

На основу члана 39. тачка 84. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације Кип у Сремској Каменици, Скупштина Града Новог Сада на XXXVII седници од 10. фебруара 2023. године, доноси

## ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Кип у Сремској Каменици пре излагања на јавни увид са 204. седнице одржане 21.06.2018. године, Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Кип у Сремској Каменици са 53. (јавној) седнице од 04.07.2019. године, Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Кип у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид са 69. седнице од 31.10.2019. године, Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Кип у Сремској Каменици са 161. (јавне) седнице од 21.12.2021. године, Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Кип у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид са 175. седнице одржане 07.04.2022. године и Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Кип у Сремској Каменици са 10. (јавне) седнице Комисије за планове од 29.09.2022. године.

2. Закључак са Планом и извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-356/2018-I  
10. фебруар 2023. године  
НОВИ САД

*Председница*

  
MSc Јелена Маринковић Радомировић

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

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КИП У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ**

### **1. УВОД**

План детаљне регулације Кип у Сремској Каменици (у даљем тексту: План), обухвата простор на сремској страни града, у Катастарској општини Сремска Каменица, у југозападном делу грађевинског подручја Новог Сада.

Локалитет Кип омеђен је се са северне стране парцелом некадашње железничке пруге Беочин–Петроварадин, са истока обилазницом око Сремске Каменице – делу Државног пута IIА реда ознаке 119 (државна граница са Хрватском (гранични прелаз Нештин) – Беочин – Сремска Каменица)) (у даљем тексту: Државни пут IIА-119), са југа блоковима породичног становања целине „Староиришки пут“, у правцу запада улицама које се наслањају на целину насеља Боцке, односно границу представљају осовине или постојеће регулације улица Јасминове и Јаворове и Малокаменичког потока.

Ради се о изузетно атрактивном подручју са изванредним положајем и природним вредностима, које поседује све елементе и карактеристике фрушкогорског пригорја.

У претходној генерацији генералних планова, обухваћено подручје се налазило у ванграђевинском подручју, намењено за заштитно зеленило, па затим специјалну намену, да би тек 2007. године први пут био донет урбанистички план који је представљао основ за реализацију на обухваћеном простору, а обухваћени простор први пут је плански детаљније разрађен.

Атрактивност овог подручја и непосредна близина града допринели су да се, поред виноградарских и викенд кућа који су били грађени у претходном периоду, данас интензивно граде објекти породичног становања репрезентативни по обликовању и квадратури, као и објекти пословања.

Планом је обухваћено 95,16 ха.

#### **1.1. Основ за израду Плана**

План је израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Кип у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада“, број 50/17), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXVII седници 19.октобра 2017. године.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 32/13, 9/21, 28/21 – др. план и 52/21) (у даљем тексту: План генералне регулације).

Према Плану генералне регулације, подручје које је обухваћено Планом намењено је за:

- породично становање;
- основну школу;
- дечију установу;
- садржаје општеградског центра – линијски центар;
- културу, туризам, спорт, угоститељство;
- заштитно зеленило;
- водену површину – поток са заштитним појасом;
- саобраћајне површине – постојеће и планиране сабирне улице;
- железничку пругу са заштитним појасом и
- постојећи и планиран гасовод и далековод са заштитним појасевима.

На подручју је евидентиран један археолошки локалитет.

За подручје Кипа је 2007. године донесен први пут урбанистички план.

План детаљне регулације КИП у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада”, број 20/07) представља документацију од значаја за ово подручје.

Поред плана детаљне регулације који је на снази, на појединим локалитетима на подручју Кипа примењује се и План генералне регулације.

На делу подручја, с обзиром на то да су основ за реализацију и План детаљне регулације КИП у Сремској Каменици и План генералне регулације (регулација Улице малина, регулација улице која спаја Староиришки пут и Фрушкогорски пут, посебни услови за изградњу на нестабилним теренима и ширина заштитних појаса потока и енергетских коридора), правила Плана генералне регулације ће бити уграђена у нова урбанистичка решења Плана, што ће олакшати примену планске документације.

У документацију од значаја за израду Плана спада и Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“, број 8/19), којим је траса железничке пруге Петроварадин–Беочин утврђена за туристички правац „Зелена стаза“. Туристички правац „Зелена стаза“ представља подручје посебне намене и то подручје непосредног утицаја на Национални парк „Фрушка гора“.

За подручје посебне намене је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Документацију од значаја за израду Плана чине План генералне регулације, Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“, претходна планска документација, студије и анализе релевантне за обухваћени простор о природним карактеристикама терена, истражни радови и инжењерско-геолошке карте ширег простора у којима су утврђени елементи који утичу на услове изградње, реализацију планираних садржаја и заштиту простора, као и достављени услови од надлежних институција.

## 1.2. Извод из Плана генералне регулације

### УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ОКВИРУ ЦЕЛИНА И ЗОНА ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

#### ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

„Породично становање подразумева изградњу једног породичног објекта са помоћним објектима на парцели, спратности до П+1+Пк, са максимално три етажe. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна употреба сутерена. У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице. Други објекти могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично.

Објекти могу бити слободностојећи или двојни. Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 500 m<sup>2</sup>, а минимална ширина уличног фронта 12 m, уз дозвољену толеранцију до 10 %. За двојне објекте минимална површина парцеле је 300 m<sup>2</sup>, а минимална ширина фронта 10 m. Парцеле постојећих објеката као и затечене парцеле, настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 500 m<sup>2</sup>, али не мању од 300 m<sup>2</sup>.

Индекс заузетости на парцели је до 40 %, а индекс изграђености до 1,0. Због конфигурације терена на подручју Сремске Каменице може се одступити од појединих критеријума (веће парцеле, а мањи индекс изграђености и индекс заузетости на тим парцелама).

Постојећи објекти породичног становања се могу доградити или надоградити, дозвољава се њихова промена намене, као и изградња помоћних објеката уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености парцеле.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервиси и друге делатности), које својим постојањем не угрожавају функцију становања. Унутар парцеле могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл., односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, рекреативни комплекси и површине, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интерполовали у основну намену. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта. Минимална површина парцеле за ове садржаје је 2.000 m<sup>2</sup>.“

#### ОПШТЕГРАДСКИ И ЛИНИЈСКИ ЦЕНТРИ

„Општеградски центри заузимају површину од 15,04 ha, што представља 1,44 % укупне површине и планирају се уз главне саобраћајне правце, на најповољнијим

локацијама, у смислу саобраћајне и пешачке комуникације у оквиру Сремске Каменице, као и повезивања са градом.

Нови центри се планирају уз улице Војводе Путника и Институтски пут, на улазу у Сремску Каменицу из правца града, у зони петље на Мишелуку, у северном делу Чардака, и уз средњу школу унутрашњих послова.

Традиционални центар се налази у северном делу обухваћеног подручја, уз обалу Дунава. Развијао се уз поточну долину Новоселског потока, а касније уз улице Карађорђеву, Војводе Путника и Трг Змај Јове. Традиционални центар се разликује од новонасталих делова по својим морфолошким карактеристикама, положају кућа и кривудавим улицама, што је карактеристично за насеља у фрушкогорским брдима, с обзиром да терен не дозвољава правоугаоне блокове.

Зона старог градског центра Сремске Каменице је, као најстарији део града, ограничених просторних капацитета за интензивнији просторни развој планираних намена. Могућност за њихов квалитетан развој налази се у примени различитих метода реконструкције простора и објеката.

Становање треба да буде обавезан садржај зоне старог градског центра, односно на основу Генералног плана, заступљено са минимумом 30 % укупних намена.

Намена пословања у зони старог центра Сремске Каменице је превасходно у домену трговине, занатства и услужних делатности, а заступљене су и административне делатности и јавне службе. Ове намене су концентрисане дуж главних саобраћајних праваца, у локалима у приземљу уличних објеката. Понекад је за ову намену одређен цео објекат.

Стари центар Сремске Каменице представља највреднији део наслеђа који треба да се развија уз поштовање матрице, морфолошких карактеристика и селективних критеријума за избор садржаја.

Ови садржаји треба да буду третирани у простору на крајње флексибилан начин. Функционалној различитости наведених делатности одговара и одређени просторни размештај. За просторни распоред одређене делатности одлучујућу улогу има карактер саме делатности и периодичност њеног коришћења. Уколико је коришћење одређених садржаја учесталије потребна је већа дисперзија у ткиву града и обратно.

Да би градски центар функционисао и извршавао намењене функције у граду неопходно је да задовољи следеће критеријуме: концентрација, приступачност, разноврсност и привлачност.

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

- трговине (трговине, продавнице, тржни центри, робне куће и др.),
- услужног занатства (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске и друге занатске радње),
- услужних делатности (књижаре, копирнице, видеотеке, хемијске чистионице и др.),
- угоститељства и туризма свих врста и обима (хотели, ресторани, кафеи и др.),
- образовања и објеката ученичког и студентског стандарда,
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, збрињавање старијих особа, дом за старе особе и др.),
- здравства (лекарске ординације, стоматолошке ординације и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),

- забаве,
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и др.),
- објекти услужних сервиса (заједничке или централне гараже и др.),
- верски објекти,
- саобраћајни објекти и терминали,
- и други објекти, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

Делатности које се не могу планирати у зонама градских центара су из следећих области:

- ноћни клубови,
- производне или привредне делатности, услужно-занатске делатности које околину могу да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и сл. (пилане, металостругарске радионице, радионице за производњу хемијских производа;
- економски објекти намењени пољопривредној производњи: сточне стаје, испусти за стоку, ђубришне јаме, ђубришта, пољски клозети, млекаре, санитарни пропусници, складишта готове хране, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, складишта хране и објекти намењени исхрани стоке.

Објекти који се планирају у оквиру центра могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени. Индекс заузетости и индекс изграђености одређују се на нивоу парцеле или на нивоу хомогених целина. Максимално дозвољени индекс заузетости за простор Сремске Каменице је 75 %, док је максимални индекс изграђености 3,0.

У блоку између улица: војводе Путника, Гајеве, Новосадске, и железничке пруге планирати објекте спратности П+2 (3), са могућим висинским акцентима (максимално једна етажа више). Уз Улицу војводе Путника, уз планиране садржаје општеградског центра, планира се површина намењена решавању проблема стационарног саобраћаја.

### Линијски центри

Линијски центри обухватају мање или веће садржаје локалног снабдевања и услуга, које су сконцентрисане уз главне саобраћајне правце. У линијском центру планира се свакодневно и повремено снабдевање и задовољавање других потреба становника (пошта, банка, услужно занатство, личне услуге и сл.). Поред комерцијалних, планирају се и јавни садржаји (предшколске установе, услуге социјалне и здравствене заштите, садржаји културе, верски објекти и др.). Величина ових центара пројектована је у односу на површину простора и планирани број становника који гравитира.

Изградњом пословних простора у ободним деловима града и зонама претежно породичног становања, тежи се да се изједначе услови живота у овим срединама са животом ближе традиционалном центру, при чему се истовремено смањују непотребна кретања ка центру града. Њихов садржај је углавном усаглашен са потребама околног становништва.

На простору Сремске Каменице линијски центри се углавном формирају уз веће саобраћајнице које воде ка старом центру, у чијем окружењу је већим делом планирано породично становање. Саобраћајнице уз које се формирају линијски центри су: улице Војводе Путника, Железничка, Карађорђева, Институтски пут, Мајора Тепића, Фрушкогорски пут и Соње Маринковић.

Простор намењен садржајима линијског центра планира се у приземљима објеката или у засебним пословним објектима. Развојем планираних намена центра тежи се да у постојећим објектима дође до трансформације приземља и сутерена из становања у пословне и јавне садржаје, док се спратне етаже планирају за становање.

Уколико је пословање у комбинацији са становањем, учешће пословања је до 50 %. Уколико је намена објекта чисто пословање, критеријуми су дефинисани као и за становање.

Спратност објеката максимално три етаже. Спратност објеката у којима ће бити становање са пословањем је П+1+Пк, док је спратност чисто пословних објеката П+2.

Индекс заузетости на парцели је до 40 %, а индекс изграђености је до 1,0.

Паркинг простор се обезбеђује на свакој парцели.“

## ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

### Објекти образовања

„Предшколске установе, њихов број и капацитет треба планирати тако да се обезбеди смештај за укупан број деце који износи 5 % од укупног броја становника обухваћеног подручја. Према демографским показатељима и процењеном броју становника, на овом простору је неопходно обезбедити капацитете за смештај 1.612 деце.

Потребни капацитети ће се обезбедити у укупно девет објеката (три постојећа и шест планираних).

Постојеће предшколске установе, у Улици Змајевац број 2, у Улици 23. октобра број 2 и Улици Владимира Назора бб, се задржавају.

Предшколске установе се планирају на простору Војинова, Малог дола, КИП-а, Чардака (две) и Парагова.

Табела: Нормиране вредности за предшколске установе

Обухват деце (%)		Радијус (m)	Површина објекта по детету (m <sup>2</sup> )	Површина комплекса по детету (m <sup>2</sup> )
0,5–3 год.	4–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.
50	100	300–500	8	25–40

Максимални капацитет за комбиноване дечије установе је 240 деце.

Максимална спратност објеката предшколских устаноа је П+1. Постојећи објекти, спратности П+1+Пк у оквиру поткровне етаже могу имати само садржаје администрације или помоћне просторије, док деца морају бити смештена у оквиру приземља и првог спрата. (...)

Основне школе похађају деца старосне групе од 7 до 14 година, у обухвату од 100 %. Према демографским показатељима, удео деце основношколског узраста у укупном броју становника не прелази 8 %, па је за очекивани број становника потребно обезбедити капацитете за 2.580 деце.

Потребни капацитети ће се обезбедити у укупно пет објеката (једном постојећем и четири планирана).

Постојећа основна школа „Јован Јовановић Змај” у центру Сремске Каменице се задржава, уз планирано проширење учioniчких капацитета и физкултурне сале, како би се обезбедили бољи услови за одвијање наставе.

Потпуне основне школе се планирају на простору Малог дола, КИП-а и Парагова, а подручна основна школа се планира у зони Чардака.

Табела: Нормиране вредности за основне школе

Површина објекта по ученику (m <sup>2</sup> )	Површина комплекса по ученику (m <sup>2</sup> )	Радијус (m)
7,5	25	650

Капацитети основних школа се планирају за рад у једној смени. Оптимални капацитет основне школе је 700–800 ученика, са 24 учioniце и 30 ученика у разреду.

Подручна основна школа се организује на 2.000 до 3.500 становника, а потпуна основна школа на 3.000 до 10.000 становника.“

### 1.3. Циљ доношења Плана

Циљ доношења Плана је преиспитивање урбанистичких решења утврђених у важећем плану и утврђивање правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, а на основу смерница утврђених Планом генералне регулације, урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија пре свега о носивости терена и погодности за изградњу као и стабилности терена.

Један од разлога за доношење Плана је, и што се у периоду од израде и усвајања важећег плана детаљне регулације дошло до тачних координата геодетских подлога. Овим планом се преиспитане постојеће и планиране регулације у претходном периоду, утврђују на тачно предвиђене координате, а дефинишу се и остали елементи урбанистичке регулације простора.

Преиспитане су и утврђене површине јавне намене (основна школа, предшколске установе) у складу са потребама, односно програмским елементима Плана.

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

У оквиру подручја обухваћеног границом Плана, утврђена је таква просторна организација која ће створити услове за уређење и изградњу површина и објеката пре свега породичног становања, али и осталих комплементарних садржаја као што су: општеградски центри, јавне службе, култура, туризам, спорт, угоститељство и слично, односно садржаји који недостају житељима овог дела Сремске Каменице.



Доношењем Плана, на подручју на коме је у претходном периоду изграђен већи број објеката без документације, омогућиће се даље планско регулисање простора и успостављање урбаног реда, спречиће се деградација и нарушавање природних и створених амбијенталних вредности.

Програмски елементи Плана су утврђени на основу демографских пројекција о броју и старосној структури становништва Сремске Каменице као основним елементима за димензионисање простора. Треба имати у виду да је потенцијал простора већи од потреба које су исказане према пројекцији демографског и економског развоја.

#### 1.4. Опис постојећег стања

Изванредан положај и природне вредности овог локалитета са видиковцима на Фрушку гору, Дунав и бачки део града, геоморфолошке и педолошке вредности земљишта, осунчаност и др. допринели су да последњих десетак година све више буде интересантан за породично становање.

Конфигурација терена је благо валовита – терен је више или мање заталасан са нагибима у просеку око 10°. Шире гледано ова подручја су испресецана долинама и потоцима који се уливају у Дунав, а конкретно простор Кипа дели корито Малокаменичког потока са нагибима страна и преко 20 %.

Основна веза подручја са градом је преко традиционалног центра – језгра Сремске Каменице. Пут који води ка Поповици и осталим излетиштима на Фрушкој гори у продужетку Фрушкогорске улице, и од кога се одваја паралелно Староиришки пут, представља главну окосницу подручја. Везе источног дела подручја са центром Сремске Каменице су пут за Беочин и коришћење саобраћајног система Боцки.

Специфична конфигурација терена, и низ ограничавајућих елемената у простору (железничка пруга, поток и постојеће саобраћајнице) допринели су да се у оквиру шире просторне целине Кипа сагледа неколико јасно издвојених потцелина:

- простор западно од долине Малокаменичког потока, који је оријентисан према Боцкама,
- долина Малокаменичког потока, са мање или више стрмим падинама према кориту потока,
- простор на северу подручја – падине које се спуштају према железничкој прузи и потоку, коју оријентационо сачињавају „блокови“ око Улице Јагода, све до раскрснице са Староиришким путем,
- простори уз окосницу читавог подручја – продужетак Фрушкогорске улице тј. пута за Поповицу (од Староиришког пута све до границе подручја према истоку и коридору обилазнице око Сремске Каменице),
- комплекс „Мошине виле“ – објекти и парцеле које користи Аутономна Покрајина Војводине.

Највећи део простора представљају парцеле намењене воћњацима, виноградима, ораницама и ливадама, али су присутне и запуштене и закоровљене зелене површине (шикаре), нарочито у долини потока. Поред објеката као што су виноградарске и викенд куће из претходног периода, последњих десетак година је изграђен велики број објеката углавном породичног становања, али има и пословних објеката као и угоститељских.

## 2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

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

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка број 1, на тромеђи парцела бр. 4012/2, 260/3 и 4006 (пруга). Од тачке број 1 граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцела број 4006 (пруга) и долази до тачке број 2 на тромеђи парцела бр. 4009, 221 и 4006 (пруга), затим прати јужну границу парцеле 4009 и долази до тачке број 3 на тромеђи парцела бр. 4009, 224/2 и 4006 (пруга). Даље, граница прати јужну границу парцеле број 4009 (пруга) и долази до тачке број 4 на тромеђи парцела бр. 4498/2, 4508/2 и 4006 (пруга), затим скреће ка југу прати западну границу парцела број 4498/2, затим скреће у правцу истока, прати северну границу парцела бр. 4498/1, 4498/3, 4505 и 4502 и долази до тачке број 5, на тромеђи парцела бр. 4502, 4501/4 и 4527/3. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати западну границу парцеле број 4527/1 (пут), до тачке број 6, на пресеку са продуженим правцем јужне границе парцеле број 4549/1, затим продуженим правцем сече парцелу број 4527/1 (пут), наставља јужном границом парцела бр. 4549/1 и 4546/3, западном и јужном границом парцела бр. 4544/1 и 4542, до тачке број 7, на тромеђи парцела бр. 4542, 4540 и 5814/1 (Фрушкогорски пут). Од тачке број 7, граница скреће у правцу југозапада, прати западну границу парцеле број 5814/1, до тачке број 8, на пресеку са продуженим правцем јужне границе парцеле број 5649. Даље, граница скреће у правцу југоистока, претходно описаним продуженим правцем сече парцелу број 5814/1 (Фрушкогорски пут) и наставља да прати северну и источну границу парцеле број 5650, источну границу парцеле број 5653, северну границу парцела бр. 5655 и 5654/1, источну границу парцела бр. 5654/1, 5656/3, 5657/7, 5657/8, 5657/10, 5658/1, 5679/1, 5680/1, 5681/1, 5684/1, 5683/2, 5683/1, 5686/6, 5687/12, 5688/1, 5689/4, 5692/1, 5693/1, 5694/1, 5695/10, 5696/1, 5698/1, 5699/1, 5700/3, 5701/3, 5702/1, 5703/8, 5704/1, 481/3, 480/1, 479/1, 478/1, 477/1, 476/1, 474/1 и 473/2 и долази до тачке број 9, на тромеђи парцела бр. 473/2, 473/5 и 3989/2. Од тачке број 9, граница наставља јужном границом парцела бр. 3989/2, 4010/4 и 4010/1 до тачке број 10, на пресеку северне границе парцеле број 4010/9 (пруга) и осовине железничке пруге, затим скреће у правцу југозапада, прати осовину пруге до тачке број 11, на пресеку са продуженим правцем јужне границе парцеле број 1507. Даље, граница скреће у правцу запада продуженим правцем, а затим прати јужну границу парцеле број 1507, до тачке број 12, на тромеђи парцела бр. 1507, 1506 и 3989/2. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати западну границу парцеле број 1507, до тачке на пресеку са продуженим правцем јужне границе парцеле број 1510/3, затим сече парцелу број 3989/2 продуженим правцем, и долази до тачке број 13, на тромеђи парцела бр. 1510/3, 1520/2 и 3989/2. Од тачке број 13, граница скреће у правцу запада, прати северну границу парцела бр. 1510/2, 1519/2, 1519/2, 1519/1, 1521/4, 1521/3, 1521/2, 1521/1 и 1517/2, пресеца парцеле бр. 1517/28 и 1517/1 и долази до осовинске тачке број 912а, затим прати осовину улице до осовинске тачке број 904а и долази до тачке број 14 на пресеку јужне границе парцеле број 2014/1 и западне планиране регулационе линијом улице. Даље, граница скреће у правцу севера, прати западну планирану регулациону линију улице до пресека са северном границом парцеле број 2014/2, затим скреће ка западу, прати северну границу парцеле број 2014/2 до пресека са источном планираном регулационом линијом Фрушкогорског пута и долази до тачке на пресеку јужне границе парцеле број 1542 и западне планиране регулационе

линије Фрушкогорског пута. Од ове тачке граница прати јужну границу парцеле број 1542 до пресека са јужном планираном регулационом линијом улице, коју прати до пресека са границом парцеле број 1546/2, затим прати јужну и западну границу парцеле број 1546/2, северну границу парцеле број 1548 до тачке број 15 на пресеку са источном планираном регулационом линијом Староишког пута. Даље, граница пресеца Староиришки пут и долази до тачке број 16 на пресеку северне границе парцеле број 1593/3 и западне планиране регулационе линије Староишког пута, затим прати северну границу парцеле број 1593/3, и долази до тачке број 17 на тремеђи парцела бр. 1593/3, 1593/2 и 4012/1 (Малокаменички поток), затим сече парцелу број 4012/1 (Малокаменички поток) и долази до тачке број 18, на тремеђи парцела бр. 4012/1 (Малокаменички поток), 1600 и 1598. Од тачке број 18, граница прати јужну границу парцеле број 1598, западну границу парцеле број 1599, северну границу парцела бр. 1600, 335, 1602, западну границу парцеле број 1613, јужну границу парцеле број 1611/3, сече парцелу број 1611/3, наставља да прати јужну границу парцеле број 1624 и њеним продуженим правцем долази до осовине продужетка Улице јасмина, до тачке број 19. Даље, граница скреће у правцу севера, прати осовину продужетка Улице јасмина до осовинске тачке број 566, затим скреће ка истоку, прати осовину Улице јавора до пресека са управним правцем повученим из тремеђе парцела бр. 371/3, 372/16 и 372/6, где се налази тачка број 20. Од ове тачке у правцу севера управним правцем граница долази до тачке број 20, затим скреће ка истоку прати јужну границу парцеле број 272/6, планирану северну регулациону линију Улице јавора до пресека са јужном границом парцеле број 372/4, коју прати до тремеђе парцела бр. 279/3, 372/15 и 372/4. Даље, граница скреће ка северу, прати источну границу парцела бр. 372/4 и 372/7, затим скреће ка североистоку, прати јужну границу парцеле број 382/1 до тремеђе парцела бр. 382/1, 382/3 и 4012/1 (Малокаменички поток). Од ове тачке граница скреће ка северозападу, прати западну границу парцеле бр. 4012/1 и 4014/1 (Малокаменички поток) и 4014/2 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 95,16 ха.

### 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 3.1. Демографија

Сремска Каменица је насеље које је од друге половине прошлог века бележи константан демографски раст. Најзначајнија демографска промена догодила се у последњој деценији 20. века, када је број становника у међупописном периоду порастао за око 40 %.

Табела број 1: Број становника Сремске Каменице 1948–2011. године  
(извор: РЗС, Упоредни преглед броја становника, Београд 2014.)

Пописна година	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2002	2011
Број становника	2491	2849	3646	5051	7532	7955	11205	12273

Уз претпоставку да миграција тих размера више неће бити и на основу података пројекције становништва до 2041. године („Пројекције становништва Републике Србије 2011–2041.“, РГЗ, Београд 2014.) у наредном периоду се очекује стагнација, а потом и пад

броја становника на нивоу Града Новог Сада, Аутономне Покрајине Војводине и државе. Главни узрок овог тренда је деценијски ниска стопа природног прираштаја којом се не обезбеђује проста репродукција становништва, емиграција и испражњени демографски фонд подручја са некада великим миграционим потенцијалом.

Просечна старост становништва Сремске Каменице је 41,7 година а то је стадијум дубоке демографске старости, што је још један од фактора ниске стопе природног прираштаја.

На основу података из Катастра блокова Новог Сада Јавног предузећа „Урбанизам“, Завод за урбанизам Нови Сад, насеље Кип има око 700 становника, а према важећој планској документацији простор има капацитете за 3000–4000 становника. Једнак број становника (700) тренутно живи и у суседном насељу Боцке, а на основу оптималних планских параметара, простор има капацитет за око 2500 становника.

### 3.2. Концепција просторног уређења и намена површина

Основни концепт урбанистичког решења је проистекао из основног циља да се у оквиру обухваћеног подручја створи таква организација простора и садржаја, која ће омогућити услове за уређење и изградњу површина и објеката, у складу са наменом, условима и смерницама Плана генералне регулације.

При планирању коришћења простора десне обале Дунава, па и овог локалитета, посебно се водило рачуна о специфичној конфигурацији терена (природне падине, Малокаменички поток), односно основни концепт намене простора се у највећој могућој мери прилагођава стању на терену. Просторна концепција је условљена и постојећом парцелацијом и значајним бројем изграђених објеката, власничком структуром земљишта, постојећом организацијом саобраћаја (постојеће улице и некатегорисани путеви), физичким препрекама (долина потока, постојећа железничка пруга) а нарочито елементима из урбанистичке документације ширих подручја, који у великој мери представљају ограничавајуће факторе у планирању простора. Пре свега ту спадају енергетски коридори значајних димензија, заштитни појас гасовода, регулација обилазнице око Сремске Каменице итд.

Основна намена простора је породично становање уз које се планирају и остали комплементарни садржаји као што су садржаји општеградског центра – линијског центра и јавне службе (основна школа, предшколске установе), утврђени у складу са основним програмским елементима Плана, потребама житеља овог дела града и просторним потенцијалом за 3000–4000 становника.

У зонама породичног становања, према посебним захтевима као и уважавајући специфичну конфигурацију терена, толеришу се одступања од појединих урбанистичких критеријума (максималне површине парцела), односно омогућиће се развој породичног становања вишег стандарда, али и другачији облици становања (стамбени комплекси, терасасто-каскадно становање) итд.

У оквиру становања дозвољено је отварање пословног простора.

Главну саобраћајницу подручја које је обухваћено Планом представља Фрушкогорски пут од кога се одваја Староиршки пут трасом скоро паралелној првој саобраћајници. Уз ова два пута, формиран су релативно правилни блокови мешовите намене, где се поред становања, омогућава развој садржаја општеградског центра и стварају услови за формирање линијског центра.

Општеградски – линијски центри обухватају садржаје локалног снабдевања и услуга, односно садржаја као што су трговина, услужно занатство, услужне делатности, а акценат треба да је на туризму, угоститељству и спорту, с обзиром на атрактивност и природне вредности овухваћеног подручја.

Уз Староиришки пут дефинише се комплекс намењен предшколској установи који ће се одредити као површина јавне намене. У оквиру овог комплекса биће могућа и реализација садржаја компатибилних овој намени (социјална заштита, здравство ...). Величина комплекса/парцеле предшколске установе довољна је да обезбеди смештај за 120 деце.

С обзиром на то да је за гравитационо подручје Кипа потребно обезбедити капацитете за минимално 200 деце, утврђује се површина јавне намене за реализацију предшколске установе и на западној страни подручја обухваћеног Планом. Ова локација одговара не само подручју Кипа, него и насељу Боцке, имајући у виду да на овом подручју у претходном планском периоду није планирана предшколска установа јер није било просторних могућности.

Поред овог комплекса, за површину јавне намене утврђује се и комплекс уз поток намењен изградњи и уређењу основне школе, који представља један од четири планирана на подручју Сремске Каменице.

Основна школа у оквиру планираног комплекса/парцеле се, с обзиром на гравитационо подручје, планира као потпуна. Величина школског комплекса од 1,65 ха биће довољна за око 650–700 деце, што представља оптималан капацитет.

Школски комплекс превазилази непосредне потребе подручја Кипа (320 деце школског узраста), међутим, овом подручју гравитирају насеља Боцке и целина Староиришки пут.

Поред зона намењених становању, мешовитој намени, као и садржајима од општег интереса (основна школа, предшколска установа), на овом простору ће се омогућити развој атрактивних садржаја из области културе, туризма, спорта и угоститељства. Ту се, пре свега, мисли на комплекс „Мошине виле“.

Планиране намене окружене су зонама заштитног зеленила, које ће, поред заштитне, имати и естетску, а пре свега рекреативну улогу, односно, након адекватног уређења, користиће се за одмор и рекреацију (зона уз поток) итд.

На подручју Плана дозволиће се и реализација осталих садржаја комплементарних становању, у зависности од будућих потреба становника или конкретних захтева инвеститора, а нарочито из области здравства (приватне клинике), социјалне заштите (домови за старе), спорта и рекреације (спортски терени – тенис ...), туризма (пансиони за издавање, ресторани и мотели са видиковцима ...) итд.

На планирање простора утицали су подаци о носивости терена и погодности за изградњу, као и стабилности терена.

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

У Плану генералне регулације утврђени су режим 4 (активна и умирена клизишта у долини потока) и режим 5 (нестабилне падине и умирена клизишта у долини потока и блокови уз Улицу малина), те су услови уређења и грађења у оквиру ових режима уграђени у План.

Поред ових режима на активним и умиреним клизиштима у долини потока и на нестабилним падинама и умиреним клизиштима, основ за реализацију је, поред плана детаљне регулације, и План генералне регулације, и то на следећим подручјима: регулација Улице малина, регулација улице која спаја Староиришки и Фрушкогорски пут, и заштитни појасеви потока и енергетских коридора.

### 3.3. Подела простора на урбанистичке целине

Специфична конфигурација терена, и низ ограничавајућих елемената у простору (постојећа железничка пруга, поток и постојеће саобраћајнице), утицали су да се у оквиру шире просторне целине Кипа сагледа неколико јасно издвојених урбанистичких целина:

- простор западно од долине Малокаменичког потока, који је оријентисан према Боцкама,
- долина Малокаменичког потока, са мање или више стрмим падинама према кориту потока,
- простор на северу подручја – падине које се спуштају према постојећој железничкој прузи и потоку, коју оријентационо сачињавају „блокови“ око улица Јагода и Малина, све до раскрснице са Староиришким путем,
- централни потес Кипа – блокови уз Фрушкогорску улицу тј. пут за Поповицу и Староиришки пут све до границе подручја према истоку и коридору обилазнице око Сремске Каменице,
- простор „Мошине виле“ – објекти и парцеле које користи Аутономна Покрајина Војводине са непосредним окружењем.

### 3.4. Нумерички показатељи

Табела број 2: Намена површина

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	Површина (ha)	Процент (%)
Породично становање	59,32	62,33
Мешовита намена – садржаји општеградског центра и становање	5,97	6,27
Култура, туризам, спорт, угоститељство	4,12	4,32
Заштитно зеленило	7,14	7,50
Укупно	<b>76,55</b>	<b>80,44</b>
<b>ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА</b>		
Предшколске установе	0,59	0,63
Основна школа	1,66	1,74
Саобраћајне површине	13,43	14,12
Водно земљиште- Малокаменички поток	2,93	3,07
Укупно	<b>18,61</b>	<b>19,56</b>
<b>УКУПНО</b>	<b>95,16</b>	<b>100,00</b>

У зонама које се намењују породичном становању, под претпоставком да ће просечна величина парцеле бити 600–800 m<sup>2</sup> и да ће у оквиру парцеле бити реализован један и по стан са три становника по стану, потенцијал зоне намењене породичном становању је око 3 000–4000 становника.

У зонама мешовите намене, под претпоставком да је просечна величина парцеле 600 m<sup>2</sup> и да је за становање намењено 50 % зоне, укупни потенцијал ове зоне је 250 становника.

С обзиром на то да се подручје планира за око 3000–4000 становника, планирана нето густина становања је 55,24–73,66 ст/ха, а бруто густина 31,50–41,69 ст/ха.

### 3.5. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

#### 3.5.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 226/6, 226/7, 229/2, 230/3, 231/2, 232, 237/3, 246/5, 246/6, 246/8, 246/10, 246/11, 246/12, 249/1, 249/2, 250/4, 252/1, 252/2, 253, 315/2, 315/3, 318, 319/14, 321/1, 324/5, 334/3, 334/4, 334/5, 336/1, 337/3, 345/2, 348/5, 351/3, 351/7, 353, 354/1, 354/2, 354/3, 355, 359/5, 360/6, 368/1, 368/11, 370/7, 370/8, 372/2, 372/11, 372/14, 372/15, 372/17, 372/19, 376/3, 381/1, 381/2, 382/3, 383, 384, 387, 388/9, 389/3, 389/4, 390/6, 390/11, 390/12, 391/7, 391/8, 397/3, 397/4, 398/4, 398/5, 399/6, 404/3, 406/9, 406/15, 406/17, 406/18, 407/2, 408/6, 410/8, 410/10, 411, 421/12, 423, 424/7, 424/8, 425/1, 426/3, 427/3, 439/2, 440/3, 442/3, 442/19, 443/7, 443/9, 444/7, 444/8, 444/9, 444/10, 444/12, 445/5, 445/7, 445/8, 445/10, 448/1, 455, 460/1, 461/4, 462/5, 462/6, 462/8, 462/9, 462/11, 464/2, 464/3, 464/7, 464/10, 479/3, 481/3, 481/4, 1508, 1509, 1525/5, 1542, 1550/3, 1552/4, 1558/2, 1560/2, 1562/5, 1567/9, 1567/13, 1567/15, 1567/16, 1572/7, 1572/10, 1573, 1577/4, 1619/4, 1619/5, 1619/6, 1619/7, 1619/8, 1619/9, 1621/6, 1621/7, 1622/4, 1622/5, 1622/6, 1622/7, 1623/4, 1624, 2015, 3976/2, 3976/3, 4010/5, 4010/6, 4498/3, 4506/4, 4506/5, 4507/2, 4508/4, 4511, 4513/2, 4514/3, 4515/6, 4516/5, 4516/6, 4516/7, 4519/2, 4519/3, 4527/1, 4534/2, 4536/2, 4547/2, 4548/3, 5656/4, 5657/9, 5662/6, 5662/7, 5662/9, 5665/3, 5666/3, 5667/2, 5667/4, 5667/7, 5670, 5671/3, 5677/5, 5677/6, 5678, 5685/3, 5686/3, 5686/6, 5687/12, 5687/13, 5687/14, 5688/1, 5689/4, 5689/6, 5695/1, 5695/3, 5695/10, 5697, 5699/1, 5700/3, 5700/4, 5700/14, 5701/3, 5701/21, 5702/1, 5702/12, 5703/8, 5703/9, 5704/1, 5814/1 и делови парцела бр. 221, 224/1, 225/1, 226/1, 226/2, 226/4, 226/5, 228/2, 229/3, 230/2, 233/1, 233/2, 233/3, 234/2, 235, 236/1, 236/2, 236/4, 236/5, 239, 241, 242, 243/1, 243/2, 244, 245, 247/1, 247/2, 248, 250/2, 250/3, 250/5, 250/6, 251, 255/2, 316, 317/1, 317/2, 317/3, 317/4, 320, 321/2, 321/3, 321/4, 321/5, 321/6, 321/7, 321/8, 321/9, 321/10, 322, 323, 324/1, 324/3, 324/4, 325, 326, 327, 328/1, 328/2, 328/3, 329, 330/1, 330/2, 331, 332, 333/1, 333/2, 335, 336/2, 346, 347, 348/2, 352, 356/1, 356/2, 361/1, 361/2, 362/1, 362/2, 365, 367/1, 367/2, 367/3, 367/4, 367/8, 367/9, 367/10, 367/11, 367/12, 368/2, 369, 371/3, 372/9, 372/16, 376/2, 378, 380/1, 380/2, 385, 386/1, 386/2, 386/3, 386/4, 386/5, 388/1, 388/2, 388/3, 388/4, 388/6, 388/7, 388/8, 389/1, 390/1, 390/3, 390/4,

390/5, 390/8, 390/9, 402, 403, 404/1, 404/2, 405/1, 405/2, 405/3, 406/1, 406/2, 406/3, 406/5, 406/6, 406/7, 406/8, 406/11, 406/12, 408/2, 408/3, 408/4, 408/5, 409, 410/1, 410/2, 410/4, 410/7, 414, 416, 417, 418, 419, 420, 421/1, 421/2, 421/4, 421/6, 421/9, 421/10, 421/11, 422, 424/1, 424/2, 426/4, 427/2, 429, 430/1, 430/2, 432/1, 433, 434, 435, 436, 443/5, 444/11, 445/2, 445/4, 446/3, 446/4, 446/5, 447/1, 447/2, 448/2, 450, 451, 452/1, 452/2, 452/3, 453, 454, 456, 457, 458, 459, 461/1, 461/3, 462/3, 463, 464/1, 464/4, 465/1, 465/2, 465/3, 466/1, 466/2, 466/3, 467, 469/1, 469/2, 470/4, 471, 473/4, 474/1, 475, 477/1, 478/1, 480/1, 1507, 1510/3, 1510/4, 1510/5, 1510/6, 1510/7, 1510/8, 1510/10, 1510/11, 1517/21, 1523, 1526/2, 1527/2, 1531, 1532, 1533/1, 1533/2, 1534/1, 1534/2, 1535/1, 1536, 1537/1, 1537/2, 1538, 1539, 1541, 1543, 1545, 1546/1, 1546/2, 1549/1, 1549/4, 1550/1, 1551/2, 1559/1, 1559/2, 1560/1, 1561, 1562/1, 1562/2, 1562/3, 1562/4, 1563, 1564, 1565/2, 1566, 1567/2, 1567/3, 1567/4, 1567/5, 1567/6, 1567/7, 1567/8, 1568, 1569, 1570/1, 1570/2, 1574/1, 1574/2, 1574/3, 1574/4, 1574/5, 1575, 1577/2, 1577/3, 1583/1, 1583/2, 1584/2, 1586/1, 1586/2, 1587, 1588, 1589, 1590/1, 1590/2, 1590/3, 1591/1, 1591/2, 1592, 1593/1, 1593/2, 1594/2, 1596, 1601, 1602, 1612/1, 1612/2, 1613, 1614, 1621/1, 1621/3, 1621/4, 1621/5, 1622/3, 1623/2, 2014/1, 2014/2, 3974/1, 3976/1, 3977, 3989/1, 4010/9, 4502, 4503, 4505, 4508/1, 4508/2, 4508/3, 4509/1, 4509/2, 4510/1, 4510/2, 4512/1, 4512/2, 4514/1, 4515/5, 4516/1, 4516/2, 4516/3, 4517, 4518, 4520, 4521, 4522, 4523, 4524, 4525, 4526, 4528/2, 4528/3, 4529, 4530, 4533, 4535, 4537, 4538, 4539, 4540, 4541, 4542, 4543, 5650, 5653, 5655, 5658/1, 5659, 5666/2, 5669, 5672/2, 5673/3, 5674, 5675, 5676/4, 5677/4, 5679/1, 5680/1, 5681/1, 5682, 5683/1, 5683/2, 5684/1, 5690, 5691, 5692/1, 5693/1, 5694/1, 5696/1, 5698/1, 5703/1;

- поток, цела парцела број 4012/2 и део парцеле број 4012/1;
- основна школа: део парцеле број 402;
- дечија установа: делови парцела бр. 326, 434, 435;
- мерно-регулациона станица: делови парцела бр. 5658/1, 5658/2;
- црпне станице: делови парцела бр. 390/4, 402, 1613, 5679/1;
- трансформаторске станице: цела парцела број 5700/13 и делови парцела бр. 1532, 4512/2, 5681/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу. Нове саобраћајнице дефинисане су координатама осовинских тачака и растојањима регулационих линија од осовина.

Грађевинске парцеле површина осталих намена дефинисаће се приликом израде пројекта препарцелације, у складу са правилима датим у овом плану. Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до 1,5 m задржавају се уколико су удаљени од коловоза 2 m и не угрожавају друге јавне функције, а да при томе минимална ширина регулације буде 8 m.

### 3.5.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 87,00 m до 160,0 m са генералним падом од севера према југу, односно од железничке



пруге Беочин–Петроварадин према југу. Падови постојећих саобраћајница крећу се 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 већи од 10 %.

Пре реализације планских решења потребно је терен снимити у висинком погледу, пошто је план нивелације урађен на основу катастарског плана Р = 2500, тј. при изради пројекта саобраћајница могућа су одступања нивелета од нивелета датих овим планом.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице
- интерполоване коте
- нагиб нивелете
- денивелисано укрштање.

### 3.6. Тресе, коридори и капацитети инфраструктуре

#### 3.6.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор саобраћајно је повезан са уличном мрежом Сремске Каменице и Новим Садом преко Фрушкогорског пута и Државног пута ПА-119 (у североисточном делу), а у северном, улицама Малина и Шимширове, подвожњаком испод постојеће железничке пруге Беочин–Петроварадин.

Дуж Фрушкогорског пута, одвија се јавни превоз путника (приградске линије бр. 73 и 74), а у северном крају ове улице налази се окретница приградске линије број 68.

Северна граница простора обухваћеног Планом се наслања на регулацију постојеће локалне једноколосечне, неелектрифициране железничке пруге Петроварадин–Беочин у дужини од 485 m.

Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“, траса железничке пруге Петроварадин Беочин утврђена је за туристички правац „Зелена стаза“. Туристички правац „Зелена стаза“ представља подручје посебне намене за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Конфигурација терена, положај парцела, постојећи саобраћајни коридори и легално и нелегално изграђени објекти утицали су на планирано саобраћајно решење. Предложена улична мрежа се у највећој мери ослања на трасе постојећих улица, некатегорисаних и атарских путева, уз дефинисање одговарајућих саобраћајно-техничких карактеристика.

Планом су дефинисане сабирне, стамбене и приступне улице, попречних профила ширине од 8 m. Ужи су само колски пролази (ширине од 5 m) који су претежно задржани као постојеће парцеле.

У свим сабирним и стамбеним улицама планира се изградња коловоза минималне ширине 3,5 m за једносмерне улице и од 5 m до 6 m за двосмерне. У оквиру колског пролаза, планира се колско-пешачка саобраћајна површина минималне ширине 3,5 m.

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

Подвожњаке испод постојеће железничке пруге Нови Сад – Беочин на улицама Малина и Шимширове неопходно је реконструисати и обезбедити њихове габарите који омогућавају двосмеран саобраћај.

Поред коловоза и тротоара, у оквиру попречног профила Фрушкогоског пута, планира се изградња бициклистичке стазе (и ако није уцртана на графичким приказима и попречном профилима ове улице). Због специфичне конфигурације ове улице, траса бициклистичке стазе ће се дефинисати приликом израде пројектне документације.

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели.

### 3.6.2. Водна инфраструктура

#### Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће и планиране водоводне мреже, а у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Постојећа примарна водоводна мрежа, профила Ø 400 mm, изграђена је дуж пута Нови Сад – Беочин.

Дуж Фрушкогорског и Староиришког пута и Улице јагода, изграђена је водоводна мрежа профила Ø 100 mm.

Дуж Улице јагода, на месту где се водоводна мрежа пружа дуж „осталог“ земљишта, планиран је заштитни појас мреже.

Планирана секундарна водоводна мрежа изградиће се у свим новопланираним и постојећим улицама, и биће профила Ø 100 mm, а прикључиће се на постојећи, поменути, примарни водовод.

Изградњом планиране секундарне водоводне мреже решиће се потребе за санитарном водом. Потребе за водом које не захтевају санитарни квалитет воде, могу се решити преко бушеног бунара на парцели корисника, у складу са потребама.

Положај постојећих и планираних инсталација водовода приказан је на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

#### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се сепаратно, преко планиране канализационе мреже у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Планирана секундарна канализација отпадних вода изградиће се у свим улицама, где то околна намена простора захтева, и биће профила Ø 250 mm.

Планираном канализацијом, отпадне воде оријентисаће се према примарној канализацији, дуж пута Нови Сад – Беочин, односно ка централном пречистачу „Роков поток“ у Петроварадину.

Нивелациони услови условљавају градњу планиране канализације по сливним подручјима и са црпним станицама. Црпне станице биће шахтног типа и градиће се у оквиру планираних парцела.

Привремено, до изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде са обухваћеног простора могу се решавати преко водонепропусних септичких јама, на парцелама корисника.

Стално решавање отпадних вода преко водонепропусних септичких јама, предвиђа се за мањи број планираних корисника за које, с обзиром на нивелационе карактеристике, није исплатива градња планиране канализације.

Септичку јаму поставити минимум 3 m од границе парцеле.

Одвођење атмосферских вода са обухваћеног простора биће преко отворене уличне каналске мреже, с тим да се оставља могућност њеног зацељења, ако то просторни, хидраулички или неки други услови захтевају. Укупна оријентација атмосферских вода биће према Малокаменичком потоку.

Ради заштите и ревизије потока дефинише се заштитни појас, ширине 5 m.

Планирано одвођење отпадних и атмосферских вода у потпуности ће задовољити потребе планираних корисника на обухваћеном подручју.

Положај планираних инсталација канализације приказан је на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

### 3.6.3. Енергетска инфраструктура

#### Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) 110/(35)20 kV „Нови Сад 1“. Из ове ТС ће полазити 20 kV мрежа до трансформаторских станица 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.

Од крупне електроенергетске инфраструктуре преко обухваћеног подручја пролазе инфраструктурни коридори са два 110 kV (број 104/7 и број 124/1) и два 35 kV далековода. Сви далеководи полазе из ТС 110/35 kV „Нови Сад 1 – Лединци“ и преносе електричну енергију до ТС 110/35 kV „Нови Сад 6“, ТС 110/35 kV „Рума“ (110 kV далеководи), ТС 35/10 kV „Петроварадин“ и ТС 35/10 kV „Сремски Карловци“ (35 kV далеководи).

Према плану развоја преносног система за период од 2019. године до 2028. године у непосредној близини обухвата планског подручја није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре у власништву Акционарског друштва „Електро мрежа Србије“ Београд (у даљем тексту: ЕМС АД). У постојећим коридорима далековода се могу изводити санације, адаптације и реконструкције због потреба интервенција или ревитализације система.

У случају градње испод или у близини далековода потребна је сагласност ЕМС АД и „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“, при чему важе следећи услови:

- сагласност се даје на елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација;

- садржај елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу важећих закона, правилника и техничких прописа.

Претходно наведени услови важе приликом израде:

- елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода; заштитни појас далековода износи 25 m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника, односно 29 m од осе далековода како је приказано на графичком приказу;
- елабората утицаја далековода на потенцијално планиране објекте од електропроводног материјала; овај утицај на цевоводе, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 1000 m од осе далековода;
- елабората утицаја далековода на телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички каблови); овај утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековода у случају градње телекомуникационих водова.

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“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. Након престанка рада, односно демонтаже ових надземних водова, укинуће се и њихова заштита, а простор под коридором привести намени. До тада се услови заштите морају поштовати. Далековод 35 kV ка ТС 35/10 kV „Сремски Карловци“ до даљег задржава своју трасу.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Планира се изградња нове ТС на погодној локацији у Улици јасмина, у појасу од парцеле број 315 до парцеле број 1623/2.

Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. На подручју је могућа изградња надземне мреже и стубних ТС, а на просторима планиране изградње потребно је изградити и инсталацију јавног осветљења. Постојећу надземну и подземну мрежу која је изграђена на осталом грађевинском земљишту и изван планираних уличних коридора потребно је изместити и изградити у оквиру постојећих и планираних регулација улица.

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

## Снабдевање топлотном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система, из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије.

У источном делу подручја је изграђена главна мерно-регулациона станица (ГМРС) „Поповица“, а преко подручја прелази гасовод Нови Сад – Беоцин (бивши магистрални гасовод МГ-02) који је прешао на радни притисак до 16 bar. Планира се измештање (у највећем делу трасе) овог гасовода у оквиру регулација постојећих и планираних улица. ГМРС „Поповица“ ће се реконструисати и постати мерно-регулациона станица (МРС). Док се гасовод не измести морају се поштовати услови заштите, односно забрана изградње објеката за становање и боравак људи у његовом заштитном коридору који износи укупно 6 m.

За снабдевање планираних објеката је потребно изградити мрежу притиска до 4 bar од постојеће мреже или из (Г)МРС „Поповица“. Постојећу мрежу притиска до 4 bar је приликом реконструкције постојећих и реализације планираних саобраћајница потребно изместити у коридоре планиране у попречним профилима улица. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије могућа је изградња гасовода притиска до 16 bar и сопствених МРС на парцелама корисника.

Објекти који нису у могућности да се прикључе на гасификациони систем ће се снабдевати топлотном енергијом коришћењем локалних топлотних извора који не утичу штетно на животну средину и обновљивих извора енергије.

## Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије.

### Соларна енергија

#### *Пасивни соларни системи*

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

#### *Активни соларни системи*

Соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну употребу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;

- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);

- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге у оквиру породичног становања; у пословним и стамбеним комплексима, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док преостали паркинг-простор треба да буде природно заштићен високим зеленилом.

#### (Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

#### Енергија биомасе

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

На просторима намењеним заштитном зеленилу могу се садити брзорастуће биљке са добрим енергетским карактеристикама.

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

### **3.6.4. Мере енергетске ефикасности**

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.);

- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода у сврху одржавања истих;
- 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.

За све јавне објекте постоји обавеза спровођења програма енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.)

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

### 3.6.5. Електронске комуникације

Обухваћено 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 3 m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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. Постојећу надземну мрежу потребно је демонтирати и изградити подземно. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са више корисника простора и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45°09'3.96''N, 19°42'40.02''E. Преко подручја не прелазе радиорелејни коридори Јавног предузећа „Емисиона техника и везе“ Београд.

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

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

- антенски системи и базне станице могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним заштитном зеленилу, туризму, спорту и угоститељству, уз обавезну сагласност власника; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система, обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

### 3.7. План уређења зелених површина

Зелене површине чине важан сегмент сваког дела града, а осим естетске улоге, ту је и санитарно-хигијенска, као најважнија функција зеленила у оквиру неког простора. Повољности које зеленило може да пружи, у знатној мери ће се манифестовати уколико се зеленило протеже и прожима на целом простору.

Зеленило саобраћајница треба да чине стабла листопадног дрвећа, а у зависности од ширине попречних профила и њихових садржаја формираће се двострани или једнострани дрвореди. Такође је важно ускладити поставку стабала у дрворедима са колским прилазима објектима и инфраструктуром. Тежити да што већи део вештачких (поплочаних, бетонских) површина у функцији комуникације корисника простора, буде засенчен крошњама високих лишћара.

Оплемењивање уличног зеленила зависиће и од активности самих становника на уређењу и садњи (цвећа и декоративног шибља) и касније одржавања зеленила стамбених улица.

У зони породичног становања на блажим нагибима могуће је формирати предбашту и кућни врт, где треба да буду заступљене врсте високог листопадног и



четинарског дрвећа. Да би простор био живописнији, у једном делу врта се могу садити и воћне саднице, а ограде и терасе треба да су обрасле негованим цветајућим пузавицама и ружама.

У зони породичног становања са посебним условима (нагиби и преко 15 %, простор уз поток), неопходна је пејзажна обрада кућних вртова јер се парцеле формирају на косом терену. С обзиром на веома погодну пластику терена, косине се могу украсити вишегодишњим цвећем и ниском зимзеленом вегетацијом у комбинацији са подзидима и степеницама.

Што се тиче општеградског центра са становањем озелењавање ће се вршити према параметрима датим за озелењавање у зонама породичног становања.

Уређење комплекса намењених објектима културе, угоститељства, туризма и садржајима општеградског центра, треба да се заснива на подизању декоративне високе и партерне вегетације, декоративној обради партера и примени одговарајућих елемената урбаног мобилијара.

Заштитне зоне успостављају се ради заштите од ерозије, с тога је вегетацијом потребно покрити 3/4 површине. Избор садница треба да је одговарајући (дубок коренов систем) са отпорношћу на услове средине и начин одржавања. Користити аутохтони садни материјал, врсте рода јасен, храст, багрем, липа, топола, врба, бор, смрека, јела, туја, јуниперус и сл.

На просторима намењеним заштитном зеленилу (појас уз поток, пругу) забрањена је изградња, а корисници ових парцела могу да их користе као ливаде, воћњаке, баште и сл. У зависности од положаја у простору, зеленило ће осим заштитне улоге, имати и естетску и рекреативну. Заштитни појас формирати у пејзажном стилу, а у оквиру њега могу се укомпоновати пешачке стазе, простори за седење и видиковци.

Озелењавање дечијих установа првенствено треба да чини формирање богатог ободног зеленог заштитног појаса. У овај комплекс потребно је унети што већи проценат зеленила, јер се тиме повећава асимилациона вредност не само овог простора, већ и шире околине. При избору садног материјала приоритет се даје врстама са већом хигијенском и биолошком вредношћу, а изостављају врсте са бодљама и алергогене врсте.

У зонама предвиђеним за енергетске коридоре избегавати садњу високог зеленила. Препоручује се садња ниског или средње високог шибља у комбинацији са травнатим и цветним партерима, зависно од намене простора.

Приликом одабира врста за озелењавање целокупног простора водити рачуна да то буду врсте карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавор, свиб, дрењина, руј, и сл.). Због близине природних станишта Националног парка „Фрушка гора“ избегавати употребу инвазивних (агресивних алохотних) врста, осим у сврху пејсажног уређења и оплемењивања простора у оним деловима где се предвиђа изградња објеката. Евентуално присутне самоникле јединке алохотних (агресивних) врста одстранити приликом уређења и одржавања зелених површина, а старе јединке инвазивних врста које поседују декоративну вредност и налазе се по уређеним зеленим површинама или дрворедима, треба постепено заменити врстама које се не понашају агресивно унутар Панонског биогеографског региона. Од четинарских и других украсних врста користити само партерне хортикултурне врсте за оплемењивање простора око објеката. Алохтоне и украсне врсте могу се користити само за пејсажно уређење и оплемењивање простора у оним деловима где се предвиђа изградња објеката.

### 3.8. Заштита градитељског наслеђа

На подручју Плана у документацији надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада нема података о културним добрима нити добрима која уживају претходну заштиту.

У северној зони на потесу Кип, забележен је у документацији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада археолошки локалитет – Локалитет број 1, у зони (на левој страни) пута Сремска Каменица – Беочин, где су приликом земљаних радова 1963. и 1964. године случајно нађене зидане гробнице и остаци сахрањивања из античког периода.

Обухваћени простор представља зону потенцијалних археолошких налаза и локалитета пошто се налази у близини познатог локалитета са археолошким садржајем.

#### Мере заштите на локалитету са археолошким садржајем

Приликом извођења земаљаних радова на изградњи објеката и инфраструктуре, обавезни су археолошки конзерваторски надзор и контрола земљаних радова.

Потребно је да инвеститори изградње објеката и инфраструктуре, исходују услове од надлежног завода за заштиту споменика културе.

У складу са чланом 109. Закона о културних добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон, 35/21 – др. закон и 129/21 – др. закон), ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

### 3.9. Заштита природних добара

На подручју Плана нема заштићених природних добара.

Подручје обухваћено Планом налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“. Просторним планом подручја посебне намене Фрушке горе утврђено је да ће се изградња на грађевинском земљишту у грађевинском подручју насеља одвијати према условима утврђеним одговарајућим урбанистичким планом.

Услови заштите природе односе се на начин озелењавања простора, заштиту и унапређење животне средине, као и начин планирање инфраструктуре и депоновања отпада у циљу заштите природних вредности. Сви утврђени услови уграђени су у планске одреднице које дефинишу одговарајуће области.

Малокаменички поток представља локални еколошки коридор и везу заштићеног подручја Фрушке горе са Дунавом. У складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10), ограничава се уношење алохтоних врста, на врсте које на основу стручне литературе нису инвазивне у Панонском региону.

Избегавати директно осветљење еколошког коридора потока јер извори светлосног зрачења угрожавају ноћне врсте птица и животиња и функционишу као светлосне клопке. Током планирања осветљења објеката и саме обале потока применити одговарајућа

техничка решења у складу са еколошком функцијом локације (тип и усмереност светлосних извора, минимално осветљење у складу са потребама јавних површина и сл.).

Саобраћајнице треба да прелазе преко водотока у облику мостова испод којих су обезбеђени пролази за животиње.

У току извођења грађевинских и других радова, 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.

Еколошки коридор обавезује да се посебна пажња посвети заштити природних вредности обале и начину уређења и коришћења. То подразумева спречавање органског и неорганског загађивања станишта биљних и животињских врста.

### **Услови и мере заштите животне средине**

На простору у обухвату Плана није успостављен мониторинг чинилаца животне средине, нити се налазе објекти који својим радом негативно утичу на животну средину.

Инжењерско-геолошке и хидрогеолошке одлике терена условљавају одређена ограничења у погледу изградње простора.

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже водне и енергетске инфраструктуре), ради побољшања квалитета и стандарда живота, дефинисањем правила уређења и грађења, а у складу са усмеравајућим правилима за површине јавне намене и површине осталих намена.

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

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

### **Мере заштите ваздуха**

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

Планирањем зелених површина дуж саобраћајница, унутар комплекса школе и предшколске установе и на слободним деловима парцела са породичним становањем побољшаће се микроклиматски услови обухваћеног простора.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору у обухвату Плана, обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени

гласник РС”, бр. 11/10, 75/10 и 63/13), Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, бр. 6/16 и 67/21), и другим прописима који регулишу ову област.

### Мере заштите вода

На простору у обухвату Плана није изграђена канализациона мрежа па се отпадне воде одводе у септичке јаме на парцелама корисника. Основне мере заштите вода биће остварене изградњом канализационе мреже, чиме ће се спречити досадашње интензивно загађење животне средине настало упуштањем комуналних отпадних вода у подземље.

Заштита вода ће се остварити применом одговарајућих мера уз уважавање следећих прописа:

- Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),

- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),

- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12),

- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Планирано је спроводити рационалну изградњу канализационе мреже, а до реализације планиране канализације, отпадне воде ће бити одвођене водонепропусним септичким јамама на парцелама корисника.

Условно чисте атмосферске воде са кровних површина, надстрешница објеката, могу се, без пречишћавања, испуштати у јавну атмосферску канализацију, путни јарак или на околни терен путем уређених испуста осигураних од ерозије, уколико задовољавају квалитет II класе вода.

На обухваћеном простору се налази Малокаменички поток који представља локални еколошки коридор утврђен Просторним планом Града Новог Сада („Службени гласник Града Новог Сада“, бр. 11/12 и 9/21). Локални еколошки коридор спаја станишта Националног парка „Фрушка гора“ са Дунавом – међународним еколошким коридором.

Мере заштите еколошког коридора, у складу су са условима Покрајинског завода за заштиту природе подразумевају:

- поплочавање и изградњу обала канала са функцијом еколошких коридора свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења,
- избегавати директно осветљење обале и применити одговарајућа техничка решења заштите природних и блиско природних делова коридора од утицаја светлости, применом одговарајућих планских и техничких решења; применити засторе којима се спречава расипање светлости према небу, односно према осетљивим подручјима еколошке мреже;
- приобално земљиште канала треба да има травнату вегетацију у ширини од најмање 4 m, а оптимално 8 m код локалних коридора; травната вегетација се

- одржава редовним кошењем; забрањено је узурпирати приобално земљиште коридора преоравањем, изградњом објеката и сл.;
- минимална удаљеност планираних објеката који захтевају попличавање и/или осветљење је 20 m од обале коридора;
  - у простору еколошког коридора и зони непосредног утицаја ширине до 200 m од коридора, забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја, складиштење опасних материја и нерегулисано одлагање отпада;
  - уз еколошке коридоре није дозвољено сађење инвазивних врста, а током уређења зелених површина треба одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста и обезбедити редовно одржавање зелених површина.

### **Заштита земљишта**

Да би се тло заштитило од потенцијалног загађења заштита земљишта неопходно је вршити контролисану примену агротехничких и хемијских мера заштите биља на парцелама породичног становања.

Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 23/94), односно у складу са осталим прописима који регулишу ову област.

Потребно је обезбедити заштиту земљишта изградњом секундарне затворене каналске мреже. Чврсти и течни отпади морају се одлагати у складу са санитарно-хигијенским захтевима.

У току извођења радова инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта.

На простору у обухвату Плана, утврђени су режим 4 (активна и умерена клизишта) и режим 5 (нестабилне падине и умерена клизишта), па је приликом уређења простора и изградње објеката неопходно водити рачуна о стабилности терена, као и о носивости терена.

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

### **Мере заштите од буке**

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

Заштита од саобраћајне буке биће остварена формирањем дрвореда дуж саобраћајница. Такође озелењавањем уз источну границу обухвата Плана уз коју се налази железничка пруга Петроварадин-Беочин, обезбедиће се заштита од буке формирањем заштитних појасева.

Повећани нивои буке могу се јавити као последица рада пољопривредних машина са околног обрадивог земљишта.

## Управљање отпадом

Систем управљања отпадом мора бити усклађен са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим прописима који регулишу ову област.

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

## Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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

Потенцијални извори зрачења су:

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

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

Потребно је:

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада,
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења,
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења,
- означавање извора нејонизујућих зрачења и зоне опасног зрачења на прописан начин,
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења и др.

Ради заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења неопходно је поштовати следећу законску регулативу:

- Закон о радијационој и нуклеарној сигурности и безбедности („Службени гласник РС“, бр. 95/18 и 10/19),
- Закон о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“, број 36/09), и
- Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 104/09).

Неопходно је планирати изворе нејонизујућих зрачења од посебног интереса у складу са одредбама Закона о заштити од нејонизујућих зрачења и извршити стручну оцену оптерећења животне средине за поједине изворе и могућност постављања нових, уз обавезу да се прикаже постојеће и планирано стање.

### 3.11. Мере заштите од ратних дејстава

У складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану („Службени гласник РС“, број 85/15), за потребе израде Плана прибављени су услови Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру.

Сви елементи који имају карактер поверљивих података обрађени су у посебном анексу који је саставни део Плана.

У Анексу су утврђени услови за прилагођавање Плана потребама одбране земље.

Анекс не може бити доступан јавности.

На парцели број 402 КО Сремска Каменица, утврђена намена је основна школа. Реализацији планског решења може се приступити тек након претходне сагласности и мишљења Министарства одбране и регулисања својинских односа у складу са одредбама Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 – др.

закон, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20), а у поступку пред Републичком дирекцијом за имовину Републике Србије.

### **3.12. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа**

На простору унутар границе Плана претежно се планирана изградња породичних стамбених објеката, што подразумева малу густину настањености и ниску спратност, па су и последице од пожара и земљотреса знатно смањене. Остале превентивне мере припадају домену мера грађевинске заштите.

#### **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 зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

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

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

Приликом изградње 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 спада у зону угрожену земљотресима јачине 8° MCS скале, па сви објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20).

#### **Мере заштите од пожара**

Како је подручје незаштићено од ветрова, јер је изложено утицају доминантних ветрова из правца југоистока и северозапада, планира се озелењавање површина дуж улица и потока, те на парцелама осталих намена. Планирају се саобраћајнице са дрворедима, па укупан зелени фонд високог и ниског зеленила представља заштиту у случају већих пожара. Такође, у условима изградње се дефинишу минимална растојања између објеката.

Заштита од пожара обезбеђује се и погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапаливих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са



Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон), Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18), Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19), Правилником о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Службени гласник РС“, број 20/19), и осталим прописима који регулишу ову област.

У складу са чл. 33–35. Закона о заштити од пожара, инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од Министарства унутрашњих послова Србије (Управе и Одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације).

### **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. Инжењерско-геолошки услови**

#### **Носивост терена и погодност за изградњу**

Насеље Кип се налази на десној обали Дунава између традиционалног центра Сремске Каменице и насеља Боцке. Лоцирано је на северној падини Фрушке горе на којој су формирана клизишта различите старости и недовољно дефинисаног степена активности, односно величине, интензитета и дубине померања.

Површински слојеви испитиваног подручја претежно су састављени од леса макропорозне структуре и различите дебљине лесног покривача.

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

С аспекта носивости терена и погодности за изградњу извршена је рејонизација простора као градација утврђених карактеристика тла које су од утицаја на начин изградње и стабилност објеката, а која је представљена на графичком приказу број 1.3. „Инжењерско-геолошка карта“.

Према процени погодности терена за изградњу која се заснива на инжењерско-геолошким истраживањима ширег подручја, терен је погодан и средње погодан за градњу.

Према инжењерско-геолошкој карти, највећи део подручја Кипа обухваћеног Планом налази се на непромењеном лесу, носивости од 2,5 до 2 kg/cm<sup>2</sup> (могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција).

Средње погодан терен налази се уз северну границу Плана и уз долину Малокаменичког потока.

На теренима средње погодним за изградњу је оријентационо дозвољено оптерећење 1–2 kp/cm<sup>2</sup> и могућа је изградња лаких објеката, уобичајених конструкција, спратности до П+4.

## Стабилност терена

У поступку израде Плана генералне регулације прибављени су подаци о стабилности терена, и то на основу:

- Елабората о геотехничким истраживањима и испитивањима терена у зони насеља Боцке са оценом: А) генералне стабилности падине и клизишта, и Б) геотехничким условима за израду главног грађевинског пројекта атмосферске, фекалне канализације и водоводне мреже („Институт за путеве” АД, Завод за геотехнику, Београд, 2000. година) и
- „Инжењерско-геолошке карте са катастром клизишта и нестабилних падина на делу територије Новог Сада јужно од Дунава – I фаза“ („Институт за путеве“ АД, Завод за геотехнику, Београд, 2002. година).

Елаборат о геотехничким истраживањима и испитивањима терена у зони насеља Боцке са оценом: А) генералне стабилности падине и клизишта, и Б) геотехничким условима за израду главног грађевинског пројекта атмосферске, фекалне канализације и водоводне мреже, који је урадио „Институт за путеве” АД Београд, Завод за геотехнику из Београда из 2002. године, настао је као резултат вишегодишњих теренских и кабинетских истраживања. Осим већег простора Боцки, који је регистрован као клизиште и касније обрађен елаборатом из 2012. године, на обухваћеном простору Кипа регистроване су нестабилне падине уз Малокаменички поток, са активним и умиреним клизиштима.

На основу сазнања о природним карактеристикама терена и постојећих истражних радова везаних за стабилност терена, утврђени су елементи који утичу на услове изградње и реализацију планираних садржаја.

На подручју Плана, у односу на стабилност терена, дефинисана су два режима:<sup>1</sup>

- режим за активна и умирена клизишта у долини потока – долина Каменичког потока и
- режим за нестабилне падине и умирена клизишта.

Да би се спречило активирање процеса клизања, пре сваког извођења грађевинских радова неопходно је посебном пројектном документацијом разрадити услове изградње и експлоатације објекта. Зато се за сваку грађевинску парцелу, која се налази у овом микрорејону, условљава израда елабората геомеханичког испитивања тла, као и посебног дела документације потребне за изградњу објекта, којим ће се тачно дефинисати позиција објекта на парцели, начин фундаирања и врста конструкције објекта, поступак обезбеђења тла и начин експлоатације објекта.

### 3.14. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом пројектовања објекта (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина, треба применити Правилник о

<sup>1</sup> У Плану генералне регулације Режим 4 и Режим 5.

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 или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида, у складу са наведеним правилником.

Улази у све објекте за јавно коришћење и објекте јавних служби морају имати прилазне рампе са максималним падом до 5 %.

### **3.15. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање грађевинске дозволе**

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

С обзиром на намену планираних садржаја на овом простору, њихове капацитете, те потребе за комуналном инфраструктуром, као и карактеристике простора на којима се планирају, неопходан услов за реализацију ових садржаја је системско опремање комуналном инфраструктуром. Ово подразумева прикључење на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, комунално опремање се може решити и на други начин:

1. До реализације водоводне мреже снабдевање водом може се решити преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на електроенергетску мрежу, снабдевање се може решити употребом обновљивих извора енергије (фотонапонски колектори, мали ветрогенератори). Снабдевање топлотном енергијом такође се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину);
2. Прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

## 4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### 4.1. Правила уређења и грађења за реализацију планираних намена

#### Општа правила

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

Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела, док се новом парцелацијом максимално уважава постојеће стање.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када парцеле које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће парцеле имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења.

Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину могу се припојити суседној парцели која има излаз, у случају потребе за формирањем грађевинске парцеле.

Толеранција код Планом утврђених правила за формирање грађевинске парцеле је 10 %.

Парцеле постојећих објеката као и затечене парцеле у зонама породичног становања и мешовите намене а које се не налазе у зонама са посебним режимима за нестабилне терене (режим 4 по Плану генералне регулације), настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 500 m<sup>2</sup>, али не мању од 300 m<sup>2</sup>. На њима су дозвољени сви радови изградње и доградње према параметрима утврђеним за породично становање.

Објекти се постављају на грађевинску линију удаљену 3 до 5 m од регулационе линије уколико није другачије утврђено Планом. Уколико услови терена, односно конкретне локације то захтевају положај објекта може да одступи од правила.

Објекти се граде на удаљености минимално 1,5 m од једне, и 2,5 m од друге границе парцеле и минимум 4 m од изведеног суседног објекта.

Ограђивање парцела планира се транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом или комбиновано, при чему је зидани део максимално 0,9 m. Укупна висина ограде је до 1,80 m. Начин облоковања ограда у зони еколошког коридора је у складу са мерама заштите еколошких коридора.

Паркирање или гаражирање возила се мора обезбедити на парцели према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг-место. Уколико се реализују пословни садржаји, потребно је обезбедити једно паркинг-место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора.

Остала правила, која нису дефинисана овим планом и нису у супротности са њим, примењују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15), део „Општа правила за изградњу у зони ретких насеља и породичне градње“ и део „Грађевински елементи објеката“.

Поред општих правила уређења и грађења, као и посебних правила уређења и грађења по наменама, примењују се мере заштите еколошког коридора (Малокаменички поток) које се односе на парцеле уз регулацију потока. Уређењем окућница и простора око објеката, дефинисањем правила удаљености објеката од обале, као и дефинисањем типа ограда уз обалу, мора се обезбедити проходност обале за ситне животиње.

У зонама планираним за изградњу, на парцелама које се налазе у заштитном појасу далековода, могу се озаконити објекти уз сагласност надлежног предузећа које је власник инсталација.

Не планира се изградња објеката у заштитним појасевима електроенергетских коридора. Изградња је дозвољена само уз сагласност надлежног предузећа (ЕМС АД и „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“), и уз услове који су дефинисани у подтачки 3.6.3. Енергетска инфраструктура, део Снабдевање електричном енергијом и подтачки 4.2.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре, део Услови за изградњу у оквиру заштитног појаса далековода 110 kV.

У заштитном коридору гасовода није дозвољена изградња објеката.

#### 4.1.1. Правила уређења и грађења на површинама осталих намена

##### Породично становање

Највећи део подручја (59,32 ha) намењен је породичном становању, и то пре свега различитим савременим облицима породичног становања.

Породично становање подразумева изградњу једног породичног објекта, спратности до П+1+Пк, са максимално три етажe. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна употреба сутерена. У том случају максимална спратност је Су + П + Пк. Препоручује се спратност до П + Пк.

У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице.

На грађевинској парцели је дозвољена изградња и других објеката компатибилне намене према одређеним условима утврђеним Планом (пословање и сл.).

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта.

Учешће пословног у укупном изграђеном простору на парцели је до 50 %.

Објекти се планирају као слободностојећи. Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 500 m<sup>2</sup>, а минимална ширина уличног фронта 12 m. Изузетак код утврђивања минималне ширине фронта су затечене парцеле, настале препарцелацијом пре доношења овог плана, где се може толерисати да парцеле, на крају уличног низа, које се наслањају на јавну површину у ширини регулације улице а минимум 5 m, могу постати грађевинске.

Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину могу се припојити суседној парцели која има излаз, у случају потребе за формирањем грађевинске парцеле. Уколико парцела нема излаз на јавну саобраћајну површину, могуће је и обједињавање те парцеле са делом суседне, чиме ће се обезбедити приступ јавној саобраћајној површини. У овом случају, да би парцела била грађевинска, минимална ширина фронта мора да буде 2,5 m.

За парцеле 4510/3 и 4509/3, потребно је у поступку парцелације и препарцелације парцела 4510/2, 4509/2, 4509/4 и 4509/5 обезбедити приступ на јавну површину мин. ширине 2,5 m.

Индекс заузетости на парцели је до 40 %.

Максимална развијена корисна површина на парцели износи 480 m<sup>2</sup> (нето).

Максимална висина надзитка је 1,60 m.

Због конфигурације терена на подручју Сремске Каменице може се одступити од појединих критеријума (веће парцеле) као и дозвољена је другачија организација објеката на терену (каскадни – терасasti објекти, атријум или полуатријум). Максимална спратност је у овом случају Су+П+Т и дозвољен је један објекат на парцели. Индекс заузетости је до 50 %.

Постојећи објекти породичног становања се могу доградити или надоградити, дозвољава се њихова промена намене уз поштовање индекса заузетости парцеле.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервиси и друге делатности), које својим постојањем не угрожавају функцију становања. На грађевинској парцели, ако се поред стамбеног планирају и чисто пословни објекти, делатност не сме да угрози становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, наруши услове паркирања и сл., односно не дозвољавају се капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација чисто пословних садржаја као што су: социјални (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовни (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, туризам спорт и рекреација, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интерполовали у основну намену. У овом случају поштују се услови утврђени за изградњу објекта породичног становања, али без условљавања БРГП до 480 m<sup>2</sup>, и уз максималну спратност до Су+П+2. Минимална површина парцеле за ове садржаје је 2.000 m<sup>2</sup> и обавезна је израда урбанистичког пројекта.

У зонама породичног становања се омогућава изградња мањих спортско-рекреативних и туристичких комплекса. Минимална површина комплекса износи 5.000 m<sup>2</sup>. Максималан индекс заузетости је 25 % за спортско-рекреативне садржаје, а 30 % за туристичке. Отворени спортски терени могу заузети максимално 35 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 40 %. Максимална дозвољена спратност за спортско-рекреативне садржаје је П до П+1+Пк или ВП+Г (са галеријом у једном делу), са равним или косим кровом. Положај планиране спортске дворане мора бити такав да не угрожава суседне просторе са породичним становањем. Максимална дозвољена спратност за туристичке комплексе је П+1+Пк. Уместо поткровне етаже, могућа је реализација другог повученог спрата са равним или косим кровом. Дозвољена је реализација подрума или сутерена.

Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за спортско-рекреативне и туристичке комплексе, којим ће се утврдити положај објеката, тачна димензија, обезбеђење приступа и паркирање, озелењавање и уређење слободних простора.

За комплексе са теренима на отвореном потребно је формирање парцела минималне површине 2.000 m<sup>2</sup>, са минималним фронтом 25 m. Максималан индекс

заузетости је до 10 %. Отворени спортски терени могу заузети до 40 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 50 %. Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката, а која се налази у зони породичног становања за коју важи режим за активна и умирена клизишта у долини потока – долина Каменичког потока као и режим за нестабилне падине и умирена клизишта, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

### **Режим за активна и умирена клизишта у долини потока – долина Каменичког потока**

Обавезна су геомеханичка испитивања на свакој парцели.

Могућа је изградња објеката, према наведеним условима:

- парцела не може да буде мања од 1.500 m<sup>2</sup>, са минималном ширином фронта 15 m;
- затечене парцеле, и парцеле које ће се формирати одвајањем дела за регулацију улице, могу да буду и мање површине, али не мање од 800 m<sup>2</sup>; максимални дозвољени индекс заузетости је до 20 %, а спратност до П+Пк;
- с обзиром да се у овој зони (долина Малокаменичког потока), налазе и парцеле површине и фронта који се не уклапају у наведена правила, толерисаће се да ове парцеле могу бити и мање површине, али не мање од 500 m<sup>2</sup> када се одвоји део за регулацију улице;
- дозвољена је и мања ширина фронта парцеле од минимално утврђене, али не мања од 10 m, уз примену општег правила о толеранцији од 10%; примењују се исти параметри;
- на парцели је могућа изградња само једног објекта;
- максимална заузетост на планираним парцелама је 10 %, уз услов да површина под објектом није већа од 150 m<sup>2</sup> (брuto површина);
- спратност објеката је: П или П+Пк;
- сутерени и подруми се не планирају;
- препоручује се да се објекат лоцира на делу парцеле са мањим нагибима, а да се стрмији делови озелене (задржати постојећи вегетацијски покривач где је могуће);
- објекте лоцирати на најнижој коти на парцели, како се не би оптерећивала цела падина;
- високо зеленило треба да заузима 50 % парцеле; ако је могуће, постојећу вегетацију задржати, како би се спречила ерозија, нарочито на изузетно стрмим падинама;
- препоручује се жива ограда око парцеле, висине до 1,5 m;
- избегавати интервенције на падинама, које могу довести до покретања маса и дестабилизације терена (подсецање ножице падине, уклањање вегетацијског покривача, оптерећење горњег дела падине, промене водног режима у падини).

## Режим за нестабилне падине и умирена клизишта

Услови су следећи:

- изградња и парцелација објеката према условима који важе за зоне породичног становања;
- дозвољена је реконструкција постојећих објеката и изградња нових, као и изградња инфраструктуре, уз услов да се у сваком конкретном случају спроведу геомеханичка истраживања.

Уколико се парцела налази у зони оба ова режима, примењује се режим који је строжи. За парцеле које се делимично налазе у једном од ова два режима, примењују се правила из тог режима.

## Породично становање у стамбеним комплексима

Породично становање у стамбеним комплексима се може планирати на парцелама већим од 1800 m<sup>2</sup> (1350 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>. Дозвољено је одступање површине основног модула до 10 %.

Спратност стамбених објеката у свим комплексима је максимално П+1+Пк.

Могуће је планирати подрум или сутеренску етажу где конфигурација терена то дозвољава, искључиво за гаражирање возила или за помоћне просторије.

Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30 %.

Дозвољено је планирање еркера до 50% дужине фасаде.

Могућа је изградња објеката ванстамбених садржаја за потребе становника комплекса, у посебним објектима, или у приземљима стамбених објеката, а све у зависности од величине комплекса и броја стамбених јединица.

У оквиру сваког комплекса дефинисаће се положај објеката, као и слободни делови комплекса са интерним, приступним саобраћајницама, и уређеним озелењеним просторима. Неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању, при чему се препоручује да половина слободног простора буде озелењена.

Један стамбени комплекс може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да комплекс има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

За реализацију ових комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

## Мешовита намена – садржаји општеградског центра и становање

Релативно правилни блокови уз Фрушкогорски пут (површине око 5,97 ha), планирају се за мешовиту намену – становање и садржаје комплементарне становању као



што су садржаји општеградског центра. Тиме се стварају услови за постепено формирање линијског центра уз Фрушкогорски пут као главну саобраћајницу.

Уз становање се дозвољавају садржаји који нису у супротности са наменом становања и који га не угрожавају, али и који су примерени значајном положају у простору. Акцент треба да буде на садржајима пословно-трговачког и угоститељског карактера (омогућава се развој пословних делатности – нарочито из области трговине, занатских услуга, угоститељства ...). Дозвољавају се и остали садржаји, у зависности од будућих потреба становника или конкретних инвеститора и њихових захтева, а нарочито из области културе, здравства (приватне клинике), социјалне заштите (домови за старе), спорта и рекреације (спортски терени – тенис ...), туризма (пансиони за издавање, ресторани и мотели са видиковцима ...) итд.

Не дозвољавају се садржаји као што су грађаре, складишта, веће радионице које производе буку, ауто-отпади, столарске радионице, ауто-сервиси, перионице, лакирнице и слично.

Учешће нестамбеног у укупно изграђеном простору на парцели може се кретати и до 100 % – односно на парцелама се могу градити стамбени, стамбено-пословни и пословни објекти.

У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице.

На грађевинској парцели је дозвољена изградња и других објеката компатибилне намене према одређеним условима утврђеним Планом (пословање и сл.)

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта.

Величина парцеле је минимално 500 m<sup>2</sup>, а максимално до 1000 m<sup>2</sup>. Ширина уличног фронта за стамбено-пословне и пословне објекте је минимум 15 m, а за чисто стамбене као у зони породичног становања.

Уколико се приликом препарцелације појаве парцеле већих површина од 1000 m<sup>2</sup> (специфична конфигурација терена или посебни захтеви инвеститора) толерисаће се одступања од правила.

#### Услови уређења и изградње:

- спратност објеката максимално три етажe; спратност објеката у којима ће бити становање са пословањем је максимално П+1+Пк, док је спратност чисто пословних објеката максимално П+2;

- индекс заузетости на парцели је до 40 %;

- на парцели је дозвољен само један стамбени објекат;

- постојећи објекти се могу доградити, надоградити или променити намену уз поштовање индекса заузетости.

Максимална висина назитка је 1,20 m.

За пословне комплексе површине преко 2.000 m<sup>2</sup> обавезна је израда урбанистичког пројекта.

## Култура, туризам , спорт, угоститељство

Садржаји намењени култури, туризму, спорту и угоститељству планирају се на простору на крајњем југу подручја обухваћеног Планом.

Простор који поседује изузетне амбијенталне вредности, површине око 4,12 ha, формиран је од десетак парцела, где у простору доминира вила резиденцијалног карактера коју користи Аутономна Покрајина Војводина.

У оквиру ове намене планирају се садржаји превасходно везани за област културе (стандардни садржаји културе локалног нивоа: сале за приредбе, изложбени простори, библиотека, простор за младе, клубови, културно-уметничка друштва и сл.), спорта и рекреације у смислу отворених спортских терена и мањих спортских објеката прожетих зеленим површинама, као и осталих атрактивних садржаја комплементарних становању: туризам, угоститељство, садржаји у функцији покрајинских органа и сл.

Туристички објекти које је могуће реализовати на овом простору су: хотели, мањи смештајни капацитети (пансиони), угоститељски објекти, објекти везани за вински туризам, конгресни центри...

Дозвољава се становање, али у функцији непосредно везаној за садржаје постојећег/планираног комплекса, односно у функцији обављања делатности (апартмани итд.).

Дозвољавају се атипични облици становања (становање за домара, собе за смештај и краћи боравак гостију пословних комплекса и сл.).

При реализацији оваквих простора обавезна је израда урбанистичког пројекта.

### „Мошина вила“ са непосредним окружењем

Простор „Мошине виле“, односно виле „Војводина“ чини више катастарских парцела. Неке парцеле су враћене првобитним власницима, а на графичким приказима су представљене парцеле које су обједињене у јединствени комплекс који користи Аутономна Покрајина Војводина. Могуће је проширење постојећег комплекса уз поштовање истих параметара.

Услови за израду урбанистичког пројекта:

- максимална заузетост парцеле је 30 %;
- максимална спратност објекта је П+1+Пк (максимално три етаже), а препоручује се П+Пк, спратност помоћних објеката је П;
- објекти се постављају минимално 10 m од регулације пута;
- на парцели/комплексу је могућа изградња и више објекта, али тако да чине просторно и архитектонски усаглашену целину до одговарајућег индекса заузетости;
- за простор испод далековода предлаже се уређење и озелењавање – издвајање парковског дела и зелене површине за спорт и рекреацију;
- постојећа вила резиденцијалног типа задржава се уз могућност реконструкције, док се остали постојећи објекти у оквиру комплекса могу задржати, реконструисати или уклонити; приликом реконструкције виле задржати основну намену и функцију објекта; објекат се у основи користи за састанке радне или репрезентативне сврхе, пријем домаћих

и страних гостију, рад комисија и радних тела, за седнице, пријеме и сл., те га је потребно прилагодити намени; потребно је омогућити и краћи боравак у просторијама објекта;

- постојећа вила је спратности По+П+Т а задржава се уз дозвољену реконструкцију хоризонталног и вертикалног габарита; промена, односно повећање хоризонталног габарита је дозвољено до 30 % површине постојећег објекта (178,33 m<sup>2</sup>); дозвољена је и промена волумена поткровне етажне (из тавана у поткровље) и планирање отворених тераса како би се могла користити и за састанке, саветовања, симпозијуме, презентације, едукације и једнодневне семинаре;

- простор ван коридора представља могућу зону изградње других објеката на парцели из области културе, угоститељства, туризма и сл. спратности до П+1+Пк (максимум три етажне);

- од материјала су планирани пре свега камен, дрво и опекарски производи.

За остали део подручја на коме се планира ова намена, минимална површина грађевинске парцеле за реализацију садржаја је 2500 m<sup>2</sup>. Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину минималне ширине фронта 15,00 m.

Услови за израду урбанистичког пројекта:

- максимална заузетост парцеле је 30 %;
- максимална спратност објекта је П+1+Пк (максимално три етажне), а препоручује се П+Пк, спратност помоћних објеката је П;
- објекти се постављају минимално 10 m од регулације пута;
- на парцели/комплексу је могућа изградња и више објекта, али тако да чине просторно и архитектонски усаглашену целину до одговарајућег индекса заузетости;
- за простор испод далековода предлаже се уређење и озелењавање – издвајање парковског дела и зелене површине за спорт и рекреацију;
- од материјала су планирани пре свега камен, дрво и опекарски производи.

#### **4.1.2. Правила уређења и правила грађења за објекте и комплексе јавне намене**

У оквиру подручја обухваћеног Планом налази се неколико објеката намењених јавним службама из области образовања (предшколско васпитање и образовање, основно школско васпитање и образовање).

За реализацију објеката јавних и јавних комуналних предузећа, јавних служби и других јавних установа, чија се изградња финансира средствима из буџета Града Новог Сада, препоручује се расписивање архитектонског конкурса, ради добијања квалитетнијег функционалног и обликовног решења будућег објекта, као и израда урбанистичког пројекта.

Осим садржаја који су планирани мрежом јавних служби, могућа је и реализација у приватном сектору, у оквиру других намена према условима који су утврђени за те намене.

#### **Предшколске установе**

Предшколске установе, њихов број и капацитет планирају се тако да се обезбеди смештај за укупан број деце који износи 5 % од укупног броја становника обухваћеног подручја.

Потребни капацитети ће се обезбедити у укупно два објекта.

Предшколске установе се планирају на два локалитета: један површине 0,28 ха уз Староиришки пут и други, површине 0,31 ха западно од Малокаменичког потока.

Локалитет уз Староиришки пут је довољан да се обезбеди смештај за око 120 деце, а локалитет западно од Малокаменичког потока за око 130, што је довољно и за децу која гравитирају овом локалитету са подручја Боцки.

Табела број 3: Нормиране вредности за предшколске установе

Обухват деце (%)		Радијус (m)	Површина објекта по детету (m <sup>2</sup> )	Површина комплекса по детету (m <sup>2</sup> )
0,5–3 год.	4–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.
50	100	300–500	8	25–40

Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник”, број 1/19), одређено је да величина дворишта износи најмање 8 m<sup>2</sup> по детету, од чега травнате површине треба да заузимају 40 % површине дворишта.

Максимална спратност објекта предшколске установе је П+1. У изузетним случајевима објекат се може планирати и спратности П+1+Пк, али у оквиру поткровне етаже могу се реализовати само садржаји администрације или помоћне просторије, док деца морају бити смештена у оквиру приземља и првог спрата.

Максимални индекс заузетости је 30 %.

#### Основна школа

Основне школе похађају деца старосне групе од седам до 14 година, у обухвату од 100 %. Према демографским показатељима, удео деце основношколског узраста у укупном броју становника не прелази 8 %, па је за очекивани број становника на подручју Кипа потребно обезбедити капацитете за 320 деце.

Потребни капацитети ће се обезбедити на парцели/ комплексу површине 1,65 ха. Величина комплекса је довољна за 650–700 деце и то деце ширег гравитационог подручја (Боцке, Староиришки пут), што представља скоро оптималан капацитет школе (оптималан капацитет основне школе је 700–800 ученика, са 24 учионице и 30 ученика у разреду).

Табела број 4: Нормиране вредности за основне школе

Површина објекта по ученику (m <sup>2</sup> )	Површина комплекса по ученику (m <sup>2</sup> )	Радијус (m)
7,5	25	650

Капацитет основне школе се планира за рад у једној смени.

С обзиром да се парцела школе налази на подручју нестабилних падина и умирених клизишта, обавезно је спровођење геомеханичких истраживања.

Максимална дозвољена спратност планираних објеката основних школа износи П+2, док је максимални индекс заузетости комплекса 30 % са толеранцијом до 10 % у изузетним случајевима када то захтевају просторни услови комплекса.

За слободне површине унутар комплекса школа планира се одговарајуће уређење: озелењавање, изградња спортских терена и одговарајући мобилијар.

Реализацији планског решења може се приступити тек након претходне сагласности и мишљења Министарства одбране.

#### **4.1.3. Правила обликовања**

Објекти се могу пројектовати са косим или равним кровом, уз поштовање максималних урбанистичких параметара. Коси кровови се граде без налитка или са надзитком максималне висине 1,60 m од међуспратне конструкције, а простор у оквиру волумена крова може се користити као таван или имати другу намену (становање, пословање). Препорука је да нагиб кровних равни буде од 30 степени на више. У том случају надзидак је висине до 0,9 m. Мансардни кровови се забрањују. Вертикални кровни прозори се не планирају, осветљење поткровља се обезбеђује лежећим кровним прозорима.

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

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

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

Визуре треба отворити у правцу пада терена, нарочито према Фрушкој гори или према Дунаву и Новом Саду у зависности од положаја објекта.

## **4.2. Правила за опремање простора инфраструктуром**

### **4.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина**

#### **Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже**

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

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон),
- Закона о заштити од пожара и осталим прописима који регулишу ову област,

- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама,
- Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).

На приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са елементима из SRPS U.C1. 280–285, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:2500, није приказано.

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

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

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

Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m (изузетно 4 m на укрштању приступних саобраћајница где не постоје просторне могућности). На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника, радијуси кривина треба да су минимално 8 m.

Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Приликом израде пројектне документације могуће је кориговање трасе саобраћајних површина од решења приказаног на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико управљач пута то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Могуће је у наредном планском периоду, након реализације планиране улице на парцелама бр. 5662/7 и 5667/7, изменама или израдом новог планског документа, укинути део улице на парцелама бр. 5666/2 и 5667/2 и припојити их једној од грађевинских парцела.

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели**

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину и ако није назначен на 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 два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бицикличке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бицикличка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл., у истом нивоу или благој денивелацији, издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

### **Паркирање и гаражирање возила**

Приликом нове изградње за паркирање возила за сопствене потребе, власници стамбених објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката осталих намена обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

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

## **4.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре**

### **Услови за изградњу водоводне мреже**

Трасу водоводне мреже полагаати у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 m.

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

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

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

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

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

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

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

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

### Водоводни прикључци

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.

Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем.

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m<sup>2</sup> код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објеката пречником максимално DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm.

Уколико се планира обједињена водоводна мрежа хидрантске и санитарне воде потребно је на прикључку уградити комбинован водомер.

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



### Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник фекалне канализације је Ø 250 mm, а опште канализације Ø 300 mm.

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

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

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

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

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

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

### Канализациони прикључци

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

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

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

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

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

Код решавања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука).

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лаких течности и тек потом испуштати у реципијент.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад.

### 4.2.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

#### Услови за изградњу у оквиру заштитног појаса далековода 110 kV

Технички услови и препоруке за изградњу објеката у оквиру заштитног појаса далековода 110kV су:

- да се приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, води рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносни размак од 5 m за далеководне напонског нивоа 110 kV;
- да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стубе далековода буде 10 m, као и у случају пада дрвета;
- да се избегава коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m проводницима далековода напонског нивоа 110 kV;
- евентуални хидранти морају бити постављени на растојању већем од 35 m од осе далековода;
- нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом;
- све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени; нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала;
- забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода;
- приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода; терен испод далековода се не сме насипати.

#### Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

### **Услови за прикључење на гасоводну мрежу**

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

### **Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација**

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

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

#### **4.2.4. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром**

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења приказаног на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу ову област.

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

#### **4.3. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта**

У обухвату Плана, утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта у следећим случајевима:

- у оквиру намене породичног становања у случају реализације садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе

мањег капацитета) и здравствене установе, рекреативни комплекси и површине за парцеле минималне површине 2.000 m<sup>2</sup>;

- у оквиру намене породичног становања у случају реализације садржајима као што су спортско-рекреативни комплекси (минимална површина комплекса износи 5.000 m<sup>2</sup>), комплекси са теренима на отвореном (парцела минималне површине 2.000 m<sup>2</sup>) и породично становање у затвореним стамбеним комплексима (парцеле веће од 1.800 m<sup>2</sup>, односно 1.350 m<sup>2</sup>);
- унутар мешовите намене (садржаји општеградског центра и становање) за пословне комплексе површине преко 2.000 m<sup>2</sup> и
- у зонама намењеним култури, туризму, спорту и угоститељству.

Препоручује се расписивање конкурса и израда урбанистичког пројекта за објекте јавних служби (предшколске установе и основна школа).

## 5. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

На делу подручја, с обзиром на то да је основ за реализацију овај план и План генералне регулације (регулација Улице малина, регулација улице која спаја Староиришки пут и Фрушкогорски пут, посебни услови за изградњу на нестабилним теренима, ширина заштитних појаса потока и енергетских коридора), правила утврђена Планом генералне регулације уграђена су у решења овог плана.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

	Размера
1.1. Положај у Генералном урбанистичком плану града Новог Сада до 2030. године .....	A4
1.2.1. Извод из Плана генералне регулације – Режији изградње на нестабилним теренима и посебни услови за изградњу.....	1:10000
1.2.2. Извод из Плана генералне регулације – План претежне намене простора, саобраћаја и нивелације.....	1:10000
1.2.3. Извод из Плана генералне регулације – Спровођење плана.....	1:10000
1.3. Инжењерско-геолошка карта .....	A3
2. План намене површина.....	1:2500
3. План саобраћаја, регулације и нивелације .....	1:2500

4. План регулације површина јавне намене ..... 1:2500
5. План водне инфраструктуре ..... 1:2500
6. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација ..... 1:2500
7. Синхрон план мреже објеката и инфраструктуре..... 1:2500
8. Попречни профили улица ..... 1:100 (200)
9. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

План детаљне регулације Кип 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 Кип у Сремској Каменици, доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране [www.skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs).

Ступањем на снагу овог плана престаје у целости да важи План детаљне регулације КИП у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада“, број 20/07).

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: 35-356/2018-I  
 10. фебруар 2023. године  
 НОВИ САД

*Председница*

MSc Јелена Маринковић Радомировић