеља.

Кућне вртове треба формирати у пејзажној обради.

Хортикултурно уређење слободних површина у стамбеним комплексима треба да се заснива на поставци декоративне листопадне и четинарске вегетације, у смислу заједнички уређене зелене површине. Партерним уређењем, стазама и пролазима ове површине треба да су повезане са оближњим уређеним зеленим површинама.

У делу становања где је планирано и пословање посебно треба појачати зелени заштитни појас у циљу раздвајања намена.

Испод електро - енергетског коридора формираће се зелене површине (заштитно зеленило) на парцелама или деловима парцела блокова водећи рачуна да то буду травњаци, шибље, пољопривредне културе (воће, поврће, цвеће, лековито биље и сл.) или групације ниског дрвећа (шумарци).

Зеленило уз саобраћајнице чине дрвореди и травњаци које треба поставити према садржајима њихових попречних профила. Важно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима.

У улицама профила ширих од 16 m поставити двостране дрвореде, а у улицама профила ужих од 16 m једнострани дрвореди треба да буду на северној (источној) страни улице.

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

Планирани пешачки пролази између парцела за становање треба да су уређени цветајућим шибљем и пузавицама уз ограде самих парцела.

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

Поставку зеленила у општеградским центрима ускладити са концептом уређења приземља и стилским карактеристикама архитектуре објеката. Солитерно декоративно

дрвеће биће укомпоновано са елементима партерне архитектуре (клупе, фонтане, скулптуре и сл.) на поплочаним платоима.

Зелене површине у оквиру школа и дечијих установа, планирају се према нормативима и специфичним условима простора. Од укупне површине ових комплекса 50% треба да припада зеленим површинама. Планирано озелењавање школског комплекса и дечије установе заснива се на концепту формирања ободног зеленог заштитног појаса. Структуру зеленог појаса треба да чине високи лишћари, четинари, шибље и зелене живице. Улазне делове нагласити декоративном обрадом. У зависности од конфигурације терена и функција простора и слободне површине се адекватно озелењавају. Треба водити рачуна о врсти декоративног дрвећа и шибља, те изоставити садњу асмогених, алергогених и биљака са бодљама.

Спортски парк је планиран у северном делу, где се планирају разнолики рекреативни и спортски садржаји (парковска површина, дечија игралишта, трим стаза, спортска хала, отворени спортски терени и сл.). У делу под зеленилом треба да буде око 50% површине, које прожима читав овај простор, одваја игралишта и формира издвојене целине, на којима се одвијају поједине рекреативне активности. Основне спортске површине и објекте треба лоцирати компактно. Обавезно је формирање заштитног појаса ободом целог простора, ради стварања бољих услова за одвијање спортских активности, као и за изолацију игралишта од извора прашине, гасова, буке и заштите од ветра.

Планирана парковска површина са елементима пејзажног парка граничи се са дечијом установом и заштитним зеленилом на простору Ширине I. Проценат заступљености високе вегетације треба да износи 60-70% од укупне парковске површине. Вегетација треба да буде претежно аутохтона, док се алохтона вегетација планира само у атрактивним деловима парка. Такође је потребно отварање цветних површина. Стазе треба да су кружно провучене и да прате изохипсе терена. Одморишта и видиковце треба формирати на истакнутим местима. Парковски мобилијар планира се одговарајућег дизајна и од природног материјала. Потребно је унети елементе партерне архитектуре (подзиде, степенице, фонтане и сл.). На појединим деловима парковске површине планирају се дечија игралишта са потребним реквизитима.

На западном делу простора у оквиру заштитног зеленила планирана је парк шума и то на теренима непогодним за изградњу. За овај тип паркова најпогодније су мешовите шуме разних висинских категорија. Парк шума има сличне композиционе односе као и сваки други јавни парк, а разликује се од њега својим природнијим карактером. За обезбеђивање доступности до дубљих подручја парк шуме, неопходно је предвидети систем пешачких и бициклистичких стаза. Препоручује се формирање стазе за јахање.

Две су основне функционалне зоне у парк шуми:

1. Зона масовних активности, ова зона планира се за шетњу, бављење спортом и другим врстама активног одмора;

2. Зона мирног одмора и шетње.

На јужном и западном делу простора могу се организовати виногради са најквалитетнијим сортама винове лозе. Ако су у непосредној близини планирани туристичко угоститељски објекти, вегетацијом (пузавице, дивља лоза и сл.) треба нагласити њихове улазе и прилазе.

На локалитету за ново градско гробље на Алибеговцу решиће се проблем сахрањивања на сремској страни града, али и ширем гравитационом подручју.

Гробна поља ће имати посебан концепт озелењавања, док су централни делови гробља (главни улаз, управни објекат) и поља специјалне намене употпуњени партерима декоративне хортикултурне поставке (цветне леје, перене и травњаци). Карактеристике ових површина су слободно распоређене групације листопадне и четинарске вегетације, са солитерима декоративног дрвећа, шибљем и цветњацима (перењацима, ружичњацима и рунделама са сезонским цвећем). Ови простори су наглашени дугим визурама преко изразитих партерних простора, травнатих тепиха и декоративних покривача тла.

По ободу комплекса гробља, а у оквиру границе плана планиран је зелени заштитни појас чија је структура, у зависности од положаја и улоге у простору, различита. Око комплекса гробља, заштитно зеленило мора бити значајне ширине и, пре свега, има санитарно – хигијенска својства.

Зеленило унутрашњих простора гробља ће се подизати као парковске целине. Посебан акценат је на линеарном зеленилу – дрворедима уз централну алеју и остале пешачке комуникације који ће се разликовати у зависности од положаја у простору и међусобно ће одвајати гробна поља.

Издвојен ван комплекса гробља, а у оквиру граница плана, налази се простор резервисан за гробље кућних љубимаца.

Дуж трасе приступног пута гробљу на Алибеговцу, просторе унутар регулације (шкарпе, нагибе, усеке и сл.) прекрити травом. Неке делове трасе пута употпунити ниским полеглим шибљем које треба да упућује на важност и достојанственост места коме води. Такође је могуће постављање урбаног мобилијара на неким деловима трасе (клупе за седење, канте за смеће и сл.).

На деловима трасе са развијеним облицима рељефа, где се наизменично смењују шумски комплекси, воћњаци, виногради, поља и насеља, а са подлогом подложном одроњавању, бујицама и јаким ветровима, мора се обезбедити заштита јавног пута и саобраћаја, сађењем заштитних шумских појасева и других засада или другим видовима заштите.

Озелењавање станица за снабдевање горивом треба да се базира на подизању појаса заштитног зеленила према околним наменама. За озелењавање користити листопадно или четинарско пирамидално дрвеће. Површине где су предвиђени резервоари покрити травњаком или неким од покривача тла. На овом делу изоставља се садња високе вегетације и шибља.

Парковско окружење цркве Марије Снежне на Текијама представља како функционалну тако и једну од најуређенијих зелених површина на овом простору. Парковску површину треба допунити посебно у делу ободног заштитног појаса степенастом садњом високог дрвећа и шибља у циљу одвајања парковске површине од прометне саобраћајнице са западне и пруге са источне стране.

Најдекоративнијом вегетацијом треба допунити травнате партере и прилазне платое уз цркву и капеле на крижном путу средишњег и јужног дела парка.

Северни део простора осим планираног паркинга треба да садржи дрвореде у паркингу и појас заштитног зеленила дуж ограде комплекса.

6.4. Мере заштите и унапређења животне средине

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

Полазећи од морфолошких услова терена, у зависности од нагиба и еродибилности подлоге, у организацији и коришћењу простора са изразитим нагибима терена, спречавање ерозије треба обезбедити обрадом земљишта попречно на нагиб, терасирањем површина под воћњацима и виноградима, а на нагибима од 10 до 20% формирати травне међупојасеве.

Код подизања зелених коридора и вишенаменског коришћења избор врста и начин садње треба прилагодити примарној намени. Заштитно зеленило са истовремено естетском и рекреативном функцијом треба формирати на просторима непогодним за изградњу, на падинама са нагибом терена на којима се не може реализовати основна намена.

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

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

Мере заштите од вода обухватају регулисање потока и спречавање ерозије, неконтролисано изливање и плављење за време великих вода.

Потребно је предвидети сепаратни тип јавне канализационе мреже за сакупљање условно чистих атмосферских вода, зауљених атмосферских вода и посебно за санитарно-фекалне и технолошке отпадне воде.

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

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

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

Забрањено је у отворене водотоке испуштати било које отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих расхладних вода, које по Уредби о категоризацији водотока одговарају II класи вода. Уколико се планира испуштање осталих отпадних вода у водотоке, оне морају бити потпуно пречишћене (примарно и секундарно), како не би нарушиле захтевану II класу воде у реципијенту.[3]

У наредном периоду потребно је обезбедити праћење квалитета ваздуха у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", број 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13).

[3] Услови ЈВП "Воде Војводине".

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

Заштита од буке и аерозагађења за интензитете који прелазе максимално дозвољене границе обезбедиће се успостављеним и планираним системом саобраћаја и каналисањем саобраћаја према капацитету саобраћајница.

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

За постојеће и планиране стационарне изворе електромагнетног зрачења, прописане Правилником о изворима нејонизујућег зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања, потребно је извршити стручну оцену оптерећања животне средине за поједине изворе и могућност постављања истих.

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

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

Заштита од пожара обезбедиће се у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15), што подразумева обезбеђење ватропреградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, реализацијом противпожарне хидрантске мреже и могућност приступа свим објектима.

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

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

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадака (хартија, стакло, пластика, метал).

На планираном гробљу у наредном периоду потребно је уредити простор и објекте у складу са планираном

функцијом. Потребно је уређење простора и објеката, дефинисање просторних услова комуналног опремања, уређења стаза, гробних места, ограда и слично.

Заштита животне средине, поред основних елемената заштите-система сакупљања и одвођења технолошких вода, система сакупљања и одвођења отпадних и атмосферских вода, изолације отпадних материја од околног простора, усаглашавања нивоа вибрације и буке са прописаним вредностима, а у складу са чл. 69 - 76. Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11-УС и 14/16), подразумева и континуирано праћење стања животне средине – мониторинг.

6.5. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко - технолошких несрећа и ратних дејстава

Мере заштите од земљотреса

Подручје плана спада у зону угрожену земљотресима јачине 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максималног очекиваног удара, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Фактори који су од утицаја на смањење повредљивости простора и који се предузимају на подручју плана су: ниска/мала изграђеност земљишта и мале густине насељености (у просеку око 40 становника/ha бруто у односу на зоне становања), планиране спратности објеката до П+2, квалитет грађевинског фонда, правилан избор локација за изградњу објеката, значајно учешће неизграђених површина за евентуалне потребе привременог смештаја угроженог становништва итд.

Мере заштите од пожара

Најчешћа техничка катастрофа у урбаним структурама је пожар, а настаје као последица ратних разарања, неисправних инсталација, у технолошком процесу, при рушењу објеката од ветра и земљотреса итд.

Угроженост и повредљивост од пожара зависи од количине запаљивог материјала, врсте објеката и њихове конструкције, изграђености и искоришћености простора, узајамног положаја неизграђених површина и атмосферско-климатских услова итд.

Урбанистичка мера заштите односи се на удаљеност између објеката. Та удаљеност је толика да су, после зарушавања, саобраћајнице довољне ширине да представљају противпожарну преграду.

У циљу заштите од пожара, планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода и опремање терена водом и канализацијом. Поред урбанистичких, планира се и примена грађевинско-техничких мера заштите од пожара у складу са прописима о изградњи објеката, електроенергетских и гасних инсталација и постројења.

Ради заштите од пожара, урбанистичко-архитектонским решењем омогућава се приступ ватрогасним возилима око свих објеката, у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95).

Гараже за путничке аутомобиле морају у свему бити пројектоване у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/05).

Омогућава се коришћење постојећих и планира изградња нових ватрогасних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91).

У складу са чл. 33 - 35. Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15), инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од МУП-а Србије, Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду.

Склањање људи, материјалних и културних добара

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

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

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

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

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

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

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

Услови и захтеви за прилагођавање плана потребама одбране земље

У складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље („Службени лист РС“, број 85/15), за потребе израде плана прибављени су услови Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру.

Сви елементи који имају карактер поверљивих података обрађени су у посебном Анексу који је саставни део плана.

У Анексу су утврђени услови за прилагођавање плана потребама одбране земље.

Анекс не може бити доступан јавности.

У обухвату плана налазе се два комплекса, а непосредно на подручје плана наслања се трећи комплекс, који су Закључком Владе Републике Србије обухваћени Списком непокретности које нису неопходне за функционисање Војске Србије. У плану је за ове комплексе дефинисана друга намена (Комплекс које се реализује под посебним условима и зелена површина (Локалитет 2), уз напомену да се реализацији планских решења може приступити тек након претходне сагласности и мишљења Министарства одбране, и регулисања својинских односа у складу са одредбама Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 15/14, 104/16 - др. закон и 108/16).

Утврђује се заштитна зона око војног комплекса који се не налази на подручју Плана. Положај и величина заштитне зоне око војног комплекса приказани су на "Плану претежне намене земљишта са поделом на просторне целине и зоне" у Р 1: 5000.

Утврђена зона просторне заштите величине је 200 m око границе комплекса специјалне намене.

Зона заштите третира се као простор од посебног значаја за одбрану, са посебним режимом коришћења, уређења и изградње. Дефинисан је као зона забране изградње која подразумева потпуну забрану било какве изградње осим објеката у функцији пруге."

6.6. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама

Планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилази објектима као и пројектовање објеката (објекти високоградње јавне и пословне намене, стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова) као и посебних уређаја у њима мора бити у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

Правилником о техничким стандардима приступачности прописују се ближе техничке мере, стандарди и услови којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом.

Концепт приступачности се мора базирати на принципу "дизајн за све" који представља основу стварања окружења за све, односно приступачност окружењу, услугама, производима најширем могућем кругу корисника.

Приступачност треба да обезбеди услове са савладавање висинских разлика (између две пешачке површине и на прилазу до објекта), оптимално дефинисање тротоара и бициклистичких стаза, места пешачких прелаза и паркинга, стајалишта јавног превоза и јавних телефонских говорница и сл.

Поред претходно наведеног Правилника треба узети у обзир и SRPS U.A9.201-206 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

6.7. Инжењерско-геолошки услови

Простор плана налази се на десној обали Дунава, на лесној заравни. Према литолошким одликама већи део терена је седимент лесних долина. Лес је преталожен, обогаћен органским материјама, стишљив.

Земљиште је је типа еутрично смеђе земљиште (еутрични камбисол) и чернозем на лесу и лесоликим седиментима- карбонатни посмеђени. Према типу шумског станишта простор припада ксерофилним шумама храста, липе и јавора.

Према инжењерско-геолошкој карти, простор обухваћен планом налази се на непромењеном лесу, носивости од 2,5 до 2 kg/cm^2 (могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција). Мали део простора припада непогодном терену чија је носивост од 1,5 до 0,5 kg/cm^2.

Обавезна је примена Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Подручје обухваћено планом спада у површине са средњим, повољним сеизмогеолошким условима у којима не треба очекивати појачане, секундарне штетне ефекте код земљотреса. Према карти сеизмичке рејонизације овај простор се налази у зони осмог степена MCS скале. Због утврђеног степена сеизмичности не препоручује се фундирање објеката у више нивоа, а повољно је градити објекте мале спратности и са еластичним конструктивним системима.

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

7.1. Правила уређења и грађења усмеравајућег карактера за целине и зоне за које је основ за реализацију план детаљне регулације

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

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

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

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

Због планског определења да се просторне целине којима предстоји урбани развој, односно, које су у већој мери нереализоване, уређују као стамбене зоне са вишим стандардом становања, као и због природних услова и конфигурације терена, урбанистички параметри за ове стамбене зоне имају одређене специфичности.

7.1.1. Становање

У оквиру подручја становања, услови уређења, грађења и парцелације за све облике (породично, стамбени комплекс са посебним правилима) утврђују се у складу са условима и смерницама Генералног плана, што је представљено у следећој табели.

Табела: правила уређења и грађења за просторе одређене за даљу разраду

ОБЛИК СТАНОВАЊА	ПРАВИЛА					ПОКАЗАТЕЉИ	
Породично становање	Величина парцеле m²		Ширина уличног фронта		Спратност	ИЗ (%)	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс.			
Зоне и парцеле са:				не условљава се	П П + 1 + Пк		0,3-1,2 (1,5)
- слободностојећим објектима	300	600	12			до 40	
- објектима у низу[4]	200	300	10			до 50	
- двојни објекти	200	400	8			до 40	

дозвољено одступање до 10%

Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели, спратности до П+1+Пк, са приземним помоћним објектима, и максимално 3 етаже. 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 m², а максимална 600 m² 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 m 2. Минимална ширина уличног фронта је 12 m, уз дозвољену толеранцију до 10 %.

За двојне објекте минимална површина парцеле је 200 m², а минимална ширина фронта 8 m.

За објекте у низу минимална површина парцеле је 200 m², а минимална ширина уличног фронта 10 m.

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 m² обрачунава тако да је основ за обрачун 600 m².

Развијена корисна површина породичног објекта на парцели не сме бити већа од 480 m² (нето) осим у просторним целинама које су опредељене као зоне са становањем вишег комфора.

Гаражирање и паркирање је искључиво у оквиру парцеле.

4 Традиционака панонска кућа, породична кућа на граници према суседу.

Грађевинска линија се утврђује на минимално 5 m 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[5], дозвољава се њихова промена намене, као и изградња помоћних објеката, уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености парцеле.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, 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 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 20 m, обавезан урбанистички пројекат.

Правила за израду урбанистичког пројекта:

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

5 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.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу, чији је појас дат на графичком приказу број 2.2 "Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора" у Р 1:5000, као терен са посебним условима за изградњу, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

Породично становање у затвореним стамбеним комплексима се може планирати на парцелама чија је минимална површина 1200 m^2, 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 m^2. 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.

У северном делу подручја планирана је комбинација породичног и вишепородичног становања ниже спратности **(стамбени комплекс са посебним правилима)**.

У оквиру овог комплекса дефинисаће се парцеле под објектима и заједничко коришћење неизграђених делова комплекса, са интерним приступним саобраћајницама и уређеним озелењеним просторима.

Спратност породичних стамбених објеката у комплексу је максимално П+1+Пк. Вишепородични објекти комплекса могу имати спратност до П+2+Пк и до 10 стамбених јединица. Могуће је извођење сутерена испод сваког појединачног објекта, чиме би се обезбедио простор за паркирање, техничке просторије и слично.

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 овог комплекса планом детаљне регулације ће се условити израда урбанистичког пројекта.

У оквиру намене **становање с пословањем** планирана је изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката с тим да је заступљеност пословних садржаја минимално 20%. Препоручује се да учешће пословања буде око 50%. Могуће је утврдити и другачији однос приликом разраде плановима детаљне регулације.

Пословни садржаји су превасходно они који су комплементарни становању као што су садржаји пословно-трговачког и угоститељског карактера (област трговине, занатских услуга, сервиса, угоститељства). Дозвољени су и садржаји из области здравства, културе, социјалне заштите и сл.

Од могућих делатности изузимају се производне или привредне делатности, услужно-занатске делатности које околину могу да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и сл. (пилане, металоструга рске радионице, радионице за производњу хемијских производа, економски објекти намењени пољопривредној производњи, трговина расутим, експлозивним или запаљивим материјалима, као и трговина секундарним сировинама).

Планирана спратност је П до П+1+Пк.

Индекс заузетости је до 50%.

Минимална величина парцеле је 500 m^2. За парцеле преко 1.000 m^2 индекс заузетости је максимум 30%.

Објекти се постављају на грађевинску линију која је удаљена минимално 5 m од регулационе линије, али су могућа одступања уколико то услови на терену захтевају.

Гаражирање и паркирање возила је искључиво у оквиру парцеле.

Смернице за уређење и грађење за просторе јужно од градске главне саобраћајнице преко Алибеговца

Породични стамбени објекти

За породичне стамбене објекте:

- минимална величина парцеле за слободностојеће објекте је 500 m^2, а за двојне и објекте у низу 300 m^2;
- максимална величина парцеле се не ограничава;
- индекс заузетости је максимално 30%;
- максималан број стамбених или пословних јединица по објекту је 2.

Зоне становања са већим комфором

На графичком приказу број 3 "План претежне намене земљишта са поделом на просторне целине и зоне" у Р 1:5000 предложене су зоне које се у поступку израде планова детаљне регулације требају преиспитати и проверити као могуће стамбене зоне са нестандардним обликом становања, односно, као зоне становања са већим комфором за које се утврђују следећа правила:

- не ограничава се максимална величина парцеле;
- индекс заузетости је до 20%;
- максимална развијена корисна површина објекта се не условљава;
- дозвољене су максималано две стамбене јединице;
- максимална спратност објекта је П+1;
- на парцели је могућа изградња других објекта као засебних или као анекс главном објекту, у функцији гаражирања, затворених спортско-рекреативних садржаја, оставе и слично, а искључиво су приземне спратности.

Знаменито место "Везирац"

На локалитету Везирац, на простору где се налази споменик, културно добро од изузетног значаја, могуће је формирање комплекса површине око 2.500 m^2 или већег у границама заштићене околине, у оквиру кога би се пла-

нирали и други објекти у функцији основне намене (објекат Музеја града и сл.). Садржаји планираних објеката се утврђују у складу са потребама Града и условима надлежних институција (Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Музеј града Новог Сада итд.).

Препоручује се да се посебним правилима уређења и грађења у блоковима породичног становања и туристичко-рекреативних садржаја у непосредној околини споменика, утврде зоне заштите просторних коридора на правцима визура према споменику.

7.1.2. Општеградски и линијски центри

За планиране центре стамбених зона у обухвату плана дефинисани су основни урбанистички параметри:

- максимални индекс заузетости парцеле је 50% а индекс изграђености 1,5;
- максимална спратност објеката је П+2;
- минимална површина парцеле је 500 m^2;
- за веће комплексе (преко 2.000 m^2) 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, копирнице, видеотеке, 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.

Линијски центри се планирају уз значајније саобраћајне правце.

Линијски центри обухватају мање или веће садржаје локалног снабдевања и услуга, које су сконцентрисане уз главне саобраћајне правце и подразумевају свакодневно и повремено снабдевање и задовољавање других потреба становника (пошта, банка, услужно занатство, личне услуге и сл.). Поред комерцијалних, могу се планирати и други садржаји (предшколске установе, услуге социјалне и здравствене заштите, садржаји културе, верски објекти и др.). Величина ових центара се утврђује на основу расположиве површине простора и планираног броја становника који им гравитира.

Спратност објеката је максимално три етаже, односно, П+1+Пк или П+1+(2) (повучена завршна етажа).

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

Паркинг простор се обезбеђује на свакој парцели.

7.1.3. Јавне службе

У оквиру подручја обухваћеног планом предвиђен је низ објеката намењених јавним службама из области образовања (предшколско васпитање и образовање, основно школско васпитање и образовање), културе, здравства….За поједине намене из области јавних служби дефинисани су појединачни локалитети, док се део садржаја из ове области планира у оквиру општеградских или линијских центара или других намена и детаљније ће се разрадити плановима детаљне регулације.

При разради простора плановима детаљне регулације, правила уређења и грађења у оквиру комплекса јавних служби, утврђују се у складу са условима и смерницама Генералног плана и важећим стандардима и нормативима за поједине области.

Осим садржаја који су планирани мрежом јавних служби, могућа је и реализација у приватном сектору.

Образовање

Предшколске установе

Број и капацитете предшколских установа треба планирати тако да се обезбеди смештај за укупан број деце који износи 5% од укупног броја становника обухваћеног подручја. Према демографским показатељима и процењеном броју становника, на овом простору је неопходно обезбедити капацитете за смештај 1.300 деце.

Потребни капацитети ће се обезбедити у укупно пет планираних објеката.

Табела: нормиране вредности за предшколске установе

Обухват деце (%)		Радијус (m)		Површина објекта по детету (m^2)		Површина комплекса по детету (m^2)	
1-3 год.	4-6 год.	1-3 год.	4-6 год.	1-3 год.	4-6 год.	1-3 год.	4-6 год.
50	100	200-300	300-500	6,5-8,0	8,0	25-40	40-50

Максимална дозвољена спратност објеката износи П+1 или П+Пк, а у изузетним случајевима П+1+Пк, при чему се у поткровљу организују административни и канцеларијски простор.

Минимални индекс заузетости је 30%.

Паркинг простор се обезбеђује у оквиру комплекса.

Основне школе

Основне школе се планирају за децу старосне групе од 7 до 14 година, у обухвату од 100%. Према демографским показатељима, удео деце основношколског узраста у укупном броју становника не прелази 8%, па је за очекивани број становника потребно обезбедити капацитете за 2.080 деце.

У северном делу простора обухваћеног планом, приликом планске разраде плановима детаљне регулације, утврдиће се потребан број школа према нормативима за ову област:

Табела: нормиране вредности за основне школе

Радијус до школе (m^2)	Површина учионице по ученику (m^2)	Површина објекта по ученику (m^2)	Површина комплекса по ученику (m^2)
макс. 650	2	8-10	15-30*

Максимална дозвољена спратност планираних објеката основних школа износи П+2, док је максимални индекс заузетости комплекса 30% са толеранцијом до 10% у изузетним случајевима када то захтевају просторни услови комплекса.

За слободне површине унутар комплекса школа планира се одговарајуће уређење: озелењавање, изградња спортских терена и одговарајући мобилијар.

Капацитети основних школа се планирају за рад у једној смени. Оптимални капацитет основне школе је 700 – 800 ученика.

Подручна основна школа се организује на 2 – 3,5 хиљаде становника, централна основна школа на 3 – 10.000 становника.

Паркинг простор се обезбеђује у оквиру комплекса.

Средње школе

Средње школе нису планиране мрежом јавних служби али у случају потребе, основни критеријуми и нормативи за њихово планирање и изградњу су следећи:

- обухваћеност добне групе старости од 15 до 18 година је 100%;
- рад установа је у две смене;
- укупна величина потребног земљишта треба да износи најмање 25 m2 по ученику у једној смени. Само изузетно, у густо изграђеним насељима, површина земљишта може бити и мања од прописане, али под условом да у близини школе постоје терени које школа може да користи;
- спратност објеката је приземље и највише два спрата, а индекс заузетости комплекса 30% и
- паркинг простор се обезбеђује у оквиру комплекса.

Табела: нормиране вредности за средње школе

Површина учионице по ученику (m^2)	Површина објекта по ученику (m^2)	Површина комплекса по ученику (m^2)
2	10-12	25

Објекти културе

Табела: нормативи за димензионисање објеката и комплекса за организације из области културе

	Бруто површина на 1.000 становника (m^2)		Површина комплекса на 1.000 становника (m^2)	
	мин.	макс.	мин.	макс.
библиотеке	28,0	42,0	43,0	87,0
архив	24,5	43,5	-	-
биоскопи	16,0	50,0	64,0	96,0
изложбене галерије	3,0	7,0	-	-
концертне дворане	10,0	20,0	-	-
позориште	12,5	32,5	-	-
простор за омладину (укључујући КУД)	78,0	95,0	-	-
простор за децу	30,0	60,0	-	-
Укупно за културу:	**225,5**	**406,0**	**-**	**-**

Културни центар могуће је планирати за простор целог Алибеговца.. Поред стандардних садржаја културе локалног нивоа (сале за приредбе, изложбени простори, библиотека и сл.), потребно је планирати и одговарајући простор за младе: клубови, културно-уметничка друштва и сл. Такође је могуће планирати и мањи биоскоп или позориште. Максимални индекс заузетости је 50%. Планирана спратност објекта је до П+2 .

Могуће је реализовати ове садржаје и у зонама становања, у деловима објеката или целим објектима.

Паркинг простор се обезбеђује у оквиру комплекса.

У складу са потребама Града оставља се могућност да се на одређеним локалитетима формирају комплекси са спомен обележјима.

Здравствене установе

Здравствене установе нису планиране мрежом јавних служби али у случају потребе, могуће је њихово планирање и изградња уз примену следећих норматива:

Табела: нормативи за ванболничку здравствену заштиту

Број становника на лекара опште праксе	Број становника на стоматолога	Број становника на фармацеута	Површина објекта у m^2 на 1.000 становника	Површина апотека у m^2 на 1.000 становника
1.500-1.800	2.500	6.000	120	20

На 10.000 становника потребно је планирати једну апотеку и један дом здравља.

Приватна лекарска пракса и приватне апотеке се могу реализовати у оквиру других намена на целом подручју плана, према потребама становништва.

Максимални индекс заузетости је 50%, а планирана спратност максимум П+2.

Паркинг простор се обезбеђује у оквиру комплекса.

Установе социјалне заштите

У области социјалне заштите дефинисани су следећи нормативи везани за просторне услове:

- површина објекта дома за старе и пензионере 20 – 25 m^2 по кориснику;
- површина комплекса дома за старе и пензионере 20 – 40 m^2 по кориснику;
- спратност објекта је П+1+Пк или П+1+(2) (повучена завршна етажа),
- 1 паркинг место на 2 запослена;
- у свакој месној заједници треба да постоји један клуб за пензионере и стара лица.

Дом за пензионере и стара лица својим корисницима обезбеђује становање, исхрану, негу, здравствену заштиту, културно – забавне, рекреативне и друге активности, услуге социјалног рада и друге услуге зависно од потреба, способности и интересовања корисника. Алибеговац је погодан за лоцирање ових садржаја због специфичности терена као и микроклиматских услова који погодују лицима ове старосне групе.

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

Табела: нормативи за установе и домове за социјалну заштиту деце и омладине

Површина објекта по кориснику (m^2)	Површина комплекса по кориснику (m^2)	Слободна површина по кориснику (m^2)
15-17	40	20

7.1.4. Остале намене

7.1.4.1. Пословање

Пословање са становањем

У оквиру ове намене планирана је изградња пословних и пословно-стамбених објеката уз услов да је пословање заступљено са минимално 50%. Могућ је и другачији однос пословања и становања уколико се утврди приликом разраде плановима детаљне регулације.

Пословна намена обухвата делатности које су компатибилне са становањем, односно чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл.

Заступљеност стамбених садржаја је до 50%. Могућа је изградња једног стана у оквиру објекта.

Планирана спратност објеката је П до П+2.

Могућа је изградња подрумске, или сутеренске етаже уколико то конфигурација терена дозвољава. Максимална спратност је у том случају Су+П+2.

Индекс заузетости је до 50%.

Грађевинска линија је удаљена минимално 5 m од регулационе линије.

Паркирање и гаражирање за сопствене потребе обавезно је обезбедити на парцели.

7.1.4.2. Туристичко – спортско – рекреативне површине

У оквиру ове намене планирају се садржаји везани за спорт и рекреацију у смислу **отворених спортских терена и мањих објеката** на комплексима прожетим зеленим површинама.

Туристички објекти које је могуће реализовати на овом простору су: хотели, смештајни капацитети, угоститељски објекти, етно-центри, конгресни центри, објекти везани за вински туризам и сл.

Препоручује се да минимална величина парцеле буде 800 m^2 за постојеће парцеле, односно 1.500 m^2 за нове парцеле уз толеранцију 10%.

Максимални индекс заузетости је 30%.

Максимална спратност је до П+2.

У оквиру планираних садржаја могуће је формирати једну стамбену јединицу максимум 150 m^2 бруто развијене грађевинске површине која се може градити у оквиру пословног објекта или као слободностојећи објекат (други објекат на парцели).

Начин реализација стамбеног објекта утврдиће се плановима детаљне регулације, односно, не условљава се изградњом пословног објекта.

Грађевинска линија је удаљена минимално 5 m од регулационе линије, али су могућа и другачија решења у овисности од потреба и специфичности садржаја и конкретних услова на терену.

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели.

За комплексе површине преко 5.000 m^2 планом детаљне регулације се може условити израда урбанистичког пројекта.

Комплекс који се реализује под посебним условима

Постојећи комплекс специјалне намене у јужном делу грађевинског подручја у складу са условима Министарства одбране Републике Србије намењује се садржајима туристичко-спортско-рекреативне намене уз услов да се реализацији ових планских решења може приступити тек након претходне сагласности и мишљења Министарства одбране и регулисања својинских односа у складу са одредбама Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 15/14, 104/16 - др. закон и 108/16).

У складу са потребама Града могући су и други садржаји: из области општеградских центара, социјалне заштите, здравства и сл.

7.1.4.3. Спортски парк

У оквиру намене **спортски парк** стандардне елементе уређења парковске површине допуњују знатно већи простори за активну рекреацију и игру деце и одраслих. Саставни део овако уређеног простора су и мањи простори за одмор. Преовлађујуће су парковски уређене и озелењене слободне површине, а површине под објектима не могу да пређу 10% укупне површине спортског парка.

У оквиру простора који је намењен за рекреацију грађана планирају се терени за рекреацију, као и објекти који прате активност рекреације.

У оквиру спортског парка дозвољена је и изградња објеката за смештај управе, за изнајмљивање реквизита за одређене спортове, са санитарним чворовима и свлачионицама, угоститељским садржајима и сл. Спратност је П, са могућом повећаном спратном висином. Објекте треба обликовно уклопити у парковски амбијент.

Паркирање и гаражирање возила обезбедити на комплексу.

7.1.4.4. Станице за снабдевање горивом

На подручју Алибеговца, планира се задржавање постојећих и изградња нових станица за снабдевање горивом, чија реализација је условљена израдом плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта уколико је планом детаљне регулације тако предвиђено.

Станице за снабдевањем горивом могу бити са ужим и ширим садржајем, што је дефинисано у Условима грађења саобраћајне инфраструктуре.

Планиране садржаје могуће је реализовати уз следеће услове: максимално дозвољени индекс заузетости је 35%, а спратност П (ВП) до П+2. Подрумску или сутеренску етажу или етаже је могуће планирати у зависности од услова на терену.

Манипулативне и паркинг површине обезбедити унутар комплекса.

Препоручује се да заступљеност зелених површина на комплексима није мања од 25%.

Приликом уређења и изградње комплекса намењеног станици за снабдевање горивом потребно је предвидети и извести све мере заштите које таква врста објеката треба да испуни (загађења приликом редовне експлоатације, могућа загађења као последица акцидентних ситуација, мере смањења аерозагађења, буке, заштиту од пожара, хигијенско-техничке мере и сл.).

7.1.4.5. Верски објекти

На подручју обухваћеном планом, дефинисана је локација за верски објекат на локалитету Буковачки плато.

Положај и услови изградње богомоља и храмова утврдиће се, у случају потребе, планом детаљне регулације.

Простор **калваније - верског обележја** лоциран је у северном делу простора обухваћеног планом.

Овај споменик са заштићеном околином је у поступку утврђивања за непокретно културно добро и уређиваће се у складу са условима за спровођење мера техничке заштите које утврђује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

7.1.4.6. Комуналне површине

Гробље

За потребе дела града на десној обали Дунава, Генералним планом се планира изградња новог гробља на Алибеговцу површине 30,91 ha.

Програмски елементи за планирање овог комплекса утврдиће се на основу демографских пројекција о броју и старосној структури становништва, основним елементима за димензионисање простора за сахрањивање али и других елемената као што су морталитет, период за који се гробље планира итд. као и урбанистичких стандарда и нор-

матива које је потребно поштовати при планирању гробља, важећих закона и одлука на нивоу Града којима се уређује проблематика сахрањивања и одржавања гробља.

Предлаже се да се концепција гробља заснива на геометријском начину обликовања, односно ортогоналној основној структури гробних поља која може бити ублажена меким потезима заштитног зеленила и која ће имати карактер пејзажно–шумског гробља.

Концепт просторне организације мора бити тако утврђен да се јасно сагледавају зоне, односно грађевинске целине које је неопходно да комплекс садржи: површине за сахрањивање (гробна поља за сахрањивање путем укопа, гробна поља специјалне намене, гробнице, костурнице), гробни центар, економске објекте, зону декоративне хортикултурне поставке, заштитно зеленило (пејзажно-шумско гробље) и шумски зелени појас.

Просторна организација гробља мора да омогући етапну реализацију. У оквиру главног гробног центра планирати: мртвачнице са довољним бројем одељења и хладњача, капеле, односно опроштајне дворане, канцеларије за управу и пружање услуга странкама, продавнице цвећа, свећа, тоалет, сталну поставку експоната – узорака споменика и церемонијални трг (сакрални трг).

Висинска регулација планираних објеката се креће од П до П+1 а индекс заузетости у односу на укупну површину гробља је максимално 5%.

Препорука је да однос површина за укоп и површина за пратеће функције износи 30 – 40% према 70 – 60%.

У односу на планирани број становника на подручју плана, 324 умрлих годишње и бруто површину гробног места од 4,00 m², добија се период коришћења гробља од 88 година.

Период коришћења гробља у односу на прогнозе демографског развоја за 2009. годину (33.000 становника) на десној обали Града је 70 година.

У оквиру гробних поља за класично сахрањивање планирати око 20.000 гробних места. Број гробних места у оквиру гробних поља специјалне намене планирати око 6.400, а у оквиру заједничких костурница (озаријума) око 1.500.

Основ за реализацију гробља је план детаљне регулације.

Гробље за кућне љубимце

Поред планираног локалитета за гробље планира се и комплекс гробља за кућне љубимце површине 1,45 ha.

Уређење и изградња овог специфичног комплекса ће се спроводити у складу са нормативима и стандардима који важе за ову намену.

Основ за реализацију гробља је план детаљне регулације.

Површине за хидротехничке захвате

Планом се предвиђа изградња резервоара воде "Алибеговац" на коти 206 m н.м. и његове везе са резервоаром "Институт" и са резервоаром треће висинске зоне "Чардак".

7.1.4.7. Зелене површине

Парковске површине

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 дечја игралишта, водене површине итд.

Јавне зелене површине

У зелене површине спадају површине јавне намене у оквиру раскршћа, скверова, проширења улица итд. за које се планира одговарајући концепт озелењавања и уређења у зависности од положаја у простору.

Парк шума

Основна улога парка шуме на подручју плана је у пружању могућности за бављење рекреацијом у било ком облику (активном и пасивном).

Парк шума се уређује и решава у пејзажном, слободном стилу уз максимално коришћење постојећег потенцијала природних карактеристика територије. Садржаји који се планирају у оквиру парк шуме су пешачке комуникације, трим стазе, бициклистичке стазе, велики травни партери, парковски мобилијар итд. Парковски елементи (клупе, надстрешнице, одморишта…) морају бити прилагођени амбијенту, обавезна је употреба природних материјала (дрво, камен, опека…).

Дозвољена је изградња објеката за пратеће садржаје искључиво у функцији основне намене (угоститељски објекти, тоалети, изнајмљивање спортских реквизита…).

Максимални индекс заузетости комплекса је 5%, планирана спратност објекта П.

Заштитно зеленило

На читавом подручју обухваћеном планом налазе се простори намењени заштитном зеленилу. Ови простори не представљају површине јавне намене, односно корисници/власници ових парцела и даље могу да их користе као ливаде, воћњаке, баште, винограде… У оквиру ових површина забрањена ја 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.

7.2. Услови уређења и грађења за просторе који се реализују на основу плана детаљне регулације и плана генералне регулације

На подручју плана дефинисане су урбанистичке целине у којима се примењују правила уређења и грађења утврђена **важећим плановима**, а која се мењају/допуњују овим планом:

Правила уређења у области водне инфраструктуре

Ширина заштитног појаса уз све потоке на подручју плана смањује се са 7,00 на 5,00 m.

Правила уређења и грађења за урбанистичку целину Карагаче

У оквиру зона породичног становања, могуће је формирање посебних комплекса и планирање садржаја комплементарних становању и то: из области здравства (приватне клинике), социјалне заштите (домови за старе), спорта и рекреације (спортски центри), туризма (пансиони за издавање, мотели, ресторани), комерцијалних делатности и сл.

Минимална површина парцеле износи 1.000 m^2 за постојеће парцеле, односно 2.000 m^2 за нове.

За комплексе преко 2.000 m^2 обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Правила за израду урбанистичког пројекта:

- минимални улични фронт парцеле је 20 m;
- максимално дозвољен индекс заузетости је 30%;
- максимална спратност објекта је Су+П+Пк или П+1+Пк.

За постојеће парцеле површине мање од 2.000 m^2, примењују се правила уређења и грађења која важе за зоне породичног становања уз примену норматива за одређену делатност.

За породично становање у стамбеним комплексима, индекс заузетости се ограничава на 30%.

За подручје Карагаче, у зонама које су означене на графичком приказу бр. 3 Плана детаљне регулације Карагаче ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09) као "терен са посебним условима за изградњу", планира се да се уместо свеобухватних обаве геомеханичка истраживања тла за сваку појединачну парцелу пре реализације планираних садржаја.

Уз надвожњак на траси државног пута I Б – 21 на северу подручја, забрањена је изградња објеката у појасу ширине 25 m од осовине саобраћајнице.

Правила уређења и грађења за урбанистичку целину породичног становања уз Буковачки пут

У зонама породичног становања, на парцелама које се целе или делимично налазе у зони терена врло непогодног за изградњу, представљеног на графичком приказу број 2.2. " Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора" у Р 1:5000, за сваку појединачну парцелу обавезно је извршити инжењерско-геолошка испитивања.

Правила уређења и грађења за урбанистичке целине породичног становања и туризма, спорта и рекреације на локалитету Ширине II

У блоковима уз државни пут II А – 100 намењеним породичном становању и туризму, спорту и рекреацији, на парцелама које се целе или делимично налазе у зони нестабилне падине и умиреног клизишта, за сваку појединачну парцелу обавезно је извршити инжењерско – геолошка испитивања.

У зони туризма, спорта и рекреације где је евидентирано активно клизиште, грађевинску линију планираних објеката постављати минимум 30,00 m од регулације режијске саобраћајнице.

Нестабилне падине и клизишта су представљени на графичком приказу број 2.2. " Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора" у Р 1:5000.

У оквиру парцела породичног становања, за садржаје комплементарне становању, у оквиру услова за израду урбанистичких пројеката додаје се правило да развијена корисна површина може бити и већа од 480 m^2, а максимално дозвољени индекс заузетости се утврђује на 40 %.

Правила уређења и грађења на подручју важећих планова детаљне регулације

1. Правило којим се утврђује могућност одступања од регулација улица дефинисаних у важећим плановима детаљне регулације, а у циљу задржавања изграђених објеката на терену

Када је објекат изграђен тако да залази делом у регулацију улице, регулација се утврђује по габариту објекта максимум до 2,0 m од планиране регулације улице и под условом да нису угрожене јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре и објекти јавне намене).

2. Правило да се на просторима важећих планова детаљне регулације заштитни енергетски коридори спроводе на основу плана генералне регулације.

3. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

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

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

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

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

Услови уређења и грађења за локалитете 1 до 6

На подручју обухваћеном планом утврђују се правила уређења, грађења и парцелације[6] на 7 локалитета представљених на графичким приказима 7.1. до 7.6. са границама, припадајућим парцелама и планским решењима, а то су:

Локалитет 1, где се формира нова регулација блока у коме се грађевинске парцеле намењују породичном

6 Правила уређења, грађења и парцелације у важећој планској документацији која нису у супротности са правилима уређења, грађења и парцелације утврђеним овим планом и даље се примењују.

становању. (Улица означена у важећој планској документацији као Нова 28, укида се);

Локалитет 2, где се на катастарској парцели број 4221 КО Петроварадин утврђује намена "зелена површина". На овој катастарској парцели која представља површину јавне намене, примењују се услови уређења усмеравајућег карактера утврђена овим планом за зелене површине.

Реализацији планског решења може се приступити тек након претходне сагласности и мишљења Министарства одбране и регулисања својинских односа;

Локалитет 3, где се утврђује грађевинска парцела број 4168/6 за мерно-регулациону станицу. Дозвољава се реконструкција постојеће мерно-регулационе станице и сви радови у оквиру комплекса у складу са програмима надлежног предузећа.

Локалитет 4, где се у делу профила планиране градске главне саобраћајнице преко Алибеговца формира режијска саобраћајница која повезује Буковачки пут са блоковима породичног становања урбанистичких целина Ширине I и Ширине II.

Локалитет 5, где се у делу улице утврђује нова регулација у складу са постојећим стањем на терену и нове осовинске тачке;

Локалитет 6, где се утврђују нови положај и регулација улице и нове осовинске тачке.

Приликом израде нових планова детаљне регулације, могућа су одтупања регулација улица у односу на графичке приказе локалитета, а у циљу усаглашавања са стањем на терену.

7.3. Услови уређења и грађења за просторе за које је основ за реализацију план генералне регулације

Урбанистичка целина 1 - блокови намењени пословању са становањем, породичном становању, становању са пословањем и заштитном зеленилу на локалитету Карагача и делу Буковачког платоа. Простиру се између регулације Крајишке улице, постојеће и планиране трасе државног пута I Б – 21 и трасе железничке пруге Петроварадин – Беочин (Графички прикази бр. 6.1.1. и 6.1.2. у Р 1:1000);

Породично становање

Услови уређења и грађења дефинисани су у одељку 7. "Правила уређења и грађења" пододељак 7.1. "Услови уређења и грађења усмеравајућег карактера", подтачка 7.1.1. "Становање" - "Породично становање".

Парцеле са постојећим објектима у зонама породичног становања површине мање од 300 m² се задржавају. Могућа је реконструкција и изградња нових објеката са истим урбанистичким параметрима, односно у складу са планираним, уколико су повољнији.

Становање са пословањем

У оквиру намене становање с пословањем планирана је изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката с тим да је заступљеност пословних садржаја минимално 20%. Препоручује се да учешће пословања буде око 50%.

Пословна намена обухвата делатности које су компатибилне са становањем, односно чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл.

На истој парцели могућа је изградња помоћног објекта приземне спратности који је у функцији главног објекта (гараже, оставе и сл) или другог објекта на парцели намењеног пословању.

Планирана спратност је П до П+1+Пк.

Максимални индекс заузетости је до 50%.

Минимална величина парцеле је 500 m². Дозвољена су одступања за мање постојеће парцеле до 10%. За парцеле преко 1.000 m² индекс заузетости је 30%.

Максималан број стамбених или пословних јединица је 2.

Објекти се постављају на грађевинску линију која је удаљена минимално 5 m од регулационе линије, али су могућа одступања уколико то услови на терену захтевају.

Свака парцела мора имати приступ на пут или на другу јавну површину намењену за саобраћај.

Гаражирање и паркирање возила је искључиво у оквиру парцеле.

Пословање са становањем

У оквиру ове намене планирана је изградња пословних и пословно-стамбених објеката уз услов да је пословање заступљено са минимално 50%.

Пословни садржаји су превасходно они који су комплементарни становању као што су садржаји пословно-трговачког и угоститељског карактера (област трговине, занатских услуга, сервиса, угоститељства). Могући су и остали садржаји општеградског центра.

Заступљеност стамбених садржаја је до 50%. Могућа је изградња једног стана у оквиру објекта.

Минимална површина парцеле је 500 m², а минимална ширина уличног фронта је 15 m. Дозвољена су одступања за мање постојеће парцеле до 10%.

Планирана спратност објеката је П до П+2.

Максимални индекс заузетости је до 50%.

Грађевинска линија је удаљена минимално 5 m од регулационе линије, уз дозвољена одступања због специфичности локације.

Паркирање и гаражирање за сопствене потребе обавезно је обезбедити на парцели.

Комплекс пословања са становањем уз Буковачки пут у оквиру просторне целине Карагаче задржава се у оквиру постојеће границе, односно граница комплекса је дефинисана планираним регулацијама саобраћајница које га окружују, укупне површине 3 ha.

Могућа је промена намене делатности у оквиру постојећих објеката, реконструкција и адаптација у постојећем габариту објеката.

У случају значајније промене технологије и изградње нових пословних објеката, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Правила за израду урбанистичког пројекта:

- планирана спратност објеката или објекта је П до П+2;
- максимални индекс заузетости је 50%;

- грађевинска линија планираних објеката мора бити минимално 5,00 m удаљена од регулационе линије улице уз могућа одступања уколико то захтевају посебни услови или специфични захтеви технолошког процеса;
- паркирање и гаражирање возила је искључиво у оквиру парцеле;
- минимум 25% укупне површине комплекса је под зеленилом;
- у оквиру пословних објеката је дозвољена изградња једног стана до 100 m^2 развијене корисне површине (нето);
- могућа је препарцелација постојећег комплекса тако да будуће парцеле, у оквиру којих ће се формирати различите делатности, буду оријентисане ка Буковачком путу или планираној улици Нова 9, под условима дефинисаним за зоне пословања са становањем.

Заштитно зеленило

Простор намењен заштитном зеленилу планиран је у релативно уском појасу источно од Роковог потока. Уређиваће се применом правила уређења дефинисаних у одељку 7. " Правила уређења и грађења" пододељак 7.1. "Услови уређења и грађења усмеравајућег карактера".

Урбанистичка целина 2 - блок намењен пословном комплексу, становању са пословањем, заштитном зеленилу и станици за снабдевање горивом. Простире се између регулације државног пута II А – 100 и регулације железничке пруге (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia) (Графички прикази бр. 6.2.1. и 6.2.2. у Р 1:1000);

У случају услова који захтевају промену регулације планираних јавних површина, обавезна је израда плана детаљне регулације.

Пословни комплекс

У блоку намењеном пословном комплексу планирају се комерцијално-услужне делатности, делатности из терцијарног сектора као и одређене делатности из производног занатства, пре свега оне које се заснивају на примени нових технологија, односно, које не угрожавају становање.

Задржава се постојећи пословни комплекс у коме је могућа реконструкција и адаптација постојећих објеката, као и њихова доградња[7].

У случају доградње примењују се следећи показатељи:

Максимални индекс заузетости је 50%.

Максимална планирана спратност објеката је до П+2.

Искључује се могућност изградње стамбених објеката.

Паркирање и гаражирање је искључиво у оквиру парцеле.

Грађевинска линија објеката је удаљена 5 m од регулационе линије уз могућа одступања уколико то захтевају посебни услови или специфични захтеви технолошког процеса.

Минимално 25% укупне површине комплекса је под зеленилом и мирујућим саобраћајем.

У случају значајније промене технологије и изградње нових пословних објеката, обавезна је израда урбанистичког пројекта који ће бити израђен у складу са програмом корисника и правилима утврђеним за комплексе ове намене.

У случају захтева за променом регулације површина јавне намене, основ за реализацију овог комплекса је план детаљне регулације.

Становање са пословањем

У оквиру намене становање с пословањем планирана је изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката с тим да је заступљеност пословних садржаја минимално 20%. Препоручује се да учешће пословања буде око 50%.

Пословни садржаји су превасходно они који су комплементарни становању као што су садржаји пословно-трговачког и угоститељског карактера (област трговине, занатских услуга, сервиса, угоститељства). Могући су и садржаји из области здравства, културе, социјалне заштите и сл.

На истој парцели могућа је изградња помоћног објекта који је у функцији главног објекта (гараже, оставе и сл) или другог објекта на парцели намењеног пословању.

Планирана спратност је П до П+1+Пк.

Максимални индекс заузетости је до 50%.

Минимална величина парцеле је 500 m^2. Дозвољена су одступања за мање постојеће парцеле до 10%. За парцеле преко 1.000 m^2 индекс заузетости је 30% уз поштовање услова да развијена корисна површина објеката на парцели не сме бити већа од 480 m^2 (нето), за намену становања.

Објекти се постављају на грађевинску линију која је удаљена минимално 5 m од регулационе линије уз дозвољена одступања због специфичности локације.

Свака парцела мора имати приступ на пут или на другу јавну површину намењену за саобраћај.

Гаражирање и паркирање возила је искључиво у оквиру парцеле.

Станица за снабдевање горивом

Уз државни пут II А – 100 планира се станица за снабдевање горивом, али се у оквиру овог комплекса могу планирати и садржаји који су компатибилни садржајима станице за снабдевање горивом (угоститељство, салон аутомобила, продаја и складиштење резервних делова за аутомобиле, сервис, перионица..). Станица може бити са ужим или ширим садржајем.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Правила за израду урбанистичког пројекта се дефинишу на основу правила уређења и грађења за реализацију станица за снабдевање горивом у делу текста **5.1. Саобраћајна инфраструктура,** као и на основу правила усмеравајућег карактера описаним у тексту **7.1.4.4. Станице за снабдевање горивом.**

У оквиру овог комплекса може бити формирано неколико самосталних функционалних целина, односно парцела, које могу имати различиту пословну намену.

7 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.

Заштитно зеленило

Простор намењен заштитном зеленилу уређиваће се применом правила уређења дефинисаних у одељку 7. "Правила уређења и грађења" пододељак 7.1. "Услови уређења и грађења усмеравајућег карактера".

Урбанистичка целина 3 - просторни потес заштитног зеленила са парковском површином уз државни пут II А – 100, оријентационо од комплекса Римокатоличке цркве Марије Снежне на Текијама до Заношког потока (графички прикази бр. 6.3.1. и 6.3.2. у Р 1:1000);

Ову целину представљају Римокатоличка црква Марије Снежне са пејсажно уређеном калваријом, као и зеленим заштитним појасом –зоном урбаних башти са видиковцима.

На делу просторног потеса планира се туристичко-спортско-рекреативна намена.

Ова целина је обухваћена Културним пределом Сремских Карловаца и чиниће јединствен простор који ће симболизовати западну улазну "капију" на подручје Културног предела.

У оквиру Културног предела неопходно је обезбедити интегралну заштиту културних и природних вредности, начин коришћења и одрживи развој подручја.

Поред комплекса верског објекта, бициклистичког коридора и друмске саобраћајнице, у оквиру зона заштитног зеленила је могуће формирање "урбаних башти" (баштенске колоније), као слободне површине за гајење баштенских култура. На катастарским парцелама у зони урбаних башти није дозвољена изградња трајних објеката. Могуће је формирати "сенице или надстрешнице", као монтажне објекте потпуно сведених типских форми, које омогућавају комфорнији дневни боравак и простор за складиштење. Не дозвољава се укрупњавање парцела у сврху формирања урбаних башта. Могуће је укрупњавање парцела у сврху формирања јавне намене (јавна саобраћајна површина, заштитно зеленило, друге јавне површине).

У овој зони обезбедити основни инфраструктуру која се састоји од: пешачке и/или бициклистичке стазе до сваке парцеле, прилаза за путничка возила са паркинг простором, система за снабдевање водом и електричном енергијом. У оквиру ове зоне подићи заштитни појас зеленила према категорисаној друмској саобраћајници и магистралној прузи, као и јавну површину (видиковац)која ће бити лоцирана уз јавни пут и бициклистички коридор. Јавна површина може да садржи дечје игралиште, простор за седење и пикник, јавни тоалет и сл.

У случају услова који захтевају промену регулације планираних јавних површина, обавезна је израда плана детаљне регулације.

Заштитно зеленило

Простор намењен заштитном зеленилу уређиваће се применом правила уређења дефинисаних у одељку 7. "Правила уређења и грађења" пододељак 7.1. "Услови уређења и грађења усмеравајућег карактера".

Парковска површина

За планирану парковску површину се препоручује уређење типа пејзажног парка. Она представља шире окружење споменика културе Римокатоличке цркве Марије Снежне на Текијама.

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 у функцији храма. Индекс заузетости износи максимално 10% у односу на укупну површину парка.

У северозападном делу парковског комплекса (северно од водне површине) могуће је формирати паркиралиште за потребе храма.

Постојећи објекат на парцели бр. 5039, која је део јединственог парка, могуће је реконструисати у оквиру постојећег хоризонталног габарита и постојеће спратности и намене у функцији парковског комплекса (баштенска кућица).

За Римокатоличку цркву Марије Снежне и непосредну заштићену околину, као културно добро, Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада прописује конзерваторско- рестаураторске услове за предузимање мера техничке заштите.

Туристичко – спортско – рекреативне површине

На парцелама број 5044, 5045, и 5046 КО Петроварадин, планира се туристичко-спортско-рекреативна површина. У овој намени примењују се правила уређења и грађења у складу са усмеравајућим правилима у делу текста **7.1. Правила уређења и грађења усмеравајућег карактера за целине и зоне за које је основ за реализацију план детаљне регулације, 7.1.4.2. Туристичко – спортско – рекреативне површине.** Услов за изградњу и легализацију објеката је геомеханичко испитивање парцеле.

Урбанистичка целина 4 – део трасе Буковачког пута на Алибеговцу;

На делу Буковачког пута дефинисани су сви саобраћајни елементи као и регулације пута у складу са графичким приказом бр. 6.4.1. и 6.4.2. у Р 1:1000;

Урбанистичка целина 5 и 6 – зона заштитног зеленила на крајњем југу и југозападу подручја обухваћеног планом.

Простор намењен заштитном зеленилу уређиваће се применом правила уређења дефинисаних у одељку 7. "Правила уређења и грађења" пододељак 7.1. "Услови уређења и грађења усмеравајућег карактера".

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

7.4. 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.

С аспекта носивости терена и погодности за изградњу извршена је рејонизација простора као градација утврђених карактеристика тла које су од утицаја на начин изградње и стабилност објеката, а која је представљена на графичком приказу број 2.2. „Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора“ у Р 1:5000.

На простору плана регистровани су терени погодни за изградњу чија носивост износи 2 kp/cm² и више, на којем је могућа градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција и терени средње погодни за изградњу на којима је оријентационо дозвољено оптерећење 1,0 -2,0 kp/cm² и на којима је могућа изградња лаких објеката, уобичајених конструкција, спратности до П+4. Терен погодан за изградњу обухвата централни и источни део простора у границама плана, односно, просторе источно и западно од шире зоне Буковачког потока.

Терен непогодан за изградњу, чија је носивост мања од 1 kp/cm² и на коме је могућа градња лаких објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање и терен врло непогодан за градњу са дозвољеним оптерећењем мањим од 0,5 kp/cm², обухвата један део простора који је означен на графичком приказу број 2.2. "Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора" у Р 1:5000 и који по правилу обухвата простор долина Роковог и Буковачког потока.

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 број 2.2. "Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора" у Р 1:5000, обавезно је извршити гео-механичка истраживања.

Стабилност терена

Према инжењерско-геолошким истраживањима и сазнањима о природним карактеристикама терена на простору обухваћеном планом утврђени су елементи који утичу на услове изградње и реализацију планираних садржаја.

Простор који се налази на североистоку и југоистоку у обухвату плана захваћен је процесима клизања тла.

На делу наноса **активног клизишта**, где се стенска маса налази у сталном покрету те је извођење било каквих радова отежано и ризично, простор је намењен заштитном зеленилу и искључена је било каква изградња.

С обзиром да се микрорејон активног клизишта у малом и врло ограниченом сегменту простире на делу терена у оквиру стамбене намене и туристичко-спортско-рекреативних површина дефинисаних уз државни пут II реда – 102 на потезу Ширине II, забрањује се изградња објеката у зони клизишта, односно, изградња објеката на парцелама које припадају овом рејону се дозвољава у зони умиреног клизишта под условима који су дефинисани за рејон умиреног клизишта и нестабилних падина.

Микрорејон **умиреног клизишта и нестабилних падина** обухвата простор уз државни пут II реда – 102 и уз југоисточну границу плана и захвата просторе намењене заштитном зеленилу, породичном становању и туристичко-спортско-рекреативним садржајима.

Ови терени се налазе у условима граничне равнотеже стенских маса те извођење грађевинских радова не сме да доведе до нарушавања успостављене равнотеже. Свака неконтролисана грађевинска активност у терену може да буде узрок активирању умиреног процеса клизања.

Да би се спречило активирање процеса клизања, пре сваког извођења грађевинских радова неопходно је посебном пројектном документацијом разрадити услове изградње и експлоатације објеката. Зато се за сваку грађевинску парцелу, која се налази у овом микрорејону, условљава израда елабората геомеханичког испитивања тла, као и посебног дела документације потребне за изградњу објекта, којим ће се тачно дефинисати позиција објекта на парцели, начин фундирања и врста конструкције објекта, поступак обезбеђења тла и начин експлоатације објекта.

7.5. Правила уређења и грађења унутар инфраструктурних коридора, заштитних појаса потока и зона са посебним режимом у окружењу специјалне намене

Правила дефинисана у овом делу текста представљају правила усмеравајућег карактера за целине и зоне за које су основ за реализацију планови детаљне регулације и правила за спровођења која се непосредно примењују у целинама и зонама за које је основ за реализацију план генералне регулације.

Заштитни појас потока

За лоцирање објеката у зони потока услов је да се у појасу ширине 5,0 m од ивице обале потока не могу градити надземни објекти, постављати ограде, саобраћајнице и слично, а подземни објекти морају бити укопани мин. 1 m испод површине терена и подносити оптерећење тешке грађевинске механизације, у складу са Законом о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12 и 101/16).

У оквиру мера заштите природе, а у складу са Законом о заштити природе, ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка и 14/16) поплочавање и изградњу обала свести на најнеопходнији минимум (применити еколошка решења за заштиту обала), поплочане или изграђене деонице на сваких 200 – 300 m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила. Поплочани или бетонирани делови обале не могу бити стрмији од 45%, а структура њихове површине треба да омогући кретање животиња средњих и малих димензија.

Избегавати директно осветљење обале.

Заштитни појас потока у ширини од најмање 4 m (оптимално 8 m) треба да има травнату вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедом. На просторима где не постоје услови за формирање претходно описаног појаса заштитног зеленила (саобраћајнице и сл.), обалу водотока визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1 – 3 m.

Минимална удаљеност планираних објеката који захтевају поплочавање и/или осветљење је 20 m, оптимално 50 m од обале. Наведени услов се примењује на просторима који до сада нису били предмет разраде урбанистичким плановима, а на просторима на којима су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације, у делу који се односи на ширину приобалног појаса локалних еко-

лошких коридора, могуће га је ускладити са заштитним појасом ширине 5,0 m од ивице потока, како је то прописано Законом о водама.

У простору еколошког коридора и зони непосредног утицаја ширине око 200 m, забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја, као и складиштење опасних материја (резервоари горива и сл.) и нерегуларно одлагање отпада.

Заштитни коридор гасовода

У појасу ширине 30 m на једну и другу страну од осе гасовода забрањено је градити објекте за становање или боравак људи без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас гасовода сврстан.

У појасу ширине од 5 m на једну и другу страну, рачунајући од осе гасовода, забрањено је садити биље чији корени досежу дубину већу уд 1 m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m. У том појасу не сме бити препрека (ограде и сл.) и мора стално бити проходан за приступ тешких возила у случају интервенције на гасоводу.

Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте.

Заштитни појас железничке пруге

У заштитном пружном појасу, односно земљишном појасу са обе стране пруге, у ширини од 100 m, рачунајући од осе крајњих колосека, не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на удаљености мањој од 25 m рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја. На растојању мањем од 25 m могу се постављати и водити паралелно са железничком пругом каблови, електрични водови ниског напона за осветљавање, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, трамвајски и тролејбуски контактни водови и постројења, канализације, цевоводи и други водови и слични објекти и постројења, ван границе железничког земљишта, али не ближе од 8 m од осе крајњег колосека, а на основу издате сагласности управљача (ЈП "Железнице Србије").

У заштитном пружном појасу могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњег колосека. Објекти као што су рудници, циглане, кречане, каменоломи, индустријске зграде, постројења и слични објекти не могу се градити у заштитном пружном појасу ближе од 50 m рачунајући од осе крајњег колосека.

На растојању мањем од 25 m могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора, али на растојању већем од 8 m, као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 m у односу на осу колосека железничке пруге.

При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу, као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови….) инвеститор, односно његов пројектант је дужан да се обрати ЈП "Железнице Србије" за давање услова за пројектовање као и због сагласности на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге.

Заштитни коридор далековода

У коридору постојећих и планираних далековода није дозвољена садња средње и високо растућег дрвећа и воћки, нити изградња објеката (објеката за рад или становање и сл.) без знања и одобрења ЈП "ЕМС", Погона "Нови Сад".

Ширине коридора износе 50 m за далеководе 110 kV и 30 m за далеководе 35 kV.

Заштитни појас надвожњака на траси државног пута I Б – 21

Уз планирану трасу државног пута I Б – 21, која на надвожњаку прелази преко простора са различитим наменама, забрањена је изградња објеката у појасу ширине 50 m (25 m обострано од осовине саобраћајнице).

Заштитни зелени појас могуће је планирати у оквиру грађевинских парцела у окружењу, уз поштовање забране изградње у зони 25 m обострано од осовине надвожњака.

Заштитни појас и појас контролисане градње

Заштитни појас и појас контролисане градње, у складу са чл. 28 – 30. Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13) треба предвидети тако да први садржаји објекта високоградње морају бити удаљени минимално 20.0 m од ивице земљишног појаса државног пута I реда, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на предметном државном путном правцу, осим ако је другачије одређено урбанистичким планом.

У заштитном појасу јавног пута, у складу са чланом 28. став 2. Закона о јавним путевима, може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникационе и електро водове, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно техничке услове.

Заштитни појас хидротехничких објеката

Уз водоводну мрежу која се налази на површинама осталих намена планирају се заштитни појасеви ширине 1 m обострано, мерено од осовине цевовода. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

Уз канализационо мрежу која се налази на површинама осталих намена планирају се заштитни појасеви ширине који су дати у графичком приказу "План водне инфраструктуре". У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

Зона забране изградње у окружењу простора са специјалном наменом

У југоисточном делу простора обухваћеног планом налази се зона забране изградње око комплекса специјалне намене, у ширини од 200 m.

7.6. Правила обликовања

Правила обликовања 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.

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.

За објекте на регулацији улица (прекинути низ) дефинише се и следеће:

- минималан међусобни размак између објеката на месту прекинутог низа је 5 m;
- на фасадама према улици не планира се изградња препуста изнад приземне етаже (еркери, доксати, балкони) изузев елемената архитектонске пластике (максимум 60 cm, рачунајући растојање од грађевинске (регулационе) линије до хоризонталне пројекције препуштеног елемента). Максимална површина ових елемената, односно, њихова вертикална пројекција не сме бити већа од 50% површине фасаде, не рачунајући приземље.

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 окружења.

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.

8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Начин спровођења плана представљен је на графичком приказу број 4 "Спровођење плана генералне регулације" у Р 1:10.000.

На подручју које је обухваћено планом, у највећем делу простора основ за реализацију је план детаљне регулације.

У оквиру важећих планова детаљне регулације, за поједине урбанистичке целине, зоне и локалитете планови престају да важе у делу, а услови уређења и грађења се утврђују овим планом.

На подручју где се примењују важећи планови детаљне регулације, поједина правила уређења и грађења ће се мењати и/или допунити правилима утврђеним овим планом, те ће основ за реализацију бити план детаљне регулације и план генералне регулације. То важи и за шест локалитета означених на графичком приказу број 4.

Планом се утврђује шест урбанистичких целина и зона у којима је основ за реализацију план генералне регулације као и три локалитета за које је под одговарајућим условима обавезна израда урбанистичког пројекта.

Подручје Алибеговца обухваћено је и границом Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица- државна граница (Келебија) који се у делу директно спроводи.

8.1. Урбанистичке целине и зоне за које је основ за реализацију план генералне регулације

На подручју плана утврђене су целине и зоне које се реализују на основу плана генералне регулације, а то су:

Урбанистичка целина 1 – блокови намењени пословању са становањем, становању са пословањем, породичном становању и заштитном зеленилу на локалитету Карагаче. Простиру се између регулације Крајишке улице, постојеће и планиране трасе државног пута I Б – 21 и трасе жалезничке пруге Петроварадин – Беочин.

У делу у коме је основ за спровођење план генералне регулације, стављају се ван снаге План детаљне регулације "Буковачки плато" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 3/07) и План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09).

Урбанистичка целина 2 – блок намењен пословном комплексу, становању са пословањем, станици за снабдевање горивом и заштитном зеленилу. Простире се између регулације државног пута II А – 100 и регулације железничке пруге (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia).

У делу у коме је основ за реализацију план генералне регулације ставља се ван снаге План детаљне регулације "Буковачки плато" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 3/07).

Урбанистичка целина 3 – просторни потес заштитног зеленила са парковском површином уз државни пут II А – 100 (оријентационо од комплекса Римокатоличке цркве Марије Снежне на Текијама до Заношког потока);

Урбанистичка целина 4 – део трасе Буковачког пута на Алибеговцу;

Урбанистичке целине 5 и 6 – зоне заштитног зеленила на крајњем југу и југозападу подручја обухваћеног планом.

8.2. Урбанистичке целине и зоне за које су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације и план генералне регулације

На подручју плана дефинисане су урбанистичке целине у којима се примењују правила уређења и грађења утврђена важећим плановима. Ови планови остају даље на снази осим у деловима где се мењају и допуњују.

То су следећи простори:

1. на целокупном подручју плана – мења се правило у области водне инфраструктуре (ширина заштитног појаса уз потоке);

2. урбанистичка целина Карагаче – правила се допуњују могућношћу формирања посебних комплекса за садржаје комплементарне становању, мењају се у области геомеханике (обавезно инжењерско геолошка истраживања по парцели); мења се индекс заузетости за стамбене комплексе и утврђује се зона забране изградње уз саобраћајни објекат (План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09);

3. урбанистичка целина уз Буковачки пут – правила уређења и грађења се допуњују обавезом инжењерско-геолошких истраживања по парцели (План детаљне регулације породичног становања на Буковачком путу у Петроварадину (Службени лист Града Новог Сада", број 20/20);

4. урбанистичка целина Ширине II – правила уређења и грађења се допуњују обавезом инжењерско-геолошких истраживања по парцели и повлачењем грађевинске линије од активних клизишта (План детаљне регулације "Ширине II" у Петроварадину, ("Службени лист Града Новог Сада", број 32/11);

5. подручја важећих планова детаљне регулације – допунско правило о утврђивању регулације у случајевима када постојећи објекти улазе у регулацију улице и правило о заштитним енергетским коридорима.

На подручју плана утврђено је још 6 локалитета за које се мењају решења утврђена важећим планским документима а на основу овог плана спроводе се правила уређења и грађења. Правила уређења, грађења и парцелације у важећој планској документацији, која нису у супротности са правилима уређења, грађења и парцелације утврђеним овим планом и даље се примењују.

Важећи урбанистички планови који престају да важе у делу који се односе на наведене локалитете су:

- План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09);
- План детаљне регулације "Буковачки пут II" ("Службени лист Града Новог Сада", број 12/11);
- План детаљне регулације "Ширине II" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 21/11);

8.3. Урбанистичке целине и зоне за које су основ за реализацијуважећи планови детаљне регулације

На подручју плана, за урбанистичке целине и зоне као што су простори уз Буковачки пут, Карагача, Ширине I, Ширине II, гробље на Алибеговцу као и инфраструктурне објекте, важећи урбанистички планови остају на снази и примењиваће се и даље у деловима који нису у супротности са овим планом, а то су:

- План детаљне регулације породичног становања на Буковачком путу у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 20/03);
- План детаљне регулације нове стамбене зоне "Ширине I" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 32/11);
- План детаљне регулације "Ширине II" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 21/01);
- План детаљне регулације "Буковачки пут II" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 12/11);
- План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09);
- План детаљне регулације станице за снабдевање горивом на државном путу I реда Рума – Нови Сад (М-21) у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 21/11);
- План детаљне регулације приступног пута гробљу на Алибеговцу ("Службени лист Града Новог Сада", број 14/07);
- План детаљне регулације гробља на Алибеговцу ("Службени лист Града Новог Сада", број 55/05);
- План детаљне регулације реконструкције, модернизације и изградње двоколосечне пруге Београд – Нови Сад – Суботица – граница Мађарске деоница: Стара Пазова – Нови Сад на подручју Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/12);
- План детаљне регулације "Буковачки плато" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 3/07).;
- План детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута IБ – 21 на административном подручју града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 26/17).

8.4. Урбанистичке целине и зоне за које је основ за реализацију план детаљне регулације а које до сада нису биле предмет разраде урбанистичким планом

За највећи део подручја Алибеговца условљава се даља разрада простора плановима детаљне регулације и то за урбанистичке целине и зоне намењене породичном становању, туристичко – спортско – рекреативним површинама и осталим комплементарним наменама које се простиру јужно од градске главне саобраћајнице преко Алибеговца и државног пута I Б – 21.

Израда плана детаљне регулације условљава се и за линијске инфраструктурне објекте, као што су:

- траса градске главне саобраћајнице (веза државних путева I Б – 21 и II А – 100) и
- далековод 110 kV.

До доношења планова детаљне регулације забрањује се изградња на овим просторима.

8.5. Планови детаљне регулације који престају да важе у делу

На подручју обухваћеном планом, за поједине зоне и целине је потребно изменити важећа решења а овим планом се утврђују правила уређења, грађења и парцелације.

Планови детаљне регулације који престају да важе у делу су:

- План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09),
- План детаљне регулације "Буковачки плато" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 3/07).

8.6. Урбанистичке целине и зоне за које је основ за реализацију план генералне регулације а за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

На подручју плана утврђена су два комплекса за која се, под одговарајућим условима, условљава израда урбанистичког пројекта, а то су:

- пословни комплекс уз државни пут II А – 100 (урбанистичка целина 2);
- станица за снабдевање горивом (урбанистичка целина 2) и
- комплекс уз Буковачки пут (урбанистичка целина 1).

8.7. Подручје директне примене просторног плана подручја посебне намене

На делу подручја Алибеговца, на површинама јавне намене које се намењују изградњи железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија), примењује се директно Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија).

9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ 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 извршити прикључењем на изграђену или планом предвиђену водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, комунално опремање се може решити на следећи начин, и то:

1. У зонама породичног становања (становање са пословањем и пословање са становањем) снабдевање водом може се, до изградње секундарне водоводне мреже, решити преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Снабдевање топлотном енергијом, такође, се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину).
2. Прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

10. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторне целине за које је утврђена обавеза доношења плана детаљне регулације или израда урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године А-4
2. Посебни услови за изградњу
   - 2.1. Инжењерско-геолошка карта..... Р 1 : 50 000
   - 2.2. Посебни услови за изградњу са планираним регулацијама и заштитом простора..... Р 1 : 5 000
3. План претежне намене земљишта са поделом на просторне целине и зоне..... Р 1 : 5 000
4. Спровођење плана генералне регулације.... Р 1 : 10 000
5. План површина јавне намене, саобраћаја и нивелације..... Р 1 : 5 000
6. Урбанистичке целине и зоне за које је основ за реализацију план генералне регулације
   - 6.1. Урбанистичка целина 1
   - 6.1.1. План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја..... Р 1 : 1 000
   - 6.1.2. План регулације површина јавне намене са инфраструктуром ..... Р 1 : 1 000
   - 6.2. Урбанистичка целина 2
   - 6.2.1. План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја..... Р 1 : 1 000
   - 6.2.2. План регулације површина јавне намене са инфраструктуром ..... Р 1 : 1 000
   - 6.3. Урбанистичка целина 3
   - 6.3.1. План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја..... Р 1 : 2 500
   - 6.3.2. План регулације површина јавне намене са инфраструктуром ..... Р 1 : 2 500

6.4. Урбанистичка целина 4

6.4.1. План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја..... Р 1 : 1 000

6.4.2. План регулације површина јавне намене са инфраструктуром ..... Р 1 : 1 000

7. Локалитети 1 до 6

7.1. Локалитет 1 ..... Р 1 : 1 000

7.2. Локалитет 2 ..... Р 1 : 1 000

7.3.Локалитет 3 ..... Р 1 : 1 000

7.4.Локалитет 4 ..... Р 1 : 2 500

7.5. Локалитет 5 и 6 ..... Р 1 : 2500

8. План водне инфраструктуре..... Р 1 : 5 000

9. План енергетске инфраструктуре..... Р 1 : 5 000

10. Попречни профили улица .... Р 1 : 100, 1 : 200 и 1 : 300

11. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза за несметано кретање лица са посебним потребама

План генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина 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 генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2 и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

На делу подручја Алибеговца, на површинама јавне намене које се намењују изградњи железничке пруге (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia),, примењује се директно Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) ("Службени гласник РС", број 32/17).

Ступањем на снагу овог плана престају да важе планска решења Генералног плана града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/06) на простору који је обухваћен овим планом, а која су у супротности са овим планом.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе урбанистички планови и то: План детаљне регулације "Буковачки плато" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 3/07) и План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09) у делу за који је основ за реализацију овај план.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе урбанистички планови из одељка 8. пододељак 8.2. и пододељак 8.3. и то: План детаљне регулације гробља на Алибеговцу ("Службени лист Града Новог Сада", број 55/05), План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину Алибеговцу ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/09), План детаљне регулације породичног становања на Буковачком путу у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 20/03), План детаљне регулације нове стамбене зоне "Ширине I" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 32/11), План детаљне регулације "Буковачки плато" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 3/07), План детаљне регулације "Ширине II" у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 21/11), План детаљне регулације комплекса "Буковачки пут II" у Петроварадину Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 12/11), План детаљне регулације приступног пута гробљу на Алибеговцу ("Службени лист Града Новог Сада", број 14/07), План детаљне регулације станице за снабдевање горивом на државном путу I реда Рума – Нови Сад (М-21) у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 21/11), План детаљне регулације реконструкције, модернизације и изградње двоколосечне пруге Београд – Нови Сад – Суботица – граница Мађарске деоница: Стара Пазова – Нови Сад на подручју Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/12), у делу у којем су у супротности са овим планом.

За делове подручја који до сада нису разрађивани плановима детаљне регулације, донеће се планови детаљне регулације и то за: урбанистичке целине и зоне намењене породичном становању, туристичко – спортско – рекреативним површинама и осталим комплементарним наменама које су планиране јужно од главне градске саобраћајнице преко Алибеговца и државног пута I Б – 21 и трасу градске главне саобраћајнице (везе државног пута I Б – 21 и државног пута II А – 100).

До доношења планова детаљне регулације из претходног става, забрањује се изградња на овом подручју.

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: 35-101/2011-I
20. фебруар 2019. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић, с.р.

143

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XLVII седници од 20. фебруара 2019. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПАРАГОВА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

1. УВОД

План детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици (у даљем тексту: план) обухвата грађевинско подручје

у Катастарској општини Сремска Каменица, уз јужну границу грађевинског подручја града Новог Сада.

Западну границу обухвата плана чини подручје око Фрушкогорског пута, а источну магистрална саобраћајница - Државни пут IБ реда број 21 (Нови Сад – Рума).

Конфигурација терена, граница грађевинског подручја града Новог Сада и саобраћајнице које тангирају обухваћени простор, опредељују његове специфичности које утичу на начин уређења простора.

План обухвата 73,93 ha.

Према Плану генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада", број 32/13) (у даљем тексту: План генералне регулације), простор је у највећој мери намењен породичном становању, а преостале површине су намењене: основној школи, предшколској установи, спортском центру, општеградском центру, пословању, верском комплексу, специјалној намени, зеленим површинама, воденој површини (Новоселски поток) и саобраћајним површинама.

Грађевинско подручје карактерише брежуљкаст и нагнут терен, а због свог положаја у просторној мапи града, овај простор је атрактиван за реализацију породичног становања и комплементарних намена.

У оквиру грађевинског подручја у обухвату плана су регистровани објекти породичног становања (око 250), изграђени без грађевинске дозволе. Постојећи објекти су грађени као слободностојећи породични стамбени објекти на парцели, спратности П до П+1+Пк.

Величина и морфологија постојећих парцела су веома неуједначене, а простор је инфраструктурно слабо опремљен.

Значајно је постојање инфраструктурних енергетских коридора у северном делу обухвата плана, као и већих површина у корисништву Војске Републике Србије, у централној зони обухвата плана.

1.1. Основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXIX седници, 27.06.2014. године, а објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада", број 33/14.

План је израђен на основу смерница утврђених Планом генералне регулације, којим је дефинисано да је основ за реализацију подручја Парагова план детаљне регулације.

Документацију од значаја за израду плана чине: важећи план генералне регулације, претходна планска документација, студије и анализе релевантне за обухваћени простор, као и достављени услови од надлежних институција.

1.2. Циљ доношења плана

Циљ израде и доношења плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дефинисана Планом генералне регулације. План садржи нарочито: границу плана и обухват грађевинског подручја плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење плана.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

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

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на пресеку осовине пруге и западне регулационе линије Државног пута (ДП) II-119 (обилазница око Сремске Каменице). Од ове тачке у правцу југоистока граница прати западну регулациону линију ДП II-119 до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 514/2, затим скреће ка истоку, прати претходно описани правац као и јужну и западну границу парцела бр. 514/2, 514/1, 511/1, 512, 516 и 523 до тромеђе парцела бр. 523, 524 и 525. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати западну границу парцела бр. 525, 1344 и 1343 до пресека са западном регулационом линијом ДП 21. Даље граница скреће ка југу, прати западну регулациону линију ДП 21, обухвата петљу „Парагово" до тромеђе парцела бр. 1382/1, 1382/2 и 1378/1, затим скреће ка северу, прати источну регулациону линију ДП 119 до тромеђе парцела бр. 1374/1, 1374/2 и 1373/1. Од ове тачке у правцу запада прати границу парцела бр. 1374/2 и 1373/2 и управним правцем граница пресеца парцелу ДП 119 и долази до западне регулационе линије поменутог пута, затим граница скреће ка југу, прати западну регулациону линију ДП 119, западну регулациону линију ДП 21 до северне границе парцеле број 4014/3 (Новоселски поток). Даље, граница пресеца парцелу 4014/3 (Новоселски поток) и редом прати западну границу парцеле број 4014/3 (Новоселски поток), западну планирану регулациону линију потока, поново прати западну границу парцеле број 4014/3 (Новоселски поток), пресеца парцелу број 4014/3 (Новоселски поток) и долази до западне регулационе линије ДП 21 коју прати до пресека са северном границом парцеле број 3030(пут). Од ове тачке у правцу запада прати северну границу парцеле број 3030(пут) и излази на Новоселски поток, пресеца га и северном границом парцела бр. 2990 (пут), 2991 и 2992 излази на источну границу парцеле број 4010/1 (индустријска пруга), пресеца је управним правцем и долази до западне границе парцеле број 4010/1 (индустријска пруга), затим скреће ка југу до северне границе парцеле број 2841. Даље граница прати јужну границу парцеле број 2822/1, пресеца парцелу број 2824(пут), прати западну границу парцеле број 2824(пут), јужну границу парцела бр. 2837, 2833/2 до тромеђе парцела бр. 2833/2, 2834/1 и 2834/2. Од ове тачке граница скреће ка северу, обухвата и прати границе парцела бр. 2833/2 и 2829 до пресека са осовином планиране улице, затим у правцу севера прати осовину планиране улице до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 2802/2 и 2802/3. Од ове тачке граница скреће ка западу, прати претходно описани правац и јужне границе парцела бр. 2802/2, 2749/3 и 2767/9 до пресека са осовином улице, затим прати осовину улице до пресека са продуженим правцем источне границе парцеле број 2766/4. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати продужени правац

и источну границу парцеле број 2766/4 до тромеђе парцела бр. 2766/4, 2765/1 и 2756, затим дужином од 24.00m прати границу парцела бр. 2765/1 и 2756, управним правцем пресеца парцелу број 2765/1 и долази до границе парцела бр. 2765/1 и 2764. Даље, граница прати границу парцела бр. 2765/1 и 2764 до тромеђе парцела бр. 2765/1, 2764 и 2757/1, затим пресеца парцелу број 2757/1 и долази до осовинске тачке број 1055. Од ове тачке граница прати осовине планираних улица и продуженим правцем долази до јужне границе парцеле број 2067/2. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 2067/2 до пресека са осовином планиране улице, затим скреће у правцу североистока, прати осовине планираних улица све до осовинске тачке број 1030. Даље, граница у правцу истока долази до тромеђе парцела бр. 2060/1, 2060/2 и 2062 (пут), затим у правцу истока прати границу парцела бр. 2060/1 и 2060/2 до тромеђе парцела бр. 2060/1, 2060/2 и 2056/1. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцела бр. 2060/1, 2061, 2053/4, 2053/3, 2053/2, 2053/1 и 2052/4 до тромеђе парцела бр. 2050/1, 2052/1 и 2062, затим долази до осовинске тачке број 1038. Даље, граница прати осовину планираних улица до осовинске тачке број 925а, затим у правцу запада управним правцем долази до источне границе парцеле број 2043/1. Даље, граница у правцу севера и запада прати источну и северну границу парцеле број 2043/1, источну границу парцела бр. 2045/6 и 2045/5, пресеца парцелу број 2047 (пут), прати западну границу парцела бр. 1514/1, 1514/6, 1513/1, 1512/3, 1516/2, 1516/1 и долази до тромеђе парцела бр. 1516/1, 1516/6 и 1516/14, затим пресеца парцелу број 1516/14 и долази до осовинске тачке број 915а и даље прати осовину планиране улице до пресека са јужном границом парцеле број 1519/2. Даље, граница прати јужну и источну границу парцеле број 1519/2 и долази до тромеђе парцела бр. 1519/2, 1510/2 и 1510/3, затим скреће ка истоку, прати границу парцела бр. 1510/2 и 1510/3 и долази до тромеђе парцела бр. 1510/2, 1510/3 и 3989/1 (пут). Од ове тачке граница скреће ка истоку и продуженим правцем границе парцела бр. 1510/2 и 1510/3 долази на границу парцела бр. 1507 и 3989/1(пут), затим прати западну и јужну границу парцеле број 1507 до тромеђе парцела бр. 1507, 1506 и 4010/9(пруга). Даље граница пресеца парцелу број 4010/9(пруга) продуженим правцем границе парцела бр. 1507, 1506 и долази до осовине пруге, затим скреће ка северу, прати осовину пруге и долази до почетне тачке описа границе плана.

План обухвата 73,93 ha.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Планирана намена и подела простора на просторне целине

Основна намена простора је породично становање, уз које се планирају и остали комплементарни садржаји, као што су: садржаји општеградског центра (услужне делатности, пословање, угоститељство, трговина, занатство...), пословање, јавне службе од значаја за локални ниво опслуживања (предшколска установа и основна школа), комплекс Српске православне цркве, спортски центар и спортски парк за потребе становништва ширег подручја.

У обухвату плана налази се и подручје специјалне намене, које је обрађено Анексом дефинисаним у условима Министарства одбране.

У складу са наменом простора, мрежом саобраћајница, природним особеностима окружења и морфолошком сликом, у плану се издвајају четири просторне целине: северни део Парагова у којем се налази подручје специјалне намене, централни део у којем се поред становања планирају и друге наведене комплементарне намене, јужни део Парагова намењен преовлађујућем породичном становању и просторна целина дела Малог Дола, карактеристичне по позицији коју тангирају магистралне саобраћајнице (државни путеви II-116 и IБ-21) и евидентираним гео-механичким особинама терена.

Постојећи објекти породичног становања реализовани су углавном бесправно, а ванстамбени садржаји су веома слабо заступљени на терену: у јужној зони подручја обухваћеног планом налазе се храм православне цркве и производно-трговински садржаји.

3.2. Концепција уређења простора

Како се планирани број становника Парагова процењује између 3000 и 4000, у зависности од реализације, а цео простор је дислоциран од централне зоне Сремске Каменице, намеће се потреба да се поред преовлађујућег становања формирају и други комплементарни садржаји, који ће допринети квалитету живота становника овог подручја.

На основу сазнања о природним карактеристикама терена добијених истражи–вањима из инжењерско-геолошке карте ширег простора, утврђени су елементи који утичу на погодност терена за изградњу, услове изградње, реализацију планираних садржаја и заштиту простора.

Унутар предложене границе плана терен је нагнут од запада према истоку са просечним падом од око 30 m. Уз источну границу плана, уз водоток Новоселског потока, као и на мањем подручју на југозападној граници обухвата плана, терен је веома непогодан за изградњу, уз присуство умиреног клизишта.

Уважавајући претходно наведене елементе, услове стрмог и брежуљкастог терена, постојећу парцелацију, постојеће објекте и ограничавајуће елементе простора, дефинисане су намене простора и трасе инфраструктуре како би се створили услови за формирање нових грађевинских парцела и развој подручја, у складу са смерницама из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст (Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план) и Плана генералне регулације.

Како се на простору у обухвату плана налазе велике површине у коришћењу Војске РС (8,20 ha), приликом израде плана посебни услови Министарства одбране имплементирани су кроз Анекс „Услови за прилагођавање плана потребама одбране земље“.

Породично становање представља доминантну намену простора и планира се на око 65% површине у обухвату плана, док се у деловима простора уз магистралне саобраћајнице (државни путеви II-116 и IБ-21) планирају друге намене, комплементарне преовлађујућем становању: спортски парк, предшколска установа, основна школа, општеградски центар, пословање и верски објекат (посматрајући простор од севера ка југу).

Потенцијали овог локалитета састоје се у томе што није густо изграђен, није пренасељен, налази се на самом улазу

у национални парк Фрушка гора, а добро је повезан преко Фрушкогорског пута и државних путева II-116 и IБ-21 са центром Сремске Каменице, Петроварадином и Новим Садом.

3.3. Нумерички показатељи

Површине јавне намене:

- предшколска установа ..... 0,67 ha,
- основна школа ..... 0,89 ha,
- зонски спортско – рекреациони центар ..... 2,82 ha,
- спортски парк ..... 1,27 ha,
- подручје специјалне намене..... 2,00 ha,
- заштитно зеленило.....0,23 ha,
- водоток потока.....1,91 ha,
- саобраћајне површине .....11,22 ha.

Површине осталих намена:

- породично становање ..... 48,99 ha,
- пословање..... 0,85 ha,
- општеградски центар .....2,93 ha,
- српска православна црква (храм и парохијски дом) .....0,15 ha.

Укупна површина обухвата плана..... 73,93 ha.

Планирани капацитет простора: од 3000 до 4000 становника (у зависности од реализације).

Планирана густина насељености: од 40 до 55 становника/ ha бруто (у зависности од реализације).

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.4.1. План регулације површина јавне намене

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

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 515/2, 1340/2, 1346/4, 1346/5, 1347/5, 1348/2, 1349/2, 1350/, 1351/2, 1353/2, 1354/2, 1355/2, 1358/2, 1359/2, 1364/2, 1365/3, 1365/4, 1366/2, 1369/2, 1370/2, 1373/2, 1374/2, 1377/2, 1378/2, 1382/2, 1383/1, 1430/3, 1432/2, 1432/3, 1433/2, 1434/2, 1435/1, 1435/2, 1437/2, 1438/1, 1439/3, 1447, 1460, 1474, 1476/1, 1476/2, 1476/3, 1477, 1481, 1483, 1484, 1486, 1495, 1514/9, 1518, 2060/5, 2067/1, 2067/2, 2731, 2734, 2735, 2743, 2744, 2745, 2746, 2790/1, 2793/6, 2802/2, 2803/8, 3004, 3008/1, 3008/2, 3012 и делови парцела бр. 488/1, 491/3, 723/2, 1340/1, 1355/1, 1356/2, 1356/3, 1357, 1358/1, 1360, 1363, 1410/1, 1417, 1418, 1422, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429/1, 1430/4, 1432/4, 1441/1, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1448/1, 1448/2, 1450, 1451, 1459, 1461, 1462, 1463, 1466, 1467, 1468, 1469, 1471, 1472, 1473, 1475, 1478/1, 1478/2, 1480, 1482, 1485, 1487, 1488, 1489, 1494/1, 1494/2, 1494/3, 1494/4, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504/1, 1504/2, 1505, 1506, 1510/1, 1510/2, 1511/1, 1511/2, 1512/3, 1513/1, 1514/1, 1514/3, 1514/4, 1514/5, 1514/6, 1516/1, 1516/2, 1516/14, 2044, 2045/2, 2047, 2048, 2049/1, 2049/2, 2049/3, 2052/1, 2060/2, 2060/3, 2060/4, 2060/6, 2062, 2063/1, 2063/2, 2064, 2068, 2715, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723/1, 2724/1, 2724/2, 2725/2, 2725/3, 2725/4, 2725/5, 2725/6, 2725/7, 2725/8, 2725/9, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2732, 2733, 2736, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2747, 2748, 2749/1, 2749/2, 2750, 2752, 2756, 2757/1, 2758, 2760/1, 2760/2, 2760/3, 2767/1, 2767/9, 2787/5, 2788, 2789/2, 2790/2, 2791/1, 2791/2, 2792, 2793/1, 2793/2, 2793/3, 2793/4, 2793/5, 2794, 2795, 2799/2, 2799/3, 2799/4, 2803/2, 2803/3, 2803/4, 2803/7, 2804, 2805, 2807/2, 2809, 2811/1, 2811/2, 2812/1, 2812/2, 2813, 2814/1, 2814/2, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821/1, 2821/2, 2822/1, 2822/2, 2823, 2824, 2825, 2826/1, 2826/2, 2827, 2828/1, 2837, 2838, 3005, 3006/1, 3011/1, 3013, 3023, 3024/1, 3025, 3988/2, 3989/1, 4010/9, 4014/3, 4044, 4045/1;
- поток: део парцела бр. 4014/3;
- зелене површине и заштитно зеленило: целе парцеле бр.1431/1, 1432/1 и делови парцела бр. 491/9, 1428, 1429/1, 1472;
- специјална намена: цела парцела број 1459 и делови парцела бр. 1428 и 1429/1;
- основна школа: део парцеле број 1466;
- предшколска установа: целе парцеле бр. 1463, 1464, 1465 и делови парцела бр. 1461, 1462;
- спортски парк: целе парцеле 1456, 1457, 1458;
- зонски спортско-рекреациони центар: део парцеле број 2736;
- црпне станице: делови парцела бр. 1418 и 1467;
- трансформаторске станице: делови парцела бр. 1422, 1443, 2736, 2767/9.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1:2500, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница, или у односу на границе парцела и изграђене објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

На осталом грађевинском земљишту грађевинске парцеле се формирају према условима датим у овом плану. Неопходно је припајање парцела које немају излаз на јавну површину са парцелама које га имају.

3.4.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 116.50 m до 192.50 m са генералним падом од запада према истоку, односно од Фрушкогорског пута према магистралном путу Нови Сад – Рума. Падови постојећих саобраћајница се крећу од 1 до 22%, а најчешћи су од 8 до 12%.

Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 10%, изузев на краћим деоницама где су, због конфигурације терена, нагиби знатно преко 10%. Пре реализације саобраћајнице терен је потребно снимити и

нивелационо решење прилагодити постојећем стању уз поштовање основне концепције плана, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета. Уз Новоселски поток и уз пут Нови Сад – Рума, потребно је насипање терена до коте која ће се одредити приликом реализације плана, када је такође потребно снимити терен у висинском погледу, пошто је план нивелације урађен на основу катастарског плана размере 1 : 2500.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполарне коте,
- нагиб нивелете.

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор (Парагово) налази у Сремској Каменици и удаљен је око 8,5 km од центра Новог Сада. Време путовања путничким аутомобилом од Парагова до Новог Сада износи око 15 минута, односно јавним превозом око 30 минута.

Подручје које обухвата план карактерише друмски саобраћај који ће бити решен преко постојеће и планиране саобраћајне мреже у оквиру саобраћајног система Града Новог Сада, при чему је функција саобраћаја усаглашена са развојем саобраћајне мреже планиране Планом генералне регулације и са свим осталим функцијама обухваћеног простора и његовим планираним просторним развојем.

Обухваћени простор карактерише брежуљкасти терен, где државни путеви IБ-21 (Нови Сад - Рума) и IIА-119 (Нови Сад – Беочин) чине источну границу подручја.

Друмска саобраћајна мрежа у обухвату плана дели се на две категорије:

1. Примарна мрежа, са основном функцијом обезбеђивања протока транзитног саобраћаја што већег капацитета, комфора и безбедности уз што мањи број конфликтних тачака на мрежи, коју чине:
   - Државни пут IIА-119 (Нови Сад – Беочин) преко којег Парагово има квалитетну саобраћајну везу са Сремском Каменицом и Новим Садом, и
   - Државни пут IБ-21 (Нови Сад - Рума) преко којег Парагово има квалитетну саобраћајну везу са Новим Садом (ка северу) и Румом (ка југу). У план је имплементирана таса и начин прикључења на овај пут, а решење је преузето из Плана детаљне регулације инфраструктурног коридора Државног пута IБ-21 на административном подручју Града Новог („Службени лист Града Новог Сада“, број 26/17).
2. Секундарна мрежа са основном функцијом дистрибуције циљног и изворног саобраћаја унутар самог подручја, а чине је сабирне и приступне улице.

   Најзначајније планиране интервенције на друмској саобраћајној мрежи су дефинисане на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:2500, а чине их:
   - изградња нових сабирних и приступних улица прилагођеним просторним условима, саобраћајним захтевима и приступима грађевинским парцелама,
   - изградња тротоара где у постојећем стању недостају (на готово целом подручју нема изграђених тротоара) и
   - изградња бициклистичке стазе у оквиру профила Државног пута IIА-119 (Нови Сад - Беочин).

У зонама породичног становања планира се паркирање у оквиру индивидуалних парцела за потребе корисника парцеле, док се у зонама осталих садржаја планирају улични и паркинзи у оквиру појединачних комплекса, а у складу са потребама.

Могућа је изградња уличних паркинга за путничке аутомобиле, иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:2500 или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

У средишњем делу обухваћеног простора, у правцу север - југ, налази се парцела старог индустријског колосека коришћеног у сврхе експлоатације дрвне грађе из Фрушке горе. Планом генералне регулације на овој траси утврђена је обавеза да се преиспита оправданост изградње регионалне пруге Рума - Петроварадин (Нови Сад), кроз израду генералног пројекта са претходном студијом оправданости. Како до сада није дошло до израде студије оправданости и израде генералног пројекта, а постоје потребе за коришћењем ове трасе за одвијање друмског саобраћаја, овим планом парцела старог индустријског колосека намењена је за саобраћајне површине (коловоз, паркинг и тротоар).

Јавни путнички саобраћај

Развој јавног превоза путника неопходан је у што већем обиму, што се може постићи повећањем комфора и нивоа услуге, односно подизањем квалитета услуга превоза. Неопходне су активности које би јавни превоз што више популаризовале, те би тиме овај вид транспорта постао конкуренција аутомобилу. Те активности су давање приоритета возилима јавног превоза, изградња аутобуских ниша и њихово уређење, увођење савремених информационих система, увођење савремених возила итд.

У оквиру друмске саобраћајне мреже, где саобраћају возила јавног превоза, могућа је изградња аутобуских ниша (стајалишта) и окретница за аутобусе и ако оне нису уцртане на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:2500 (у оквиру постојеће регулације). Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити ниша или окретница.

3.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Планира се снабдевање водом за пиће преко постојећег водоводног система, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Преко постојеће секундарне водоводне мреже, профила Ø 100 mm која је везана на резервоар „Р 1“ (са котом дна резервоара 168 m н.в. и запремином 150 m³), решено је

снабдевање водом дела простора обухваћеног планом, а до коте терена од око 150 m н.в.).

Постојећа секундарна водоводна мрежа се задржава уз могућност реконструкције, замене дотрајалих деоница или измештања делова деоница у оквиру регулације улице.

Простор изнад коте 150 m н.в. снабдеваће се водом из резервоара "Р 2" (са котом дна резервоара 230 m н.в. и запремином 200 m³).

Да би се обезбедиле довољне количине воде како за предметни простор, тако и шире, неопходно је да се уради повезивање резервоара „Татарско брдо“ са резервоаром „Р 1“ и тек након тога могуће је реализовати мрежу на овом простору.

Планирана секундарна водоводна мрежа, реализоваће се на просторима где до сада није реализована или то предвиђени конзум захтева, а у оквиру планираних регулација улица и биће профила Ø 100 mm.

На подручју обухваћеном планом карактеристичне су различитости по питању носивости и стабилности терена.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Планира се одвођење отпадних и атмосферских вода, преко планираног сепаратног канализационог система.

На обухваћеном простору, није реализована канализациона мрежа и отпадне воде се решавају преко септичких јама, које у највећој мери нису водонепропусне, односно, део садржаја из њих се дренира у подземље. На овај начин се стварају услови који нарушавају стабилност терена, односно, загађују подземље.

Планира се одвођење отпадних вода преко затвореног канализационог система за одвођење отпадних вода.

Секундарна канализација отпадних вода изградиће се у свим улицама и биће профила Ø 250 mm.

Планираном канализацијом, отпадне воде, оријентисаће се према канализационом систему Сремске Каменице, односно према црпној станици у Улици Милице Стојадиновић Српкиње.

Конфигурација терена и просторни размештај корисника, условиће реализацију више планираних сливних канализационих подручја, која ће се међусобно повезати црпним станицама. Планом се предвиђају две парцеле на којима ће се градити црпне станице. Осим поменутих црпних станица, планом се омогућава и њихова реализација у оквиру регулације улице, као објекти шахтног типа.

За субјекте који имају специфичне технолошке отпадне воде, условљава се предтретман, односно, стандардизација истих, на ниво кућних отпадних вода пре упуштања у канализациони систем.

До реализације планиране канализационе мреже, омогућава се решавање отпадних вода преко септичких јама које морају бити водонепропусне, односно, не дозвољава се дренирање отпадних вода из њих у поземље. Водонепропусне септичке јаме морају бити удаљене минимално 3 m од суседних парцела.

Одвођење атмосферских вода планира се преко отворене уличне каналске мреже (риголе, каналете и друго), с тим да се оставља могућност њеног зацевљења, ако то просторни или хидраулички услови захтевају. Оријентација атмосферске канализације биће према Новоселском потоку.

За атмосферске воде са потенцијално зауљених и запрљаних површина планира се предтретман на сепаратору уља и таложнику и условљава се да квалитет атмосферске воде, која се упушта у поток, буде минимално у II класи квалитета вода.

Планира се и омогућава, по деоницама или у целости, регулисање потока. Техничка решења регулисања потока и услове по којима се регулисање врши, треба прибавити од Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине” Нови Сад.

Планира се и резервише заштитни појас уз потоке ширине 7 m, обострано и мерено од ивице постојећег потока, а у циљу заштите и одржавања.

На подручју обухваћеном планом карактеристичне су различитости по питању носивости и стабилности терена.

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

3.5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторске станице (ТС) 110/35(20) kV „Нови Сад 1”, ТС 110/20 kV „Нови Сад 6” и будуће разводно постројење (РП) 20 kV "Петроварадин". Од ових ТС и РП ће полазити 20 kV мрежа водова до дистрибутивних и сопствених 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.

Део подручја је покривен електроенергетском мрежом, а до планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или планиране мреже. За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградиће се одређен број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планираних ТС које су приказане у графичком прилогу „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“, 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 трансформаторским станицама 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 гра-

дити подземно и надземно. На просторима планиране изградње могућа је изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

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

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

Од крупне електроенергетске инфраструктуре преко овог подручја пролазе инфраструктурни коридори са два 110 kV и два 35 kV далековода. Сви далеководи полазе из ТС 110/35 kV "Нови Сад 1-Лединци" и преносе електричну енергију до ТС 110/35 kV "Нови Сад 6", ТС 110/35 kV "Рума" (110 kV далеководи), ТС 35/10 kV "Петроварадин" и ТС 35/10 kV "Сремски Карловци" (35 kV далеководи). У зонама заштитног коридора далековода није дозвољена изградња објеката за становање и боравак људи, као ни садња средњег и високо растућег дрвећа и воћки, осим уз услове и сагласност "Електромрежа Србије" а.д, односно ЕПС Дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад".

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

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

Далековод 35 kV ТС "Нови Сад 1"-ТС "Петроварадин" и 20 kV надземне водове на подручју је могуће демонтирати и изградити у регулацијама саобраћајница, према условима ЕПС дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад". Након престанка рада, односно демонтаже ових надземних водова, укинуће се и њихова заштита, а простор под коридором привести намени. До тада се услови заштите морају поштовати.

На далеководу 110 kV се могу изводити санације, адаптације и реконструкције у случају потреба за интервенцијама или ревитализацијом електроенергетског система.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Снабдевање из гасификационог система биће обезбеђено из главне мерно-регулационе станице (ГМРС) „Поповица" која је изграђена северно изван обухвата плана. Од ГМРС и припадајуће МРС је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа која делом захвата и подручје плана, коју је потребно проширити зависно од потреба. Постојећа мрежа је димензионисана тако да омогући квалитетно снабдевање гасом свих планираних садржаја. Планирани објекти ће се снабдевати топлотном енергијом изградњом прикључка од планиране дистрибутивне мреже до потрошача. У случају потреба за већом количином топлотне енергије могућа је изградња прикључног гасовода притиска до 16 bar и сопствених МРС на парцелама инвеститора.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони систем могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора и коришћењем 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 овом 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 објекта свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

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

- објекти породичног становања – 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

(Хидро) геотермална енергија

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

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

Енергија ветра

Појединачни стубови са ветрогенераторима мањих снага (до 15 kW) могу се постављати на парцелама намењеним породичном становању, тако да висина стуба није већа од удаљености стуба од објекта на самој парцели или од границе суседне парцеле.

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

3.5.4. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката,

као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

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

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

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

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

3.5.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети 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 3m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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

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

- антенски системи се могу постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката;
- антенски системи 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);
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

3.6. План уређења зелених површина

Заштита биодиверзитета у обухвату плана заснива се на стварању и одржавању јавних зелених површина. Формирање система зелених површина насеља доприноси повезивању природне средине са урбаним простором.

Блокови породичног становања претежно су формирани на нагнутом терену, те је с тога потребна пејзажна обрада слободних површина. При њиховом озелењавању треба да буду заступљене врсте високог декоративног листопадног и четинарског дрвећа, разноликог шибља, пузавица и цвећа. Зеленило, због конфигурације и нестабилности терена, треба да има снажан коренов систем, који добро веже земљу и спречава њен одрон и спирање. Да би пејзаж кућног врта био што живописнији, уз саму ограду и терасу треба садити цветајуће декоративне пузавице. На деловима простора где се издвајају косине терена и терасе, отварају панорамски видици, потребно је плани-

рати подзиде, степенице и видиковце. Велике парцеле, осим овако уређених вртова, могу да садрже формиран и мањи воћњак, виноград и повртњак.

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

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

Формиране видиковце и природна узвишења треба употпунити елементима партерне архитектуре и партерном вегетацијом у правцима визура.

Спортски парк је планиран у северној просторној целини, уз водоток Новоселског потока, изнад подручја специјалне намене. У спортском парку под зеленилом треба да буде око 70% површине. Озелењавање предвидети претежно у геометријском стилу, у циљу међусобног раздвајања рекреативних површина.

Отворени спортски терени треба да заузимају максимално 25% од површине парка, максималан степен изграђености треба да износи до 5%, а за објекте пратећих техничких, санитарних и сервисних садржаја максимална спратност је П.

Није дозвољено фиксно наткривање спортских терена, у случају потребе за затварањем услед временских услова, могу се користити лаке, монтажне конструкције.

Зона спортских игара и забаве може да се реши слободније. На том простору пожељно је стварање пољана за игру, покривених травњаком отпорним на гажење, засенчених шетних стаза, платоа за миран одмор, а такође и површина за игру деце и др.

Обавезно је формирање заштитног појаса ободом целог парка, ради стварања бољих услова за одвијање спортских активности, као и за изолацију игралишта од извора прашине, гасова, буке и заштите од ветра.

У оквиру комплекса школе и дечије установе, дворишни простори треба да су опремљени садржајима за игру деце у време одмора, као и просторима и садржајима за физичко васпитање деце. Ове просторне целине унутар комплекса морају бити оплемењене одговарајућим уређеним зеленим површинама које заузимају мин 40% површине комплекса.

Концепт уређења школских дворишта треба да је једноставан, рационално распоређених намена, да омогућава лако одржавање и несметано кретање како ученика у основној школи тако и деце у предшколској установи. Приликом избора биљног материјала, потребно је избегавати отровне врсте, врсте које имају бодље као и врсте са лако ломљивим гранама.

Спортски центар се планира у урбанистичком блоку 10, где се планирају разнолики рекреативни и спортски садржаји (спортска дворана, базени, терени на отвореном за мали фудбал/рукомет, кошарку, одбојку, одбојку на песку, тенис, фудбалско игралиште, отворено клизалише и друго). Основне спортске површине и објекте треба лоцирати компактно.

Минимално учешће зелених и слободних површина треба да износи 50 %, које прожима читав овај простор, одваја игралишта и формира издвојене целине, на којима се одвијају поједине рекреативне активности. Отворени спортски терени и игралишта треба да буду тематски груписани и повезани стазама и платоима дефинисаним линеарним зеленилом, са густим зонама високог зеленила и просторима за одмор.

Поставку зеленила у општеградским центрима ускладити са концептом уређења приземља и стилским карактеристикама архитектуре објеката. Солитерно декоративно дрвеће биће укомпоновано са елементима партерне архитектуре (клупе, фонтане, скулптуре и сл.) на поплочаним платоима.

Уз верски објекат потребно је формирати озелењене површине уз обавезну садњу липе и другог декоративног биљног асортимана. Овде може бити заступљен и већи проценат четинара, а треба водити рачуна приликом избора и распореда биљака, да се не заклања верски објекат.

У блоку пословања (радни простори) биће заступљена вегетација са одговарајућим партерним уређењем и урбаним мобилијаром. На површинама где није могућа садња дрвећа планира се поставка озелењених жардинијера и вертикални начин озелењавања. Заступљеност зелених површина на просторима пословања величине до 1 ha треба да буде минимално 20%.

Уређење Новоселског потока спровести пригодном аутохтоном вегетацијом. На делу трасе у зони од 7 m, није дозвољена садња високе вегетације, те ће ту бити заступљен само травнати покривач. Одређени делови трасе ће се надовезати на мањи појас заштитног зеленила и уређене зелене површине (парк) и спортски парк. Лонгитудинално озелењавање уз поток, на неки начин, представљаће и вид јавног зеленила. На том потесу, осим поменутог озелењавања, неопходно је изградити пешачке стазе и мостове који ће повезивати намене уз потоке.

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

Заштитно зеленило на стрмим теренима планира се у функцији заштите земљишта од спирања и ерозије. Препоручује се отпорна висока, средње висока и травната вегетација. На овом простору три четвртине површине треба да је под вегетацијом, а висока вегетација биће заступљена минимално на 50 % површине.

Потребно је спречити уношење и контролисати инвазивне врсте које угрожавају природне екосистеме станишта, као што су: циганско перје, јасенолисни јавор, кисело дрво, багремац, западни копривић, дафина, длакави јасен, трновац, петолисни бршљен, касна сремза, јапанска фалопа, багрем, сибирски брест, итд.

3.7. Заштита градитељског наслеђа

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

3.8. Заштита природних добара

Према условима Завода за заштиту природе, на подручју у обухвату плана, нема заштићених природних добара.

Обухваћени простор се налази у зони заштићеног подручја НП "Фрушка гора". Заштитна зона НП "Фрушка гора" је просторна целина измењена под утицајем човека али од значаја за очување биодиверзитета због присуства остатака исконских станишта и еколошких коридора и због њиховог значаја за опстанак врста које користе и руралне типове станишта. Фрушка гора је регистрована као станиште од међународног значаја за птице (IBA подручје – Important Bird Area), биљке (IPA подручје - Important Plant Areas) и дневне лептире (PBA подрује – Prime Butterfly Areas).

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.[8]

3.9. Инжењерско-геолошки и природни услови

Према инжењерско-геолошкој карти, простор у обухвату плана обухвата највећим делом непромењени лес. Такође, малим делом су заступљени и преталожени лес који је обогаћен органским материјама и терцијар (глинци, лапорци, конгломерати, глине).

У североисточном делу подручја обухваћеног планом, идентификоване су нестабилне падине и умирена клизишта, као и терен веома непогодан за изградњу који обухвата део просторне целине Мали До и делове урбанистичких блокова 2 и 9, за које су дефинисани: прогноза понашања процеса, претходна оцена могућности санације и предложене мере за објекте и инфраструктуру (извођење канализационе мреже; пошумљавање терена, нарочито стрмих падина; дренажа терена; спречавање инфилтрације атмосферске воде; регулација потока и јаруга; израда потпорних конструкција).

Највећи део простора плана обухвата терен погодан за градњу чија је носивост од 2,5-2,0 kg/cm² на којем је могућа градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција. Мањи делови простора обухватају терен који је неупотребљив за градњу.

3.10. Услови и мере заштите животне средине

Мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину, обухватају мере предвиђене Законом и другим прописима, нормативима и стандардима, мере које ће се предузети за случај удеса, планове и техничка решења заштите животне средине и примену услова добијених од надлежних органа и организација.

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).

Решење инфраструктуре подручја плана усагласити са свим важећим прописима, како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха.

Заштита ваздуха

Праћење и контрола квалитета ваздуха на обухваћеном подручју обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха (“Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха (“Службени гласник РС”, бр. 11/10, 75/10 и 63/13), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

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

Прикључењем свих будућих објеката у гасификациони систем, као и могућност снабдевања из сопствених топлотних извора, спречиће се загађење животне средине тако што ће се смањити емисије аерозагађења.

Планским озелењавањем јавних површина са изградњом нових паркова и спортско-рекреативних терена, дечијих игралишта, где за то постоје могућности, постићи ће се пречишћавање и побољшање квалитета ваздуха, као и уређење лесних одрона и пешачких стаза.

Смањењем интензитета моторизованог саобраћаја, односно афирмацијом бициклистичког саобраћаја, постићиће се заштита од аерозагађења.

Заштита земљишта

Уређење простора, изградња објеката и извођење радова се мора вршити на начин да се не изазову трајна оштећења и деградација земљишта.

Потребно је планско претварање земљаних путева у асфалтиране улице.

Уређење предела за подручје заштитне зоне Националног парка подразумева уношење високе и полувисоке вегетације коју чине врсте раноцветајућег шибља у групама или живицама, солитерна стабла, групе грмља и друго дрвеће. На овај начин мора се третирати зеленило културног пејзажа, хортикултурне интервенције на површинама поред саобраћајница, заштита карактеристичних делова пејзажа, пејзажно уређење рекреативних зона и шумских појасева као и заштита од ветрова, ерозије и клизишта.

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.

Зауљене отпадне воде са паркинга и манипулативних површина и платоа морају се прихватати путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију. Чврсти и течни отпаци морају се одлагати у складу са санитарно хигијенским захтевима.

Заштита вода

Заштита вода подразумева примену следећих прописа:

- Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12 и 101/16),

8 Покрајински завод за заштиту природе

- 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 приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 24/14),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 50/12),
- Правилника о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода ("Службени гласник РС", број 74/11), односно примену свих важећих прописа који регулишу ову област.

Забрањено је у површинске и подземне воде уношење опасних и штетних материја које могу угрозити квалитет (еколошки статус) тј. узроковати физичку, хемијску, биолошку или бактериолошку промену вода у складу са одредбама члана 97. и члана 133. став 1. тачка 9. Закона о водама.

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

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

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, могу се испуштати на околни, затрављени терен, у канал поред пута, ретензију и сл.

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и вода од прања и одржавања тих површина, посебним режимом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља, масти и лаких течности и тек потом испустити у реципијент.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се испуштати у водонепропусну септичку јаму, без упијајућег бунара, коју ће празнити надлежно комунално предузеће, као привремено решење до изградње јавне канализационе мреже.[9]

Заштита од отпадних материја

Поступање са отпадним материјама треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 14/16), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Службени гласник РС", број 98/10), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Неопходно је планирати одговарајући простор за адекватан начин прикупљања и поступања са отпадним материјама и материјалима (комунални отпад, рециклабилни отпад, опасан отпад, и др.).

Број, врста посуде, место и технички услови за постављање посуда треба да буду у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 19/11 и 7/14).

Неопходно је планирати постављање подземних контејнера.

Заштита од буке

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

Корисници планираних објеката с радним просторијама у којима ће бити смештена оруђа за рад и уређаји са изворима буке, морају, пре пуштања у редован погон тих оруђа и уређаја, извршити мерења нивоа буке на радним местима и у радним просторијама, ради проверавања да ли бука прелази допуштен ниво прописан Правилником о превентивним мерама за безбедан и здрав рад при излагању буци („Службени гласник РС“, бр. 96/11 и 78/15).

Формирањем зелених површина дуж саобраћајница знатно ће се смањити ниво буке.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Неопходно је планирати изворе нејонизујућих зрачења од посебног интереса у складу са одредбама Закона о заштити од нејонизујућих зрачења (“Службени гласник РС”, број 36/09) и извршити стручну оцену оптерећења животне средине за поједине изворе и могућност постављања нових, уз обавезу да се прикаже постојеће и планирано стање.

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.

У спровођењу заштите од нејонизујућих зрачења предузимају се следеће мере:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;

9 Услови Јавног водопривредног предузећа Воде Војводине, Нови Сад

- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини.

3.11. Услови и захтеви за прилагођавање потребама одбране земље

Услови достављени од Министарства одбране РС, који се односе на подручје специјалне намене у обухвату плана, имплементирани су у Анексу плана: „Услови за прилагођавање плана потребама одбране земље“, кроз текстуалне и графичке прилоге.

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

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

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

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

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

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

Мере заштите од земљотреса

Подручје Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара

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

Мере заштите од удара грома

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

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

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

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

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

4.1.1. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене

Комплекс предшколске установе

На предметном простору планирана је предшколска установа капацитета око 200 деце, што износи 5% од укупног планираног броја становника гравитационог подручја.

Комплекс предшколске установе планиран је у урбанистичком блоку бр. 6, непосредно уз планирани општеградски центар и комплекс основне школе, на површини од око 0,67 ha.

Зона изградње објекта предшколске установе планирана је на минималном растојању од 10 m према западној и 10 m према северној граници парцеле комплекса.

Планирана бруто површина објекта износи до 1600 m², а максималан индекс заузетости парцеле до 15%.

Објекат дечије установе планиран је спратности до П+1 са равним кровом или косим кровом благог нагиба - до 15°.

Табела: планирана предшколска установа

Број Урб. блока	површина комплекса (ha)	спратност објекта	бруто развијена површина објекта (m²)	број деце	однос површина комплекса/ дете (m²)	бруто развијена површина објекта/ дете (m²)
6	0,67	до П+1	1600	200	33,50	8

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

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

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

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

Комплекс основне школе

У централној зони Парагова планира се основна школа капацитета 400 ученика, што износи 10% од укупног планираног броја становника гравитационог подручја.

Комплекс основне школе планира се у урбанистичком блоку бр. 6, непосредно уз планирани општеградски центар и комплекс предшколске установе, на површини од око 0,89 ha.

Зона изградње објекта основне школе планиран се на минималном растојању од 10 m према западној и 10 m према јужној граници парцеле комплекса.

Планирана бруто површина објекта износи до 4000 m², а максималан индекс заузетости парцеле до 20%.

Планирана спратност објекта основне школе је до П+2 са равним кровом или косим кровом благог нагиба - до 15°.

Обавезна је разрада комплекса основне школе кроз урбанистички пројекат.

Табела: планирана основна школа

Број Урб. блока	површина комплекса (ha)	спратност објекта	бруто развијена површина објекта (m²)	број деце	однос површина комплекса/ дете (m²)	бруто развијена површина објекта/ дете (m²)
6	0,89	до П+2	4000	400	22,25	10

За уређење комплекса основне школе дефинише се следеће:

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

Комплекс зонског спортско-рекреационог центра

Подручје намењено за зонски спортско-рекреациони центар налази се у централном делу Парагова, у урбанистичком блоку бр. 10, на површини од 2,82 ha.

Садржаји који се могу планирати у оквиру центра су: спортска дворана, базени, терени на отвореном за мали фудбал/рукомет, кошарку, одбојку, одбојку на песку, тенис, фудбалско игралиште, отворено клизалише и друго. Уколико се укаже потреба за простором за друге спортове, могуће их је планирати у оквиру овог комплекса, а све према нормативима за одређени спорт. Реализација свих садржаја ће бити у складу са нормативима за одговарајући спорт.

Спортска хала је обавезан садржај центра. Димензије спортске дворане ће се дефинисати према конкретном програму и исказаним потребама града, и одговарајућим нормативима за поједине спортове и ранг такмичења за чије одржавање треба да се задовоље услови, а максимална бруто површина износи до 5000 m².

Планирана спратност објекта је високо приземље, са висином која се дефинише према важећим стандардима и нормативима за спортске објекте и поједине спортове. Висина делова објекта у којима се налазе пратећи спортско-комерцијални и технички садржаји усклађује се са висином хале, тако да може бити максимално П+2.

За реализацију спортског центра важе следећи урбанистички критеријуми:

- максималан индекс заузетости износи до 20 %,
- отворени спортски терени заузимају максимално 30 % од површине парцеле,
- минимално учешће уређених зелених и слободних површина износи 50 %,

- дозвољена ја фазна реализација свих садржаја спортског центра.

Отворени спортски терени и игралишта треба да буду тематски груписани и повезани стазама и платоима дефинисаним линеарним зеленилом, са густим зонама високог зеленила и просторима за одмор у међузонама парка.

Остале површине спортског парка планирају се за хортикултурно уређење, као и за уређене травнате површине.

Обавезно је формирање зеленог заштитног појаса ободом целог комплекса ради стварања бољих услова за спровођење спортских активности, као и за заштиту од негативних утицаја спољашње средине, односно изолацију игралишта од извора прашине, гасова, буке и ветра, као и за одвајање од суседних намена, пре свега породичног становања.

Обавезна је разрада комплекса спортског центра кроз урбанистички пројекат.

4.1.1.1. Посебна правила уређења за површине јавне намене

Планиране намене на комплексима специјалне намене, а који према условима Министарства одбране нису перспективни, реализоваће се, по престанку употребе у функцији војске, уз сагласност Министарства одбране.

У случају измештања комплекса специјалне намене, парцеле број 1459 и 1428 намењују се спортском парку и реализују по правилима дефинисаним у одељку 3.6. „План уређења зелених површина“.

Постојећа јавна чесма у регулацији улице Ружин венац, испод јужне границе комплекса специјалне намене, овим планом се задржава на јавној површини, у оквиру регулације саобраћајнице, уз могућност реконструкције.

4.1.2. Правила грађења за површине осталих намена

Породично становање

Породично становање, као основна намена, планирано је у следећим урбанистичким блоковима: целим блоковима бр. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 и 13 и деловима урбанистичких блокова бр. 2, 11 и 12. У зони породичног становања дозвољена је изградња једног породичног стамбеног објекта спратности до П+1+Пк и једног помоћног или пословног објекта спратности П.

Породично становање је примарна функција простора и простире се на око 65% простора у обухвату плана. Услед тога, потребно је обратити пажњу на архитектонско обликовање сваког објекта, од обраде фасаде до уклапања у терен.

За објекте породичног становања утврђују се следећа правила изградње:

- за слободностојеће објекте минимална површина парцеле је 500 m², а минимална ширина уличног фронта је 12,0 m, уз дозвољену толеранцију до 10%;
- максимална површина парцеле се не ограничава;
- за двојне објекте минимална површина парцеле је 200 m², а минимална ширина уличног фронта је 10,0m, уз дозвољену толеранцију до 10%;
- индекс заузетости парцеле је до 40 %;
- максималан број јединица у објекту је две, а максимална развијена корисна површина објекта до 480 m²

Препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле износи 600 m², а ширина уличног фронта 15,0 m.

Постојеће парцеле веће од 300 m² задржавају се као грађевинске парцеле у намени породичног становања.

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).

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

Грађевинска линија породичних стамбених објеката је по правилу на удаљености од 3,0 до 5,0 m од регулационе линије, а изузетно на регулационој линији у складу са непосредним суседством. Положај објекта треба прилагодити конфигурацији терена и суседним, изграђеним објектима.

У породичном стамбеном објекту могу се обављати пословне делатности које не угрожавају становање (еколошки и функционално прихватљиве у зони породичног становања) у складу са смерницама из Генералног плана. Приземља објеката могу се користити као пословни простор.

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

Постојећи објекти се могу доградити или надоградити, уз поштовање планом дефинисане спратности и индекса заузетости.

У оквиру ове намене могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену. Пословни објекти се реализују по истим правилима као и објекти породичног становања.

Парцеле породичног становања које се налазе на простору уз Параговски пут и Државни пут IБ-21 (Нови Сад - Рума), у урбанистичким блоковима бр. 2, 6, 11 и 12, реализују се по истим правилима, уз обавезно учешће пословања у становању, које на парцели мора да буде заступљено минимално 20%.

Породично становање у затвореним стамбеним комплексима

Породично становање у затвореним стамбеним комплексима могуће је остварити на парцелама већим од 1800 m² (1350 m² за три објекта у једноструком низу), где је могуће остварити квалитетније становање. За организацију оваквог типа становања потребна су најмање четири објекта за двострану оријентацију, односно три за једнострану оријентацију. Основни модул (припадајућа површина комплекса по објекту) при организацији оваквог становања је 450 m². Планирана спратност објеката је до П+1+Пк.

Услови за реализацију стамбених комплекса су:

- минимално четири објекта (три за једноструки низ);
- препоручена ширина фронта за двоструки низ је 50 m (за једноструки 30 m), уколико је парцела неправил-

ног облика може бити и мања што ће се дефинисати кроз урбанистички пројекат;

- минимална површина парцеле је 1800 m² (1350 m² за три објекта у једноструком низу);
- индекс заузетости парцеле до 30 %;
- спратност објекта је до П+1+Пк;
- сваки објекат може имати највише две стамбене јединице;
- основни модул (припадајућа површина комплекса по објекту) је 450 m².

За реализацију ових комплекса обавезна је разрада урбанистичким пројектом. Код израде урбанистичког пројекта, дефинисаће се, у оквиру осталог грађевинског земљишта, парцеле под објектима и заједничко коришћење слободних делова комплекса. Осим дефинисаних услова за реализацију, неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању. Препоручује се да половина слободног простора буде озелењена.

Општеградски центар

Општеградски центар је урбанистичка целина у којој преовлађују ванстамбени садржаји локалног карактера. Локални центри планирају се на два локалитета, у урбанистичком блоку бр. 1 и делу урбанистичког блока бр. 6, на укупној површини од 2,93 ha.

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

На простору центра планира се изградња паркинга, како у регулацији улица, тако и у оквиру новоформираних парцела центра.

На простору центра који се не налази под објектима, потребно је уредити слободне површине, озеленити их, поплочати и хортикултурно уредити и поставити одговарајући мобилијар. Могуће је формирати додатни број паркинг места за кориснике овог простора у унутрашњости блока, али не преко 50% од укупне неизграђене површине парцеле.

За изградњу објеката центра утврђују се следећа правила:

- спратност објеката је до П+2 са равним кровом или косим кровом благог нагиба - до 15°,
- максималан индекс заузетости износи до 60% у блоку бр. 1, а до 50% у блоку бр. 6,
- грађевинска линија поставља се удаљена минимално 3,0 m од регулационе линије саобраћајнице,
- минимална ширина уличног фронта износи 20,0 m,
- минимална површина парцеле 2000 m², уз толеранцију од 10%,
- обавезно је поштовање рестриктивних услова (енерегетски коридори, заштитни појас потока, стабилност терена, итд.) приликом реализације и
- дозвољена је фазна реализација објеката.

Пословање

У деловима урбанистичких блокова бр. 11 и 12, налази се пословни комплекс у функцији трговине грађевинским материјалима, који се задржава.

За реализацију и реконструкцију објеката у намени пословања важе следећи урбанистички критеријуми:

- максималан индекс заузетости парцеле износи до 40% укључујући и наткривене магацинске просторе,
- спратност објеката ВП за магацинске или до П+2 са равним кровом или косим кровом благог нагиба (до 15°) за пословне објекте,
- минимална ширина уличног фронта до 30,0 m,
- минимална површина парцеле 2000 m², уз толеранцију од 10%,
- минимално учешће зелених површина на парцели износи 20%,
- грађевинска линија објеката се формира на минимално 5 m од регулационе линије Славујеве улице,
- обавезно формирати непрозирну ограду минималне висине 2 m према парцелама породичног становања и
- паркирање и манипулативне саобраћајне површине се обавезно налазе на парцели.

У оквиру пословања могу се реализовати пословни садржаји широког спектра терцијарних делатности, што подразумева садржаје из области трговине, угоститељства, услужног занатства, итд.

Дозвољене су оне делатности из терцијарног сектора, које су компатибилне са наменама у окружењу и немају штетан утицај на околно породично становање. Сваки радни комплекс, мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу инфраструктурну опремљеност и мора задовољити услове заштите животне средине.

Храм Српске православне цркве са парохијским домом

На парцели број 3024/1, у урбанистичком блоку бр. 12, на раскрсници Славујеве улице и Државног пута IБ-21 (Нови Сад - Рума), изграђен је храм Српске православне цркве.

Постојећи објекат задржава се у свом габариту.

У случају потребе проширења постојећег верског комплекса и изградње објекта парохијском дома, обавезно је спајање парцела бр. 3024/1 и 3024/2.

За изградњу парохијског дома важе следећа правила за реализацију:

- спратност објекта до П+Пк и
- максимална развијена корисна површина објекта до 200 m² у основи.

4.1.2.1. Посебна правила грађења за површине осталих намена

За сваку појединачну парцелу у зони терена неповољног за изградњу, на којој се планира изградња објеката било које намене, као и за парцелу која је изграђена, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу чији је појас приказан на графичком приказу "План намене земљишта,

саобраћаја, регулације и нивелације" у Р 1:2500, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања, којима ће се прецизније утврдити услови и могућност изградње објеката или обавезно придржавање посебних услова, а све у складу са датим урбанистичким и техничким параметрима. Након неопходних геомеханичких испитивања тла, као посебне документације потребне за изградњу објекта, прецизније ће се дефинисати и позиција објекта на парцели, спратност, начин фундирања и врста конструкције објекта и поступак обезбеђења тла.

Препоручује се повлачење зоне изградње објеката општеградског центра у урбанистичком блоку бр. 6 за 40 m од регулационе линије саобраћајнице, како би се избегла зона терена веома непогодног за изградњу.

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

Од дела парцеле број 1362, може се формирати цела грађевинска парцела укупне површине око 430 m^2, по претходно спроведеној интерној деоби.

Парцеле које се налазе на завршетку стамбених улица (које су планиране за потребе препарцелације већих парцела) прихватају се као грађевинске са ширином фронта мањом од 12 m, тј. са уличним фронтом у ширини регулације стамбених улица.

За сва остала правила која нису дефинисана овим планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 22/15) и Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/15).

4.2. Правила за формирање грађевинске парцеле

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

На подручју у обухвату плана евидентиране су зоне бесправно изграђених породичних стамбених објеката, као и слободни неизграђени простори планирани за друге намене, за које су утврђена правила парцелације.

Новом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање катастарских парцела.

На осталом грађевинском земљишту постојећа парцелација се у највећем делу задржава. Планиране промене парцелације су углавном последица промена регулација улица. Грађевинске парцеле се најчешће се формирају спајањем више постојећих парцела у једну, а према условима датим у овом плану. Неопходно је припајање парцела које немају излаз на јавну површину са парцелама које га имају.

За потребе потпуног комуналног опремања постојећих и новоформираних парцела, не дозвољава се препарцелација постојећих парцела које излазе на јавне саобраћајне површине ширине мање од 8 m.

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

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења.

4.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

Услови за реализацију саобраћајних површина су:

- минимална ширина тротоара за један смер кретања пешака је 1 m, а за двосмерно 1,6 m;
- на местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су на пример: аутобуска стајалишта, школа, вртић, јавни објекти и слично, потребно је извршити проширење пешачких стаза. По правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће. Уколико то није могуће, а услови одвијања саобраћаја захтевају заштиту пешака, морају се предвидети заштитне ограде;
- препорука је да се тротоари и паркинзи изводе од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација);
- тачан положај бициклистичке стазе у профилу Државног пута IIA-119 може одступати од трасе дате у графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације" у размери 1:2500, у циљу очувања постојећег растиња, положаја аутобуских ниша и канала за одводњавања атмосферских вода. Ширина бициклистичке стазе је 2 m и физички мора бити одвојена од осталих видова саобраћаја. Бициклистике стазе завршно обрађивати асфалтним застором;
- најмања планирана ширина коловоза је 3,5 m за једносмерне саобраћајнице, а 5 m за двосмерне. Изузетно коловози могу бити широки 3 m само у приступним улицама. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим у приступним улицама где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина треба да су минимум 8 m. Коловозе завршно обрађивати асфалтним застором;
- на сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са SRPS U.C1. 280-285, а у складу са чл. 161 - 163. 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 и 87/18), иако то на графичком приказу

број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:2500 није приказано;

- улични паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама”, „префабрикованим танкостеним пластичним”, или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња. Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. Уколико у карактеристичном попречном профилу улице нема планираног простора за дрворед, у оквиру паркиралишта се оставља простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Тада пречник отвора за дрво мора бити минимално 1,5 m;
- приликом израде пројектно-техничке документације (реконструкција државног пута, изградња планом предвиђених саобраћајних прикључака и раскрсница, пешачки, стационарни, бициклистички, јавни градски саобраћај) решења се морају ускладити са Правилником о условима који са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11) и осталим важећим стандардима и прописима;
- приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/15) који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и SRPS U.A9. 201-206 који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини;
- за све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу) државног пута, потребно је да се обрате имаоцу јавних овлашћења (ЈП "Путеви Србије" за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих у складу са важећом законском регулативом.
- приликом израде пројектне документације могуће је кориговање трасе саобраћајних површина од решења приказаном у графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико управљач пута то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

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

Једна грађевинска парцела може имати максимално 2 колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклистичка 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.

Општи услови за постављање инсталација у профилу државног пута:

- предвидети двострано проширење државног пута на пројектовану ширину и изградњу додатних саобраћајних трака у потезу евентуалне реконструкције постојећих и изградње додатних раскрсница,
- траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева.

Услови за укрштање инсталација са предметним путем:

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољња ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00 m са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00 m.

Услови за паралелно вођење инсталација са предметним путем:

- предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољње ивице путног канала за одво дњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза,
- на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) потребно је прибављање услова и сагласности ЈП „Путеви Србије“ за израду планске и/или пројектне документације изградњу и постављање истих, у складу са важећом законском регулативом.

Зеленило у коридору државног пута се подижу тако да не ометају прегледност јавних петева и не угрожавају безбедност саобраћаја у складу са чланом 31. Закона о јавним путевима.

4.3.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови за прикључење на водоводну мрежу су:

- прикључење корисника на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке на водовод;
- водомер сместити у одговарајућу просторију у оквиру објекта, уколико то није могуће, водомер сместити у водомерни шахт. Водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије и на парцели корисника;
- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови за прикључење на канализациону мрежу су:

- прикључење корисника на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке на канализацију;
- прикључни (ревизиони) канализациони шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије и на парцели корисника;
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање;
- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација" Нови Сад.

Водни услови

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

За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони Новоселског потока, уважити следеће:

- уз корито потока за велику воду, обострано, мора се обезбедити заштитни појас за стално проходну радно-инспекциону стазу за пролаз и рад механизације која ради на одржавању потока у ширини миниму 7,0 m. У експропријационом појасу потока, односно у заштитном појасу потока, не могу градити никакви објекти, постављати ограде, депоновати материјал, садити дрвеће и сл;
- у случају да се планира постављање подземне инфраструктуре у близини потока, постављање инсталација планирати изван скпропријационог појаса потока, односно изван заштитног појаса потока. Подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1,0 m испод нивоа терена и мора подносити оптерећење од тешке грађевинске механизације којом се одржава поток, а саобраћа приобалним делом;
- саобраћајне површине планирати изван експрпријационог појаса потока, односно изван заштитног појаса потока. Уколико је потребно саобраћајно повезивање леве и десне обале потока, исто је могуће планирати уз изградњу пропуста-мостова, уз услов да се обезбеди статичка стабилност истог и потребан протицај у профилу пропуста-моста у свим условима рада система.

Мере предострожности за изградњу објеката водне инфраструктуре (водовод, фекална и атмосферска канализација) на теренима са неповољним геотехничким карактеристикама

Утврђују се следеће мере:

- све ископе је неопходно континуално подграђивати, без обзира на дубину;
- ископавање и полагање цеви изводити у кампадама дужине макс. 10 m;
- ровове затрпавати песком, уз прописно збијање, у што краћем временском року;
- за већину деоница биће непходно снижавање нивоа подземне воде, како би се обезбедио ископ у сувом;
- користити материјале који трпе одређене деформације, као и флексибилне везе између њих (посебно када су у питању водоводне инсталације);
- атмосферску канализацију изводити искључиво у отвореним бетонским каналима, поред постојећих и планираних саобраћајница;
- где год је то изводљиво, оставити могућност инспекције и евентуалних поправки свих оштећења које могу настати;
- размотрити могућност да се главни колектори поставе у бетонске каналете, а да се дно и косине ископа обложе водонепропусном фолијом;
- све радове треба изводити у хидролошки најповољнијем периоду године (суво време) ;
- у току свих радова неопходан је геотехнички надзор, картирање ископа са уписивањем у грађевински дневник;
- приликом изградње нових улица и реконструкције постојећих, избегавати већа засецања и насипања. Тамо где их је немогуће избећи (ако таквих места буде), неопходно је извести допунска геотехничка истраживања, како би се дефинисале потпорне конструкције и услови извођења радова;
- све евентуалне хаварије на водоводној и канализационој мрежи потребно је у најкраћем року санирати, а њихове последице отклонити. Како би се овакве појаве на време уочиле, потребно је предвидети редовну контролу цевовода, режима потрошње воде, неправилности у раду и сл.

4.3.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом планиране трансформаторске станице 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 трансформаторске станице. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од ЕПС Дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад".

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно - регулационог сета. Детаљније услове за прикључење прибавити од 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.

4.4. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

У оквиру обухвата плана, за следеће локалитете је обавезна израда урбанистичког пројекта, а по смерницама дефинисаним планом:

- комплекс основне школе (урбанистички блок 6),
- зонски спортско-рекреациони центар (урбанистички блок 10),
- породично становање у затвореним стамбеним комплексима.

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године..... А4
2. Извод из Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем А4
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације ..... Р 1 : 2500
4. План регулације површина јавне намене..... Р 1 : 2500
5. План водне инфраструктуре..... Р 1 : 2500
6. План енергетске инфраструктуре ..... Р 1 : 2500
7. Синхрон план водне и енергетске инфраструктуре и електронских комуникација..... Р 1 : 2500
8. Попречни профили улица. ..... Р 1 : 200

План детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици, садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

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

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације Староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада”, број 24/11), у делу који је обухваћен овим планом.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-182/2014-I
20. фебруар 2019. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић, с.р.

144

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XLVII седници од 20. фебруара 2019. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ЗАПАДНО ОД ФРУШКОГОРСКЕ УЛИЦЕ У БУКОВЦУ

1. УВОД

План детаљне регулације простора за породично становања западно од Фрушкогорске улице у Буковцу (у даљем тексту: план), обухвата простор у грађевинском подручју насељеног места Буковац, које припада Катастарској општини Буковац.

Конфигурација терена, надморска висина, непосредна близина Националног парка „Фрушка Гора“ и близина града Новог Сада, издвајају овај простор као погодан за квалитетно и комфорно породично становање, али и различите видове туризма, угоститељства и спортских активности.

План генералне регулације насељеног места Буковац („Службени лист Града Новог Сада” број 44/15) (у даљем тексту: План генералне регулације), намењио је обухваћени простор за породично становање и заштитно зеленило са сабраћанјим површинама.

1.1. Правни и плански основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора за породично становања западно од Фрушкогорске улице у Буковцу („Службени лист Града Новог Сада”, број 61/17), коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XXIX седници, 14. децембра 2017. године.

Плански основ за израду плана је План генералне регулације, који је утврдио правила усмеравајућег карактера за израду плана детаљне регулације.

1.2. Циљ доношења плана

Циљ доношења плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, у складу са Планом генералне регулације, чиме ће се створити основ за реализацију планиране намене становања. Посебна пажња посветиће се начину уређења градских парцела на којима су реализовани објекти без грађевинске дозволе, а све у скалду са режимом утврђеним за изградњу на нестабилним падинама.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено грађевинско подручје у Катастарској општини Буковац, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе плана утврђена је преломна тачка на граници парцела бр. 1752 и 1082(улица). Од тачке у правцу југоистока граница прати средину улице(парцела број 1082) и долази до осовинске тачке број 2 на осовини Козарачке улице, затим скреће ка југозападу, прати осовину Козрачке улице до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 1736/8. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати претходно описан правац и северну границу парцела бр. 1736/8 и 1735/4 и продуженим правцем северне границе парцеле број 1735/4 долази до осовине Фрушкогорске улице. Од тачке у правцу југозапада граница прати осовину Фрушкогорске улице до пресека са северном границом парцеле број 1705/1, затим скреће ка западу, прати северну границу парцеле број 1705/1 и долази до тромеђе парцела бр. 1705/1, 1703/1 и 0713/2. Даље, граница прати границу грађевинског подручја насеља и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе плана.

Планом је обухваћено 9,68ha.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Насеље Буковац је типични представник типа збијеног планинског насеља насталог дуж фрушкогорских потока, издуженог облика са уским и кривудавим улицама нагнутим према поточном кориту. Коте терена на коме је изграђено насеље крећу се од 120-220 m надморске висине. Рељеф је условио кривудаве и стрме улице, што чини ово насеље аутентичним.

3.1. Концепција уређења простора

Концепција уређења обухваћеног простора базира се, пре свега на принципу континуитета са основном наменом и правилима уређења и грађења простора утврђеним Планом генералне регулације, закључака из анализе постојећег стања, важеће урбанистичке документације, достављених услова јавних комуналних предузећа и осталих надлежних институција.

Објекти изграђени у последњих 20 година, често непримерених форми и облика, налазе се не само по ободу насеља, већ и у старој структури насеља. На просторну организацију, као и ширење грађевинског подручја, утицала је бесправна изградња. Највећи број бесправних објеката изграђен је у улицама Фрушкогорској и Козарачкој, у подножју Подвезирца, као и у источном делу грађевинског подручја.

Концепција уређења простора подразумева реконструкцију и урбану обнову простора, изградњу породичних објеката у складу са савременим потребама и наменама, уз задржавање урбане матрице, морфологије (облика и величине) парцеле, и очување стеченог миљеа изграђене средине и амбијената предметног простора.

На подручју у обухвату Плана генералне регулације, утврђен је режим изградње на нестабилним падинама (условно повољан терен – режим Б), где су потребна детаљна геомеханичка и инжењерско - геолошка истраживања, на основу којих се одређује обим и врста санације.

Планирана намена у обухвату плана је породично становање са заштитним зеленилом и саобраћајним површинама.

На обухваћеном подручју нису евидентирана непокретна културна добра ни археолошки локалитети.

Такође нема евидентираних природних добара.

3.2. Подела на урбанистичке целине

Простор се намењује за породично становање са заштитним зеленилом.

Према намени, структури, просторним карактеристикама, начину и условима уређења и изградње, на грађевинском подручју које је обухваћено планом издвајају се две урбанистичке целине. На графичком приказу број 2 „План намене површина са поделом на урбанистичке целине” у Р 1:2500, приказана је за сваку урбанистичку целину намена простора у оквиру одређених зона.

3.2.1. Урбанистичка целина 1

Урбанистичка целина 1 обухвата простор између улица Козарачке и Фрушкогорске, и има површину око 5,7 ha. Намена које се планира у оквиру ове целине је породично становање до П+1+Пк.

У оквиру ове целине се налазе неизграђене парцеле и објекти изграђени без грађевинске дозволе.

3.2.2. Урбанистичка целина 2

Урбанистичка целина 2 обухвата простор са парне стране Козарачке улице, и има површину око 3,95 ha. Намене које се планирају у оквиру ове целине су заштитно зеленило и породично становање до П+1+Пк уз Козарачу улицу.

У оквиру ове целине налазе се објекти изграђени без грађевинске дозволе на градском земљишту.

3.3. Нумерички показатељи

Табела: Намена површина

Намена:	Површина (ha):	Учешће у укупном простору:
породично становање	6,56	67,83 %
заштитно зеленило	2,40	24,81 %
улице	0,72	7,36 %
Укупно:	**9,68**	**100 %**

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.4.1. План регулације површина јавне намене

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

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 312, 314, 1700, 1724/6, 1724/7, 1725, 1729, 1731/3, 1737/1, 1739 и делови парцела бр. 308/1, 309/1, 316/6, 406, 408, 1082, 1085, 1698/1, 1699/1, 1699/2, 1699/3, 1699/4, 1699/5, 1701/2, 1701/3, 1701/4, 1701/5, 1701/6, 1701/7, 1701/8, 1703/2, 1704, 1714, 1715, 1716/1, 1716/2, 1717, 1724/5, 1726, 1727, 1733, 1735/4, 1735/6, 1735/7, 1738, 1740/1;
- трансформаторска станица: део парцеле број 1717.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу " План регулације површина јавне намене", важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

3.4.2. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 145.00m до 195.00m, са падом од југа према северу. Најнижи терен је у средишњем делу, где је планирана улица. Планом нивелације терен се углавном задржава у постојећем стању са евентуалним минималним земљаним радовима. Нагиби су углавном испод 10.00%. Пре реализације саобраћајница терен је потребно снимити и нивелационо решење прилагодити постојећем стању уз поштовање основне концепције плана, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице,
- нагиб нивелете.

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Планирано решење саобраћајне мреже заснива се на постојећој и планираној саобраћајној мрежи, потреби решавања кључних проблема које је проузроковао саобраћај у постојећем стању, развоју саобраћајне мреже планиране плановима ширег подручја, а све у складу са развојем планираних садржаја на овом простору.

У саобраћајној мрежи насеља Буковац, простор који обухвата план наслања се на улице Фрушкогорску и Козарачку, које се даље повезују на Улицу краља Петра I у свом западном делу, која је сабирна улица и повезују овај простор са уличном мрежом Буковца

Планирано решење саобраћајне мреже заснива се на постојећој и планираној саобраћајној мрежи. На графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:2500, дефинисана је мрежа планираних улица.

Планом се успоставља секундарна улична мрежа, која се уклапа у мрежу постојећих улица и атарских путева и новоформираних.

Планиране улице су стамбене и прилагођене постојећим парцелама и интерним парцелацијама на простору плана.

Регулације улица планиране су у складу са просторним могућностима и уз уважавање потреба за ефикасним одвијањем саобраћаја моторних возила и пешака.

На простору у обухвату плана планира се улична мрежа која приближно прати постојећи терен и повезује постојеће улице Фрушкогорску и Козарачку, са попречним профилима који омогућавају смештање неопходне инфраструктуре, коловоза и тротоара.

Паркирање возила вршиће се у оквиру грађевинске парцеле.

3.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Постојећа водоводна мрежа реализована је у делу Фрушкогорске улице, као и на делу Козарачке улице, са профилом Ø 100 mm.

Планирана секундарна водоводна мрежа изградиће се у свим постојећим и новопланираним улицама, и биће профила Ø 100 mm.

Планирана мрежа повезаће се на постојећу водоводну мрежу у поменутим улицама.

Изградњом планиране секундарне водоводне мреже решиће се потребе за санитарном водом. Потребе за водом које не захтевају санитарни квалитет воде, могу се решити преко бушеног бунара на парцели корисника, у складу са потребама.

Положај постојећих и планираних инсталација водовода дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

У северном делу предметног простора, постоји изграђена канализациона мрежа отпадних вода и она је профила Ø 250 mm.

Планирана секундарна канализација отпадних вода изградиће се у свим улицама, где то околна намена простора захтева, и биће профила Ø 250 mm.

Планираном канализацијом, отпадне воде оријентисаће се ка поменутој постојећој канализационој мрежи.

Привремено, до изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде предметног простора могу се решавати преко водонепропусих септичких јама, на парцелама корисника.

Септичку јаму поставити минимум 3 m од границе парцеле.

Одвођење атмосферских вода предметног простора биће преко отворене уличне каналске мреже, с тим да се оставља могућност њеног зацевљења, ако то просторни, хидраулички или неки други услови захтевају. Укупна оријентација атмосферских вода биће према Буковачком потоку. Крајњи реципијент атмосферских вода је река Дунав.

Планирано одвођење отпадних и атмосферских вода у потпуности ће задовољити потребе планираних корисника на предметном подручју.

Положај планираних инсталација канализације дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

3.5.3. Енергетска инфраструктура

3.5.3.1. Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (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 изградиће се одређен број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планиране ТС која је приказана у графичком прилогу „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“, 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 трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m 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.

Све електроенергетске објекте и инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од ЕПС "Дистрибуција", огранак Електродистрибуција Нови Сад.

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

3.5.3.2. Снабдевање топлотном енергијом

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

Снабдевање из гасификационог система биће обезбеђено из главне мерно-регулационе станице (ГМРС) „Поповица“ која је изграђена изван обухвата плана. Од ГМРС и припадајуће МРС је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа која делом захвата подручја око подручја обукваћеног планом, коју је потребно проширити зависно од потреба. Планирани објекти ће се снабдевати топлотном енергијом изградњом прикључка од планиране дистрибутивне мреже до потрошача. У случају потреба за већом количином топлотне енергије могућа је изградња прикључног гасовода притиска до 16 bar и сопствених МРС на парцелама инвеститора.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони систем могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора и коришћењем 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.

3.5.3.3. Обновљиви извори енергије

На овом 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 објекта свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

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

- објекти породичног становања – 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.

(Хидро) геотермална енергија

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

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

3.5.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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

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

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.

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

3.5.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети 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 20m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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

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

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 са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

3.6. План уређења зелених и слободних површина

Концепција озелењавања овог простора састоји се од формирања појаса заштитног зеленила и зеленила у оквиру породичног становања.

Заштитно зеленило је формирано на површинама у деловима насеља где је неопходно због конфигурације терена, у циљу ублажавања бујичних токова и спирања плодних слојева земљишта.

Нагнуте површине не треба никада остављати без одговарајућег биљног покривача (траве и ниско шибље), користити оне врсте које имају корен способан за везивање и задржавање честица земље (разгранат, жиличаст, мрежаст). Најефикаснији облик биљног прекривача за спречавање ерозије представља густи шумски прекривач. Претходно се изводи стабилизовање земље травама које добро вежу земљишну масу, или пак бусеном трава и жбуњем са веома развијеним кореном.

Зелени заштитни појасеви треба, осим функције заштите од ерозионих процеса, да имају естетску и делом рекреативну улогу јер могу да послуже и као место за шетњу и одмор. Избор садница треба да је одговарајући (дубок коренов систем), са отпорношћу на услове средине, ветар и начин одржавања.

Уређене предбаште, вртови и воћњаци у намени породичног становања могу на нивоу насеља да обезбеде висок проценат заступљености зеленила.

У оквиру кућа породичног становања, слободни делови парцеле су организовани као предбашта и кућни врт, а уређени према нахођењу самих становника. На површинама где је планирано ново породично становање, где није могуће подизање дрвореда, улично зеленило ће заменити формирано шибље или декоративно дрвеће у предбаштама породичног становања.

У кућном врту треба да буду заступљене врсте високог декоративног листопадног и четинарског дрвећа. С обзиром на веома погодну пластику терена, косине се могу украсити вишегодишњим цвећем и ниском зимзеленом вегетацијом у комбинацији са подзидима и степеницама.

Пожељна је пејзажна обрада кућних вртова јер се блокови формирају на терену у нагибу. У кућном врту треба да буду заступљене врсте високог декоративног листопадног и четинарског дрвећа. На једном делу парцеле може се формирати воћњак и мањи повртњак. Организацију простора, врсте вегетације и стилске карактеристике усагласити са архитектонским елементима обликовања куће и начином коришћења слободног простора парцеле.

Поставка планираних дрвореда треба да се изведе према садржајима попречних профила улица. Пошто су улични профили узани и није могуће подизање дрвореда, улично зеленило ће заменити шибље формирано као високостаблашице или декоративно дрвеће у предбаштама породичног становања.

3.7. Заштита градитељског наслеђа

На простору обухваћеном планом нема података о постојању евидентираних објеката од значаја за градитељско наслеђе нити познатих археолошких локалитета. Услови за заштиту градитељског наслеђа дефинисани су од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

У складу са чланом 109. Закона о културних добрима добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон), ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

3.8. Мере очувања природних добара

Према подацима надлежног завода за заштиту природе, на подручју у обухвату плана нема заштићених природних добара нити заштићених подручја.

3.9. Инжењерско–геолошки и природни услови

Литолошка класификација и погодност терена за изградњу

На основу инжењерско-геолошке карте, на простору у обухвату плана, заступљен је терен условно повољан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 2,5-2,0 kg/cm²; могућа је градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција).

Литолошку класификацију чини непромењени лес.

Педолошка структура

Заступљени тип земљишта на већем делу простора у обухвату плана је чернозем на лесу и лесоликим седиментима – карбонатни – посмеђени, а на мањем делу је алувијално земљиште (флувисол) и делувијално земљиште, (коливијум) – карбонатно и бескарбонатно.

Сеизмичност

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

Према карти сеизмичке рејонизације подручје плана се налази у зони осмог степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за +-1° MCS што је потребно проверити истражним радовима.

Климатске карактеристике

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

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули 72,8 mm/m² и децембар 58,5 mm/m², и два минимума - март 35,3 mm/m² и септембар 33,4 mm/m², при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m².

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

Релативна влажност ваздуха је у распону од 60-80% током целе године.

Најчешћи ветар је из југоисточног и северозападног правца. Остали правци ветра нису посебно значајни. Јачина ветра је између 0,81-1,31 m/s.

3.10. Услови и мере заштите животне средине

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

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

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

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

Заштита ваздуха

На простору у обухвату плана претежна намена породично становање, нису евидентиране активности, нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет ваздуха.

Планирањем заштитног зеленила и зелених површина дуж саобраћајница, и на слободним деловима парцела са породичним становањем побољшаће се микроклиматски услови предметног простора.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору у обухвату плана, обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха (“Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха (“Службени гласник РС”, бр. 11/10, 75/10 и 63/13), Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, број 6/16), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита вода

Део простора у обухвату плана нема изграђену канализацијону 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 отпадних вода у подземље.

Заштита вода остариће се поштовањем следеће законске регулативе:

- Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12 и 101/16),
- 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 приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 24/14),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 50/12), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, надстрешница објеката, чији квалитет одговара II класи могу се без пречишћавања, путем уређених испуста упуштати у затворену атмосферску канализацију.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинзи, манипулативне површине), пре испуста у јавну атмосферску канализациону мрежу предвидети одговарајући контролисани прихват или предтретман на уређају за примарно пречишћавање. Издвојена уља и седимент из уређаја за предтретман уклонити на безбедан начин уз обезбеђење заштите површинских и подземних вода од загађења.

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

Заштита земљишта

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 штет-

них 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.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагање отпада на места која нису намењена за ту намену. У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

Заштита од буке

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

Управљање отпадом

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 14/16) и подзаконским актима која проистичу из овог закона – Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10), Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Службени гласник РС", број 98/10), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

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

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадака (хартија, стакло, пластика, метал).

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Потребно је: сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада; успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења; спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају: откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима, обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за провођење заштите од нејонизујућих зрачења; вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења, и др.

3.11. 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 непосредне 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 о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара

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 и 20/15), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое 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).

При планирању и пројектовању објеката обавезна је примена Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС”, број 80/15).

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, напуштени тунели, пећине 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.

3.12. Мере заштите од ратних дејстава

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

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

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је примењивати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама" ("Службени гласник РС" број 22/15). Применом стандарда о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања локацијских услова за изградњу.

Такође, потребно је примењивати стандарде SRPS U.A9. 201-206, Стратегију приступачности Града Новог Сада 2012-2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 21/12), као и друге важеће прописе и стандарде који регулишу ову област.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја и нивелације са поделом на просторне целине" у Р 1:2500 дефинисане су намене површина и спратност.

4.1. Правила грађења за породично становање

Планом се одређује посебан режим изградње, пошто је терен у нагибу, условно повољан, нестабилних падина (режим Б) где су потребна детаљна геомеханичка и инжењерскогеолошка истраживања на основу којих се одређује обим и врста санације.

Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели (до П+1+Пк). На грађевинским парцелама намењеним становању могу се планирати и пословни објекти, али са оним делатностима чије пословање не угрожава становање (административне, услужне и комерцијалне делатности, садржаји забаве, образовања, здравства, културне делатности, услужно занатство, затим делатности из терцијарног сектора, као и одређене делатности из производног занатства). Учешће пословног у укупном изграђеном простору на парцели је до 50%. Од пословних делатности изузимају се производне или привредне делатности, услужно-занатске делатности које угрожавају становање и околину, односно које их угрожавају буком, гасовима, отпадом било које врсте и сл.

У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално три стамбене јединице. У случајевима да се на парцели планира и пословна делатност, укупан број стамбених и пословних јединица је три. На постојећој грађевинској парцели, чија је површина мања од најмање површине утврђене овим планом, објекат може да има две јединице (стамбене и пословне).

Планирана спратност главног стамбеног објекта је до П+1+Пк (висина надзитка је до 1,60 m).

Код изградње подрумске или сутеренске етаже нових објеката, обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. Подрумске или сутеренске етаже намењују се за гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и сл.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као слободностојећи или у прекинутом низу, што зависи од постојећег стања на парцели, али и начина изградње на суседним парцелама. Тачан положај грађевинске линије у односу на регулациону линију се не условљава, али она треба да буде усклађена са грађевинском линијом већине изграђених објеката у улици. Грађевинска линија се може поклапати са регулационом, и може бити увучена у односу на регулациону линију 3-10 m. У зони у којој постоје изграђени породични стамбени објекти растојање грађевинске линије од регулационе утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

На парцелама мањим од 600 m² највећи максимални индекс је до 50%. На парцелама већим од 600 m², у случајевима када се планира изградња само стамбеног објекта, максимални индекс заузетости је 40% у односу на величину парцеле, а у случајевима када се планира изградња стамбених и пословних објекта, максимални индекс заузетости је 50% у односу на величину парцеле.

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена.

У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и помоћних простора у пословни простор, и доградња до дозвољеног индекса заузетости. Постојећи објекти се могу реконструисати, дограђивати, надограђивати или заменити новим, у складу са урбанистичким параметрима и условима дефинисаним овим планом.

Правила парцелације

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза. Грађевинска парцела на којој се планира изградња објекта мора да има излаз на јавну површину. Задржавају се постојеће катастарске парцеле, које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан овим правилима.

Парцелација и препарцелација неизграђених парцела намењених становању може се вршити под условом да се формирају грађевинске парцеле минималне површине 400 m² за изградњу слободностојећег објекта, минималне површине 270 m² за изградњу двојног објекта на парцели, минималне површине 200 m² за изградњу објеката у прекинутом низу.

На просторима на којима је реализовано породично становање парцелација се може вршити под условом да нове парцеле не буду мање од 300 m², а ширина фронта буде минимум 12 m. Затечене изграђене парцеле, које су мање површине од 300 m² и фронта 12 m, а налазе се у блоковима у којима је већ реализовано породично становање, могу се задржати као грађевинске парцеле. На овим парцелама могући су сви радови до плански утврђених параметара, у складу са осталим правилима дефинисаним овим планом. Изузетно, парцела број 310/5 се задржава као грађевинска парцела у својој површини и габариту. Није дозвољено формирање нових грађевинских парцела, односно препарцелација постојећих парцела које су оријентисане на колско-пешачки пролаз парцела број 1700. Услов за парцелацију парцеле број 1726 је да се улични фронт формира приступом са планиране улице са северозападне стране.

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта и објеката у прекинутом низу је 12 m, за изградњу двојних објеката је 8 m. Препоручује се да најмања ширина грађевинске парцеле буде 15 m.

Дозвољена одступања код планом утврђених правила за формирање грађевинске парцеле су до 10%.

Обликовање објекта

Породични стамбени објекти могу се пројектовати са косим или равним кровом. Коси кровови се граде без назитка или са назитком, а простор у оквиру волумена крова може се користити као таван или имати другу намену (становање, пословање). Максимална висина надзитка поткровне етаже је 1,60m. Максималан нагиб кровних равни је 33°. У поткровној етажи може постојати само једна независна етажа. Равни кровови се изводе као класични равни кровови са непроходном или проходном кровном терасом или као коси кровови малог нагиба (до 15°).

У случају да је на једном објекту изграђено дворишно крило на граници са суседном парцелом, а на другом, који се на њега наслања, планира његова изградња, посебно водити рачуна о њиховој усклађености и код вертикалне и код хоризонталне регулације. Дворишна крила не могу имати већу висину од главног објекта.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

За грађевинске елементе, као и за бочне удаљености са суседном парцелом, на нивоу приземља, испаде на објектима - грађевинске елементе (еркере, доксате, балконе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.), отворене спољне степенице, грађевинске елементе испод коте тротоара – подрумске етаже, примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/15).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних објеката (летње кухиње, остава, гаража, котларнице и сл.), као и приземних пословних објеката за делатности које не угрожавају становање, до дозвољеног максималног индекса заузетости.

На грађевинској парцели намењеној породичном становању није дозвољена изградња и реконструкција објеката за делатности које буком, вибрацијом и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву, кречане, грађаре, шпедиције и сл.).

Одводња атмосферских падавина са кровних површина ових објеката мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Паркирање се планира, слободно или изградњом приземних гаража, у дворишном делу парцеле (1 паркинг место – 1 стан). Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња приземних гаража, кров мора бити благог нагиба до 10°, са падом према парцели корисника.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом или транспарентном и зеленом оградом до висине 1,80 m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Услови за изградњу економских објеката

На парцелама може се одобрити изградња економских објеката под условом да на парцели буду посебно изграђени стамбени и економски део. Стамбени објекат мора бити лоциран у стамбеном делу парцеле и испуњавати и друге услове утврђене за изградњу индивидуалних стамбених зграда.

На стамбеном делу парцеле може се одобрити изградња само једног стамбеног објекта, али и летње кухиње, млекаре, санитарног пропусника, магацина хране за сопствене потребе и сл.

У оквиру економског дела парцеле могу се градити следећи објекти:

- објекти за гајење животиња, пратећи објекти за гајење животиња (испусти за стоку, бетонске шисте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење ђубришта);
- објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, сило јаме и сл.);
- објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви);
- објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.;

- производни, односно пословни објекти који задовољавају услове заштите животне средине, тј. који својим деловањем – буком, гасовима, отпадним материјама не утичу негативно на примарну функцију – становање;
- објекти за производњу енергије из обновљивих извора за сопствене потребе (постављање соларних панела, изградња мањих постројења за прераду биомасе, издвајање биогаса из биљног и животињаког отпада, за искоришћење геотермалне енергије и сл.).

Максимална спратност економских објеката је П.

Услови и начин држања и заштита домаћих животиња у некомерцијалне сврхе уређује се Одлуком о држању домаћих животиња ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 60/10, 12/11, 17/11 - исправка, 1/12, 65/13 - др. одлука, 13/14, 11/15, 33/15 - аутентично тумачење и 63/15).

Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Минимално растојање сточне стаје од било ког стамбеног објекта је 15 m, а осталих објеката загађивача 20 m од стамбених објеката или бунара. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање између нових објеката утврђује се применом ових правила о минималном растојању. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између помоћних и економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 m. Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,00m.

Сточне стаје и нужници морају имати септичку јаму са поклопцем, озидану као непропусну јаму која има обезбеђено одвођење преливне воде или њено биолошко пречишћавање.

Економски и помоћни објекти морају бити изграђени од ватроотпорног материјала.

4.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

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

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр.101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13),
- 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 и 41/18 - др. закон),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15), који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, разрађују урбанистичко-технички услови за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и SRPS U.A9. 201-206, који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом стандарда SRPS U.C1. 280-285, а у складу са чл. 161 – 163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то у графичком прилогу број 5 није приказано.

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

Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, и у складу са SRPS U.A9.202 који се односи на несметано кретање инвалида.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m. Уже су само по неке приступне саобраћајнице које воде до атарских путева, које су минималне ширине 3,5 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m.

Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним плочама", "префабрикованим танкостеним пластичним", или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.C4.234 од 25.5.2005. године, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Такође је потребно извршити резервацију места за паркирање у складу са SRPS U.A9.204 од 18.6.1988. године који се односи на просторне потребе особа са посебним потребама.

На местима где то услови дозвољавају, и ако није уцртано у графичком приказу, могућа је изградња уличних паркинга уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,30 m до 2,50 m, а дужина од 4,60 m (са препустом и препоручује се због уштеде простора) до 5,0 m. Димензија једног паркинг места за подужно паркирање је 5,5 x 2 m.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Прикључење корисника на уличну мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке. У случају да се објекат може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу увек даје на секундарну мрежу.

Сви укрштаји и прикључци, односно саобраћајне површине којима се повезује јавни пут ниже категорије са јавним путем више категорије или некатегорисани пут, односно прилазни пут са јавним путем, морају се изградити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут више категорије са којим се укршта, односно на који се прикључује, у ширини од најмање 3m .

4.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

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

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

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

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

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

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m од сваке стране.

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

Водоводни прикључци

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

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

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m^2 код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

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

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

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

Није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

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

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

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

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад, а у складу са типом објекта, техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности

испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 60/10, 8/11- исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

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

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

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

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

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

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

4.2.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом планиране трансформаторске станице 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 трансформаторске станице. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од ЕПС Дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад".

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно - регулационог сета. Детаљније услове за прикључење прибавити од 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.

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

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

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1.1. Извод из Плана генералне регулације насељеног места Буковац – намена површина А3

1.2. Извод из Плана генералне регулације насељеног места Буковац – погодност терена за изградњу А3

2. План намене земљишта, саобраћаја и нивелације 1: 2500

3. План регулације површина јавне намене 1: 2500

4. План водне инфраструктуре 1: 2500

5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација 1: 2500

6. Синхрон план водне, енергетске инфраструктуре и електронских комуникација..... 1:2500.

План детаљне регулације простора за породично становање западно од Фрушкогорске улице у Буковцу, садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

План детаљне регулације простора за породично становање западно од Фрушкогорске улице у Буковцу, доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране (www.skupstina.novisad.rs).

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-99/2018-I
20. фебруар 2019. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић, с.р.

145

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XLVII седници од 20. фебруара 2019. године, доноси

О Д Л У К У
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БУЛЕВАР III" У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ У УЛИЦИ ХИЛАНДАРСКОЈ БРОЈ 3)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана детаљне регулације "Булевар III" у Новом Саду (локалитет у Улици Хиландарској број 3) („Службени лист Града Новог Сада“, број 16/18) мења се и допуњује **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БУЛЕВАР III" У НОВОМ САДУ** („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/06, 48/09, 21/15, 9/16 и 61/17) (у даљем тексту: План), у делу обухвата Плана у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе дела обухвата Плана који се мења утврђена је тачка на граници парцела бр. 7072 и 10478 (Улица Хиландарска). Од ове тачке граница редом прати: у правцу запада јужну границу парцеле број 7072, у правцу југа западну границу парцеле број 7073, у правцу истока јужну границу парцеле број 7073 и долази до тромеђе парцела бр. 7073, 7076/1 и 10478 (Улица Хиландарска). Даље, граница скреће ка северу, прати границу парцела бр. 7073 и 10478 (Улица Хиландарска) до преломне тачке на граници парцела бр. 7073 и 10478 (Улица Хиландарска), затим пресеца парцелу број 10478 (Улица Хиландарска) и долази до почетне тачке описа границе.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухваћено је 914 m^2.

Члан 2.

У Плану одељак **„3.0. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ“** пододељак **„3.2. Подела простора на грађевинске целине према намени, функцији и начину изградње“** став 8. после реченице пете додаје се реченица која гласи:

"Изузетак представља објекат у Улици Хиландарској број 3 где се на уличном делу планира објекат спратности Су+П+3+Пк, док је планирана спратност дворишног крила Су+П+3, а паркирање се планира на парцели и у оквиру подземне етаже."

У одељку **„4.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАДЊЕ“** део: **„ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ НУМЕРИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА ПО БЛОКОВИМА“** Табела бр. 2 мења се и гласи:

”

Број блока	Бруто површина блока ha	Нето површина блока ha	Површина под објектима m²		Стање m²	Површина под објектима m²		План m²	Укупно m²	Si %	Kiz	Број станова		Укупно станова	Број становника
			стамбена	пословна		стамбена	пословна					стање	план		
1/15	2,4	1,43	2007	2741	4748	2913	904	3817	8565	59					
			бруто развијена површина m²			бруто развијена површина m²									
			стамбена	пословна		стамбена	пословна								
			5389	9278	14667	12692	5617	18309	32976		2,31	238	140	378	1134

”

„ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ НУМЕРИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА“ Табела бр. 7 мења се и гласи:

"

Број блока		**1/1**	**1/15**	**1/16**	**1/17**	**1/18**	**Укупно**
Бруто површина блока ha		7,01	2,40	2,04	3,15	1,20	15,80
Нето површина блока ha		3,63	1,43	1,56	1,81	0,76	9,19
Површина под објектима m^2	стамбена	10619	4920	3683	3726	3832	
	пословна	6786	3645	4513	6130	1184	
Укупна		17405	8565	8196	9856	5016	
Бруто развијена површина под објектима m^2	стамбена	72011	18081	24626	12349	18414	144938
	пословна	18386	14895	4513	26820	1824	67589
Укупна		90397	32976	29139	39135	20238	210994
Степен заузетости Si %		45	59	52	54	66	
Степен искоришћености Kiz		2,5	2,31	2,3	2,16	2,48	2,32
Број станова		961	378	395	221	392	2341
Број становника		2883	1134	1185	663	1137	6984

"

У одељку **„5.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА“** пододељак „ **5.2. Правила за уређење и изградњу објеката у блоковима“** подтачка **„5.2.2. Правила за уређење и изградњу објеката у блоку 1/15“** део ***„Планирани вишепородични стамбено- пословни низови“*** став 2. мења се и гласи:

„У источном делу блока, у Хиландарској улици бр. 5, 7 и 9 планира се замена породичних вишепородичним објектима у низу, спратности Су+П+2+Пк (у уличном делу). У Хиландарској улици број 3 у уличном делу планира се замена породичног, вишепородичним објектом спратности Су+П+3+Пк. Ширина објекта је 14 m, са дозвољеним препустима према дворишном и уличном делу. Планирана дворишна крила на објектима у Хиландарској улици бр. 7 и 9 су спратности Су+П+2+Пк, док се у Хиландарској улици број 3 планира дворишно крило спратности Су+П+3 са плитким косим кровом. На делу парцеле број 7073, К.О. Нови Сад I потребно је изградити трансформаторску станицу (ТС) уколико се простор приведе намени пре изградње планиране ТС у Улици Хиландарска бр. 5. "

У ставу 4. реченица друга, после речи: "парцеле," додају се речи: "односно 100% парцеле у Хиландарској улици број 3.".

После реченице друге додају се две реченице које гласе:

"Број подземних етажа се не ограничава. Број планираних паркинг места и планирани број станова морају бити усаглашени уз услов да за сваки стан буде обезбеђено минимум једно паркинг или гаражно место."

Досадашња реченица трећа постаје реченица пета.

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Размера

1.1. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра у Новом Саду – План претежне намене простора са поделом на просторне целине А3

1.2. Извод из Плана детаљне регулације „Булевар III” у Новом Саду – План саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем и са правилама уређења и изградње објеката..... А3

2. План намена површина 1: 500

3. План саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем 1: 500

4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинске парцеле ..... 1: 500.

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације "Булевар III" у Новом Саду (локалитет у Улици Хиландарској број 3), 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 чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове и Јавном предузећу „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа ове одлуке чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације "Булевар III" у Новом Саду (локалитет у Улици Хиландарској број 3) доступна је на увид јавности у згради

Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www. skupstina.novisad.rs.

Члан 5.

Ова одлука 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: 35-582/2018-I
20. фебруар 2019. године
НОВИ САД *Председник*

Здравко Јелушић, с.р.

146

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XLVII седници од 20. фебруара 2019. године, доноси

О Д Л У К У
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ У УЛИЦИ СЛОВАЧКОЈ БРОЈ 6)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду (локалитет у Улици словачкој број 6) ("Службени лист Града Новог Сада“, број 32/17) мења се и допуњује **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ** ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 2/08, 40/10 и 34/17) (у даљем тексту: План) за локалитет у Улици словачкој број 6.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухваћене су целе парцеле бр. 9899/1, 9899/2 и 9899/3 у Катастарској општини Нови Сад I, површине од 508,33 m².

Члан 2.

У Плану одељак **"2.0. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ"** пододељак **"2.1. План поделе простора на јавно и остало грађевинско земљиште"** став 3. алинеја прва, број: "9899/2," брише се.

У алинеји другој, после броја: "9897/1," додаје се број: "9899/2,".

У одељку **"4.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА"** пододељак **"4.2. Правила уређења и правила грађења по блоковима"** подтачка **"4.2.5. Правила уређења и правила грађења у блоку број 19"** део **"Постојећи пословни објекат"** после става 2. додаје се став 3. који гласи:

"Кроз пасаж објекта на парцели број 9899/1 утврђује се право службености пролаза на правцу јавног приступа.".

У делу **"Планирани вишепородични стамбено-пословни низови"** после става 8. додају се нови ст. 9,10,11,12. и 13. који гласе:

"У Улици словачкој број 6, услед реализације објекта спратности Су+П+2+Пк, планира се промена регулације, тако да се део парцеле број 9899/2 припаја парцели вишепородичног становања број 9899/1, на којој је изведен вишепородични стамбени објекат.

Реализоване стамбене јединице у сутерену објекта се задржавају.

Планирана регулациона линија је коригована у складу са реализованим објектом на терену.

Део парцеле број 9899/2 обавезно припојити парцели број 9899/1.

Кроз пасаж објекта на парцели број 9899/1 утврђује се право службености пролаза на правцу јавног приступа.".

Досадашњи ст. 9. до 11. постају ст. 14. до 16.

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду А3
2. Извод из Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новог Саду..... А3
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације.....1 : 500
4. План регулација површина јавне намене .....1 : 500.

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду (локалитет у Улици словачкој број 6) 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 чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове и Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа ове одлуке чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду (локалитет у Улици словачкој број 6) доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Члан 4.

Ова одлука 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: 35-568/2018-I
20. фебруар 2019. године
НОВИ САД *Председник*

Здравко Јелушић, с.р.

147

На основу члана 46. став 1, а у вези са чланом 51б 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 и 83/18) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XLVII седници од 20. фебруара 2019. године, доноси

ОДЛУКУ
О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА ИНСТИТУТА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

Члан 1.

На основу ове одлуке израдиће се одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације комплекса Института у Сремској Каменици ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/08) (у даљем тексту: План), ради доградње објекта Института за онкологију Војводине, Центра за имиџинг дијагностику, по скраћеном поступку, без спровођења поступка раног јавног увида.

Члан 2.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се део грађевинског подручја Плана у Катастарској општини Сремска Каменица, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је преломна тачка број 1. Од тачке број 1 до тачке број 5, граница је дефинисана преломним тачкама чије су координате:

број	Y	X
1	7410643.04	5008685.13
2	7410558.90	5008589.85
3	7410392.21	5008736.50
4	7410495.03	5008852.90
5	7410538.91	5008812.83

Од тачке број 5 граница скреће ка југозападу и долази до западне ивице постојећег објекта, затим скреће ка југоистоку, прати јужну ивицу постојећег објекта и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се 2,98 ha.

Члан 3.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су Планом генералне регулације Мишелука са Рибњаком ("Службени лист Града Новог Сада", број 57/14) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је обухваћени простор претежно намењен комплексу Института у Сремској Каменици, у оквиру кога функционишу три института: Институт за плућне болести Војводине, Институт за онкологију Војводине и Институт за кардиоваскуларне болести Војводине, и саобраћајним површинама.

Члан 4.

Циљ доношења одлуке о изменама и допунама Плана је омогућавање доградње објекта Института за онкологију Војводине, Центра за имиџинг дијагностику, која је значајна за функционисање Института.

Потребно је омогућити проширење основног габарита објекта Центра, на две позиције у југозападном делу објекта, као и реализацију приступне саобраћајнице за економски приступ објекту, која ће имати и функцију противпожарног пута.

Члан 5.

Рок за израду одлуке о изменама и допунама Плана је 30 дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 6.

Средства за израду одлуке о изменама и допунама Плана обезбеђена су у Програму уређивања грађевинског земљишта.

Члан 7.

Одлуку о изменама и допунама Плана израдиће Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Члан 8.

Саставни део ове одлуке су Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације комплекса Института у Сремској Каменици на животну средину, и графички приказ обухвата планског подручја које се мења.

Члан 9.

Јавни увид обавиће се излагањем нацрта одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације комплекса Института у Сремској Каменици, у трајању од 15 дана, у приземљу пословне зграде Јавног предузећа "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, и у просторијама Месне заједнице "Сремска Каменица", Сремска Каменица, Марка Орешковића 1.

Члан 10.

Ова одлука 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: 35-850/2018-I
20. фебруар 2019. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић, с.р.

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, на основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 88/10), а по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број VI-501-1/2018-280 од 20.12.2018. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е
О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМЛЕКСА ИНСТИТУТА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Не приступа се изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације комлекса Института у Сремској Каменици на животну средину, којом ће бити обухваћен простор у границама одређеним одлуком о изради измена и допуна Плана детаљне регулације комлекса Института у Сремској Каменици.

О б р а з л о ж е њ е

Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије" бр. 135/04 и 88/10) прописано је да се стратешка процена врши за планове, програме и основе у области просторног и урбанистичког планирања.

Одлуку о изради стратешке процене доноси орган надлежан за припрему плана, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација. Одлука о изради стратешке процене утицаја на животну средину је саставни део одлуке о изради плана и објављује се.

Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14 и 83/18), у члану 46. ст. 6. прописано је да носилац израде плана, пре доношења одлуке о изради планског документа, од надлежног органа за послове заштите животне средине прибавља мишљење о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину.

Одлуком о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 48/09), одређене су врсте планских докумената у области просторног и урбанистичког планирања за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину. Поред тога прописано је да за измене планских докумената, орган надлежан за припрему плана може одлучити, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација, да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину.

Планом генералне регулације Мишелука са Рибњаком („Службени лист Града Новог Сада“, број 57/14), обухваћени простор претежно је намењен комплексу Института у Сремској Каменици и саобраћајним површинама.

Одлуком о изради измена и допуна Плана, биће обухваћен простор намењен комплексу Института у Сремској Каменици, у оквиру кога функционишу три института: Институт за плућне болести Војводине, Институт за онкологију Војводине и Институт за кардиоваскуларне болести Војводине, који се налази у Катастарској општини Сремска Каменица, површине 2,98 ha.

Овај специјализовани центар има Покрајински и Републички значај. Парк који окружује болничке објекте пројектован је као парк специјалне намене око болнице зе лечење туберкулозе и других плућних болести и представља законом заштићено природно добро – регионални парк.

Поред тога, Генералним планом, парк института у Сремској Каменици сврстан је у категорију паркова специјалне намене.

Циљ израде измена и допуна Плана је омогућавање доградње објекта Института за онкологију Војводине, Центра за имиџинг дијагностику, која је значајна за функционисање Института.

Потребно је омогућити проширење основног габарита објекта Центра, на две позиције у југозападном делу објекта, као и реализацију приступне саобраћајнице за економски приступ објекту, која ће имати и функцију противпожарног пута.

Објекат чији габарит је потребно проширити је приземни. Улаз за пацијенте је са северне стране, а економски улаз са приступним путем организовани су са југозападне стране објекта. Доградња се планира у југозападном делу објекта, где се налази ливада коју окружује дрвеће.

Комплекс Института у Сремској Каменици налази се у оквиру заштићеног природног добра те се, у складу са условима заштите природе, све интервенције у простору морају ускладити са окружењем, уз што мање сече дрвећа и минимално нарушавање природног окружења.

Измене и допуне Плана ускладиће се са Решењем о условима заштите природе које је издао Покрајински завод за заштиту природе (број: 03-2441/2 од 17.09.2018. године), а на захтев Института за онкологију Војводине, за потребе доградње објеката Центра за имиџинг дијагностику.

С обзиром да се ради о мањим изменама и допунама планског документа и да се ради о простору који Одлуком о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 48/09) није утврђен као простор за који се израђује стратешка процена утицаја плана на животну средину, доноси се решење о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације комлекса Института у Сремској Каменици на животну средину.

Зависно од намене и услова за изградњу, за пројекте који буду реализовани на основу измена и допуна Плана детаљне регулације комлекса Института у Сремској Каменици, услови заштите животне средине, односно потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину, биће утврђени 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).

На основу свега наведеног одлучено је као у диспозитиву.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број : V-35-850/18
24. децембар 2018. године
НОВИ САД *в.д. начелника*

Дејан Михајловић, с.р.

148

На основу члана 46. став 1, а у вези са чланом 51б 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 и 83/18) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XLVII седници од 20. фебруара 2019. године, доноси

ОДЛУКУ
О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДБАРЕ У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ НА УГЛУ УЛИЦА ЂОРЂА РАЈКОВИЋА И БЕЛЕ ЊИВЕ)

Члан 1.

На основу ове одлуке израдиће се одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 12/11 и 17/17) (у даљем тексту: План), за локалитет на углу улица Ђорђа Рајковића и Беле њиве, по скраћеном поступку, без спровођења поступка раног јавног увида.

Члан 2.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се локалитет који се налази у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе дела грађевинског подручја Плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 8606, 8607 и 10512. Од ове тачке у правцу југоистока, граница прати источну границу парцела бр. 8604 и 8607, затим скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 8604 и управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 8601, 8604 и 10514 долази до осовине Улице Ђорђа Рајковића. Даље, граница скреће у правцу севера, прати осовину Улице Ђорђа Рајковића до пресека са осовином Улице Беле њиве, затим граница скреће у правцу североистока, прати осовину Улице Беле њиве до пресека са продуженим правцем из источне границе парцеле број 8607. Од ове тачке граница скреће у правцу југоистока, прати претходно описан продужени правац и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се 0,15 ha.

Члан 3.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су Планом генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 52/11, 17/17 и 9/18) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је овај простор намењен за вишепородично становање средњих густина.

Члан 4.

Циљ израде одлуке о изменама и допунама Плана је промена правила и услова за формирање грађевинских парцела, као и преиспитивање планиране спратности.

Члан 5.

Рок за израду одлуке о изменама и допунама Плана је 30 дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 6.

Средства за израду одлуке о изменама и допунама Плана обезбедио је "Bulevar gradnja" doo Novi Sad.

Члан 7.

Одлуку о изменама и допунама Плана израдиће Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Члан 8.

Саставни део ове одлуке су Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду на животну средину, и графички приказ обухвата планског подручја које се мења.

Члан 9.

Јавни увид обавиће се излагањем Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду (локалитет на углу улица Ђорђа Рајковића и Беле њиве), у трајању од 15 дана, у приземљу пословне зграде Јавног предузећа "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, и у просторијама Месне заједнице "Подбара", Нови Сад, Косовска улица број 41.

Члан 10.

Ова одлука 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: 35-490/2018-I
20. фебруар 2019. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић, с.р.

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, на основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 88/10), а по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број VI-501-1/2018-153-а од 10.12.2018. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е
О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДБАРЕ У НОВОМ САДУ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Не приступа се изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду на животну средину, којом ће бити

обухваћен простор у границама одређеним одлуком о изради измена и допуна Плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду (локалитет на углу улица Ђорђа Рајковића и Беле њиве).

О б р а з л о ж е њ е

Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије" бр. 135/04 и 88/10) прописано је да се стратешка процена врши за планове, програме и основе у области просторног и урбанистичког планирања.

Одлуку о изради стратешке процене доноси орган надлежан за припрему плана, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација. Одлука о изради стратешке процене утицаја на животну средину је саставни део одлуке о изради плана и објављује се.

Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14 и 83/18), у члану 46. ст. 6. прописано је да носилац израде плана, пре доношења одлуке о изради планског документа, од надлежног органа за послове заштите животне средине прибавља мишљење о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину.

Одлуком о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 48/09), одређене су врсте планских докумената у области просторног и урбанистичког планирања за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину. Поред тога прописано је да за измене планских докумената, орган надлежан за припрему плана може одлучити, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација, да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину.

Подручје које ће се обухватити одлуком о изменама и допунама Плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду, налази се у Катастарској општини Нови Сад I, на углу улица Ђорђа Рајковића и Беле њиве (Улица Ђорђа Рајковића бр. 28 и 30 и Улица Беле њиве бр. 34) и заузима површину од 0,15 ha.

Циљ израде одлуке о изменама и допунама Плана је промена правила и услова за формирање грађевинских парцела, као и преиспитивање планиране спратности.

С обзиром да се ради о мањим изменама и допунама планског документа и да се ради о простору који Одлуком о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 48/09) није утврђен као простор за који се израђује стратешка процена утицаја плана на животну средину, предлаже се доношење решења о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке изменама и допунама Плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду на животну средину.

Зависно од намене и услова за изградњу, за пројекте који буду реализовани на основу измена и допуна детаљне регулације Подбаре у Новом Саду (локалитет на углу улица Ђорђа Рајковића и Беле њиве), услови заштите животне средине, односно потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину, биће утврђени 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).

На основу свега наведеног одлучено је као у диспозитиву.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-35-490/18
12. децембар 2018. године
НОВИ САД

в.д. начелника

Дејан Михајловић, с.р.

149

На основу члана 46. став 1, а у вези са чланом 51б 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 и 83/18) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XLVII седници од 20. фебруара 2019. године, доноси

ОДЛУКУ
О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ПРАВОСУДНИХ ОРГАНА У НОВОМ САДУ

Члан 1.

На основу ове одлуке израдиће се одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације блока правосудних органа у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 31/10, 91/17 и 12/17 - исправка) (у даљем тексту: План), ради формирања грађевинске парцеле за изградњу Апелационог суда, по скраћеном поступку, без спровођења поступка раног јавног увида.

Члан 2.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се део грађевинског подручја Плана у Катастарској општини Нови Сад II, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе дела грађевинског подручја Плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 847, 854/1 и 7756 (Улица Максима Горког). Од ове тачке у правцу севера продуженим правцем источне границе парцеле број 847, граница долази до осовине Улице Максима Горког, затим скреће ка истоку, прати осовину Улице Максима Горког до пресека са осовином Стражиловске улице, односно до осовинске тачке број 4104. Даље, граница скреће ка југу, прати осовину Стражиловске улице до пресека са осовином Радничке улице, до осовинске тачке број 1174, затим скреће ка западу, прати осовину Радничке

улице до пресека са управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 845, 855 и 7758/1(Радничка улица). Од ове тачке граница скреће ка северу, прати источну границу парцеле број 855, пресеца парцелу број 854/1 до југоисточне преломне тачке парцеле број 847, затим прати источну границу парцеле број 847, и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се 1,28 ha.

Члан 3.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су Планом генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада", бр. 40/11, 30/12 - исправка, 45/15, 63/15, 9/16, 19/16, 34/17 и 21/18) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је обухваћени простор намењен општеградском центру, вишепородичном становању и Основној музичкој школи "Јосип Славенски".

Члан 4.

Циљ доношења одлуке о изменама и допунама Плана је формирање грађевинске парцеле за изградњу Апелационог суда.

Члан 5.

Рок за израду одлуке о изменама и допунама Плана је месец дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 6.

Средства за израду одлуке о изменама и допунама Плана обезбеђена су у Програму уређивања грађевинског земљишта за 2019. годину („Службени лист Града Новог Сада", број 59/18).

Члан 7.

Одлуку о изменама и допунама Плана израдиће Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Члан 8.

Саставни део ове одлуке су Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блока правосудних органа у Новом Саду на животну средину, и графички приказ обухвата планског подручја које се мења.

Члан 9.

Јавни увид обавиће се излагањем нацрта одлуке изменама и допунама Плана детаљне регулације блока правосудних органа у Новом Саду, у трајању од 15 дана, у приземљу пословне зграде Јавног предузећа "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, и у просторијама Месне заједнице "Прва војвођанска бригада", Нови Сад, Народних хероја 5.

Члан 10.

Ова одлука 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: 35-37/2019-I
20. фебруар 2019. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић, с.р.

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, на основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 88/10), а по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број VI-501-1/2019-18 од 07.02.2019. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е
О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ПРАВОСУДНИХ ОРГАНА У НОВОМ САДУ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Не приступа се изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блока правосудних органа у Новом Саду на животну средину, којом ће бити обухваћен простор у границама одређеним одлуком о изради измена и допуна Плана детаљне регулације блока правосудних органа у Новом Саду.

О б р а з л о ж е њ е

Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије" бр. 135/04 и 88/10) прописано је да се стратешка процена врши за планове, програме и основе у области просторног и урбанистичког планирања.

Одлуку о изради стратешке процене доноси орган надлежан за припрему плана, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација. Одлука о изради стратешке процене утицаја на животну средину је саставни део одлуке о изради плана и објављује се.

Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14 и 83/18), у члану 46. ст. 6. прописано је да носилац израде плана, пре доношења одлуке о изради планског документа, од надлежног органа за послове заштите животне средине прибавља мишљење о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину.

Одлуком о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 48/09), одређене су врсте планских докумената у области просторног и урбанистичког планирања за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину. Поред

тога прописано је да за измене планских докумената, орган надлежан за припрему плана може одлучити, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација, да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину.

Одлуком о изменама и допунама Плана детаљне регулације блока правосудних органа у Новом Саду обухватиће се део грађевинског подручја Плана детаљне регулације блока правосудних органа у Новом Саду у Катастарској општини Нови Сад II, површине 1,28ha.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су Планом генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду, којим је обухваћени простор намењен општеградском центру, вишепородичном становању и Основној музичкој школи „Јосип Славенски“.

Циљ доношења одлуке о изменама и допунама Плана је формирање грађевинске парцеле за изградњу Апелационог суда.

С обзиром да се ради о мањим изменама и допунама планског документа и да се ради о простору који Одлуком о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 48/09) није утврђен као простор за који се израђује стратешка процена утицаја плана на животну средину, доноси се решење о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације блока правосудних органа у Новом Саду на животну средину.

Зависно од намене и услова за изградњу, за пројекте који буду реализовани на основу измена и допуна Плана детаљне регулације блока правосудних органа у Новом Саду, услови заштите животне средине, односно потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину, биће утврђени 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).

На основу свега наведеног одлучено је као у диспозитиву.

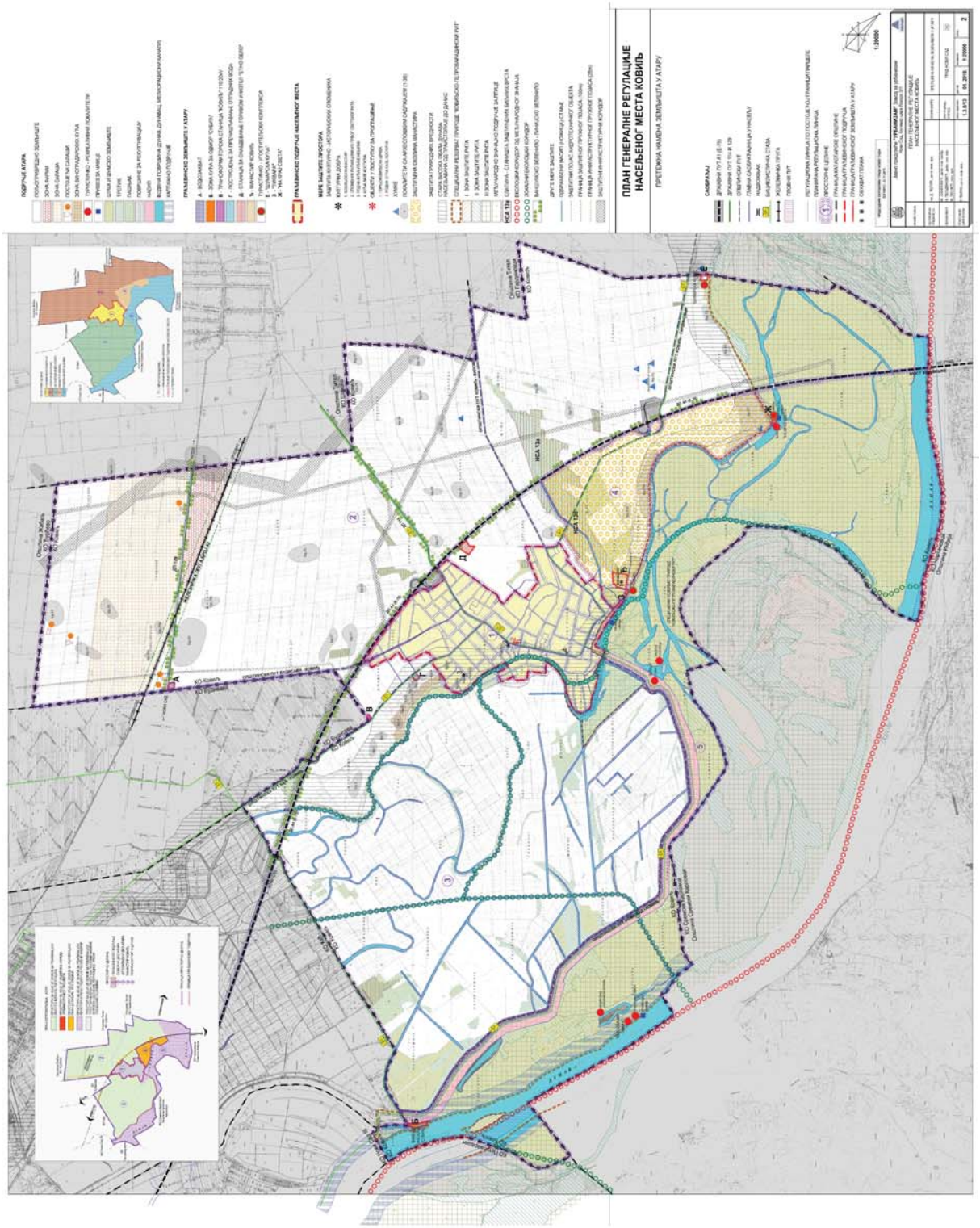
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-35-37/19
11. фебруар 2019. године
НОВИ САД

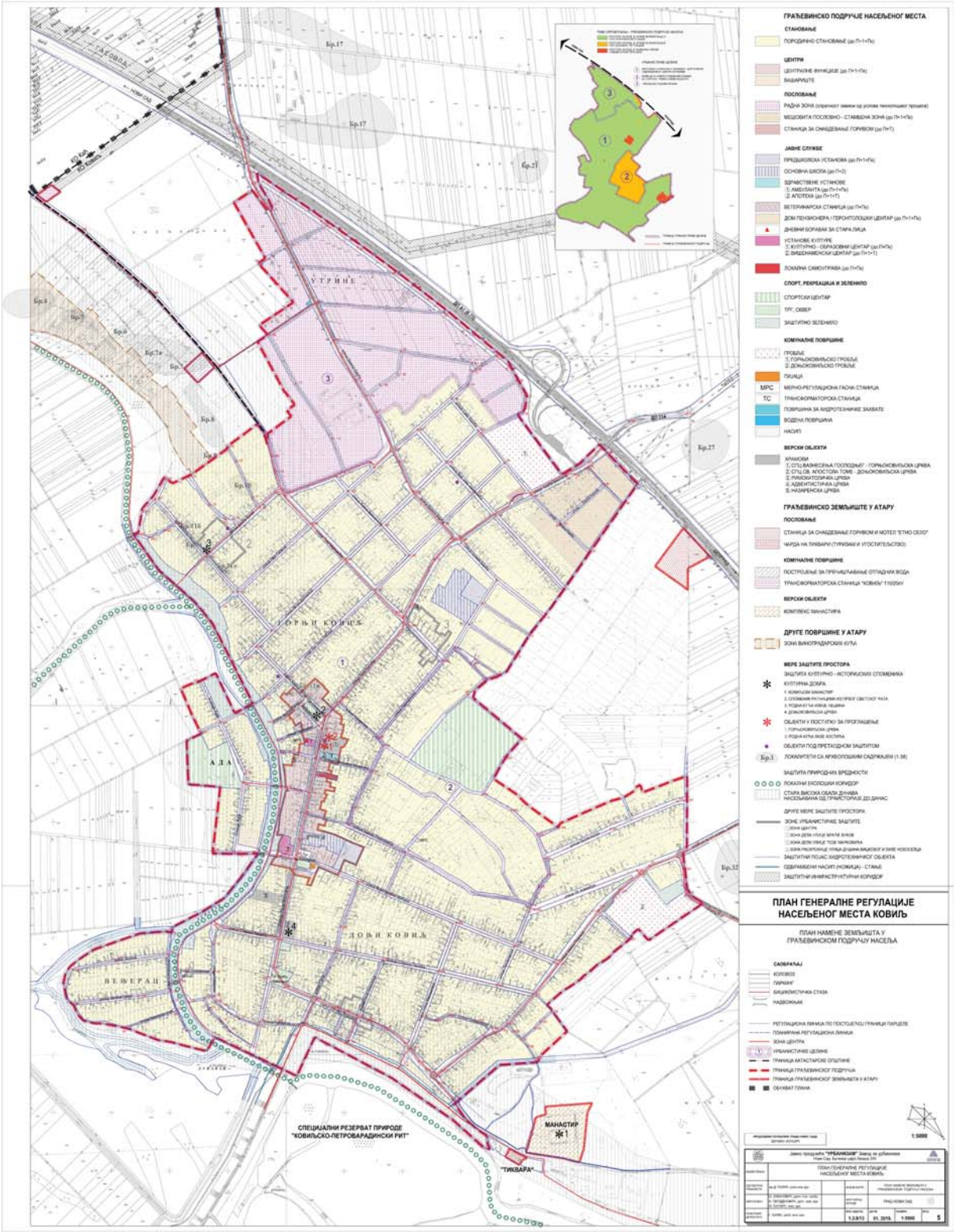
в.д. начелника

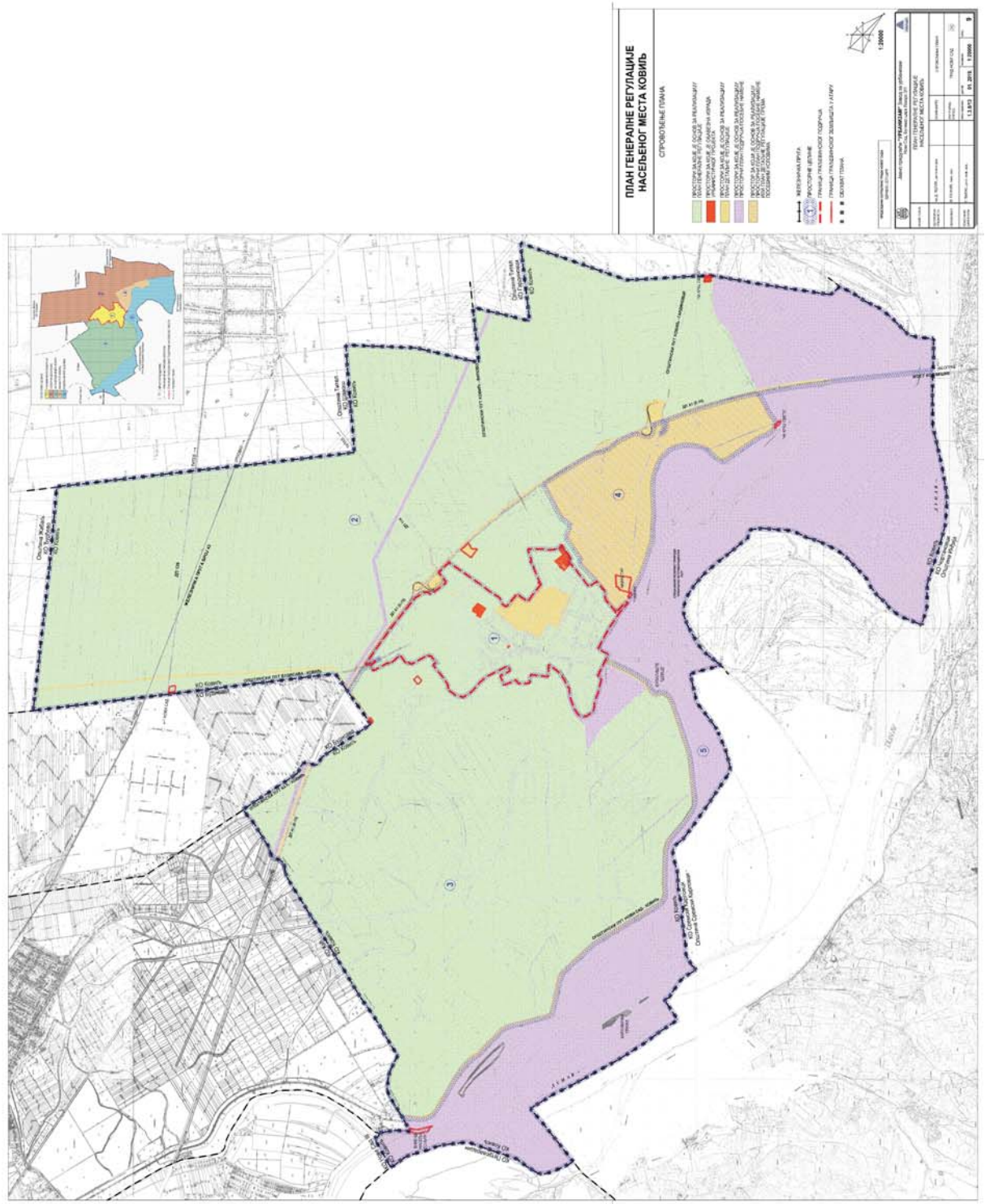
Дејан Михајловић, с.р.

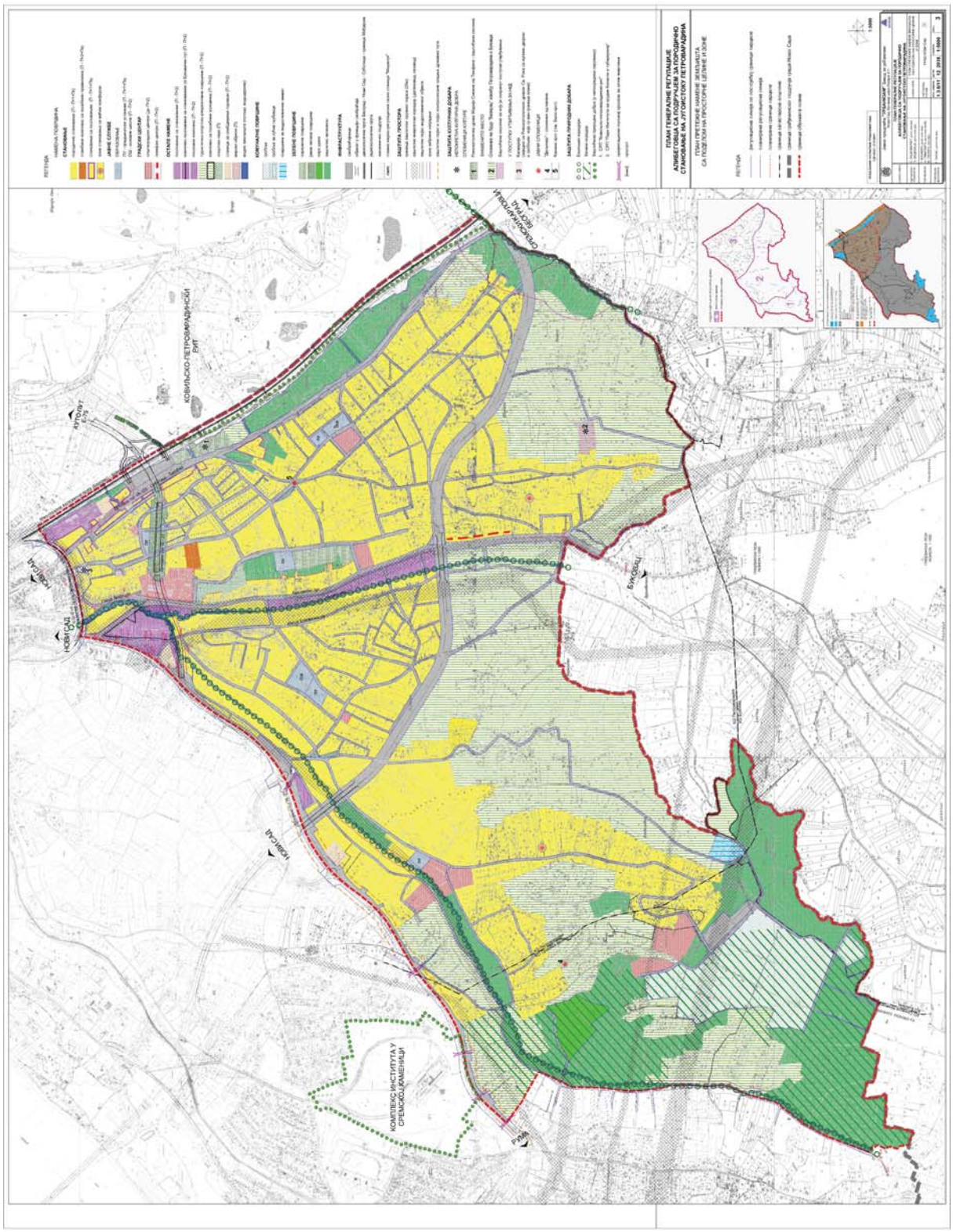
ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ УЗ:

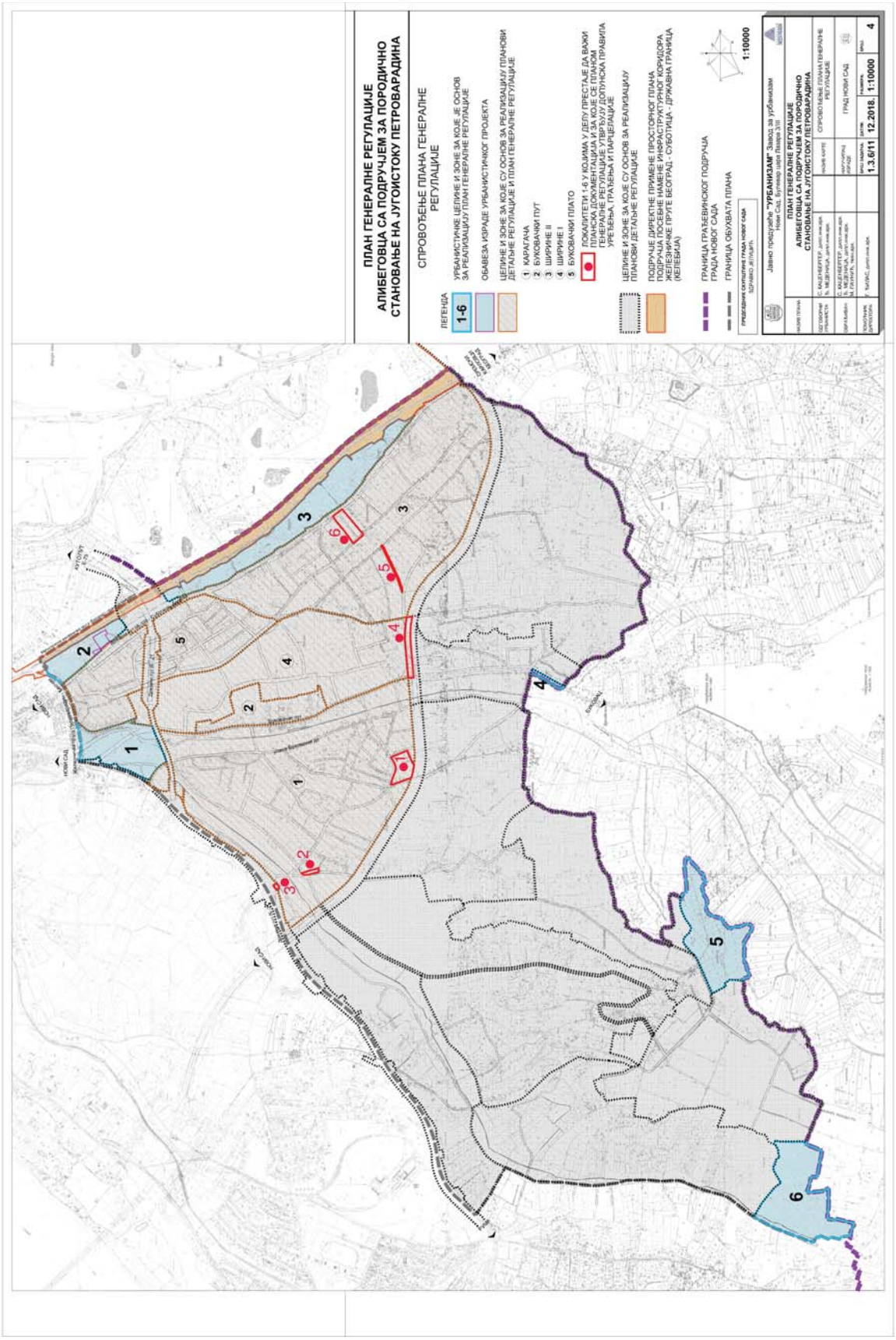
- **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КОВИЉ**
- **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ АЛИБЕГОВЦА СА ПОДРУЧЈЕМ ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ НА ЈУГОИСТОКУ ПЕТРОВАРАДИНА**
- **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПАРАГОВА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ**
- **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ЗАПАДНО ОД ФРУШКОГОРСКЕ УЛИЦЕ У БУКОВЦУ**
- **ОДЛУКУ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БУЛЕВАР III У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ У УЛИЦИ ХИЛАНДАРСКОЈ БРОЈ 3)**
- **ОДЛУКУ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ У УЛИЦИ СЛОВАЧКОЈ БРОЈ 6)**
- **ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА ИНСТИТУТА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ**
- **ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДБАРЕ У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ НА УГЛУ УЛИЦА ЂОРЂА РАЈКОВИЋА И БЕЛЕ ЊИВЕ)**
- **ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ПРАВОСУДНИХ ОРГАНА У НОВОМ САДУ**

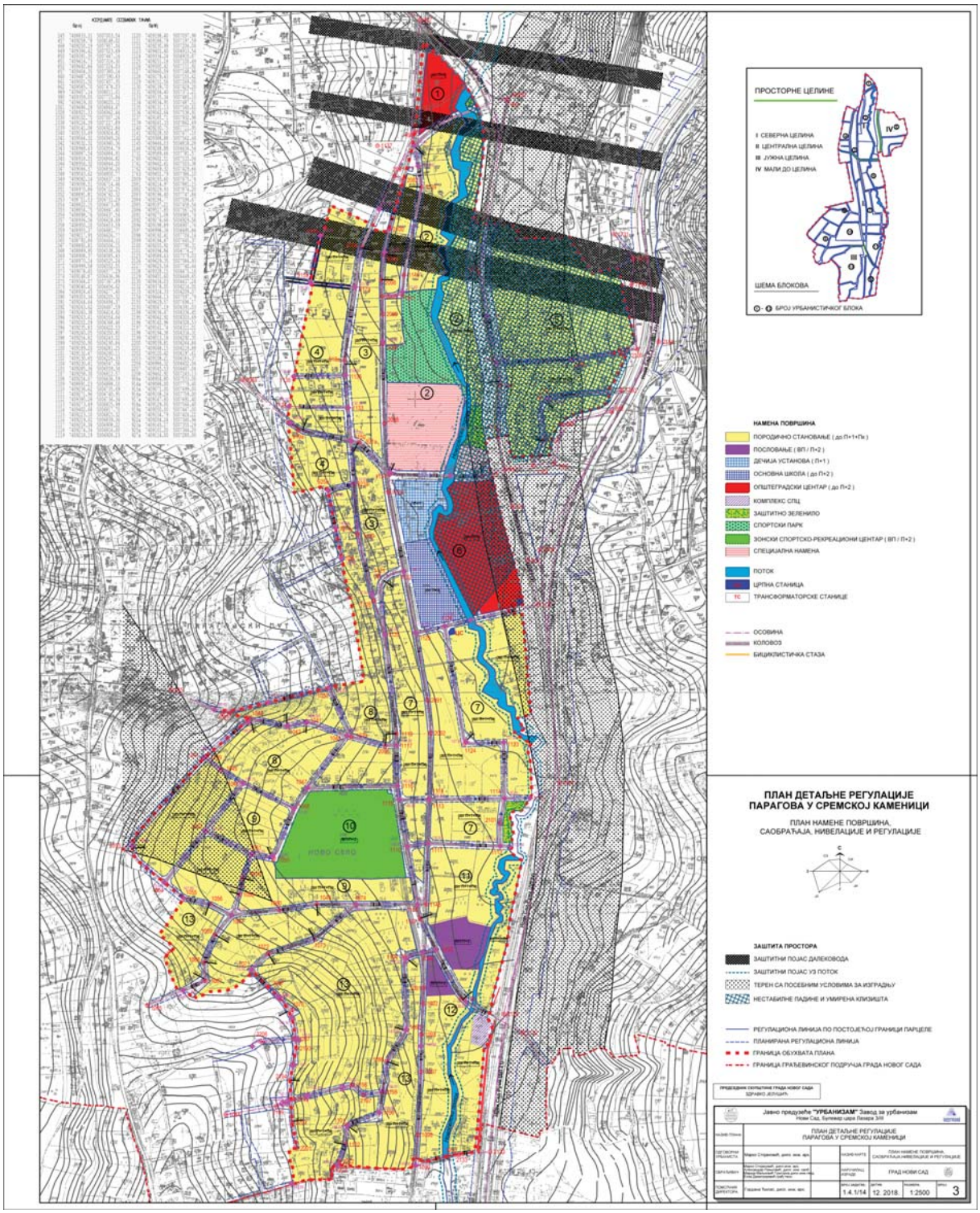

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КОВИЉ
ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА У АТАРУ
1:20000

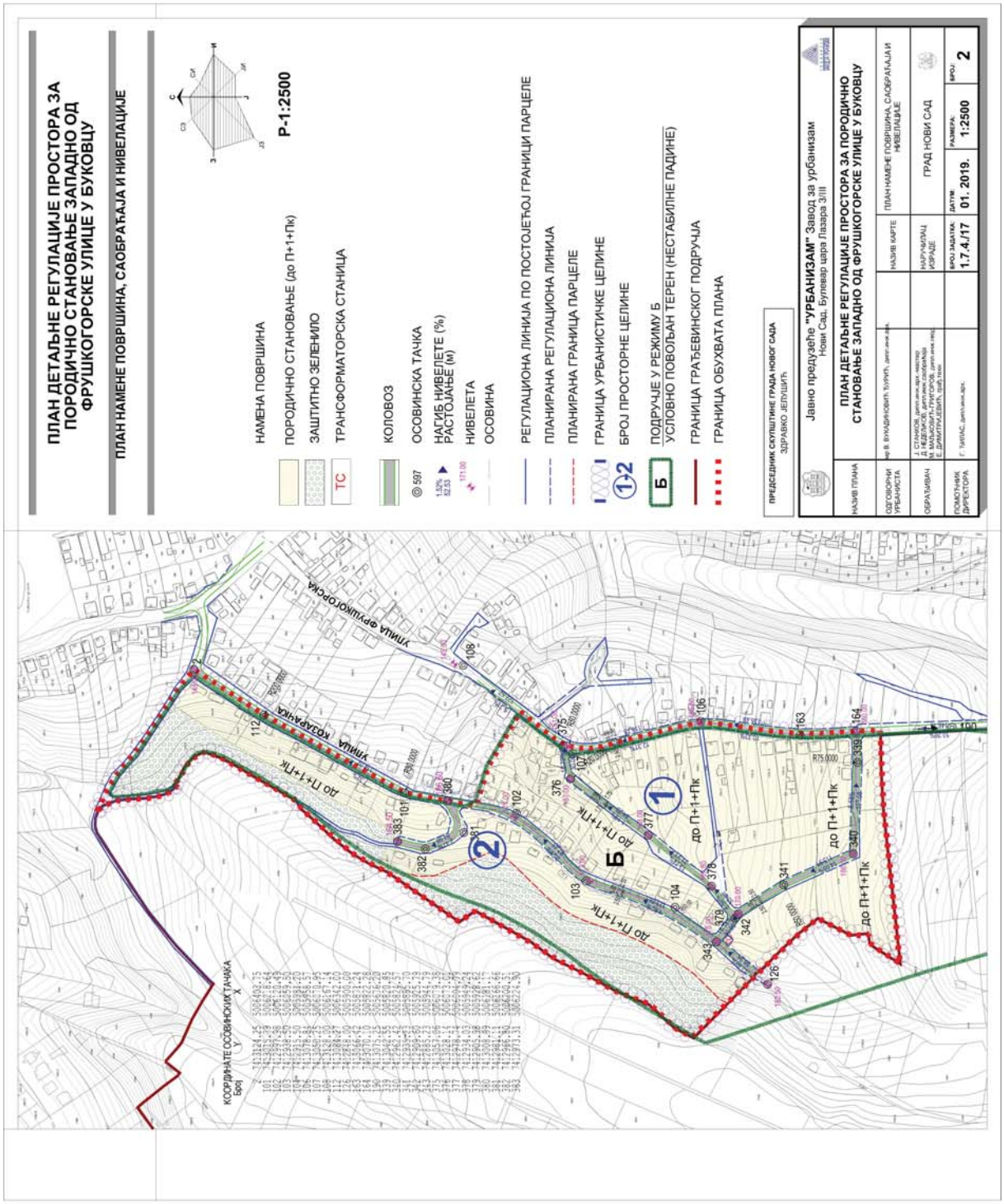

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА
СТАНОВАЊЕ
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
ЦЕНТРИ
ПОСЛОВАЊЕ
ЈАВНЕ СЛУЖБЕ
СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЛО
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ
ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У АТАРУ
ДРУГЕ ПОВРШИНЕ У АТАРУ
МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КОВИЉ
ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА
САОБРАЋАЈ
1:5000
УГРИНЕ
ГОРЊИ КОВИЉ
АДА
ДОЊИ КОВИЉ
ВЕЊЕРАЦ
СПЕЦИЈАЛНИ РЕЗЕРВАТ ПРИРОДЕ "КОВИЉСКО-ПЕТРОВАРАДИНСКИ РИТ"
МАНАСТИР
"ТИКВАРА"

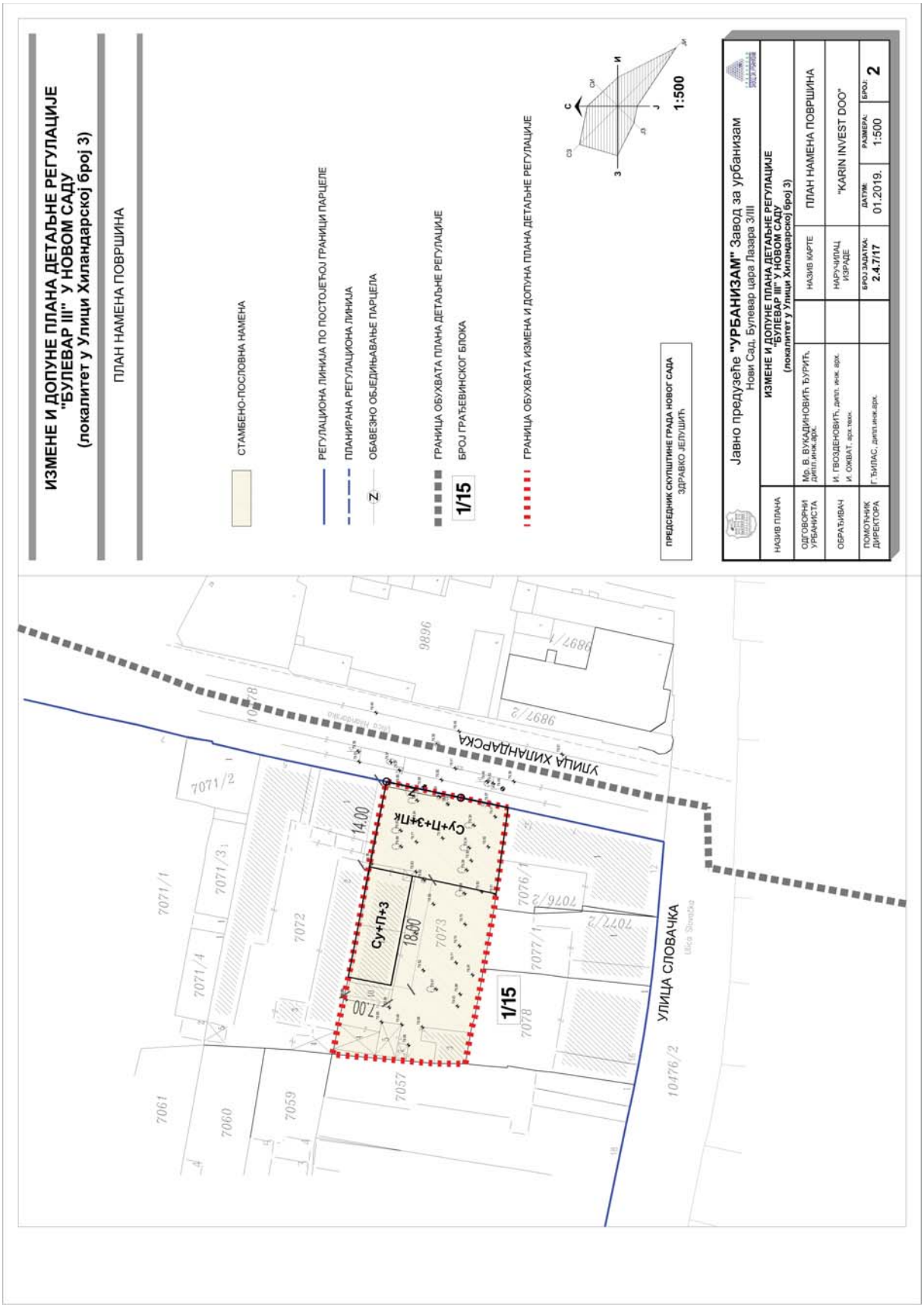

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КОВИЉ
СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА
ПРОСТОРИ ЗА ЈАВНЕ И ОСНОВНЕ ЈАВНОЈАВНИ ИНФРАСТРУКТУРЕ
ПРОСТОРИ ЗА ЈАВНЕ И ОСНОВНЕ ЈАВНОЈАВНИ ИНФРАСТРУКТУРЕ
ПРОСТОРИ ЗА ЈАВНЕ И ОСНОВНЕ ЈАВНОЈАВНИ ИНФРАСТРУКТУРЕ
ПРОСТОРИ ЗА ЈАВНЕ И ОСНОВНЕ ЈАВНОЈАВНИ ИНФРАСТРУКТУРЕ
ПРОСТОРИ ЗА ЈАВНЕ И ОСНОВНЕ ЈАВНОЈАВНИ ИНФРАСТРУКТУРЕ
ПРОСТОРИ ЗА ЈАВНЕ И ОСНОВНЕ ЈАВНОЈАВНИ ИНФРАСТРУКТУРЕ
МЕЂУНАМЕНСКИ ПРОСТОРИ
ПРОСТОРИ ЈАВНЕ
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У АТАРУ
ЗЕЛЕНИЛА
1:20000
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам
Нови Сад, Трг Слободе бр. 7
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КОВИЉ
СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА
ПРОЈЕКАТ ОГ
1:20000
01.2019
9

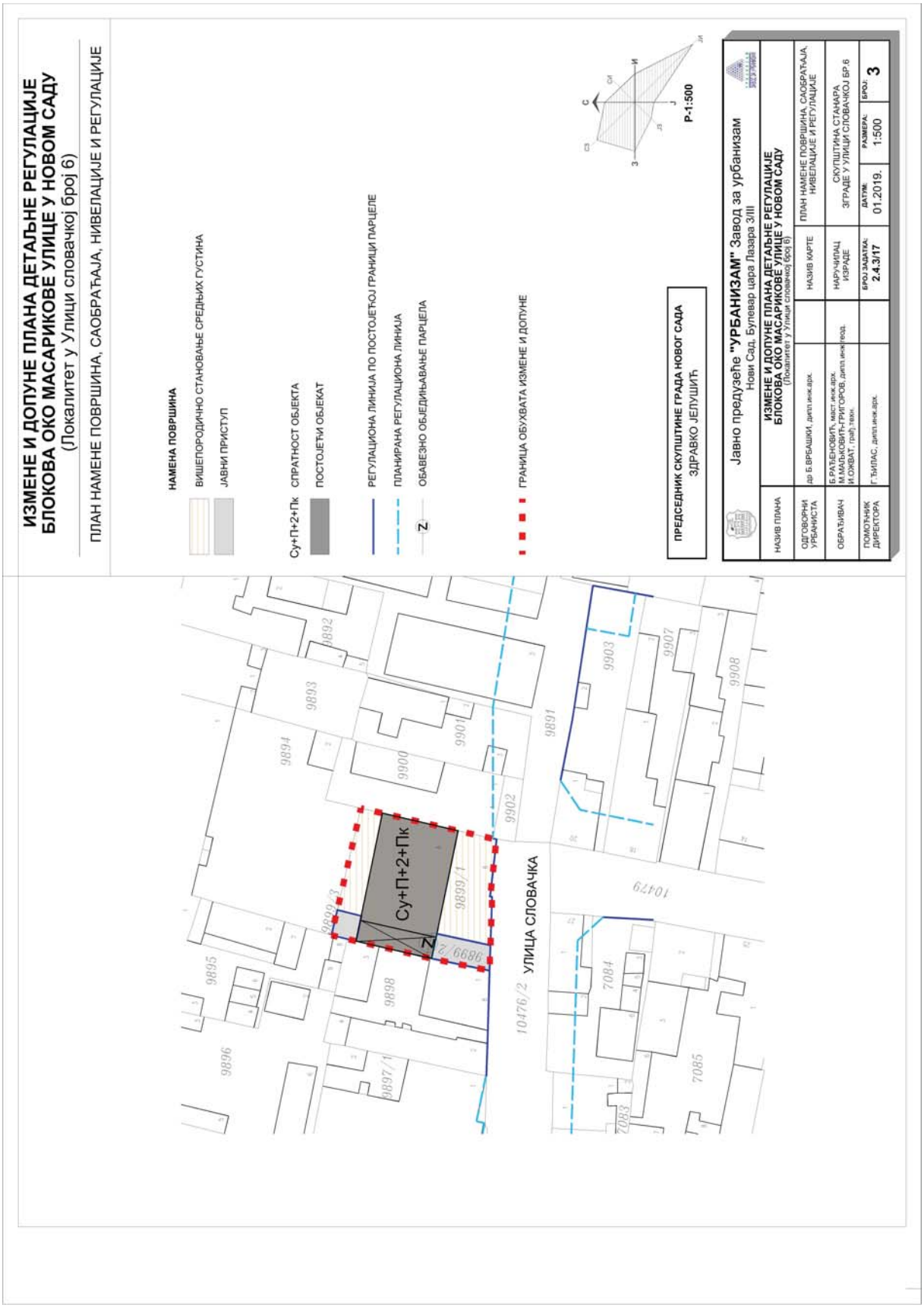

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
АЛИФАКУЛТЕТ ЗА ПОСЕБНУ НАМЕНУ ПОДРУЧЈА
СТАНОВАЊЕ НА ЈУГОИСТОЧНУ ПЕТРОВАРДИНА
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА
СА ПОДЕЛОМ НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
РЕГЕСТА
ЗАШТИТА ПРОСТОРА
ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА
ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА
ИНФРАСТРУКТУРА
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ
ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
ГРАДСКИ ЦЕНТАР
ЈАВНЕ СЛУЖБЕ
СТАНОВАЊЕ
НАМЕНА ПОВРШИНА
КОВИЉСКО-ПЕТРОВАРДИНСКИ РИТ
КОМПЛЕКС ИНСТИТУТА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ
НОВИ САД
ВЕЛИКА ПАЛАНКА
ФУТОГ
ВЕТЕРНИК
БУКОВАЦ
РУМА
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
АЛИФАКУЛТЕТ ЗА ПОСЕБНУ НАМЕНУ ПОДРУЧЈА
СТАНОВАЊЕ НА ЈУГОИСТОЧНУ ПЕТРОВАРДИНА
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА
СА ПОДЕЛОМ НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
РЕГЕСТА
1:5000

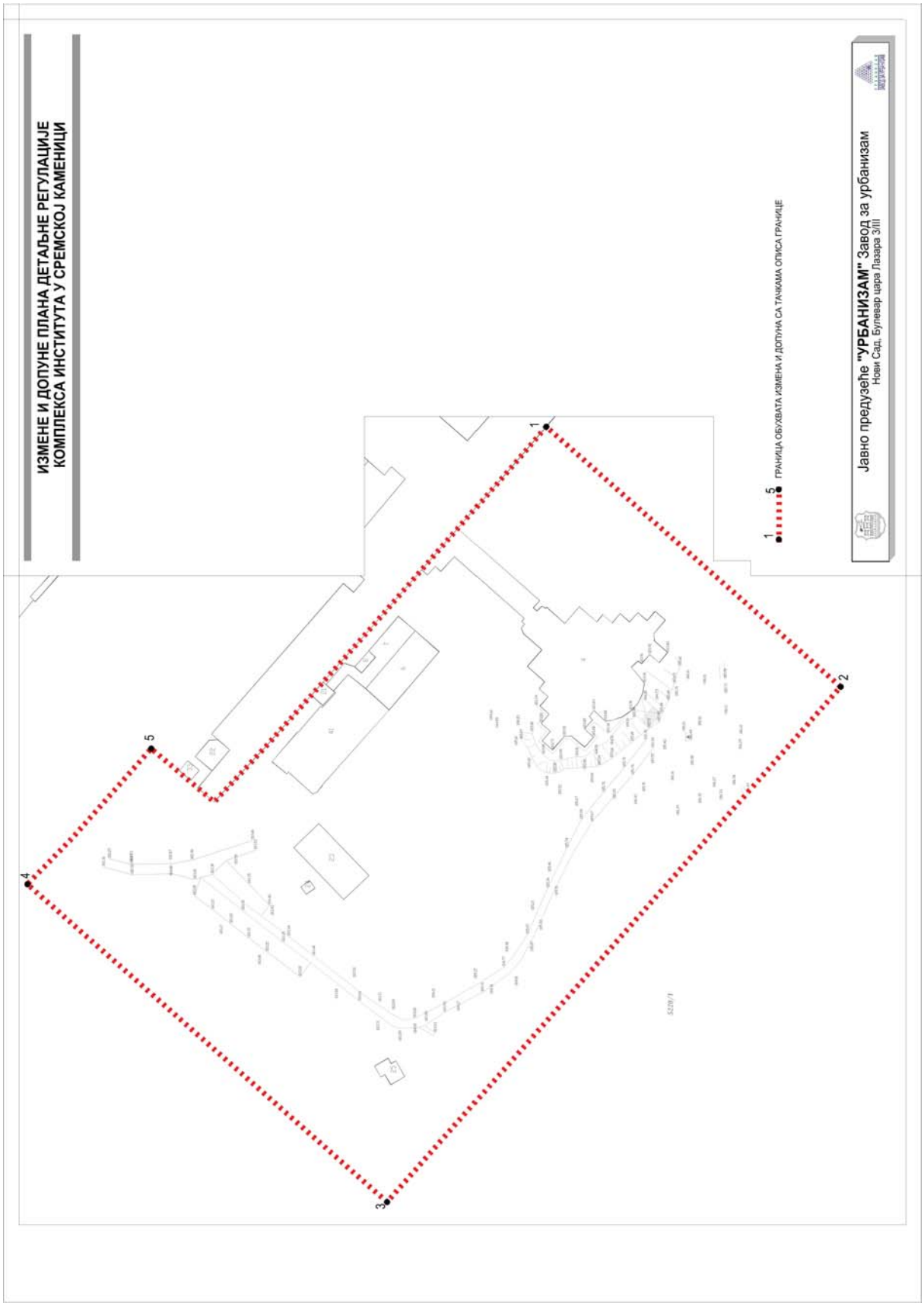

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
АЛИБЕГОВЦА СА ПОДРУЧЈЕМ ЗА ПОРОДИЧНО
СТАНОВАЊЕ НА ЈУГОИСТОКУ ПЕТРОВАРАДИНА
СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЛЕГЕНДА
1-6
УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СУ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНОВИ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
1 КАРАГАЧА
2 БУКОВАЧКИ ПУТ
3 ШИРИНЕ II
4 ШИРИНЕ I
5 БУКОВАЧКИ ПЛАТО
ЛОКАЛИТЕТИ 1-6 У КОЈИМА У ДЕЛУ ПРЕСТАЈЕ ДА ВАЖИ ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА И ЗА КОЈЕ СЕ ПЛАНОМ ПРЕДВИЂА ПРЕНАМЕНА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА У ГРАЂЕВИНСКА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА, ГРАЂЕЊА И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СУ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНОВИ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈЕ ДИРЕКТНЕ ПРИМЕНЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ ИНФРАСТРУКТУРНОГ КОРИДОРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ ПРУГЕ БЕОГРАД - СУБОТИЦА - ДРЖАВНА ГРАНИЦА (КЕЛЕБИЈА)
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА ГРАДА НОВОГ САДА
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
1:10000
Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
АЛИБЕГОВЦА СА ПОДРУЧЈЕМ ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ НА ЈУГОИСТОКУ ПЕТРОВАРАДИНА
СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАД НОВИ САД
1.3.6/11
12.2018.
1:10000
4


ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ
I СЕВЕРНА ЦЕЛИНА
II ЦЕНТРАЛНА ЦЕЛИНА
III ЈУЖНА ЦЕЛИНА
IV МАЛИ ДО ЦЕЛИНА
ШЕМА БЛОКОВА
БРОЈ УРБАНИСТИЧКОГ БЛОКА
НАМЕНА ПОВРШИНА
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (до П+1+Пк)
ПОСЛОВАЊЕ (ВП / П+2)
ДЕЧИЈА УСТАНОВА (П+1)
ОСНОВНА ШКОЛА (до П+2)
ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР (до П+2)
КОМПЛЕКС СПЦ
ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
СПОРТСКИ ПАРК
ЗОНСКИ СПОРТСКО-РЕКРЕАЦИОНИ ЦЕНТАР (ВП / П+2)
СПЕЦИЈАЛНА НАМЕНА
ПОТОК
ЦРПНА СТАНИЦА
ТС ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ
ОСОВИНА
КОЛОВОЗ
БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПАРАГОВА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗАШТИТА ПРОСТОРА
ЗАШТИТНИ ПОЈАС ДАЛЕКОВОДА
ЗАШТИТНИ ПОЈАС УЗ ПОТОК
ТЕРЕН СА ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ
НЕСТАБИЛНЕ ПАДИНЕ И УМИРЕНА КЛИЗИШТА
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА ГРАДА НОВОГ САДА
ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЗДРАВКО ЈОЛУШИЋ
Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПАРАГОВА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА,НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАД НОВИ САД
1.4.1/14
12. 2018.
1:2500
3


ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ЗАПАДНО ОД ФРУШКОГОРСКЕ УЛИЦЕ У БУКОВЦУ
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА И НИВЕЛАЦИЈЕ
Р-1:2500
НАМЕНА ПОВРШИНА
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (до П+1+Пк)
ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
ТС ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА
КОЛОВОЗ
597 ОСОВИНСКА ТАЧКА
НАГИБ НИВЕЛЕТЕ (%)
РАСТОЈАЊЕ (м)
НИВЕЛЕТА
ОСОВИНА
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ
1-2 БРОЈ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ
Б ПОДРУЧЈЕ У РЕЖИМУ Б
УСЛОВНО ПОВОЉАН ТЕРЕН (НЕСТАБИЛНЕ ПАДИНЕ)
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЗДРАВКО ЈЕЛУШИЋ
Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ЗАПАДНО ОД ФРУШКОГОРСКЕ УЛИЦЕ У БУКОВЦУ
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА И НИВЕЛАЦИЈЕ
ГРАД НОВИ САД
1.7.4./17
01. 2019.
1:2500
2
УЛИЦА ФРУШКОГОРСКА
УЛИЦА КОЗАРАЧКА
до П+1+Пк
Б

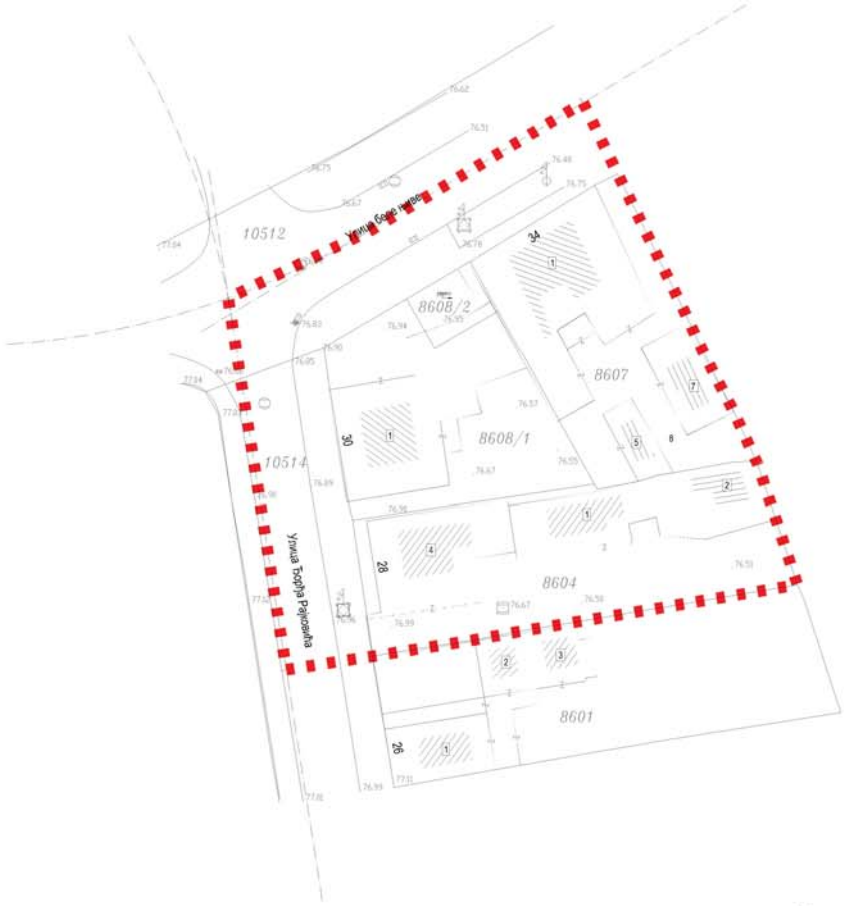

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"БУЛЕВАР III" У НОВОМ САДУ
(локалитет у Улици Хиландарској број 3)
ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА НАМЕНА
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ОБАВЕЗНО ОБЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
1/15
БРОЈ ГРАЂЕВИНСКОГ БЛОКА
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЗДРАВКО ЈЕЛУШИЋ
1:500
Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"БУЛЕВАР III" У НОВОМ САДУ
(локалитет у Улици Хиландарској број 3)
НАЗИВ ПЛАНА
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Мр. В. ВУКАДИНОВИЋ, ТЈУРИЋ, дипл.инж.арх.
НАЗИВ КАРТЕ
ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА
ОБРАЂИВАЧ
И. ГВОЗДЕНОВИЋ, дипл. инж. арх.
И. ОЖВАТ, арх.техн.
НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ
"KARIN INVEST DOO"
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА
Г. ЂИПАС, дипл.инж.арх.
БРОЈ ЗАДАТКА:
2.4.7/17
ДАТУМ:
01.2019.
РАЗМЕРА:
1:500
БРОЈ:
2
УЛИЦА ХИЛАНДАРСКА
УЛИЦА СЛОВАЧКА
Su+П+3
Су+П+3+ПК
1/15
7071/1
7071/2
7071/3
7071/4
7072
7073
7076/1
7076/2
7077/1
7077/2
7078
7057
7059
7060
7061
9896
9897/2
10476/2
14.00
18.80
7.00

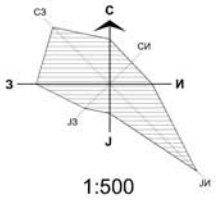

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ
(Локалитет у Улици словачкој број 6)
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ
НАМЕНА ПОВРШИНА
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
ЈАВНИ ПРИСТУП
Су+П+2+Пк СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЗДРАВКО ЈЕЛУШИЋ
Р-1:500
Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III
НАЗИВ ПЛАНА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО МАСАРИКОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ (Локалитет у Улици словачкој број 6)
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА др Б.БРЕШКИ, дипл.инж.арх.
НАЗИВ КАРТЕ ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ
ОБРАЂИВАЧ Б.РАЂЕНОВИЋ, маст.инж.арх. М.МАЉКОВИЋ-ГРИГОРОВ, дипл.инж/геод. И.ОЖВАТ, грађ.техн.
НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ СКУПШТИНА СТАЊАРА ЗГРАДЕ У УЛИЦИ СЛОВАЧКОЈ БР.6
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА Г.ЂИЛАС, дипл.инж.арх.
БРОЈ ЗАДАТКА: 2.4.3/17
ДАТУМ: 01.2019.
РАЗМЕРА: 1:500
БРОЈ: 3
Су+П+2+Пк
УЛИЦА СЛОВАЧКА
9895
9896
9897/1
9898
9899/3
9899/1
9894
9893
9892
9900
9901
9902
9891
9903
9907
9908
10479
10476/2
7084
7085
7083


ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
КОМПЛЕКСА ИНСТИТУТА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ
1
2
3
4
5
1 5 ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА СА ТАЧКАМА ОПИСА ГРАНИЦЕ
Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДБАРЕ У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ НА УГЛУ УЛИЦА ЂОРЂА РАЈКОВИЋА И БЕЛЕ ЊИВЕ)

ОБУХВАТ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА





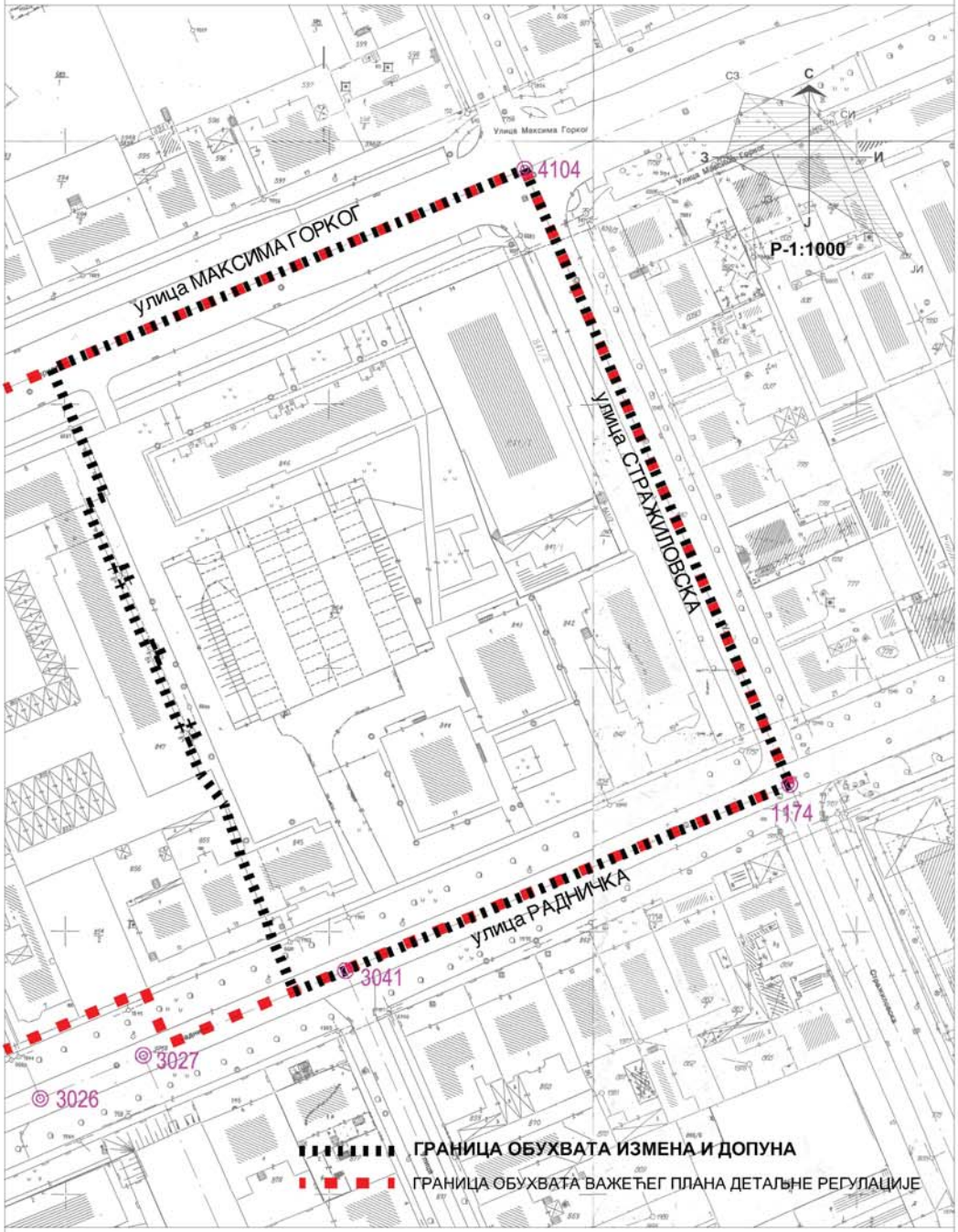
1:500

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА

Јавно предузеће **"УРБАНИЗАМ"** Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ПРАВОСУДНИХ ОРГАНА У НОВОМ САДУ

ОБУХВАТ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА



ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ **1**

Јавно предузеће **"УРБАНИЗАМ"** Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III

САДРЖАЈ

Рег. бр.	Предмет	Страна
ГРАД НОВИ САД		
Скупштина		
141	План генералне регулације насељеног места Ковиљ	**195**
142	План генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина	**245**
143	План детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици	**284**
144	План детаљне регулације простора за породично становање западно од Фрушкогорске улице у Буковцу	**302**
145	Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације Булевар III у Новом Саду (локалитет у Улици Хиландарској број 3)	**315**
146	Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Масарикове улице у Новом Саду (локалитет у Улици словачкој број 6)	**318**
147	Одлука о изради измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса Института у Сремској Каменици	**319**
148	Одлука о изради измена и допуна Плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду (локалитет на углу улица Ђорђа Рајковића и Беле њиве)	**321**
149	Одлука о изради измена и допуна Плана детаљне регулације блока правосудних органа у Новом Саду	**322**

Издавач: Град Нови Сад, Градска управа за прописе Града Новог Сада. Одговорни уредник: Данило Дурутовић.
Уредништво: Градска управа за прописе Града Новог Сада,
21000 Нови Сад, Жарка Зрењанина 2, Телефон: 021/451-726.
Годишња претплата: 3.500,00 динара. Уплатни рачун број: 840-742341843-24;
По моделу 97 са позивом на број 20-511, Министарство финансија - Управа за трезор, Филијала Нови Сад.
Прималац: Приходи градских органа управе
Сврха плаћања: За “Службени лист Града Новог Сада”.
Рачунарска обрада и штампа:
Служба за заједничке послове Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, 21000 Нови Сад, телефон: 021/4882-700