

На основу члана 52. став 1. тачка 14. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици, Скупштина Града Новог Сада на XLVII седници од 20. фебруара 2019. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици пре излагања на јавни увид са 189. седнице одржане 22. фебруара 2018. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици са 13. (јавне) седнице Комисије за планове, одржане 19. септембра 2018. године.

2. Закључак са планом и извештајима Комисије за планове доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

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

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 IB 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 тремеђе 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 тремеђе парцела бр. 1382/1, 1382/2 и 1378/1, затим скреће ка северу, прати источну регулациону линију ДП 119 до тремеђе 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 тремеђе 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 тремеђе 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 тремеђе 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 тремеђе парцела бр. 2060/1, 2060/2 и 2062 (пут), затим у правцу истока прати границу парцела бр. 2060/1 и 2060/2 до тремеђе 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 тремеђе 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 тремеђе 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 тремеђе 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 тремеђе 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 тремеђе 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 ха.

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 (услугне 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 IB-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 истраживањима 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 IB-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 IB-21 са центром Сремске Каменице, Петроварадином и Новим Садам.

3.2. 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 IB-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 Садам, и
- Државни пут IB-21 (Нови Сад - Рума) преко којег Парагово има квалитетну саобраћајну везу са Новим Садам (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 IB-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 бицикличке 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 учртани 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 учртане 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 дренаже 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 предtretман 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 целисти, 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 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.

Од крупне електроенергетске инфраструктуре преко овог подручја пролазе инфраструктурни коридори са два 110 kV и два 35 kV далеководи. 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 далеководи није дозвољена изградња објеката за становање и боравак људи, као ни садња средњег и високо растућег дрвећа и воћки, осим уз услове и сагласност “Електро mreжа Србије” а.д, односно ЕПС Дистрибуција, огранак “Електродистрибуција Нови Сад”.

За далеководи 110 kV се прибавља сагласност “Електро mreжа 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 монтаже 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 панова 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 формиран 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 планирати 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 једностранни 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 шарпе 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 II.

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 клизалиште 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 (клубе, 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 (ИВА подручје – Important Bird Area), биљке (ИПА подручје - Important Plant Areas) и дневне лептире (РВА подручје – 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.¹

¹ Покрајински завод за заштиту природе

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 обogaћен 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 бицикличког 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),
- 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 лакних 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.²

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.).

² Услови Јавног водопривредног предузећа Воде Војводине, Нови Сад

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;
- 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 ха.

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 (m ²)	број деце	однос површина комплекса/ дете (m ²)	бруто развијена површина објекта/ дете (m ²)
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 (m ²)	број деце	однос површина комплекса/ дете (m ²)	бруто развијена површина објекта/ дете (m ²)
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 клизалиште 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 простира 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 10,0 m, 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 ИБ-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 неправилног 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 (енергетски 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 ИБ-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 фундаирања 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 m², 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 бицикличке стазе у профилу Државног пута IIА-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 бицикличке стазе је 2 m и физички мора бити одвојена од осталих видова саобраћаја. Бицикличке 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, бициклички, 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 бицикличке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бицикличка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу или благој денивелацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

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 одводњавање) 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 експропријационог 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 експропријационог 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 неопходно 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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-182/14
Дана: 22. 02. 2018. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПАРАГОВА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици, обављена је на 189. седници Комисије за планове одржаној 22.02.2018. године, са почетком у 10,00 часова, у згради Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на трећем спрату .

189. седници присуствовали су: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Радоња Дабетић, Радосав Шћепановић и Милан Ковачевић.

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за заштиту животне средине и Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције.

Након уводног образложења одговорног урбанисте из ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, као обрађивача плана, Комисија је констатовала следеће :

1. Да је Одлука о изради плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици усвојена на XXIX седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 27. јуна 2014. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 33/2014) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици на животну средину.
2. Да је стручна контрола Концепта плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици обављена је на 41. седници Комисије за планове, одржаној 01. октобра 2014. године.
3. Да је текст за Нацрт плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици, Комисија за планове разматрала на 189. седници, одржаној 22. фебруара 2018. године и констатовала да је исти припремљен у складу са Законом 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 и 145/14).
4. Да су мишљења и услови ималаца јавних овлашћења, која су уграђена у Нацрт плана, исходовани у току 2014. године. Имајући у виду протекло време Комисија за планове сматра да је потребно да Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, непосредно пре почетка јавног увида, достави имаоцима јавних овлашћења Нацрт плана како би могли да још једном преиспитају своје услове и евентуално доставе своје сугестије и мишљења у току јавног увида у Нацрт плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици.

5. Како се у обухвату плана налазе велике површине у коришћењу Војске Републике Србије Комисија за планове сматра да је потребно кориговати текст Нацрта плана тако да се у текст додају посебни услови: „Планиране намене на комплексима специјалне намене, а који према условима Министарства одбране, нису перспективни, реализоваће се, по престанку потребе у функцији војске, уз сагласност Министарства одбране.“

Такође, Комисија сматра да је потребно додати услове за формирање парцела које имају излаз на јавне саобраћајне површине а ужег су профила регулације у оквиру којег није могуће потпуно комунално опремање. Тачније, потребно је дефинисати у којим случајевима није могуће уситњавање постојећих парцела.

6. Комисија за планове сматра да је могуће обуставити поступак доношења плана детаљне регулације петље „Парагово“ у Сремској Каменици имајући у виду да је обухват тог плана дефинисан усвојеним Планом детаљне регулације инфраструктурног коридора Државног пута IB-21 на административном подручју града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“ 26/2017) и овим Нацртом плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне Парагова у Сремској Каменици, може се упутити у даљи поступак доношења, у складу са чланом 50. 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 и 145/14).

Овај извештај је саставни део записника са 189. седнице Комисије за планове.

Извештај доставити:

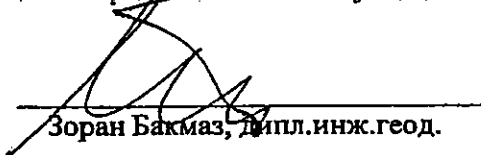
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Секретар Комисије



Нада Милић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије



Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

В.Д. Начелника
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-182/14
Дана: 19.09.2018. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПАРАГОВА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 13. (јавној) седници која је одржана дана 19.09. 2018. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици.

13. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зорица Флорић Чанадановић, Васо Кресовић и Антонио Сандики, чланови Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици усвојена је на XXIX седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 27. јуна 2014. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 33/14) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици на животну средину.

Стручна контрола Концепта плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици обављена је на 41. седници Комисије за планове, одржаној 01. октобра 2014. године.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици, Комисија за планове извршила је на 189. седници одржаној 22.02.2018. године и том приликом дала позитивно мишљење на исти.

Нацрт плана је изложен на јавни увид у периоду од 25. маја до 23. јуна 2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 24. маја 2018. године). У току јавног увида достављено је 6 (шест) примедби а после остављеног рока за достављање примедби још 2 (две) примедбе на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 13. (јавној) седници, одржаној 19.09. 2018. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 18.09. 2018. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици.

Након изношења става обрађивача по приспелим примедбама, на јавној седници је омогућено подносиоцима да додатно образложе своје примедбе, након чега је закључен јавни део седнице.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 6 (шест) примедби, које су доставили:

1. Радован Лаковић испред групе грађана, Ср.Каменица;
2. Биљана Милосављевић, Ср.Каменица ;
3. Новак Арсеновић и Милан Ранић, Ср.Каменица ;
4. Горан Антуновић, Нови Сад;
5. Мирко Ковачевић, Ср.Каменица;
6. Ранка Орел и Бранка Петровић, Ср.Каменица;

а после рока остављеног за достављање примедби, предлога и сугестија достављене су још 2 (две) примедбе, које су поднели:

7. Група грађана са подручја Парагова, Новог села 2, Поповице и Чардака
8. Савичић Тошо и други, Ср.Каменица.

Примедба број 1:

(Подносилац: Радован Лаковић из Ср.Каменице испред групе грађана)

Примедба се односи на објекте изграђене на парцелама уз Новоселски поток и на самој парцели потока, а подносиоци траже доношење нових водних услова и промену регулације Новоселског потока, како би се прилагодио изграђеним објектима на терену. Подносиоци наводе како је на терену изграђено 30-35 породичних кућа, као и да у време изградње нису знали где се налази регулациона линија потока, као и да тада није постојала зона заштите потока дефинисана водним условима.

Такође, подносиоци сматрају да је Решење о водним условима број: 104-325-1118/2014-04, издато од Покрајинског секретаријата за пољопривреду, водопривреду и шумарство за предметни план, „донето исхитрено и без увида у стање на терену“, те траже његову измену.

Примедбу је потписало 38 власника објеката у подручју регулације Новоселског потока, а половина парцела потписника налази се ван обухвата плана детаљне регулације.

Комисија за планове не прихвата примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 2:

(Подносилац: Биљана Милосављевић из Ср.Каменице)

Примедба се односи на парцеле број 3025, 2999/1 и 2999/2 КО Ср.Каменица, које се налазе у намени породичног становања.

Став подносиоца је да се „планом омогући регулисање Новоселског потока, експропријације или препарцелације земљишта уз поток, по препоруци Републичке дирекције за имовину Републике Србије“, а због озакоњења породичног стамбеног објекта који је сазидан делимично на парцели Новоселског потока (парцела број 4014/3 КО Ср.Каменица) и целим својим габаритом у зони заштите Новоселског потока.

Приложени су:

- Мишљење о условима за издавање накнадног одобрења за изградњу
- Уговор са ЗИГ-ом о накнади за уређење грађевинског земљишта
- Геодетски снимак објекта на парцели 3025 КО Ср.Каменица
- Лист непокретности бр. 5550 и 5866
- Сагласност власника парцела 2999/2,2999/ИК.О. Ср.Каменица
- Ситуациони план исправке границе парцеле 4014/3 КО Ср. Каменица
- Мишљење ВД “Шајкашка” о захтеву о измештању и регулисању дела трасе Новоселског потока.

Комисија за планове не прихвата примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 3:

(Подносиоци: Новак Арсеновић и Милан Ранић из Ср.Каменице)

Примедба се односи на парцелу број 1514/6 КО Ср.Каменица, која се планом намењује породичном становању и планираној саобраћајници.

Подносиоци су става да се улица задржи у постојећој ширини од 4 m и да се слепо заврши по приложеној интерној подели парцела тј. на начин на који се тренутно користи.

Подносиоци то образлажу малим бројем парцела/објеката које ова саобраћајница опслужује.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 4:

(Подносилац: Горан Антуновић из Новог Сада)

Примедба се односи на парцелу број 1362 КО Ср.Каменица, која се планом намењује породичном становању.

Став подносиоца је да се по достављеном ситуационом плану изврши одвајање дела парцеле 1362 КО Ср.Каменица, укупне површине 434 m², за формирање грађевинске парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта.

Приложени су купопродајни уговор, као и решење у упис у регистар непокретности, уз претходно наведени ситуациони план интерне деобе парцеле.

Комисија за планове сматра да је примедба делом неоснована а део примедбе се прихвата, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 5:

(Подносилац: Мирко Ковачевић из Ср.Каменице)

Примедба се односи на парцелу број 1512/3 КО Ср.Каменица која се планом намењује породичном становању и планираној саобраћајници.

Подносиоци су става да се не планира проширење регулације Улице пут хероја преко парцеле 1512/3 КО Ср.Каменица, већ да се проширење планира само на парцелама са источне стране постојеће саобраћајнице.

То образлажу смањењем површине парцеле и могућношћу проширења преко неизграђеног простора са источне стране предметне улице.

Комисија за планове не прихвата примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 6:

(Подносиоци: Ранка Орел и Бранка Петровић из Ср.Каменице)

Примедба се односи на парцелу број 1514/6 КО Ср.Каменица која се планом намењује породичном становању и планираној саобраћајници.

Подносиоци су става да се не планира проширење регулације Улице Пут хероја преко парцеле 1514/6 КО Ср.Каменица, већ да пут остане у постојећој регулацији или да се проширење планира само на парцелама са источне стране постојеће саобраћајнице.

То образлажу смањењем површине парцеле, могућег угрожавања стабилности постојећег стамбеног објекта и неизграђености простора са источне стране предметне улице.

Комисија за планове не прихвата примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 7:

(Подносиоци: група грађана са подручја Парагова, Новог села 2, Поповице и Чардака)

Примедба се односи на постојећу јавну чесму која се налази у Улици ружин венац.

Подносиоци су става да је потребно изместити чесму са постојећег локалитета на парцелу 1429 КО Ср. Каменица, где се и налазила до 2000 године. Такође, подносиоци траже да се јавна чесма заштити у складу са Законом о водама Републике Србије, а све наведено аргументују масовним коришћењем изворске воде од стране локалног становништва и становника других делова града.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована уз образложење дато у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 8:

(Подносиоци: Савичић Тошо и други из Ср.Каменице)

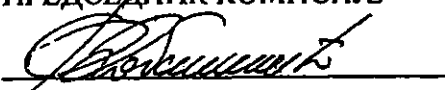
Примедба се односи на парцеле број 3018, 3019, 3020/1 и 3020/2 КО Ср.Каменица које се планом намењују породичном становању, заштитном зеленилу и обрађивачкој површини.

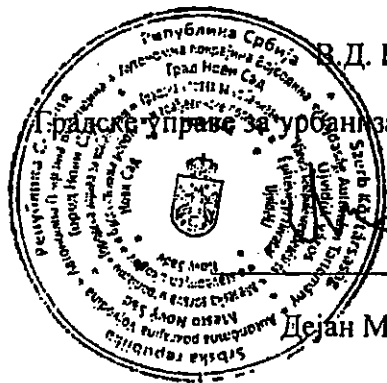
Подносиоци су става да се: „уместо зеленог појаса планира индивидуална и пословно стамбена изградња“ у циљу озакоњења постојећих објеката.

Комисија за планове сматра да је примедба делом неоснована а део примедбе се прихвата уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање. Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дабетих, дипл.инж.арх.


З. Д. Начелника



Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зорица Флорић Чанадановић, дипл.инж.арх. 2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх. 3. Антонио Сандики, дипл. инж. маш. 4. Нада Милић, дипл. инж.арх. 