

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-581/2017-II
Дана: 04. августа 2021. године
НОВИ САД

А3

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид, Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид (други пут), Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици (други пут), Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-581/2017-II од 04. августа 2021. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милош Вучевић

Милош З. Вучевић

На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на73..... седници одржаној04.08.2021..... године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид, Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид (други пут) и Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици (други пут) и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе план у предложеном тексту и закључи :

" 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици пре његовог излагања на јавни увид са 195. седнице од 05.04. 2018. године, Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици са 20. (јавне) седнице од 07.11.2018. године, Извештај о стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид са 33. седнице од 12.02.2019.године, Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици са 89. (јавне) седнице од 28.05.2020.године, Извештај о стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид са 101. седнице одржане 03.09.2020.године и Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт са 127. (јавне) седнице Комисије за планове од 26.04.2021.године.

2. Закључак са планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."

III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела, одређује се :

- Милован Амицић, члан Градског већа Града Новог Сада,
а за повереника :
- Дејан Михајловић, в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ

Број : 35-581/2017-II

Дана : 04.08.2021. године

Н О В И С А Д

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милош Вучевић

Милош З. Вучевић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2020-394
26. јануар 2021. године
НОВИ САД

28-01-2021

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

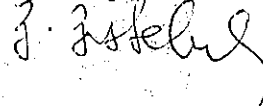
ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације
Староиришког пута у Сремској Каменици

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт
плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

Градска управа нема примедбе на припремљени текст нацрта плана
детаљне регулације.

ВД НАЧЕЛНИЦЕ

Зора Ђорђевић



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 _____ седници _____ године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОИРИШКОГ ПУТА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

1. УВОД

План детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици (у даљем тексту: План), обухвата део грађевинског подручја града Новог Сада на сремској страни града, у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Сремска Каменица, у југозападном делу грађевинског подручја града Новог Сада. Обухваћени простор је изузетних природних одлика, нагнутог, брежуљкастог терена фрушкогорског пригорја и има добре визуре према Дунаву, Новом Саду и Фрушкој гори. Окружење обухваћеног простора планирано је за породично становање и заштитно зеленило у границама грађевинског подручја града Новог Сада.

Простор који је обухваћен Планом у највећем делу омеђен је блоковима породичног становања (са северне стране обухвата Плана налазе се стамбени блокови локалитета КИП, а са источне стамбени блокови Парагова), у северозападном делу границу чине Малокаменички поток и заштитно зеленило, а на крајњем југу граница Плана уједно је и граница грађевинског подручја Новог Сада.

Атрактивност овог подручја и непосредна близина града допринели су да се, поред виноградарских и викенд кућа које су биле грађене у претходном периоду, данас граде пре свега објекти породичног становања, репрезентативни по обликовању и квадратури.

Планом је обухваћено 80,99 ha.

1.1. Основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у члану 27. став 1. Закона о планирању и изградњи, којим је прописано да се план детаљне регулације доноси за подручја за које је обавеза његове израде одређена претходно донетим планским документом.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXIV седници од 8. септембра 2017. године, а објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада”, број 41/17.

Плански основ за израду Плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план), који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина на подручју града, и План генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада”, број 32/13) (у даљем тексту: План генералне регулације).

Подручје које је обухваћено Планом је према Генералном плану намењено за породично становање са пратећим садржајима, саобраћајнице и инфраструктурне коридоре.

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

- породично становање;
- садржаје општеградског центра – линијски центар (локалног карактера);
- комплекс геронтолошког центра;
- пословање;
- саобраћајне површине – постојеће и планиране сабирне улице;
- постојећи далековод са заштитним појасом.

За део подручја у обухвату Плана је 1999. године први пут донет урбанистички план, и то за северни део простора – Регулациони план „Староиришки пут” у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 15/99 и 17/03), а потом је 2011. године донет План детаљне регулације Староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада”, број 24/11), који је обухватио и јужни део овог простора. Оба наведена плана детаљне регулације представљају документацију од значаја за ово подручје.

Поред наведених планова, од значаја за израду Плана су и студије и анализе релевантне за обухваћени простор, а нарочито 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.

Поред плана детаљне регулације који је на снази, на појединим локалитетима у обухвату Плана примењује се и План генералне регулације.

На делу подручја, с обзиром да је основ за реализацију план детаљне регулације и план генералне регулације (у делу 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, а што ће олакшати примену планске документације.

1.2. Циљ доношења Плана

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, а на основу смерница утврђених Генералним планом и 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.

Први пут је 2011. године за цео простор обухваћен Планом донет урбанистички план (План детаљне регулације Староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици), те је један од основних циљева израде Плана преиспитивање урбанистичких решења утврђених у важећем плану.

Веома важну чињеницу за израду урбанистичких решења представља то што се у периоду од израде и усвајања важећег плана дошло до тачних координата геодетских подлога. Преиспитане постојеће и регулације планиране у претходном периоду, Планом се утврђују на тачно предвиђене координате, а дефинишу се и остали елементи урбанистичке регулације простора. Такође су преиспитане и утврђене и површине јавне намене (саобраћајне површине и трансформаторске станице) у складу са потребама, односно програмским елементима Плана.

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

У оквиру обухвата Плана, утврђена је 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, комплекс геронтолошког центра и слично, односно садржаја компатибилних са претежном наменом простора и у складу са потребама за садржајима који недостају становницима и корисницима 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.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено грађевинско подручје у КО Сремска Каменица, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја Плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 1593/2, 1593/3 и 4012 (Малокаменички поток). Од ове тачке граница у правцу југа прати источну границу парцеле број 4012 и долази до тромеђе

парцела бр. 4012, 1880 и 1881/1, затим скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 1880, пресеца парцелу број 1879 (пут), прати западну и северну границу парцеле број 1877 до пресека са западном планираном регулационом линијом улице. Даље, граница скреће у правцу југа, прати западну планирану регулациону линију улице до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 1965 (пут), скреће у правцу југоистока, прати јужну границу парцела бр. 1965, 1973, 1976, 1977 и 1978/1, источну границу парцела бр. 1970, 2090, 2094, 2095 и 2100, северну границу парцеле број 2704/7, западну границу парцела бр. 2704/7, 2704/6, 2704/1, 2704/2, 2704/9, 2704/3, 2704/10, 2704/14, 2687, 2680 и 2679, пресеца парцеле бр. 2674/2 и 2674/1 по шкарпи до јужне границе парцеле број 2674/1. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 2673 до пресека са западном планираном регулационом линијом Фрушкогорског пута, затим скреће у правцу југа, прати западну планирану регулациону линију Фрушкогорског пута до пресека са јужном границом парцеле број 2656. Даље, граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 2656 до тромеђе парцела бр. 2656, 2651/3 и 3990/2, затим скреће у правцу југа, прати западну границу парцеле број 3990/2 (Фрушкогорски пут) до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 2773/11. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, пресеца парцелу број 3990/2 и долази до тромеђе парцела бр. 2773/11, 2861/1 и 3990/2, наставља да прати јужну границу парцела бр. 2773/11 и 2773/5, затим у правцу севера прати источну границу парцела бр. 2773/5, 2773/4, 2773/3 и 2773/2 до тромеђе парцела бр. 2775 (пут), 2774/11 (пут) и 2773/2. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати јужну границу парцеле број 2775 (пут), пресеца парцелу број 2774/12, прати јужну границу парцеле број 2834/1 (пут) до тромеђе парцела бр. 2834/1 (пут), 2834/2 и 2833/2, затим скреће ка северу, обухвата и прати границе парцела бр. 2833/1, 2832, 2831, 2828/1, 2789/2, 2789/1 и долази до тромеђе парцела бр. 2789/1, 2790/1 и 2791/1. Од ове тачке граница пресеца парцелу број 2791/1 до тромеђе парцела бр. 2790/1, 2787/4 и 2787/5, затим граница обухвата и прати границе парцела бр. 2787/4, 2800/1, 2799/1, 2799/4 и долази до тромеђе парцела бр. 2799/4, 2799/3 и 2803/7. Даље, граница скреће ка западу, прати јужну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са осовином улице, затим скреће у правцу севера и запада, прати осовине планираних саобраћајница до пресека са продуженим правцем источне границе парцеле број 2766/4. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцела број 2766/4 и дужином од 24 m прати источну границу парцеле број 2765/1, затим скреће ка западу, пресеца парцелу број 2765/1 и управним правцем долази до осовине планиране улице, затим скреће у правцу севера, прати осовине планираних саобраћајница и продуженим правцем долази до јужне границе парцеле број 2067/2. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 2067/2 до пресека са осовином планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу североистока, прати осовине планираних саобраћајница све до осовинске тачке број 1030. Даље, граница у правцу истока долази до тромеђе парцела бр. 2060/1, 2060/2 и 2062 (пут), затим прати границу парцела бр. 2060/1 и 2060/2 до тромеђе парцела бр. 2060/1, 2060/2 и 2056/1. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцела

бр. 2060/1, 2061, 2053/4, 2053/3, 2053/2, 2053/1 и 2052/4 до тромеђе парцела бр. 2050/1 (пут), 2052/4 и 2052/1. Од ове тачке граница долази до осовинске тачке број 1038 и даље прати осовину планиране саобраћајнице до осовинске тачке број 925а, затим у правцу запада управним правцем долази до источне границе парцеле број 2043/1. Даље, граница у правцу севера и запада редом прати источну и северну границу парцеле број 2043/1, источну границу парцела бр. 2045/6 и 2045/5, пресеца парцелу број 2047 (пут), прати источну границу парцела бр. 1514/7, 1513/2 (пут), 1512/2, 1516/16, 1516/15, 10516/9, 1516/8, 1516/7 и 1516/6 и долази до тромеђе парцела бр. 1516/6, 1516/1 и 1516/14 (пут). Даље, граница пресеца парцелу број 1516/14 (пут) и долази до осовинске тачке број 915а, затим прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са јужном границом парцеле број 1519/2. Од ове тачке у правцу истока граница прати јужну границу парцела бр. 1519/2 и 1510/1 и долази до тромеђе парцела бр. 1511/1, 1510/1 и 3989/1 (пут), затим прати источну границу парцеле број 3989/1 до тромеђе парцела бр. 1510/2, 1510/3 и 3989/1. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 1510/3, 1524, 1525/1, 1525/2 и 1525/3 и пресеца парцеле бр. 1517/28 и 1517/1 и долази до осовинске тачке број 912а, затим прати осовину улице до осовинске тачке број 904а. Од ове тачке граница долази до тачке на пресеку јужне границе парцеле број 2014/1 и западне планиране регулационе линије 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 пресека са источном планираном регулационом линијом Староиришког пута. Даље, граница пресеца Староиришки пут и долази до тачке 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 почетне тачке описа границе Плана.

Планом је обухваћено 80,99 ха.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Демографија

Сремска Каменица је насеље које 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 %. 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, АП Војводине и државе. Главни узроци овог тренда су 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 што представља стадијум дубоке демографске старости, уједно је то и један од фактора ниске стопе природног прираштаја.

3.2. Концепција просторног уређења и намена површина

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

При планирању начина коришћења простора и концепта уређења простора у обухвату Плана, посебно се водило рачуна о специфичној конфигурацији терена и природним условима земљишта и носивости. Такође, не мање значајни фактори су и постојећа парцелација, значајан број постојећих објеката (изграђених како у складу са претходно важећом планском документацијом, тако и оних бесправно подигнутих), власничка структура земљишта, постојећа организација саобраћаја (постојеће улице и некатегорисани путеви), као и елементима из урбанистичке документације ширих подручја, а који у великој мери представљају ограничавајуће факторе у планирању простора. Пре свега ту спадају услови стабилности и носивости земљишта, енергетски коридор и заштитни појас потока.

Главну саобраћајницу подручја и уједно главни приступни пут за обухваћено подручје представља Фрушкогорски пут, који повезује овај простор са Новим Садом преко Сремске Каменице на северу и Фрушком гором на југу, а саобраћајно је значајан и Староиришки пут, којим се одвија и градски превоз путника. Саобраћајну мрежу, поред наведених саобраћајница, чине постојеће и планиране блоковске саобраћајнице, у највећој мери повезане Фрушкогорским путем.

Породично становање је доминантна намена простора, заступљена на готово 65 % бруто површине простора у обухвату Плана, односно близу 92 % нето површине блокова. Стамбени блокови су махом неправилни, као такви условљени пре свега неповољном конфигурацијом терена и бесправном изградњом у претходном периоду. У оквиру ове намене постоји неколико целина, без ограничења за изградњу или са ограничењима за изградњу која су дефинисана заштитним појасевима инфраструктурних коридора и зонама посебних услова за изградњу), на основу којих су формирана правила грађења, на обухваћеном подручју заступљени су готово искључиво слободностојећи објекти. Планом се омогућава и изградња стамбених објеката на заједничкој парцели, који ће формирати независан затворени комплекс. У зонама породичног становања, према посебним захтевима као и уважавајући

специфичну конфигурацију терена, толеришу се одступања од појединих урбанистичких критеријума (максималне површине парцела, ширине уличног фронта, и др.). Планиране просечне нето густине становања су између 55 и 72 ст/ха, а бруто између 47 и 62 ст/ха. Подручје породичног становања представља потенцијал за развој различитих активности, првенствено делатности које се могу обављати у објектима (еколошки и функционално могуће у зони породичног становања), чиме је омогућено прожимање различитих намена.

Поред основне намене породичног становања, планирају се и остали комплементарни садржаји као што су садржаји општеградског центра – линијског центра са становањем, пословање и комплекс геронтолошког центра.

Општеградски линијски центар локалног карактера планира се уз Фрушкогорски пут, у северном делу обухвата Плана. У овој зони планира се свакодневно и повремено снабдевање и задовољавање других потреба становника (трговина, услужно занатство, услужне делатности, итд.). Могу се реализовати и садржаји из области туризма, угоститељства и спорта, с обзиром на атрактивност и природне вредности овог подручја, али уз услове наведене у Плану.

У јужном делу обухвата Плана, на углу Параговског пута и Улице Мирна, планира се намена социјалне установе – **комплекс геронтолошког центра** (капацитета до 200 корисника). У оквиру овог комплекса могућа је и реализација садржаја компатибилних овој намени (социјална заштита, здравство и сл.).

Потребе становника овог дела Сремске Каменице за смештајем деце у предшколске установе, као и основне школе, омогућиће се у оквиру простора у окружењу и то по једна предшколска установа и основна школа на подручју КИП-а и на простору Парагова, према гравитационом подручју ових јавних установа.

Површине намењене за објекте система комуналне инфраструктуре обухватају површине за хидротехничке захвате и трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС). Заштитни коридор енергетске инфраструктуре (110 kV далековод) пресеца простор у правцу северозапад-југоисток и условљава обухваћени простор режимом забране изградње, као и Малокаменички поток, чија регулација у делу чини и границу обухвата Плана.

На подручју обухвата Плана омогућава се и реализација других 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 и др.), туризма (пансиони за издавање, ресторани и мотели са видиковцима ...) итд., под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интерполовали у основну намену.

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, и то:

- режим 4 (активна и умирена клизишта у долини потока) и
- режим 5 (нестабилне падине и умирена клизишта у долини потока).

Услови уређења и грађења у оквиру ових режима уграђени су у План.

Поред ових режима који важе за активна и умирена клизишта, на подручјима заштитних појасева потока и енергетских коридора, основ за реализацију је поред плана детаљне регулације и План генералне регулације.

3.3. Подела простора на просторне целине и блокове

Планом обухваћено подручје је доминантно намењено породичном становању слободностојећих објеката на парцелама, па није разложна подела на урбанистичке целине. Ипак, на основу планиране намене земљишта, постојеће и планиране мреже саобраћајница, простор обухваћен Планом подељен је на две просторне целине и пет грађевинских блокова унутар регулационих линија.

Фрушкогорски пут дели простор на источну и западну просторну целину, које су намењене породичном становању са пратећим ванстамбеним садржајима.

Преовлађујућа намена земљишта је породично становање са пратећим функцијама и то у блоковима бр. 1, 2, 3, 4 и 5.

Уз Фрушкогорски пут, који дели овај простор на две просторне целине, планира се општеградски линијски центар локалног карактера у коме се комбинују намене, становање и пословање у приземљу објеката, или само пословање.

Северни део простора – део блокова бр. 1, 2 и 3, заузима инфраструктурни коридор високонапонске мреже.

У западном делу простора, у блоку број 1, простор одређује у великој мери Малокаменички поток са својим заштитним коридором ширине 5 m, као и терен смањене стабилности.

У источном делу простора, у делу блока број 5 планира се комплекс намењен за социјалну установу – геронтолошки центар. Реализација обавезно на основу урбанистичког пројекта.

Делови блокова бр. 3, 4 и 5, с обзиром на велику површину постојећих парцела, погодни су за формирање независних затворених комплекса са објектима становања до максималне спратности П+1+Пк и пратећим садржајима потребним за становнике комплекса. За реализацију оваквих комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

3.4. Нумерички показатељи

Табела: Намена површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина (ha)	Процент (%)
Површине осталих намена	69,34	85,62
породично становање	63,55	78,47
мешовита намена – садржаји општеградског центра и	4,90	6,05

становање		
пословање	0,44	0,54
социјална заштита – комплекс геронтолошког центра	0,45	0,56
Површине јавних намена	11,65	16,79
саобраћајне површине	11,58	16,71
јавни пролази	0,07	0,08
трансформаторске станице (ТС)*	-	-
црпне станице отпадних вода*	-	-
УКУПНО	80,99	100

**Напомена: површине намењене за трансформаторске станице и црпне станице занемарљиво су мале у односу на остале површине, па стога нису узете у обрачун.*

На површинама намењеним породичном становању, уз претпоставку просечне величине парцеле 600–800 m², те да ће у оквиру парцеле бити реализован 1,5 стан са три становника по стану, потенцијал зоне намењене породичном становању се креће између 3.570 и 4.750 становника.

На површинама намењеним садржајима општеградског линијског центра и становања, уз претпоставку просечне величине парцеле 800 m², те да је за становање намењено 50 % зоне, укупни потенцијал ове зоне је око 250 становника.

С обзиром на то да је обухваћено подручје планирано за 3.820–5.000 становника, планирана нето густина становања се креће од 55,07 до 72,08 ст/ха, а бруто густина од 47,17 до 61,74 ст/ха.

3.5. 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: целс парцеле бр. 1514/8, 1516/13, 1516/17, 1517/21, 1517/23, 1517/24, 1517/25, 1517/26, 1517/27, 1517/28, 1517/29, 1517/30, 1517/32, 1517/33, 1520/5, 1520/9, 1521/5, 1878, 1881/11, 1886/5, 1889, 1890/13, 1893/8, 1893/9, 1894, 1895/4, 1896/3, 1896/4, 1896/5, 1897/4, 1897/5, 1897/6, 1897/7, 1897/8, 1898/4, 1899/2, 1900/5, 1900/7, 1900/8, 1901/3, 1903/4, 1905/4, 1905/5, 1907/5, 1909/3, 1920/3, 1920/4, 1920/5, 1922/4, 1923/2, 1924/2, 1925/2, 1928/7, 1930/10, 1932/10, 1932/12, 1946/4, 1950/3, 1951/2, 1951/3, 1952/7, 1952/14, 1952/15, 1952/16, 1957/6, 1957/8, 1959/5, 1961/3, 1963/3, 1982/8, 1983/2, 1984/3, 1993/2, 1994/6, 1995, 1997/7, 1997/8, 1998/4, 2000/3, 2001/10, 2001/13, 2001/14, 2001/15, 2002/1, 2002/13, 2005/5, 2006/2, 2007/6, 2008/6, 2008/8, 2011/3, 2012/3,

2016, 2028/2, 2029/3, 2031/3, 2031/4, 2037, 2040/2, 2040/3, 2042/5, 2046, 2050/1, 2050/10, 2050/20, 2051/1, 2051/5, 2073/4, 2074/6, 2077/3, 2078/5, 2082/20, 2082/21, 2082/22, 2082/23, 2082/24, 2082/25, 2082/26, 2082/27, 2083/5, 2083/6, 2083/9, 2089/12, 2089/24, 2660/3, 2660/5, 2664/2, 2704/16, 2704/17, 2704/18, 2704/19, 2705, 2706/6, 2708/4, 2713/7, 2759/3, 2759/4, 2761/4, 2762/3, 2762/4, 2766/5, 2767/1, 2770, 2775, 2776/4, 2776/5, 2785/3, 2785/4, 2785/9, 2785/10, 2802/3, 2834/1, 3990/2 и делови парцела бр. 1512/1, 1513/2, 1515, 1516/14, 1517/4, 1517/5, 1517/6, 1517/7, 1517/8, 1517/9, 1517/11, 1517/12, 1517/13, 1517/14, 1517/15, 1517/18, 1517/19, 1518, 1519/4, 1519/5, 1520/2, 1520/3, 1520/4, 1520/6, 1520/7, 1520/8, 1521/1, 1521/2, 1521/3, 1521/4, 1542, 1544/1, 1544/2, 1545, 1547, 1548, 1549/1, 1593/3, 1876, 1877, 1879, 1881/1, 1881/3, 1881/4, 1881/5, 1881/6, 1882/1, 1882/2, 1882/3, 1882/5, 1882/6, 1882/7, 1882/8, 1883, 1884, 1886/1, 1886/2, 1886/3, 1886/4, 1886/6, 1888, 1890/1, 1890/2, 1890/3, 1890/4, 1890/5, 1890/6, 1890/7, 1890/8, 1890/9, 1890/10, 1890/11, 1890/12, 1891/1, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5, 1891/6, 1891/7, 1893/1, 1893/2, 1893/3, 1893/5, 1893/6, 1893/7, 1895/1, 1897/2, 1898/3, 1900/4, 1901/1, 1904, 1905/1, 1905/2, 1906/1, 1906/2, 1906/3, 1906/4, 1907/1, 1907/2, 1907/4, 1908/3, 1908/4, 1909/2, 1910, 1911, 1913/1, 1913/2, 1913/5, 1914, 1915/3, 1915/4, 1915/5, 1915/6, 1917/2, 1917/3, 1918/2, 1918/3, 1919/4, 1920/1, 1921, 1922/2, 1922/3, 1923/1, 1923/3, 1924/1, 1925/1, 1926/1, 1926/2, 1927/1, 1927/2, 1927/3, 1928/1, 1928/2, 1928/3, 1928/4, 1928/5, 1928/6, 1928/8, 1928/9, 1928/10, 1928/11, 1928/12, 1928/13, 1929, 1930/1, 1930/3, 1930/4, 1930/5, 1930/6, 1930/9, 1932/3, 1932/4, 1932/8, 1333/2, 1937, 1938/1, 1938/2, 1939, 1940, 1941, 1942, 1946/3, 1947, 1949, 1951/1, 1952/1, 1952/2, 1952/3, 1952/4, 1952/5, 1952/6, 1952/10, 1952/11, 1952/12, 1952/13, 1953/2, 1953/3, 1957/1, 1957/3, 1959/1, 1959/6, 1960/1, 1960/2, 1960/3, 1962, 1963/2, 1964, 1965, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978/1, 1978/2, 1980/1, 1980/3, 1980/4, 1981/4, 1981/6, 1982/1, 1982/2, 1982/5, 1982/6, 1986/1, 1987, 1988, 1990, 1991/1, 1991/2, 1991/3, 1991/4, 1991/5, 1991/6, 1994/2, 1994/3, 1994/4, 1994/5, 1996/1, 1996/2, 1997/1, 1997/5, 1998/2, 1998/3, 1999/1, 2001/3, 2001/6, 2001/7, 2001/8, 2001/9, 2001/12, 2002/2, 2002/3, 2002/4, 2002/5, 2002/6, 2002/7, 2002/9, 2002/10, 2002/11, 2002/12, 2003/1, 2003/2, 2005/2, 2005/3, 2005/4, 2007/1, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2007/5, 2007/7, 2008/1, 2008/2, 2008/3, 2008/4, 2008/5, 2008/7, 2009/1, 2009/2, 2010, 2013/1, 2013/2, 2013/3, 2013/4, 2014/1, 2014/2, 2015, 2017/1, 2017/2, 2018/1, 2019/1, 2019/3, 2020, 2021/1, 2021/3, 2022, 2023/1, 2023/2, 2024, 2025, 2027/5, 2032/1, 2032/2, 2032/3, 2032/4, 2032/5, 2032/6, 2032/7, 2032/8, 2032/9, 2032/10, 2032/11, 2032/12, 2032/13, 2033, 2034/1, 2034/2, 2034/3, 2035/1, 2035/2, 2036, 2038, 2039, 2041, 2043/1, 2043/2, 2045/2, 2045/5, 2045/6, 2047, 2049/1, 2049/2, 2049/3, 2053/1, 2053/2, 2053/3, 2053/4, 2060/1, 2061, 2062, 2063/2, 2064, 2065/1, 2065/2, 2066, 2067/2, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072/1, 2072/2, 2072/3, 2073/1, 2073/2, 2073/3, 2074/1, 2074/2, 2074/3, 2074/5, 2077/1, 2077/2, 2078/1, 2078/2, 2078/3, 2078/4, 2079, 2081/1, 2081/2, 2083/4, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089/2, 2089/3, 2089/4, 2089/5, 2089/6, 2089/7, 2089/8, 2089/9, 2089/10, 2089/11, 2089/13, 2089/15, 2089/16, 2089/17, 2089/18, 2089/19, 2089/21, 2089/22, 2089/23, 2089/26, 2656, 2658/1, 2658/2, 2658/3, 2658/4, 2660/4, 2664/1, 2667, 2669, 2673, 2674/1, 2674/2, 2679, 2680, 2687, 2704/1, 2704/2, 2704/4, 2704/5, 2704/6, 2704/8, 2704/9, 2704/11, 2704/12, 2704/13, 2704/14, 2704/15, 2704/21, 2706/2, 2706/3, 2706/4, 2706/5, 2708/1, 2708/2, 2708/3, 2709,

2710, 2711/3, 2712, 2713/1, 2713/2, 2713/3, 2713/4, 2714/1, 2714/2, 2714/3, 2715, 2720, 2724/1, 2724/2, 2725/1, 2725/9, 2752, 2757/1, 2758, 2759/1, 2759/2, 2760/1, 2760/2, 2760/3, 2761/1, 2762/1, 2762/2, 2763/2, 2764, 2765/1, 2766/1, 2766/2, 2766/3, 2766/4, 2767/2, 2767/3, 2767/4, 2767/5, 2767/6, 2767/7, 2767/8, 2768/1, 2768/2, 2769/5, 2769/6, 2771/1, 2771/2, 2771/3, 2771/5, 2771/6, 2771/9, 2772/1, 2772/2, 2772/3, 2773/1, 2773/2, 2773/3, 2773/4, 2773/5, 2773/6, 2773/7, 2773/8, 2773/9, 2773/10, 2773/11, 2774/12, 2776/1, 2776/2, 2776/3, 2777/1, 2777/2, 2777/3, 2778, 2779/1, 2779/2, 2780/3, 2781/1, 2781/2, 2782, 2783/1, 2783/2, 2783/3, 2784, 2785/2, 2786/1, 2786/2, 2787/1, 2787/2, 2787/3, 2787/5, 2789/1, 2790/1, 2790/2, 2791/1, 2799/1, 2799/4, 2800/1, 2801, 2803/2, 2803/6, 2803/7, 2828/1, 2831, 2832, 2833/1, 3977, 3990;

- инфраструктурни пролаз: део парцеле број 1911;
- црпна станица: делови парцела бр. 1593/3 и 2089/23;
- ТС: делови парцела бр. 2759/1 и 2785/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу. Уколико планирана регулациона линија пресеца парцелу постојећих путева сматрати да се граница парцеле постојећих путева задржава. 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.

На осталом грађевинском земљишту постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном услед промене регулационих линија улица. Грађевинске парцеле се најчешће формирају деобом постојећих парцела, под условима датим у овом плану. Постојеће парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину потребно је да се припоје суседној парцели која има излаз на јавну површину, или да се обезбеди прилаз на јавну површину чија ширина не може бити мања од 3 m, уз обавезу припајања парцели.

3.6. План нивелације

Природне карактеристике терена утицале су на нивелационо решење саобраћајница и садржаја у појединим блоковима. Основни принцип вертикалног вођења коловоза (уздужни профили) било је максимално прилагођавање терену, уз услов да су подужни нагиби у складу са прописима, што је и постигнуто на највећем делу терена.

Грађевинско подручје обухваћено Планом има надморску висину од 122 m до 230 m и пад од југа према северу. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 10 %, изузев на краћим деоницама где су, због конфигурације терена,

нагиби преко 10 %. Приликом израде главних пројеката саобраћајница могућа су одступања, али ово решење представља основ за реализацију висинског положаја објеката у простору. Нивелете заштитних тротоара око планираних објеката прилагодити терену.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелете.

3.7. Тресе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.7.1. Саобраћајна инфраструктура

Простор обухваћен Планом саобраћајно је повезан са уличном мрежом Сремске Каменице и Новим Садом преко Фрушкогорског пута и Улицом Ружин венац. Фрушкорски пут је у правцу севера повезан са Државним путем IIА реда ознаке 119, а Улица Ружин венац, у правцу истока повезана је са Државним путем IБ реда ознаке 21 и Државним путем IIА реда ознаке 119.

Дуж Фрушкогорског пута, одвија се јавни превоз путника (приградске линије бр. 73 и 74).

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 тресе 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).

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

Поред коловоза и тротоара, у оквиру попречног профила Фрушкогорског пута планира се изградња бициклическе стазе (и ако није уцртана у графичким прилозима и попречном профилу ове улице). Због специфичне конфигурације ове улице, траса бициклическе 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.

3.7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Дуж Фрушкогорског пута постоји доводник воде профила Ø 100 mm, на који је повезана секундарна водоводна мрежа из оближњих улица. Уз северну границу Плана постоје резервоар и пумпна станица „Поповица”, који омогућавају снабдевање водом треће висинске зоне водоводног система (ова зона обухвата терен изнад коте 155 m н.в.).

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm, планира се у свим постојећим улицама где она до сада није реализована, као и у готово свим новопланираним улицама.

Планом се оставља могућност реконструкције и измештања, у профилу улице постојеће водоводне мреже, која не задовољава у погледу квалитета и капацитета цевовода.

Трасе и капацитети постојеће и планиране водоводне мреже приказани су на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре”, у размери 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Отпадне воде ће се преко планиране канализационе мреже, профила Ø 250 mm, одвести према постојећој канализационој мрежи Сремске Каменице. Изградња канализационе мреже отпадних вода планира се у већини постојећих и планираних улица.

Због савладавања нивелационих карактеристика терена планира се изградња две црпне станице отпадних вода.

До реализације планиране канализационе мреже, отпадне воде ће се решавати преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника. Водонепропусне септичке јаме треба сместити на парцели корисника, на минималној удаљености од 3 m од суседних парцела.

У неколико улица не планира се изградња канализационе мреже отпадних вода. Терен у тим улицама не омогућава функционисање гравитационе канализације, односно, захтева се изградња више црпних станица за које не постоји економска оправданост, с обзиром на то да се ради о малом броју објеката. За објекте у овим улицама планира се одвођење отпадних вода преко водонепропусних септичких јама.

Атмосферске воде ће се преко отворене канализационе мреже, у складу са нивелационим карактеристикама терена, одвести према потоцима Каменичком и Новоселском. Атмосферску канализацију могуће је у зависности од просторних и

хидрауличких услова, изградити као отворену уличну каналску мрежу или у виду каналета поред пута.

Планира се заштитни појас уз Малокаменички поток у ширини од 5 m мерено од горње ивице потока. У овом појасу забрањена је изградња објеката и садња дрвећа.

Трасе и капацитети планиране канализационе мреже дати су у графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре”, у размери 1:2500.

3.7.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће ТС 110/35(20) kV „Нови Сад 1” и ТС 110/20 kV „Нови Сад 6”. Од ових ТС ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV. Од ТС 20/0,4 kV ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Део подручја је покривен електроенергетском мрежом, а до планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или планиране мреже. За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградиће се одређен број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планираних ТС које су приказане на графичком приказу број 6 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“, у размери 1:2500, нове ТС се могу градити као стубне ТС или као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу, која ће се градити подземно и надземно. На просторима планиране изградње могућа је изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

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

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

Подручје делом пресеца 110 kV далековод са својим заштитним коридором који полази од ТС 110/35(20) kV „Нови Сад 1” према Иригу и Руми. У заштитном коридору укупне ширине 50 m се морају поштовати услови заштите далековода, односно није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити садња дрвећа и другог растиња, осим уз следеће услове и сагласност АД „Електромержа Србије” Београд.

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 АД „Електромрежа Србије” Београд, а на основу важећих закона, правилника и техничких прописа.

На далеководу 110 kV се могу изводити санације, адаптације и реконструкције у случају потреба за интервенцијама или ревитализацијом електроенергетског система.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Снабдевање из гасификационог система биће обезбеђено из главне мерно-регулационе станице (ГМРС) „Поповица” која је изграђена северно изван обухвата Плана. Од ГМРС и припадајуће мерно-регулационе станице (МРС) је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа која делом захвата и подручје Плана, коју је потребно проширити зависно од потреба. Постојећа мрежа је димензионисана тако да омогући квалитетно снабдевање гасом свих планираних садржаја. Планирани објекти ће се снабдевати топлотном енергијом изградњом прикључка од планиране дистрибутивне мреже до потрошача. У случају потреба за већом количином топлотне енергије могућа је изградња прикључног гасовода притиска до 16 bar и сопствених МРС на парцелама инвеститора.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони систем, могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије.

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

Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

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

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

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

саобраћајне знакове и сигнализацију дозвољава се постављање фотонапонских панела.

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикста, пелета.

(Хидро) Геотермална енергија

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

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

Енергија ветра

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

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

3.7.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

- размотрити могућност постављања кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;
- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

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

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

3.7.5. Електронске комуникације

Подручје обухваћено Планом 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. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

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

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

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

3.8. План уређења зелених површина

Санитарно-хигијенска и естетска функција зеленила најбоље се манифестује уколико се формира мрежа зелених површина која прожима комплетан простор.

Блокови породичног становања претежно су формиран на нагнутом терену, те је с тога потребна пејзажна обрада слободних површина. При њиховом озелењавању треба да буду заступљене врсте високог декоративног листопадног и четинарског дрвећа, разноликог шибља, пузавица и цвећа. Зеленило, због конфигурације и нестабилности терена, треба да има снажан коренов систем, који добро веже земљу и спречава њен одрон и спирање. Да би пејзаж кућног врта био што живописнији, уз саму ограду и терасу треба садити цветајуће декоративне пузавице. На деловима простора где се издвајају косине терена и терасе, отварају панорамски видици, потребно је планирати подзиде, степенице и видиковце. Велике парцеле, осим овако уређених вртова, могу да садрже формиран и мањи воћњак, виноград и повртњак.

Уређење парцела становања затворених комплекса такође треба да се заснива на пејзажном уређењу вртова, комбиновањем декоративне вегетације и вегетације са кореновим системом који добро веже земљу.

Формиране видиковце и природна узвишења такође треба употпунити елементима партерне архитектуре. Њихова обрада планира се партерном вегетацијом на правцима визура.

Поставка новопланираног линеарног зеленила – дрвореда треба да се заснива на садржају попречних профила улица. За улице профила до 15 m, које не могу да садрже са обе стране високо зеленило, користити ниже дрвеће мањих округластих крошњи,

или пак формирати једностранни дрворед. За улице сасвим узаних профила (мањих од 10 m) где нема услова за дрвореде, зеленило ће бити заступљено у предбаштама кућа породичног становања и њихове зелене ограде. Важно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима. Најстрмији потези и шкарпе у оквиру регулација улица обрадиће се отпорном вегетацијом која има основну функцију заштите од спирања и ерозије.

Уређење уличног простора оплећењује се поставком жардинијера, озелењавањем подзида, мањих скверова – тргова и вертикалним озелењавањем фасада.

Зелене површине у оквиру комплекса геронтолошког центра планирају се према нормативима и специфичним условима простора. Од укупне површине овог комплекса 50 % треба да припада зеленим површинама. Основни концепт озелењавања чини поставка зеленог заштитног појаса, ободом комплекса, састављеног од високе и ниске отпорне вегетације, док се улазни делови и слободни простори око објеката уређују декоративном вегетацијом.

Заштитно зеленило планира се у функцији заштите земљишта на стрмим теренима. На овим површинама се сади отпорна, висока и средње висока вегетација. Висока вегетација биће заступљена на око 50 % површине и треба је формирати од отпорних врста лишћара и четинара.

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”, а према условима надлежног завода за заштиту природе, потребно је избегавати употребу инвазивних (агресивних алохотних) врста, осим у сврху пејсажног уређења и оплећења 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.

3.9. Заштита градитељског наслеђа

На подручју Плана, у евиденцији и документацији надлежног завода за заштиту споменика културе нема података о објектима од значаја за градитељско наслеђе.

У обухвату Плана такође нема ни познатих локалитета са археолошким садржајем. Ипак, северно од границе Плана су приликом рекогносцирања терена, током маја 2017. године, забележени подаци о постојању три нова локалитета са археолошким садржајем. Евидентирани су покретни налази из праисторијског (гвоздено доба), средњовековног (XIII–XV века) и нововековног периода (XVII–XVIII века).

Због близине познатих локалитета са археолошким садржајем, у обухвату Плана приликом већих грађевинских радова на изградњи инфраструктуре, обавезан је

археолошки надзор. Такође, обавеза је инвеститора и извођача радова, у складу са чланом 109. Закона о културних добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон, 99/11 – др. закон и 6/20 – др. закон) да, уколико приликом извођења земљаних радова, унутар целог обухвата Плана, наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах без одлагања зауставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и да одмах о налазу обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

3.10. Заштита природних добара

У обухвату Плана се не налазе заштићена подручја.

Подручје обухваћено Планом налази се у **заштитној зони Националног парка „Фрушка гора”**. Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АП Војводине“, број 8/19), 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 планирања инфраструктуре и депоновања отпада у циљу заштите природних вредности.

Сви утврђени услови достављени од надлежног завода уграђени су у планске одреднице које дефинишу одговарајуће области, а нарочито:

- објекте је потребно визуелно уклопити у природни амбијент, водећи рачуна да се не наруши предеони диверзитет падина Фрушке горе;
- при изградњи објеката потребно је очувати морфологију, односно природну физиономију терена;
- забрањено је испуштање непречишћених отпадних вода у природни реципијент;
- забрањено је отварање позајмишта и одлагање грађевинског и депоновање отпадног материјала у Националном парку и његовој заштитној зони.

Малокаменички поток представља локални еколошки коридор утврђен Просторним планом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/12). Локални еколошки коридор спаја стацишта Националног парка „Фрушка гора” са Дунавом – међународним еколошким коридором. Условима достављеним од стране Покрајинског завода за заштиту природе утврђене су мере заштите простора.

Мере заштите еколошких коридора:

- поплочавање и изградњу обала са функцијом еколошких коридора свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења; поплочани или бетонирани делови обале, изузев пристана, морају садржати појас нагиба до 45°

а структура овог појаса треба да омогућује кретање животиња малих и средњих димензија;

- током реконструкције/одржавања постојећих обалоутврда поплочане или бетонирани делове комбиновати са мањим просторима који ублажавају негативне особине измењене обалне структуре (грубо храпава површина обалоутврде, нагиб мањи од 45° , површина са вегетацијом) и на тај начин омогућити кретање врста кроз измењене деонице реке; поплочане или изграђене деонице на сваких 200–300 m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила;
- обезбедити отвореност канала са улогом еколошких коридора на целој дужини (извршити ревитализацију коридора код зецевљених деоница) и обезбедити проходност уређењем зеленила у зони црпних станица;
- избегавати директно осветљење обале и применити одговарајућа техничка решења заштите природних и блиско природних делова коридора од утицаја светлости, применом одговарајућих планских и техничких решења (смањена висина светлосних тела, усмереност светлосних снопова према саобраћајницама и објектима, примена посебног светлосног спектра на осетљивим локацијама, ограничавање трајања осветљења на прву половину ноћи и сл.); применити засторе којима се спречава расипање светлости према небу, односно према осетљивим подручјима еколошке мреже;
- приобално земљиште канала треба да има травну вегетацију у ширини од најмање 4 m, а оптимално 8 m код локалних коридора; травна вегетација се одржава редовним кошењем; забрањено је узурпирати приобално земљиште коридора преораванњем, изградњом објеката и сл.;
- минимална удаљеност планираних објеката који захтевају поплочавање и/или осветљење је 20 m од обале коридора;
- у простору еколошког коридора и зони непосредног утицаја ширине од 200 m од коридора, забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја, складиштење опасних материја (резервоари горива и сл.) и нерегуларно одлагање отпада;
- уз еколошке коридоре није дозвољено сађење инвазивних врста, а током уређења зелених површина треба одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста и обезбедити одржавање зелених површина.

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

3.11. 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.

Обухват Плана се налази у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора”.

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.

Заштита земљишта

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

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

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. У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно да извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објеката.

Заштита ваздуха

Услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања подразумевају контролу емисије, успостављање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са

результатима мерења, ограничењем емисије загађујућих материја до дозвољених граница.

Планирањем зелених површина дуж саобраћајница 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 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 11/10, 75/10 и 63/13), и другим прописима који регулишу ову област.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Део простора у обухвату Плана нема изграђену канализациону мрежу па се отпадне воде одводе у септичке јаме на парцелама корисника. Основне мере заштите вода биће остварене изградњом канализационе мреже, чиме ће се спречити досадашње интензивно загађење животне средине настало упуштањем комуналних отпадних вода у подземље. До изградње канализационе мреже, отпадне воде ће се одводити у водонепропусне септичке јаме одговарајућег капацитета.

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

- Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 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 осталим прописима који регулишу ову област.

Санитарно-фекалне и технолошке отпадне воде испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељски или централни уређај за пречишћавање отпадних вода, а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада. Условне и сагласност за прикључење прибавити од надлежног јавног комуналног предузећа.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у атмосферску канализацију, околне површине, риголе, мелиоративне канале и др.

Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у (уређају за пречишћавање отпадних вода), тако да се не ремети рад уређаја, а у складу са Уредбом

о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (паркинг и сл.), пре улива у јавну канализациону мрежу предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

У Малокаменички поток, отворене канале и друге водотоке, забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање, омогућују одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класе вода) и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, задовољавају прописане вредности.¹

Заштита од буке

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазио дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10), односно у складу са прописима који регулишу ову област, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: ТС, постројења 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 успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

¹ Услови Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

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

Заштита од отпадних материја

Поступање са отпадним материјама треба ускладити 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”, број 92/10), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10), односно 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 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).

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадака (хартија, стакло, пластика, метал).

3.12. Мере заштите од ратних дејстава

У складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану („Службени лист РС“, број 85/15), за потребе израде Плана прибављени су услови Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру. За разлику од претходног планског периода нема посебних услова за обухваћени простор.

3.13. 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 незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон), Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18), и осталим прописима који регулишу ову област.

У складу са чл. 33–35. Закона о заштити од пожара, инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од Министарства унутрашњих послова Србије, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду”.

Мере заштите од удара грома

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

3.14. Инжењерско-геолошки и природни услови

3.14.1. Носивост терена и погодност за изградњу

Простор обухваћен Планом лоциран 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”, у А3 формату.

Према процени погодности терена за изградњу која се заснива на инжењерско-геолошким истраживањима ширег подручја и који је приказан на претходно поменутом графичком приказу, део Планом обухваћеног подручја је у делу погодан, а у делу непогодан за градњу (тј. врло непогодан за градњу). Највећи део простора налази се на непромењеном лесу, носивости од 2,5 до 2 kg/cm², на коме је, уз испуњеност осталих услова геомеханике терена, могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција. Према тим истраживањима, у средишњем делу обухвата Плана налази се терен непогодан за изградњу, који по литолошкој класификацији чине глинци, лапорци, конгломерати, глине и пескови. То је терен смањене носивости, тек око 0,5 kg/cm², па се применом уобичајеног начина и дубине фундаирања (тракасти темељи дубине 2 m) сматра неупотребљивим за изградњу, тј. условно употребљивим.

3.14.2. 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” а.д. Београд, Завод за геотехнику – 2000. године) и
- „Инжењерско-геолошке карте са катастром клизишта и нестабилних падина на делу територије Новог Сада јужно од Дунава – I фаза” (Институт за путеве а. д. Београд – 2002. године).

Елаборат о геотехничким истраживањима и испитивањима терена који је израђен за потребе израде планске документације за насеље Боцке, а који је 2002. године урадио „Институт за путеве” а.д. Београд, Завод за геотехнику, 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 простору у обухвату овог плана 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, у Плану генералне регулације дефинисана су два режима (режим 4 и режим 5):

- 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 објеката. Зато се за сваку грађевинску парцелу, која се налази у овом микрорејону, условљава израда елабората геомеханичког испитивања тла, као и посебног дела документације потребне за изградњу објекта, којим ће се тачно дефинисати позиција објекта на парцели, начин фундирања и врста конструкције објекта, поступак обезбеђења тла и начин експлоатације објекта.

3.14.3. Климатске карактеристике

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

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума – јули 72,8 mm/m² и децембар 58,5 mm/m², и два минимума – март 35,3 mm/m² и септембар 33,4 mm/m², при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m².

Период у којем се појављују мразни дани траје од октобра до маја. Период са појављивањем тропских дана траје седам месеци и то од априла до октобра.

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

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

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

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина, треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са Правилником.

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

3.16. 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.

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

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

- 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);

- 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

4.1.1. Општа правила

Општа правила за формирање грађевинских парцела

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 утврђених Планом.

Парцеле које се налазе у средишту блока и које немају излаз на јавну површину, могу се, у случају потребе за формирањем грађевинске парцеле, припојити суседној парцели, која има излаз на јавну површину.

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, које се не налазе у зонама са посебним режимима за изградњу на нестабилним теренима, а које су настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 500 m², али не мању од 450 m². На њима су дозвољени сви радови изградње објеката и доградње према параметрима утврђеним за породично становање.

Општа правила за изградњу и уређење

Објекти се по правилу 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 најмање 1,5 m и 2,5 m од бочне границе парцеле и најмање 4 m од изведеног суседног објекта.

Ограђивање парцела планира се транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом или комбиновано (зидани и транспарентни део), при чему је зидани део максимално 0,9 m. Укупна висина оgrade је до 1,80 m. Начин обликовања 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 m² 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).

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.

4.1.2. Правила уређења и грађења

Породично становање

Највећи део подручја (63,58 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. Максимална висина надзетка је 1,20 m.

Објекти се планирају као слободностојећи. Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 500 m², 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 не мање од 5 m, могу постати грађевинске. Такође, изузетак чине и постојеће парцеле породичног становања са изграђеним објектима, а које се налазе у дубини блока и којима се приступа постојећим пролазима који чине саставни део парцеле и које у

погледу величине испуњавају услов минималне површине. На таквим парцелама могућа је препарцелација у циљу формирања повољније геометрије парцела.

Парцеле чији фронт излази на јавне колско-пешачке пролазе и улице ширине мање од 8 m не могу се (препарцелацијом) делити на две или више мањих грађевинских парцела – осим парцела бр. 2074/1 и 2088, које се, ако задовољавају све остале услове (ширина фронта, површина парцеле), могу поделити на више независних грађевинских парцела.

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 %.

Индекс заузетости на парцели је до 40 %.

Максимална развијена корисна површина на парцели износи 480 m² (нето).

Због конфигурације терена, на подручју Сремске Каменице може се одступити од појединачних критеријума (веће парцеле), а дозвољена је и другачија организација објеката на терену (каскадни, односно терасasti објекти). Максимална спратност је у овом случају Су+П+Г и дозвољен је један објект 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 ни на који начин не угрожавају функцију становања. Ако се на грађевинској парцели поред стамбеног планира и чисто пословни објект, планирана делатност не сме да угрози становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, не сме да наруши услове паркирања и сл., односно не дозвољавају се капацитети чија технологија рада и обима транспорта (бука, загађење воде, ваздуха и тла) негативно утичу на остале насељске функције. Пословни садржају се не дозвољавају на оним парцелама које чине изузетак код утврђивања минималне ширине фронта (поменут у трећем ставу ове подтачке), с обзиром на то да би се повећањем фреквенције саобраћаја и људи на недовољно условним прилазима могло угрозити становање на околним парцелама које је у складу са утврђеним планским параметрима.

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 објекта породичног становања.

Минимална површина парцеле за ове садржаје је 2.000 m² и обавезна је израда урбанистичког пројекта.

У зонама породичног становања дозвољава се изградња мањих спортско-рекреативних комплекса. Минимална површина таквог комплекса износи 5.000 m², а улични фронт 25 m. Максималан индекс заузетости је до 25 %. Отворени спортски терени могу заузети максимално 35 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 40 %. Максимална дозвољена спратност 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.

Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за спортско-рекреативне комплексе, којим ће се тачно дефинисати положај и димензије објеката, приступи и паркирање, као и начин озелењавања и уређења слободних простора.

За комплексе са теренима на отвореном потребно је формирање парцела минималне површине 2.000 m², 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.

Породично становање у зони под посебним режимом

За сваку појединачну парцелу у зони породичног становања на којој се планира изградња објеката, а која се налази у режиму за активна и умирена клизишта у долини потока – долина Каменичког потока, као и у режиму за нестабилне падине и умирена клизишта, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања. Исти предуслов важи и за изградњу објеката у зони терена неповољног за изградњу услед смањене носивости земљишта.

1) Режим за активна и умирена клизишта у долини потока – долина Каменичког потока – изградња објеката могућа је према наведеним условима:

- парцела не може да буде мања од 1.500 m², са минималном ширином фронта 15 m;
- затечене парцеле, настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу да буду и мање површине, али не мање од 800 m², осим неколико затечених од 500 m²;
- за ове парцеле максимални дозвољени индекс заузетости је до 20 %, а спратност до П+Пк;
- на парцели је могућа изградња само једног објекта;
- максимална заузетост парцеле је 10 %, уз услов да површина под објектом није већа од 150 m² (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 требало би да заузима 50 % парцеле; уколико је могуће пожељно је задржати постојећу вегетацију како би се спречила ерозија, а 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);
- постојећи објекти изграђени према ранијој планској документацији (величина парцела, спратност, заузетост) се задржавају и могу се реконструисати у постојећим габаритима.

2) Режим за нестабилне падине и умирена клизишта – дозвољена је реконструкција постојећих објеката и изградња нових, као и изградња инфраструктуре, уз услов да се у сваком конкретном случају спроведу геомеханичка истраживања.

3) 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.

4) За изградњу објеката у зони терена неповољног за изградњу услед смањене носивости земљишта, тј. терена чија је носивост мања од 1 kp/m^2 и који обухвата средишњи део простора обухваћеног Планом, потребно је урадити статичка испитивања у циљу добијања најекономичнијег и најсигурнијег начина фондирања сваког објекта, а у зависности од планиране спратности објеката и њихових габарита. У осталим деловима важе услови који важе за зоне породичног становања.

Породично становање у затвореним стамбеним комплексима

Такав вид становања се може планирати на парцелама већим од 1800 m^2 и са уличним фронтом већим од 20 m, где је могуће остварити квалитетније становање.

Објекти у оквиру таквог комплекса могу бити слободностојећи, двојни или у низу.

Комплекс чине најмање четири објекта за двострану оријентацију, односно три за једнострану оријентацију. Основни модул (припадајућа површина комплекса по објекту) при организацији оваквог становања је минимално 450 m^2 , а пожељно је и више.

Спратност стамбених објеката у свим комплексима је максимално П+1+Пк. Висина назитка је до 1,60 m.

Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30 %, а индекс изграђености 0,8.

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

У оквиру сваког комплекса дефинисаће се парцеле под објектима и заједничко коришћење слободних делова 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.

За реализацију ових комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Општеградски линијски центар

Простор намењен садржајима општеградског линијског центра планира се уз Фрушкогорски пут, што је приказано на графичком приказу број 2 „План намене површина” у размери 1:2500.

У општеградском линијском центру планира се свакодневно и повремено снабдевање и задовољавање других потреба становника (пошта, банка, услужно занатство, личне услуге и сл.). Дозвољавају се само они садржаји који нису у супротности са наменом становања и који га не угрожавају, али и који су примерени положају у простору, а акценат приликом одређивања делатности 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 и сл.), туризма (мањи пансиони, ресторани и породични хотели са видиковцима...), тихог пословања, итд.

Не дозвољавају се садржаји као што су грађаре, складишта, веће радионице које производе буку, ауто-отпади 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. Уколико се ови садржаји планирају у оквиру јединственог објекта стамбено-пословне намене, садржаји нестамбене намене су пожељни у зони приземља, али их је могуће планирати и у оквиру спратне етаже) или у засебним пословним објектима. Уколико је намена објекта чисто пословање, критеријуми су дефинисани као и за становање.

Величина парцеле за ову зону је минимално 600 m², а максимална до 1000 m². Уколико се приликом препарцелације појаве парцеле већих површина од 1000 m²

(специфична конфигурација терена или посебни захтеви инвеститора), толеришаће се одступања од правила.

Минимална ширина фронта за стамбене и стамбено-пословне објекте је 12 m, а за чисто пословне 15 m.

Спратност објеката је максимално три етажe. Спратност објеката у којима ће бити становање са пословањем је до П+1+Пк, а за чисто пословне објекте максимална спратност је до П+2. Максимална висина надзидка је 1,20 m.

Индекс заузетости на парцели је до 40 %.

На парцели је дозвољен само један стамбени објекат, а у оквиру њега могуће је формираги максимално две засебне стамбене јединице.

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

Капацитет линијског центра задовољиће потребе планираног броја становника.

Паркинг простор се обезбеђује на свакој парцели.

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

За парцеле унутар ове намене, а које се налазе делом у режиму нестабилне падине и умирена клизишта, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања. Исти предуслов важи и за изградњу објеката у зони терена неповољног за изградњу услед смањене носивости земљишта.

За пословне комплексе површине преко 2000 m², обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Пословање

На делу парцеле број 2680, укупне површине око 4400 m² планира се пословање.

За реализацију садржаја примењују се сва правила која су дефинисана за намену општеградски центри у овом плану.

Социјална заштита – геронтолошки центар

Простор намењен за социјалну установу (геронтолошки центар) планира се у блоку број 5. Овај локалитет је погодан за овакву намену, због благо нагнутог терена, и планираних саобраћајница са којих се приступа на комплекс.

На северној падини планирају се објекти центра за смештај и боравак старих лица, оријентисани ка панорами Града Новог Сада.

Површина комплекса је око 4400 m², а капацитет око 200 корисника.

Индекс заузетости на парцели је до 40 %.

Спратност објеката је до П+2+Пк, а због конфигурације терена могућа (пожељна) је изградња сутеренске етажe.

Паркинг простор се обезбеђује на комплексу, према нормативу једно паркинг/гаражно место на 70 m² нето површине објекта.

За реализацију овог комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

4.1.3. Правила обликовања

Објекти се могу пројектовати са косим или равним кровом, уз поштовање максималних урбанистичких параметара. Коси кровови се граде без назитка или са надзитком максималне висине 1,20 m, мерено 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° до 45°. 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 кровну 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°) 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 и сл.) 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 осталих прописа који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње 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 Законом 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 бициклистичке стазе преко коловоза нивелационо решење мора бити такво да бициклистичка 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 минимум 8 m.

Коловоз и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

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

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину иако није назначен у графичком приказу. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m.

Једна грађевинска парцела може имати максимално 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 бициклистичке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклистичка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу или благој денивелацији издвојити, или означити колски пролаз испред пасажа.

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 осталих објеката 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 полагати у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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, 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 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

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

Трасе опште и фекалне канализације се постављају тако да 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.

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, 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.

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

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

Код решавања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („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 Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација” Нови Сад.

4.2.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

4.3. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

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

- у зонама породичног становања утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за парцеле које се намењују за спортско-рекреативне комплексе, за комплексе са теренима на отвореном и за породично становање у затвореним стамбеним комплексима као и за остале ванстамбене намене компатибилне са становањем, за парцеле преко 2.000 m²;
- за комплекс геронтолошког центра.

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 (посебни услови за изградњу на нестабилним теренима, ширина заштитног појаса потока и енергетског коридора), правила утврђена Планом генералне регулације уграђена су у решења овог плана.

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

1.1. Положај у Генералном плану	A4
1.2. Извод из Плана генералне регулације	
1.2.1. Режији изградње на нестабилним теренима и посебни услови за изградњу	1:10000
1.2.2. План претежне намене простора, саобраћаја и нивелације	1:10000
1.2.3. 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 Староиришког пута 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 Староиришког пута 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.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације Староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада”, број 24/11).

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Новог Сада”.

Образложење

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Статутом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19) утврђено је да урбанистичке планове доноси Скупштина Града Новог Сада.

Овлашћења за доношење урбанистичких планова садржана су у члану 35. став 7. Закона о планирању и изградњи и члану 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада разматрала је на 158. седници, одржаној 14. јуна 2017. године, Нацрт одлуке о изради плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици и материјал припремљен за Концептуални оквир плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

Скупштина Града Новог Сада је на XXIV седници од 8. септембра 2017. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици обављен је у периоду од 03. октобра 2017. године до 17. октобра 2017. године. У току трајања раног јавног увида достављене су три примедбе.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 195. седници одржаној 5. априла 2018. године извршила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, пре његовог излагања на јавни увид.

Јавни увид у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици обављен је у периоду од 6. јуна 2018. године до 5. јула 2018. године. У току трајања јавног увида достављено је 15 примедби. Имајући у виду да је Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада прихватила поједине примедбе, а да се прихватањем појединих примедби Нацрт плана значајније мења, Комисија је закључила да је потребно део Нацрта плана изложити на поновни јавни увид.

Поновни јавни увид у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици обављен је у периоду од 8. маја 2019. године до 22. маја 2019. године. У току трајања поновног јавног увида достављене су четири примедбе. Имајући у виду да се прихватањем појединих примедби Нацрт плана значајније мења, Комисија је закључила да је потребно део Нацрта плана изложити на поновни јавни увид.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 101. седници одржаној 3. септембра 2020. године извршила стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, пре излагања дела Нацрта плана на поновни јавни увид, о чему је саставила Извештај број V-35-581/17 од 3. септембра 2020. године.

Плански основ за израду Плана су Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 39/06) и План генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада”, број 32/13) којим је обухваћени простор намењен за породично становање, садржаје општеградског центра – линијски центар, пословање, комплекс геронтолошког центра, саобраћајне површине – постојеће и планиране сабирне улице, и далековод са заштитним појасем.

Планом детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици обухваћен је простор на сремској страни града, у Катастарској општини Сремска Каменица, у југозападном делу грађевинског подручја града Новог Сада.

Планом обухваћен простор је у највећем делу омеђен блоковима породичног становања (са северне стране обухвата Плана налазе се стамбени блокови локалитета КИП, а са источне стамбени блокови подручја Парагово), у северозападном делу границу чине Малокаменички поток и заштитно зеленило, а на крајњем југу граница Плана уједно је и граница грађевинског подручја града Новог Сада.

Због изванредног положаја и природних вредности које карактеришу фрушкогорско пригорје, обухваћени простор је веома атрактиван.

Важећи плански основ за обухваћени простор је План детаљне регулације Староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада”, број 24/11).

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, а на основу смерница утврђених Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст и Планом генералне регулације Сремске Каменице са окружењем, 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.

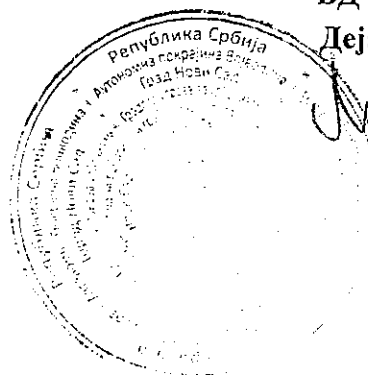
Планом је утврђена граница Плана и обухват грађевинског подручја, подела простора на посебне целине и зоне, намена земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама и мере заштите природних и створених вредности.

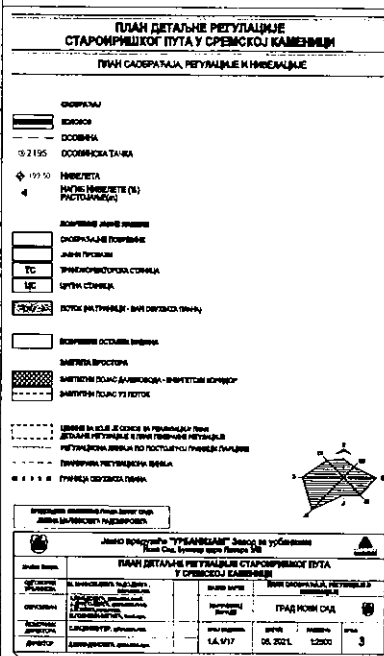
Посебне услове за израду Плана доставили су: Јавно предузеће „Србијас”, Нови Сад; Јавно предузеће „Пошта Србије” Београд; Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија” а.д. Београд; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно комунално предузеће „Чистоћа” Нови Сад; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру; Јавно предузеће „Емисиона техника и везе” Београд; Јавно комунално предузеће „Информатика” Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Нови Сад; Покрајински завод за заштиту природе; Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине” Нови Сад; Јавно предузеће

„Војводинашуме” Петроварадин и Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

ВД НАЧЕЛНИКА

Дејан Михајловић





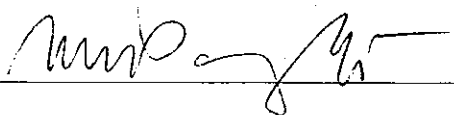
На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОИРИШКОГ ПУТА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ:

- ПРИПРЕМЉЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА, КАО И ДА ЈЕ

- ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



У Новом Саду, 17.05.2021. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-581/17
Дана: 03. 09. 2020. године
НОВИ САД

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

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид, обављена је на 101. седници Комисије за планове одржаној 03.09.2020. године, са почетком у 09,00 часова, у згради Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на трећем спрату.

101. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Нада Милић, секретар Комисије, Васо Кресовић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије за планове.

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

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

Одлука о изради плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици усвојена је на XXIV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 08. септембра 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 41/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици био је на раном јавном увиду у периоду од 03.10.2017. године до 17.10.2017.године.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, Комисија за планове извршила је на 195. седници одржаној 05.04.2018. године (претходни сазив) и том приликом дала позитивно мишљење на исти.

Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици је изложен на јавни увид у периоду од 06.06.2018. до 05.07.2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 05. јуна 2018. године). У току јавног увида достављено је 15 (петнаест) примедби на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 20. (јавној) седници, одржаној 07.11. 2018. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 06.11. 2018. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

У затвореном делу седнице Комисија је донела Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици. Имајући у виду да се прихватањем појединих примедби Нацрт плана значајније мења, Комисија је закључила које сегменте Нацрта плана је потребно изложити на поновни јавни увид.

На 33. седници одржаној 12.02.2019. године Комисија за планове је разматрала Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана. Том приликом је Комисија констатовала да је Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици изложен је на поновни јавни увид у периоду од 08. маја 2019. године до 22. маја 2019. године, чије оглашавање је објављено у Дневном листу „Дневник“ 08.маја 2019. године.

На 58. (јавној) седници Комисије за планове, која је одржана 15.08.2019. године, Комисија за планове разматрала је Извештај обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици. Одржавање 58. (јавне) седнице Комисије за планове објављено је у Дневном листу „Дневник“ дана 12.08.2019. године.

У затвореном делу 58. седнице Комисија за планове је донела посебан Закључак којим одлаже доношење коначног става по приспелим примедбама за неку од наредних седница.

На 89. седници одржаној 28. маја 2020. године, Комисија за планове наставила је разматрање поднетих примедби, предлога и сугестија. У затвореном делу седнице Комисија за планове је констатовала да је у току поновног јавног увида достављено 3 (три) примедбе а након рока остављеног за поновни јавни увид још 1 (једна) примедба на предложено планско решење. У затвореном делу 89. седнице Комисија за планове донела је Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици. Имајући у виду да се прихватањем појединих примедби Нацрт плана значајније мења, Комисија за планове је закључила који сегмент Нацрта плана је потребно изложити на поновни јавни увид.

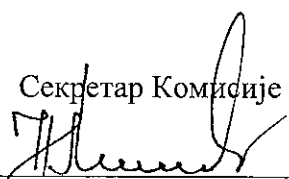
На 101. седници, одржаној 03. септембра 2020. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, и том приликом констатовала да је исти израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.Закон и 09/20) као и да је коригован у складу са Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици. Комисија за планове сматра да је потребно допунити текст Нацрта плана са условима да се постојеће парцеле које имају обавезу одвајања дела за регулацију саобраћајница и тиме им се смањује површина испод минималне површине дефинисане планом, задржавају се као грађевинске парцеле.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи 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 и 09/20).

Извештај доставити:

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

Секретар Комисије

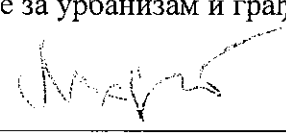

Нада Милић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије


Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-581/17
Дана: 26.04.2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОИРИШКОГ ПУТА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 127. (јавној) седници која је одржана дана 26.04.2021. године у згради ЈП „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад, Сутјеска број 2, у амфитеатру на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

127. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепаковић, Милан Ковачевић, чланови Комисије и Јасмина Лазић, секретар и члан Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици усвојена је на XXIV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 08. септембра 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 41/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици био је на раном јавном увиду у периоду од 03.10.2017. године до 17.10.2017.године.

Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, Комисија за планове извршила је на 195. седници одржаној 05.04.2018. године (претходни сазив) и том приликом дала позитивно мишљење на исти.

Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици је изложен на јавни увид у периоду од 06.06.2018. до 05.07.2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 05. јуна 2018. године). У току јавног увида достављено је 15 (петнаест) примедби на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 20. (јавној) седници, одржаној 07.11. 2018. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 06.11. 2018. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

У затвореном делу седнице Комисија је донела Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици. Имајући у виду да се прихватањем

појединих примедби Нацрт плана значајније мења, Комисија је закључила које сегменте Нацрта плана је потребно изложити на поновни јавни увид.

На 33. седници одржаној 12.02.2019. године Комисија за планове је разматрала Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана. Том приликом је Комисија констатовала да је Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици изложен је на поновни јавни увид у периоду од 08. маја 2019. године до 22. маја 2019. године, чије оглашавање је објављено у Дневном листу „Дневник“ 08.маја 2019. године.

На 58. (јавној) седници Комисије за планове, која је одржана 15.08.2019. године, Комисија за планове разматрала је Извештај обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици. Одржавање 58. (јавне) седнице Комисије за планове објављено је у Дневном листу „Дневник“ дана 12.08.2019. године.

У затвореном делу 58. седнице Комисија за планове је донела посебан Закључак којим одлаже доношење коначног става по приспелим примедбама за неку од наредних седница.

На 89. седници одржаној 28. маја 2020. године, Комисија за планове наставила је разматрање поднетих примедби, предлога и сугестија. У затвореном делу седнице Комисија за планове је констатовала да је у току поновног јавног увида достављено 3 (три) примедбе а након рока остављеног за поновни јавни увид још 1 (једна) примедба на предложено планско решење. У затвореном делу 89. седнице Комисија за планове донела је Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици. Имајући у виду да се прихватањем појединих примедби Нацрт плана значајније мења, Комисија за планове је закључила који сегмент Нацрта плана је потребно изложити на поновни јавни увид.

На 101. седници, одржаној 03. септембра 2020. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, и том приликом констатовала да је исти израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.Закон и 09/20) као и да је коригован у складу са Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, уз потребне корекције које су наведене у Извештају о извршеној стручној контроли пре излагања на јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици изложен је на поновни јавни увид у периоду од 15. марта 2021. године до 07. априла 2021. године, чије оглашавање је објављено у Дневном листу „Дневник“ 15. марта 2021. године.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 127. (јавној) седници, одржаној 26.04. 2021. године (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 4 (четири) примедбе и 1 (једна) која је достављена ван рока, на Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

Примедбе су доставили:

1. Миливој Настасић, Војводе Путника 50, Сремска Каменица
2. Кристина Мишковић, Староиришки пут 125, Сремска Каменица
3. Радован Никачев, Улица Стојана Новаковића 13, Нови Сад
4. Горан Станивуковић, Радничка 26, Нови Сад

Примедба која је достављена ван рока:

1. Електродистрибуције Србије доо, Београд

Примедба број 1

(подносилац: Миливој Настасић, Војводе Путника 50, Сремска Каменица)

Примедбу је поднео Миливој Настасић, Војводе Путника 50, Сремска Каменица, а односи се на па парцелу 1900/3. Подносилац примедбе је поднео идентичну примедбу као и на јавном увиду у Нацрт плана (одржаном од 06. јуна 2018. године до 05. јула 2018. године) и на поновном јавном увиду у Нацрт плана (одржаном од 08. маја 2019. године до 22. маја 2019. године). С обзиром на обимност примедбе из ње је издвојен само део који се односи на предметну парцелу.

„... 2011. године, приликом израде Плана детаљне регулације Староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици је предложено од стране „стручњака” Завода за урбанизам да се од мог плаца одузме читавом дужином одређена површина земље да би се проширио постојећи пешачки пролаз и настала улица. Жалио сам се другостепеној комисији... моје примедбе су у другом степену уважене...” У свом допису подносилац примедбе појашњава да је у периоду када је он купио плац уз Фрушкогорски пут тај плац плаћен десетоструко више у односу на плацеве у залеђу. Сматра да је жеља власника парцела у дубини блокова да се оствари приступ путу легитимна али да није коректно да се то остварује на терет власника парцела уз Фрушкогорски пут. Даље наводи :

Ако ће моје примедбе на нацрт Плана детаљне регулације староиришког пута у Сремској Каменици решавати комисија од озбиљних и одговорних стручних људи, моји аргументи су следећи:

Стојим на становишту да је Нацрт плана детаљне регулације староиришког пута у Сремској Каменици у делу проширење пешачког пролаза парцела број 2074/6 на терет парцела 2088 и 2074/1 са садашње ширине од 2.20м на 5.00м под:

- А. Не законит
- Б. Противан свим правилима урбанистичке струке
- Ц. Неетичан и неморалан
- Д. Репресиван и насилан.

А. План детаљне регулације староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици није могуће мењати у делу који се односи на проширење пешачког пролаза парцела број 2074/6, јер је другостепена комисија 2011. године одбила промену плана што је и потврдила Скупштина града Новог Сада на 41. Седници одржаној 24.06.2011 године (Сл. лист града Новог Сада, бр.24 од 27.06.2011 године).

Све до данашњег дана се нису измениле околности због којих је првобитно одбијен предлог за промену Плана детаљне регулације.

Одбијајуће акте је могуће мењати само уколико су се промениле околности због којих је донето одбијајуће решење.

Са обзиром да разлози због којих је првобитно одбијена промена Плана детаљне регулације постоје и даље, ни у овом тренутку није могуће изменити План детаљне регулације.

Б. До парцела због којих се поново тражи проширење пешачког пролаза вашим постојећим планом, планирана је редовна саобраћајница из правца Парагова.

Објашњење да је потребно проширити пешачки пролаз због изградње инфраструктурних објеката нема оправдање, јер су као привремено решење (док инфраструктурни објекти не дођу редовном трасом из правца Парагова) већ на овом пешачком прелазу изграђени сви инфраструктурни објекти, сем канализације. А и она се у том делу неће градити према Фрушкогорском путу, јер би канализација у том случају требала да тече узбрдо.

Надаље проширењем пешачког пролаза морала би се рушити кућа на парцели 2074/1 и морао би се угрозити простор око куће изграђене на парцели број 2088.

Новим планираним проширеним путем кретаће се сва возила, па можда и камиони, што може бити веома опасно за безбедност становања у кућама изграђеним на парцели 2074/1 и 2088, јер се ради о терену са озбиљним нагибом, а пут пролази тик уз куће.

Проширењем пешачког пролаза додатно ће се сузити и онако узак плац парцеле 2074/1.

Ако се држите правила урбанистичке струке за очекивати је да сте поред саобраћајнице која долази из правца Парагова предвидели и довођење електричне енергије, водоводне мреже, телефонске линије, канализације атмосферских и отпадних вода и других инфраструктурних објеката из истог правца.

Ако сте тако поступили, садашњи пешачки пролаз, као семе дугогодишњег трвења и раздора, губи сваки значај.

1. Због тога садашњим планом треба предвидети да се он укине, када сви ново изграђени инфраструктурни објекти из правца Парагова буду у пуној функцији.
2. Садашњим планом треба такође предвидети да се у својинском делу овај пролаз врати у приватно власништво у ком својству је био све до 2011 године.

Нова саобраћајница уместо приватног пешачког пролаза, довела би јавну расвету која би озбиљно угрозила квалитет становања у кућама изграђеним на суседним парцелама, које би сада поред уличне јавне расвете у Фрушкогорској улици, биле целу ноћ осветљене и са бочне стране. Познато је, коме се светло не гаси целу ноћ (ја нисам тај).

Ц. Упорно инсистирање на проширењу пешачког пролаза говори да овде нису у питању правила струке, већ жеља и морање да се неком, коме је неко дужан из ваше куће још од 2011. године, омогући нешто што му не припада, али преко туђих леђа.

Д. Осећа се да је део плана на који стављам примедбе рађен са позиција моћи, силе и бахатости.

Све горе наведено је саставни део мојих примедби упућених вама 25.06.2018. године.

Сада указујем само на још један детаљ, не мање важан од досад побројаних.

Због дуготрајне борбе са вама око ове грађевинске парцеле, зашао сам у озбиљне животне године, а због вашег добротинства и разболео сам се. У тим околностима једини разуман избор који ми је остављен је да ову парцелу поделим у две грађевинске парцеле, на којима би моја деца могла кућу скућити. Садашња ширина парцеле је у границама минимума за стварање нове две парцеле. Ако ми одузмете по дужини део садашње парцеле, стварање нове две парцеле ће бити немогуће и апсолутно неприхватљиво.

Комисија за планове сматра да примедба није основана, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 2

(подносилац: Кристина Мишковић, Староиришки пут 125, Сремска Каменица)

Подносилац примедбе тражи „да се планирана регулациона линија помери, како би се улица проширила на другу страну улице, односно према парцелама уз поток (1882/1, 1882/2 и 1882/3), на којима нема изграђених објеката. На овај начин би се задржао објект на парцели бр. 1927/2, а парцела бр. 1928/1 била би грађевинска, јер би у том случају испуњавала минималну квадратуру. Конфигурација терена такође подржава овај предлог.”

Комисија за планове сматра да примедба није основана, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 3

(подносилац: Радован Никачев, Улица Стојана Новаковића 13, Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу 2074/1. У својој примедби подносилац се противи планираној саобраћајници и њеној ширини.

Подносилац примедбе је поднео готово идентичну примедбу као и на јавном увиду у Нацрт плана (одржаном од 06. јуна 2018. године до 05. јула 2018. године) и на поновном јавном увиду у Нацрт плана (одржаном од 08. маја 2019. године до 22. маја 2019. године). С обзиром на обимност примедбе из ње је издвојен само део који се односи на предметну парцелу:

Примедбе на план, део плана - приватан пролаз 2074/6., подносим као становник обухваћеног подручја:

1. План не уважава издати валидан докуменат Решење о озакоњењу, за кат. парцелу 2074/1., која је гранична са кат. парцелом 2074/6. - Пролаз.
2. План у потпуности занемарује усвојено Решење, за исти локалитет, усвојен од другостепене Комисије и потврђено на Скупштини Града Нови Сад.

Образложење, наведених примедби је:

Прва примедба: план предвиђа проширење Приватног пролаза, кат. парц. 2074/6. Бишечлана Комисија, која је обрађивала и предложила овако решење, није уважила два битна документа. Документи се односе на граничну парцелу, кат. парц. 2074/1., на којој живим као становник овог подручја:

а). за моју кат. парц. 2074/1. надлежни градски орган је издао Решење о издавању Употребне дозволе за изграђени објект, у 2009. години. Укњижба није извршена, јер је тада била на снази "сива - војна зона" за овај простор.

б). после укидања сиве зоне, кроз Детаљни план регулације овог простора, створена је могућност укњижбе, објекта на парцели. Поступак је спроведен и финализован Решењем о озакоњењу.

в). закључак - је да Комисија или није детаљно и савесно анализирали и предложили решење о проширењу Приватног пролаза или је предлог донела на принципу "буразерске концепције"

Друга примедба: наша позитивна законска регулатива, ако се поштује, уважава предходну одлуку другостепене Комисије, потврђене на Скупштини Града Нови Сад. После усвојене одлуке на Скупштини Града Нови Сад, обрађивани предмет се "замрзава" на период од 20 година.

Посебно напомињам чињеницу о трећем покушају прекрајања катастарских парцела, које су купљене од предходних власника, такве како данас изгледају. На крају, зато сам купио ову парцелу, да би побољшао квалитет живота, са свим предностима које моја парцела омогућава (инфраструктура и плавни пут).

Предлог Комисије налаже рушење дела куће и ствара саобраћајну динамику, која ће угрозити стабилност целе куће. То је противно свакој техничкој, материјалној и урбанистичкој логици.

Предлог -

- задржати постојеће катастарско стање, то значи Приватан пролаз кат. парц. 2074/6, задржати са ширином од 2,20 метара,
- одржати фронталну ширину парцеле, на којој живим, која је и сада на минимуму,
- одржати право служности Приватног пролаза, у корист власника кат. парц. 2074/1., које сам стекао куповином парцеле.

Комисија за планове сматра да примедба није основана, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба број 4

(подносилац: Горан Станивуковић, Радничка 26, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле парцеле бр. 1926/2 и 1919/1 и делове парцела 1922/3 и 1921. У својој примедби подносилац се противи планираној улици Западној која се планира од Улице Фрушкогорски пут и укључује у Улицу Панчићеве оморице.

Подносилац примедбе наводи да је власник целих парцела бр. 1926/2 и 1919/1 и делова парцела 1922/3 и 1921 преко којих се планира Улица Западна и да је тренутно то двориште његовог породичног објекта. Сматра да није оправдано планирање те улице на предложени начин с обзиром да она у делу у којем прелази преко његових парцела не служи другим парцелама у околини јер све те парцеле имају приступ или из дела Западне који се пружа до његове парцеле 1926/2, или са Фрушкогорског пута, или из Улице Панчићеве оморице. Предлаже да се укине део планиране улице који се планира.

Комисија за планове сматра да примедба није основана, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Примедба која је достављена ван рока:

Примедба број 5

(подносиоци: Електродистрибуције Србије доо, Београд)

„Да се предвиди изградња трансформаторске станице (ТС) на парцели 2679/1 КО Сремска Каменица (у делу парцеле према улици и према парцели 2680).

Огранак Електродистрибуција Нови Сад је са власником парцеле потписала Уговор о успостављању права службености, због чега није потребно предвидети површину јавне намене, већ то навести само у текстуалном делу Плана и на графичком приказу енергетике.

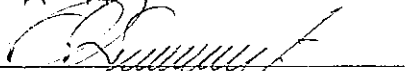
Самим тим није потребно предвидети површину јавне намене за ТС на парцели 2759/1 КО Сремска Каменица.”

Комисија за планове сматра да примедба није основана, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање.

Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

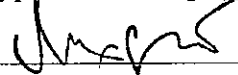
ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

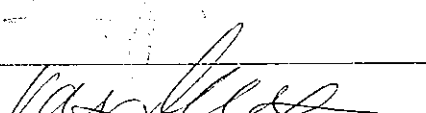
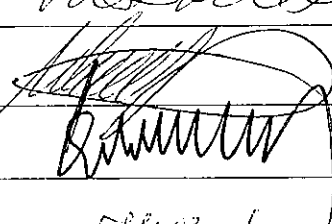
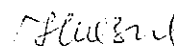
1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобр.

2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.

3. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.

4. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх.

5. Јасмина Лазић, маст.инж.арх.

ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА
о спроведеном поновном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације Старопришког пута
у Сремској Каменици

Дана 21.4.2021. године, после рока за достављање примедби, предлога и сугестија, достављена је примедба од стране Електродистрибуције Србије доо, Београд.

Примедба гласи:

„Да се предвиди изградња трансформаторске станице (ТС) на парцели 2679/1 КО Сремска Каменица (у делу парцеле према улици и према парцели 2680).

Огранак Електродистрибуција Нови Сад је са власником парцеле потписала Уговор о успостављању права службености, због чега није потребно предвидети површину јавне намене, већ то навести само у текстуалном делу Плана и на графичком приказу енергетике.

Самим тим није потребно предвидети површину јавне намене за ТС на парцели 2759/1 КО Сремска Каменица.”

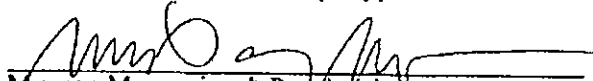
Примедба није основана.

Образложење:

Примедба није основана по два основа. Прво, простор на који се примедба односи налази се ван сегмента који се поново излаже на јавни увид. Друго, у текстуалном делу плана који је био изложен на поновни јавни увид, у тачки 7.3.7. Енергетска инфраструктура, између осталог, стоји: „Осим планираних ТС које су приказане на графичком приказу број 6 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“, у размери 1:2500, нове ТС се могу градити као стубне ТС или као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 м ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу, која ће се градити подземно и надземно.” Дакле, не постоји сметња за реализацију планиране ТС на парцели 2679/1.

Извештај припремила:

Руководилац израдом нацрта урбанистичког плана:


Мирела Манасијевић Радојевић, дипл. инж. арх.



Директор:


Директор, дипл. инж. арх.

ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 18.03.2021. године, закључак број: 35-581/2017-II, да се утерђује Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, и излаже на поновни јавни увид у трајању од 15 дана и то од 24. марта 2021. године до 07. априла 2021. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП „Урбанизам“, Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама Месне заједнице „Сремска Каменица“, Улица Марка Орешковића 1а у Сремској Каменици.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигле су следеће примедбе, предлози и сугестије:

1. Миливој Настасић
2. Кристина Мишковић
3. Радован Никачев
4. Горан Станивуковић

Примедба број 1:

Примедбу је поднео Миливој Настасић, Војводе Путника 50, Сремска Каменица, а односи се на па парцелу 1900/3. Подносилац примедбе је поднео идентичну примедбу као и на јавном увиду у Нацрт плана (одржаном од 06. јуна 2018. године до 05. јула 2018. године) и на поновном јавном увиду у Нацрт плана (одржаном од 08. маја 2019. године до 22. маја 2019. године). С обзиром на обимност примедбе из ње је издвојен само део који се односи на предметну парцелу.

„... 2011. године, приликом израде Плана детаљне регулације Староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици је предложено од стране „стручњака“ Завода за урбанизам да се од мог плаца одузме читавом дужином одређена површина земље да би се проширио постојећи пешачки пролаз и настала улица. Жалио сам се другостепеној комисији... моје примедбе су у другом степену уважене...” У свом допису подносилац примедбе појашњава да је у периоду када је он купио плац уз Фрушкогорски пут тај плац плаћен десетоструко више у односу на плацеве у залеђу. Сматра да је жеља власника парцела у дубини блокова да се оствари приступ путу легитимна али да није коректно да се то остварује на терет власника парцела уз Фрушкогорски пут. Даље наводи :



Ако ће моје примедбе на нацрт Плана детаљне регулације староиришког пута у Сремској Каменици решавати комисија од озбиљних и одговорних стручних људи, моји аргументи су следећи:

Стојим на становишту да је Нацрт плана детаљне регулације староиришког пута у Сремској Каменици у делу проширење пешачког пролаза парцела број 2074/6 на терет парцела 2088 и 2074/1 са садашње ширине од 2.20м на 5.00м под:

- А. Не законит
- Б. Противан свим правилима урбанистичке струке
- Ц. Неетичан и неморалан
- Д. Репресиван и насилан.

А. План детаљне регулације староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици није могуће мењати у делу који се односи на проширење пешачког пролаза парцела број 2074/6, јер је другостепена комисија 2011. године одбила промену плана што је и потврдила Скупштина града Новог Сада на 41. Седници одржаној 24.06.2011 године (Сл. лист града Новог Сада, бр.24 од 27.06.2011 године).

Све до данашњег дана се нису измениле околности због којих је првобитно одбијен предлог за промену Плана детаљне регулације.

Одбијајуће акте је могуће мењати само уколико су се промениле околности због којих је донето одбијајуће решење.

Са обзиром да разлози због којих је првобитно одбијена промена Плана детаљне регулације постоје и даље, ни у овом тренутку није могуће изменити План детаљне регулације.

Б. До парцела због којих се поново тражи проширење пешачког пролаза вашим постојећим планом, планирана је редовна саобраћајница из правца Парагова.

Објашњење да је потребно проширити пешачки пролаз због изградње инфраструктурних објеката нема оправдање, јер су као привремено решење (док инфраструктурни објекти не дођу редовном трасом из правца Парагова) већ на овом пешачком прелазу изграђени сви инфраструктурни објекти, сем канализације. А и она се у том делу неће градити према Фрушкогорском путу, јер би канализација у том случају требала да тече узбрдо.

Надаље проширењем пешачког пролаза морала би се рушити кућа на парцели 2074/1 и морао би се угрозити простор око куће изграђене на парцели број 2088.

Новим планираним проширеним путем кретаће се сва возила, па можда и камиони, што може бити веома опасно за безбедност становања у кућама изграђеним на парцели 2074/1 и 2088, јер се ради о терену са озбиљним нагибом, а пут пролази тик уз куће.

Проширењем пешачког пролаза додатно ће се сузити и онако узак плац парцеле 2074/1.

Ако се држите правила урбанистичке струке за очекивати је да сте поред саобраћајнице која долази из правца Парагова предвидели и довођење електричне енергије, водоводне мреже, телефонске линије, канализације атмосферских и отпадних вода и других инфраструктурних објеката из истог правца.

Ако сте тако поступили, садашњи пешачки пролаз, као семе дугогодишњег трвења и раздора, губи сваки значај.

1. Због тога садашњим планом треба предвидети да се он укине, када сви ново изграђени инфраструктурни објекти из правца Парагова буду у пуној функцији.
2. Садашњим планом треба такође предвидети да се у својинском делу овај пролаз врати у приватно власништво у ком својству је био све до 2011 године.

Нова саобраћајница уместо приватног пешачког пролаза, довела би јавну расвету која би озбиљно угрозила квалитет становања у кућама изграђеним на суседним парцелама, које би сада поред уличне јавне расвете у Фрушкогорској улици, биле целу ноћ осветљене и са бочне стране. Познато је, коме се светло не гаси целу ноћ (ја нисам тај).

Ц. Упорно инсистирање на проширењу пешачког пролаза говори да овде нису у питању правила струке, већ жеља и морање да се неком, коме је неко дужан из ваше куће још од 2011. године, омогући нешто што му не припада, али преко туђих леђа.

Д. Осећа се да је део плана на који стављам примедбе рађен са позиција моћи, силе и бахатости.

Све горе наведено је саставни део мојих примедби упућених вама 25.06.2018. године.

Сада указујем само на још један детаљ, не мање важан од досад побројаних.

Због дуготрајне борбе са вама око ове грађевинске парцеле, зашао сам у озбиљне животне године, а због вашег доброчинства и разболео сам се. У тим околностима једини разуман избор који ми је остављен је да ову парцелу поделим у две грађевинске парцеле, на којима би моја деца могла кућу скућити. Садашња ширина парцеле је у границама минимума за стварање нове две парцеле. Ако ми одузмете по дужини део садашње парцеле, стварање нове две парцеле ће бити немогуће и апсолутно неприхватљиво.

Примедба није основана.

Образложење:

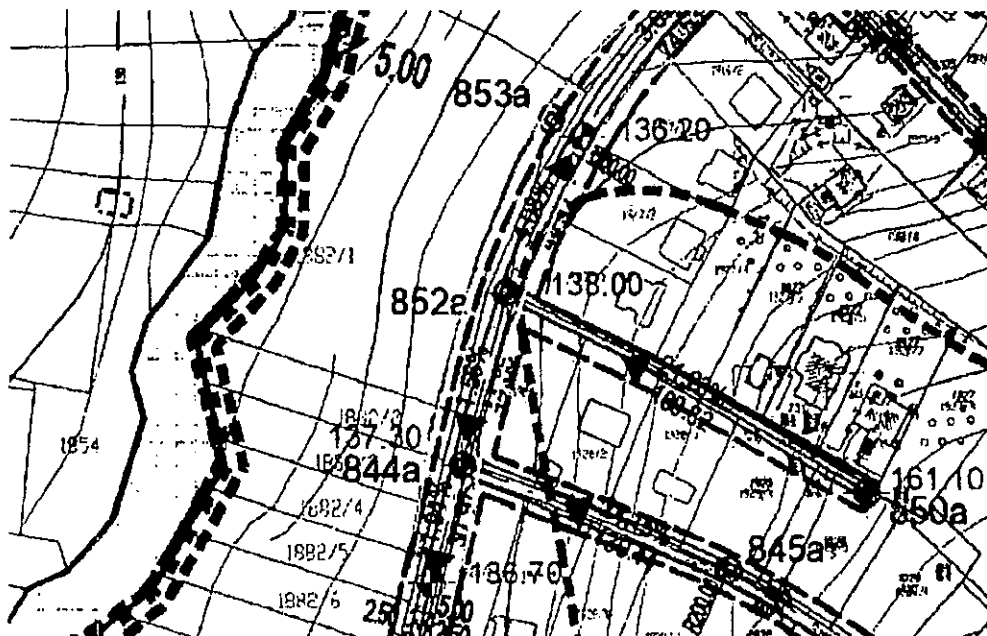
Примедба се односи на простор ван обухвата локалитета за које се понавља јавни увид.

Напомињемо да је за предметну примедбу подносиоца и на првом и на другом јавном увиду дат исцрпан одговор и да се став ЈП „Урбанизам” по питању поднете примедбе није променио, нити су се променили просторни услови који би изискивали промену става обрађивача.

Примедба број 2:

Примедбу је поднела Кристина Мишковић, Староиришки пут 125, Сремска Каменица, а односи се на па парцеле бр. 1927/1, 1927/2, 1927/3 и 1928/1.

Подносилац примедбе тражи „да се планирана регулациона линија помери, како би се улица проширила на другу страну улице, односно према парцелама уз поток (1882/1, 1882/2 и 1882/3), на којима нема изграђених објеката. На овај начин би се задржао објекат на парцели бр. 1927/2, а парцела бр. 1928/1 била би грађевинска, јер би у том случају испуњавала минималну квадратуру. Конфигурација терена такође подржава овај предлог.”



Примедба није основана.

Образложење:

Примедба се односи на простор ван обухвата локалитета за које се понавља јавни увид.

Ипак, ради појашњења Нацрта плана, напомињемо да, без обзира на обухват поновног јавног увида, према јавно доступним подацима из катастра непокретности, викенд објекат на парцели 1927/1 није у планираној регулацији те не постоји сметња да се задржи у постојећим габаритима. Што се пак тиче површине коју парцела мора да задовољи да би била грађевинска у делу текста, у тачки 4.1.2. Општа правила за формирање грађевинских парцела стоји: „... Парцеле постојећих објеката као и затечене парцеле у зонама породичног становања и мешовите намене, које се не налазе у зонама са посебним режимима за изградњу на нестабилним теренима, а које су настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 500 m², али не мању од 450 m². На њима су дозвољени сви радови изградње објеката и доградње према параметрима утврђеним за породично становање...”. За парцеле које су делом у зони за коју је утврђен режим за активна и умерена клизишта у долини потока (као што су парцеле 1927/1, 1927/2 и 1928/1 које подносилац примедбе наводи) у текстуалном делу плана, у тачки 4.1.2. Правила уређења и грађења, у делу Породично

СР

становање у зони под посебним режимом, стоји: „... затечене парцеле, настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу да буду и мање површине, али не мање од 800 m², осим неколико затечених од 500 m², ... ". Такође, утврђена је толеранција код Планом утврђених правила за формирање грађевинске парцеле од 10 %.

Примедба број 3:

Примедбу је поднео Радован Никачев, Улица Стојана Новаковића 13, Нови Сад, а односи се на парцелу 2074/1. У својој примедби подносилац се противи планираној саобраћајници и њеној ширини.

Подносилац примедбе је поднео готово идентичну примедбу као и на јавном увиду у Нацрт плана (одржаном од 06. јуна 2018. године до 05. јула 2018. године) и на поновном јавном увиду у Нацрт плана (одржаном од 08. маја 2019. године до 22. маја 2019. године). С обзиром на обимност примедбе из ње је издвојен само део који се односи на предметну парцелу:

Примедбе на план део плана - приватан пролаз 2074/6., подносим као становник обухваћеног подручја:

1. План не уважава издати валидан докуменат Решење о озакоњењу, за кат. парцелу 2074/1., која је гранична са кат. парцелом 2074/6. - Пролаз.
2. План у подпуности занемарује усвојено Решење, за исти локалитет, усвојен од другостепене Комисије и потврђено на Скупштини Града Нови Сад.

Образложење, наведених примедби је:

Прва примедба: план предвиђа проширење Приватног пролаза, кат. парц. 2074/6. Вишечлана Комисија, која је обрађивала и предложила овакво решење, није уважила два битна документа. Документи се односе на граничну парцелу, кат. парц. 2074/1., на којој живим као становник овог подручја:

а). за моју кат. парц. 2074/1. надлежни градски орган је издао Решење о издавању Употребне дозволе за изграђени објект, у 2009. години. Укњижба није извршена, јер је тада била на снази "сива - војна зона" за овај простор.

б). после укидања сиве зоне, кроз Детаљни план регулације овог простора, створена је могућност укњижбе, објекта на парцели. Поступак је спроведен и финализован Решењем о озакоњењу.

в). закључак - је да Комисија или није детаљно и савесно анализирали и предложили решење о проширењу Приватног пролаза или је предлог донела на принципу "буразерске концепције"

Друга примедба: наша позитивна законска регулатива, ако се поштује, уважава предходну одлуку другостепене Комисије, потврђене на Скупштини Града Нови Сад. После усвојене одлуке на Скупштини Града Нови Сад, обрађивани предмет се "замрзава" на период од 20 година.

Посебно напомињем чињеницу о трећем покушају прекрајања катастарских парцела, које су купљене од предходних власника, такве како данас изгледају. На крају, зато сам купио ову парцелу, да би побољшао квалитет живота, са свим предностима које моја парцела омогућава (инфраструктура и главни пут).

Предлог Комисије налаже рушење дела куће и ствара саобраћајну динамику, која ће угрозити стабилност целе куће. То је противно свакој техничкој, материјалној и урбанистичкој логици.

Предлог -

- задржати постојеће катастарско стање, то значи Приватан пролаз кат. парц. 2074/6. задржати са ширином од 2,20 метара,
- одржати фронталну ширину парцеле, на којој живим, која је и сада на минимуму,
- одржати право спужности Приватног пролаза, у корист власника кат. парц. 2074/1., које сам стекао куповином парцеле.

Прилози:

1. Примедбе на план детаљне регулације простора Староиришки пут са делом Парагова у Сремској Каменици, од 15. априла 2011. године
2. План Детаљне регулације, усвојен на Скупштини Града Нови Сад, од 24. јуна 2011. године (два листа)
3. Решење од 26. јануар 2009., Употребна дозвола за станбени објект
4. Решење о озакоњењу од 12. април 2018., Употребна дозвола за породични станбени објект


Радован Никачев
Стојана Новаковића 13.
21000 - Нови Сад
тел: 063 507 554

Нови Сад, ~~27 јун 2018.~~

5. април 2021.

Примедба није основана.

Образложење:

Примедба се односи на простор ван обухвата локалитета за које се понавља јавни увид.

Као и у случају примедбе број 1, напомињемо још да је за предметну примедбу подносиоца и на првом и на другом јавном увиду дат исцрпан одговор и да се став ЈП „Урбанизам” по питању поднете примедбе није променио, нити су се променили просторни услови који би изискивали промену става обрађивача.

Примедба број 4:

Примедбу је поднео Горан Станивуковић, Радничка 26, Нови Сад, а односи се на па целе парцеле бр. 1926/2 и 1919/1 и делове парцела 1922/3 и 1921. У својој примедби подносилац се противи планираној улици Западној која се планира од Улице Фрушкогорски пут и укључује у Улицу Панчићеве оморице.

Подносилац примедбе наводи да је власник целих парцела бр. 1926/2 и 1919/1 и делова парцела 1922/3 и 1921 преко којих се планира Улица Западна и да је тренутно то двориште његовог породичног објекта. Сматра да није оправдано планирање те улице на предложени начин с обзиром да она у делу у којем прелази преко његових парцела не служи другим парцелама у околини јер све те парцеле имају приступ или из дела Западне који се пружа до његове парцеле 1926/2, или са Фрушкогорског пута, или из Улице Панчићеве оморице. Предлаже да се укине део планиране улице који се планира преко његових парцела.

Примедба није основана.

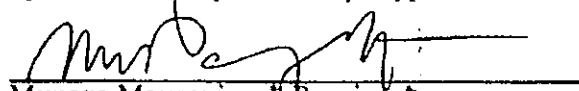
Образложење:

Примедба се односи на простор ван обухвата локалитета за које се понавља јавни увид.

Предметна улица омогућава бољу саобраћајну повезаност и проточност простора у будућности, могућност парцелације и реализације више парцела породичног становања, као и одрживо планирање и комунално опремање. Такође, планирана улица раздваја различите планиране намене – породично становање са западне стране и општеградски линијски центар са источне стране.

Извештај припремио:

Руководилац израдом нацрта урбанистичког плана:



Мирела Манасијевић Радојсвић, дипл. инж. арх.



Директор:



Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.



СБОРНИК
 ВОПРОСОВ
 ОБЩЕГО
 ОБЩЕСТВЕННОГО
 НАБЛЮДЕНИЯ
 НАПРАВЛЕННЫЙ (№)
 РАССЛЕДОВАНИЯ
 ПОСЛЕДСТВИЕ НАПРАВЛЕНИЯ
 СБОРНИКОВ ПОСЛЕДСТВИЕ
 НАПРАВЛЕНИЯ
 ТРАНСФОРМАТОРНОГО СТАНЦИОНА
 ЦЕНТРА СТАНЦИОНА
 ПОТОК НА ПРИБЛИЖИТЕЛЬНО ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСФОРМАТОРНОГО

ПОВЕРЖЕНЕ ОСТАТКОВ НАЗВЕЧА
ЗАШТИТА ПРОСТОРА
ЗАШТИТА ПОЈАС ДАЛЕКОВОДА - ЕНЕРГЕТСКА КОМПАНИЈА
ЗАШТИТА ПОЈАС ЗА ПОТОК

- - - - - ЛЕВНЕ ЗА КОЈЕ НЕ ОДОС ЗА РЕАЛИЗАЦИЈАНИ
 ДЕТАЉЕ РЕПУБЛИКАНИ И ПЛАН ФЕДЕРАТИВНИ РЕПУБЛИКАНИ
 РЕПУБЛИКАНИ ПЛАНОВИ ПРОСТОЈНО ПЛАНОВИ ПАРЈЕ
 - - - - - ПЛАНОВА РЕПУБЛИКАНИОСА
 ■ ■ ■ ■ ■ ПЛАНОВА ОБЕЗБА ПЛАН

373 : 374 : 375 OZEMOTI PRANA KOLJE DE POSREDOVAJES NA JAVNIH UPRAV

[illegible]

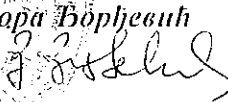
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2019-206
11. април 2019. године
НОВИ САД

**ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА**

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације
Староиришког пута у Сремској Каменици

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт
плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

Градска управа нема примедбе у погледу његове сагласности са Законом,
као и у погледу систематике, правне технике и терминолошке уједначености текста.

**ВД НАЧЕЛНИЦЕ**
Зара Ђорђевић


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-581/17
Дана: 12. 02. 2019. године
НОВИ САД

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

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид, обављена је на 33. седници Комисије за планове одржаној 12.02.2019. године, са почетком у 09,00 часова, у згради Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на трећем спрату.

33. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Нада Милић, секретар Комисије, Васо Кресовић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије за планове.

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

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

Одлука о изради плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици усвојена је на XXIV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 08. септембра 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 41/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици био је на раном јавном увиду у периоду од 03.10.2017. године до 17.10.2017.године.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, Комисија за планове извршила је на 195. седници одржаној 05.04.2018. године (претходни сазив) и том приликом дала позитивно мишљење на исти.

Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици је изложен на јавни увид у периоду од 06.06.2018. до 05.07.2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 05. јуна 2018. године). У току јавног увида достављено је 15 (петнаест) примедби на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 20. (јавној) седници, одржаној 07.11. 2018. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 06.11. 2018. године) разматрала

Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

У затвореном делу седнице Комисија је донела Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици. Имајући у виду да се прихватањем појединих примедби Нацрт плана значајније мења, Комисија је закључила које сегменте Нацрта плана је потребно изложити на поновни јавни увид.

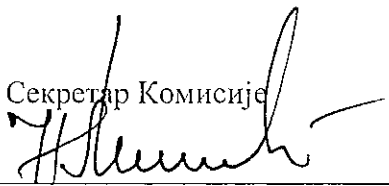
На 33. седници одржаној 12.02.2019. године Комисија за планове је разматрала Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана. Том приликом је Комисија констатовала да је Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици. Комисија сматра да је потребно кориговати Нацрт плана тако да се исти допуни са дефинисаним пешачким пролазима као површине јавне намене.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18).

Извештај доставити:

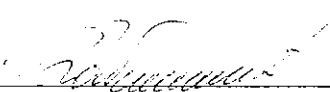
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Секретар Комисије



Нада Милић, дипл.инж.арх.

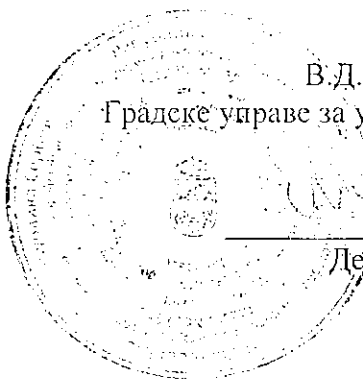
Председник Комисије



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-581/17
Дана: 28.05.2020. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ **О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА** **ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОИРИШКОГ ПУТА У СРЕМСКОЈ** **КАМЕНИЦИ**

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 89. (јавној) седници која је одржана дана 28. 05. 2020. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

89. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици усвојена је на XXIV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 08. септембра 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 41/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици био је на раном јавном увиду у периоду од 03.10.2017. године до 17.10.2017.године.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, Комисија за планове извршила је на 195. седници одржаној 05.04.2018. године и том приликом дала позитивно мишљење на исти.

Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици је изложен на јавни увид у периоду од 06.06.2018. до 05.07.2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 05. јуна 2018. године). У току јавног увида достављено је 15 (петнаест) примедби на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 20. (јавној) седници, одржаној 07.11. 2018. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 06.11.2018. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

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

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 15 (петнаест) примедби и донела Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

Имајући у виду да се прихватањем појединих примедби Нацрт плана значајније мења, Комисија је закључила које сегменте Нацрта плана је потребно изложити на поновни јавни увид.

На 33. седници, одржаној 12.02.2019. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици и донела Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици изложен је на поновни јавни увид у периоду од 08. маја 2019. године до 22. маја 2019. године, чије оглашавање је објављено у Дневном листу „Дневник“ 08.маја 2019. године.

На 58. (јавној) седници Комисије за планове, која је одржана 15.08.2019. године, Комисија за планове разматрала је Извештај обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици. Одржавање 58. (јавне) седнице Комисије за планове објављено је у Дневном листу „Дневник“ дана 12.08.2019. године.

У затвореном делу 58. седнице Комисија за планове је донела посебан Закључак којим одлаже доношење коначног става по приспелим примедбама за неку од наредних седница.

На 89. седници одржаној 28. маја 2020. године, Комисија за планове наставила је разматрање поднетих примедби, предлога и сугестија. У затвореном делу седнице Комисија за планове је констатовала да је у току поновног јавног увида достављено 3 (три) примедбе а након рока остављеног за поновни јавни увид још 1 (једна) примедба на предложено планско решење.

Примедбе су доставили:

1. Миливој Настасић,
2. Радован Никачев,
3. Жарко Грубор и
4. Марија Божић

Примедба број 1:

Примедбу је поднео Миливој Настасић, Војводе Путника 50, Сремска Каменица, а односи се на па парцелу 1900/3. С обзиром на обимност примедбе из ње је издвојен само део који се односи на предметну парцелу.

„... 2011. године, приликом израде Плана детаљне регулације Староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици је предложено од стране „стручњака“ Завода за урбанизам да се од мог плаца одузме читавом дужином одређена површина земље да би се проширио постојећи пешачки пролаз и настала улица. Жалио сам се другостепеној комисији... моје примедбе су у другом степену уважене...” У свом допису подносилац примедбе појашњава да је у периоду када је он купио плац уз Фрушкогорски пут тај плац плаћен десетоструко више у односу на плацеве у залеђу. Сматра да је жеља власника

парцела у дубини блокова да се оствари приступ путу легитимна али да није коректно да се то остварује на терет власника парцела уз Фрушкогорски пут. Даље наводи :

Ако ће моје примедбе на нацрт Плана детаљне регулације староиришког пута у Сремској Каменици решавати комисија од озбиљних и одговорних стручних људи, моји аргументи су следећи:

Стојим на становишту да је Нацрт плана детаљне регулације староиришког пута у Сремској Каменици у делу проширење пешачког пролаза парцела број 2074/6 на терет парцела 2088 и 2074/1 са садашње ширине од 2.20м на 5.00м под:

- А. Не законит
- Б. Противан свим правилима урбанистичке струке
- Ц. Неетичан и неморалан
- Д. Репресиван и насилан.

А. План детаљне регулације староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици није могуће мењати у делу који се односи на проширење пешачког пролаза парцела број 2074/6, јер је другостепена комисија 2011. године одбила промену плана што је и потврдила Скупштина града Новог Сада на 41. Седници одржаној 24.06.2011 године (Сл. лист града Новог Сада, бр.24 од 27.06.2011 године).

Све до данашњег дана се нису измениле околности због којих је првобитно одбијен предлог за промену Плана детаљне регулације.

Одбијајуће акте је могуће мењати само уколико су се промениле околности због којих је донето одбијајуће решење.

Са обзиром да разлози због којих је првобитно одбијена промена Плана детаљне регулације постоје и даље, ни у овом тренутку није могуће изменити План детаљне регулације.

Б. До парцела због којих се поново тражи проширење пешачког пролаза вашим постојећим планом, планирана је редовна саобраћајница из правца Парагова.

Објашњење да је потребно проширити пешачки пролаз због изградње инфраструктурних објеката нема оправдање, јер су као привремено решење (док инфраструктурни објекти не дођу редовном трасом из правца Парагова) већ на овом пешачком пролазу изграђени сви инфраструктурни објекти, сем канализације. А и она се у том делу неће градити према Фрушкогорском путу, јер би канализација у том случају требала да тече узбрдо.

Надаље проширењем пешачког пролаза морала би се рушити кућа на парцели 2074/1 и морао би се угрозити простор око куће изграђене на парцели број 2088.

Новим планираним проширеним путем кретаће се сва возила, па можда и камиони, што може бити веома опасно за безбедност становања у кућама изграђеним на парцели 2074/1 и 2088, јер се ради о терену са озбиљним нагибом, а пут пролази тик уз куће.

Проширењем пешачког пролаза додатно ће се сузити и онако узак плац парцеле 2074/1.

Ако се држите правила урбанистичке струке за очекивати је да сте поред саобраћајнице која долази из правца Парагова предвидели и довођење електричне енергије, водоводне мреже, телефонске линије, канализације атмосферских и отпадних вода и других инфраструктурних објеката из истог правца.

Ако сте тако поступили, садашњи пешачки пролаз, као семе дуготрајног трвења и раздора, губи сваки значај.

1. Због тога садашњим планом треба предвидети да се он укине, када сви ново изграђени инфраструктурни објекти из правца Парагова буду у пуној функцији.
2. Садашњим планом треба такође предвидети да се у својинском делу овај пролаз врати у приватно власништво у ком својству је био све до 2011 године.

Нова саобраћајница уместо приватног пешачког пролаза, довела би јавну расвету која би озбиљно угрозила квалитет становања у кућама изграђеним на суседним парцелама, које би сада поред уличне јавне расвете у Фрушкогорској улици, биле целу ноћ осветљене и са бочне стране. Познато је, коме се светло не гаси целу ноћ (ја нисам тај).

Ц. Упорно инсистирање на проширењу пешачког пролаза говори да онде нису у питању правила струке, већ жеља и морање да се неком, коме је неко дужан из наше куће још од 2011. године, омогући нешто што му не припада, али преко туђих леђа.

Д. Осећа се да је део плана на који стављам примедбе рађен са позиција моћи, силе и бахатости.

Све горе наведено је саставни део мојих примедби упућених вама 25.06.2018. године.

Сада указујем само на још један детаљ, не мање важан од досад побројаних.

Због дуготрајне борбе са вама око ове грађевинске парцеле, зашао сам у озбиљне животне године, а због вашег доброчинства и разболео сам се. У тим околностима једини разуман избор који ми је остављен је да ову парцелу поделим у две грађевинске парцеле, на којима би моја деца могла кућу скућити. Садашња ширина парцеле је у границама минимума за стварање нове две парцеле. Ако ми одузмете по дужини део садашње парцеле, стварање нове две парцеле ће бити немогуће и апсолутно неприхватљиво.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду изузев дела који се односи на формирање парцела. Комисија сматра да је могуће за предметни локалитет предвидети посебно правило да је могуће формирање нових грађевинских парцела на јавни пролаз.

Примедба број 2:

Примедбу је поднео Радован Никачев, Улица Стојана Новаковића 13, Нови Сад, а односи се на па парцелу 2074/1. У својој примедби подносилац се противи планираној саобраћајници и њеној ширини.

Примедбе на план, део плана – пролаз 2074/6., подносим као становник обухваћеног подручја:

1. План у подпуности занемарује усвојено и потврђено Решење, за овај локалитет, на Скупштини Града Новог Сада, дана 24. јуна 2011. године
2. Предлажем, да се предметни пролаз
 - Задржи у садашњем катастарском стању, ширине 220 цм, без накнадних промена или
 - Град Нови Сад прода пролаз, по тржишној вредности, мени као власнику граничне катастарске парцеле 2074/1.

Образложење:

За прву примедбу, је недопустиво „прекрајање“ у делу који се односи на проширење пешачког пролаза кат. парцеле бр.: 2074/6., јер је другостепена комисија 2011. године одбила промену плана, што је потврђено на Скупштини Града Новог Сада, на 41. седници одржаној 24. јуна 2011. године. Скупштинска одлука би морало бити на снази бар 20 година, јер

- до данашњег дана се нису измениле околности, због којих је одбијен предлог за промену Плана детаљне регулације
- одбијајуће акте је могуће мењати само ако су се промениле околности, због којих је донето одбијајуће решење
- разлози због којих је првобитно одбијена промена Плана детаљне регулације постоје и данас, па ни овом периоду није могућа измена Плана детаљне регулације.

До кат. парцела, због којих се наводно планира проширење пешачког пролаза 2074/6., планирана је редовна саобраћајница из правца Парагова. У оквиру редовне саобраћајнице од Парагова, радиће се и пратећи инфраструктурни објекти.

Реализација предметног плана, повећава се саобраћајна динамика, која ће сигурно нарушити стабилност куће. У том случају, сва геомеханичка и остала испитивања, везана за изградњу куће неће се потврдити у пракси. Сав саобраћај ће „пролазити“ кроз кућу, у којој станујем већ дуже време.

За другу примедбу, да се задржи садашње катастарско стање, очигледно је да у подпуности задовољава потребе викенд пролазника, сада и у догледно време. Ово наравно важи за терете и ограничења уписана на пешачки пролаз 2074/6.: право служности пролаза преко катастарске парцеле 2074/6. у корист власника парцеле 2074/1.

Такође, јасно је да пешачки пролаз треба укинути, јер губи на функцији, а самим тим и на значају, оног дана када редовна саобраћајница из Парагова буде у функцији.

Из тог разлога, предлажем комисији (а и Скупштини Града Нови Сад) да пешачки пролаз кат. парцелу бр.: 2074/6. прода мени, Радовану Никачеву, као власнику граничне парцеле 2074/1.

На тај начин се елиминишу сви наредни покушаји, присилног прекрајања катастарских парцела. У садашњим насилним покушајима „гажења и лома“ свега туђег, било је и судских процеса. Напомињем, да сам садашњи плац купио по релативно високој тржишној цени, док су други своје плацеве купили за „тепсију рибе“.

Закључак:

- да комисија (Миладиновић, Дабетић) позове мене, на расправу о мојим предлозима, како бих имао увид у догађања и расправе о наведеним примедбама
- да комисија искључи размишљања о личним интересима и сл., о позицији моћи и бахатости, у односу на План детаљне регулације простора Староиришки пут у Сремској Каменици.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду изузев дела који се односи на формирање парцела. Комисија сматра да је могуће за предметни локалитет предвидети посебно правило да је могуће формирање нових грађевинских парцела на јавни пролаз.

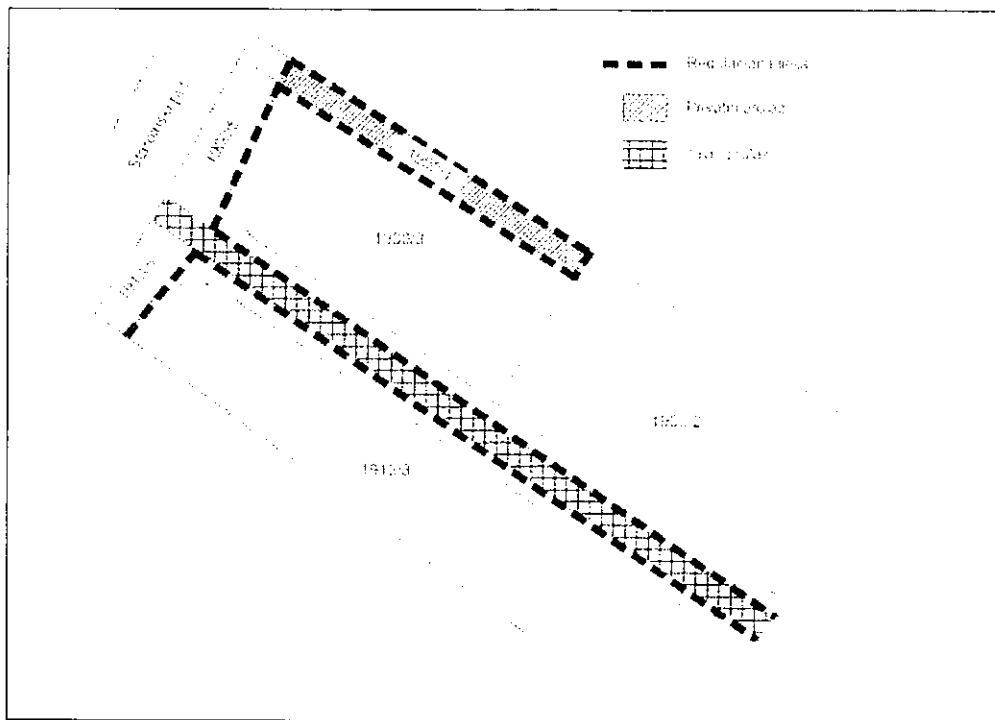
Примедба број 3:

Примедбу је поднео Жарко Грубор, Стариришки пут 103, Сремска Каменица, а односи се на па изградњу саобраћајнице на парцели број 1911, у делу од Староиришког пута, од осовинске тачке 1798 до тачке 863а.

Подносилац у својој примедби наводи да су власници парцела бр. 1900/3, 1900/5, 1913/3, 1913/4 и 1913/5 у претходном јавном увиду у Нацрт плана поднели своје примедбе и да сматра да је предложено планско решење логично јер је њиме могуће изградњом саобраћајнице обезбедити приступ за парцеле бр. 1900/2 и 1913/3, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени лист РС”, 22/15). Ипак, подносилац је става да је регулација од 7m предимензионирана. Такође, наводи да је 22.01.2019. поднео захтев за спајање парцела бр. 1913/3 и 1913/4 у јединствену парцелу, с обзиром да су обе у његовом власништву. Захтев је заведен у РГЗ под бројем 952-02-2-234-45/2019. Такође је за ове потребе прибавио и Мишљење надлежне институције. РГЗ је 17.05.2019. донео позитивно Решење по овом предмету и његова копија је достављена уз примедбу. Подносилац примедбе сматра да предметна парцела након обједињавања губи потребу приступа саобраћајници која се предлаже планом детаљне регулације, а захвата парцеле 1900/5, 1913/5 и део парцеле 1911. Такође, даље наводи да сматра да прихватање његовог предлога даје трајно одрживо стање јер

новонастала парцела 1913/3 у складу са планом постаје недељива услед услова минималне површине парцеле.

Парцела 1900/2 има неопходност излаза на јавну површину. У складу са свим претходно изнетим, подносилац тражи да се план коригује на предложени начин:



Ukidanjem regulacione linije po granicama parcela 1900/5 i 1913/5 i usvajanjem nove regulacione linije po granicama parcele 1911, parcela 1900/2 gubi pristup javnoj saobraćajnici

Posledično, tada parcela 1900/2 stiće uslove za izlaz na javnu saobraćajnicu u skladu sa rangom i pravilima za najmanju dozvoljenu širinu pojasa regulacije i to privatnim prolazom preko parcele broj 1900/4 čija je sadašnja širina 3m

Uporište za ovu tvrdnju je i sam način parcelacije vlasnika parcela 1900/2 i 1900/4 koji je, imajući saznanja o neophodnim uslovima za parcelaciju, predvideo parcelu 1900/4 kao privatni prolaz

Zakonsko uporište za ovu tvrdnju je član 14. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", br 22/2015), a konkretno u delu stava 3. član 14. Pravilnika koji glasi: citiram

"Lokacijski uslovi izdaju se ako građevinska parcela ima izlaz na javnu saobraćajnu površinu, u skladu sa rangom i pravilima za najmanju dozvoljenu širinu pojasa regulacije po vrstama ulica"

-Privatne prolaze - 2,50m

Dalje, nacrtom plana PDR Staroiriškog puta predviđeno je sledeće, citiram.

"Постојеће парцеле у средњини блока без излаза на јавну површину потребно је да се припоје суседној парцели која има излаз на јавну површину, или да се обезбеди пристап на јавну површину чија ширина не може бити мања од 3 м и припоји парцели."

Nacrt PDR predviđa širu regulaciju po ovom pitanju i delimično je u skladu sa republičkim Pravilnikom (dokumentom višeg ranga), ali u svakom slučaju parcela 1900/4 zadovoljava oba uslova

Na ovaj način parcela 1900/2 bi imala pristup javnoj saobraćajnici preko privatnog prolaza (parcela 1900/4), čime se ispunjavaju uslovi za izdavanje lokacijskih uslova za predmetnu parcelu shodno Pravilniku.

Pomenuta parcela 1900/2 ima pristup i javnoj površini preko parcele 1911 (javni prolaz) na koju se naslanja, a preko nje i na javnu saobraćajnicu, ulicu Staroiriški put.

Комисија за планове прихвата примедбу. Комисија за планове сматра да је потребно у Нацрту плана дефинисати обавезу обједињава парцела број 1913/3 и 1913/4 обе у К.О. Сремска Каменица.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент Нацрта плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 4:

Дана 31.7.2019. године, после рока за достављање примедби, предлога и сугестија, достављена је примедба од стране Марије Божовић из Сремске Каменице, Бранковачка 15.

Примедба се односи на парцелу број 1948 КО Сремска Каменица на којој се налази изграђен и легализован објект. Предлаже се да се парцели број 1948 омогући приступ површини јавне намене, односно Бранковачкој улици како би се преко истог омогућило инфраструктурно опремање, конкретно да би се до објекта број 15 довео водоводни прикључак. До сада је прикључак ишао преко комшијине парцеле, а како им је у међувремену комшија ускратио ово право остављени су без воде. Са ЈКП "Водовод и канализација" су склопили споразум о привременом прикључку који је након легализације објекта требао да постане трајан али до тога никада није дошло јер не постоји директан излаз на јавну површину. Одредбама купопродајног уговора је утврђено да имају право прелаза преко туђе парцеле док се не донесе коначна одлука о томе куда и докле води пут.

Комисија за планове сматра да примедба није основана, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном поновном јавном увиду.

Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање.

Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће коригован плански документ доставити Комисији за планове ради поновног разматрања и упућивања на поновни јавни увид у складу са чланом 50. став 2. 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 и 09/20).

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.

2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.

3. Нада Милић, дипл. инж.арх.-мастер



ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА
о спроведеном поновном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута
у Сремској Каменици

Дана 31.7.2019. године, после рока за достављање примедби, предлога и сугестија, достављена је примедба од стране Марије Божовић из Сремске Каменице, Бранковачка 15.

Примедба се односи на парцелу број 1948 КО Сремска Каменица на којој се налази изграђен и легализован објект. Предлаже се да се парцели број 1948 омогући приступ површини јавне намене, односно Бранковачкој улици како би се преко истог омогућило инфраструктурно опремање, конкретно да би се до објекта број 15 довео водоводни прикључак. До сада је прикључак ишао преко комшијине парцеле, а како им је у међувремену комшија ускратио ово право остављени су без воде. Са ЈКП "Водовод и канализација" су склопили споразум о привременом прикључку који је након легализације објекта требао да постане трајан али до тога никада није дошло јер не постоји директан излаз на јавну површину. Одредбама купопродајног уговора је утврђено да имају право прелаза преко туђе парцеле док се не донесе коначна одлука о томе куда и докле води пут.

Примедба није основана с обзиром да се налази ван сегмената који се поново излажу на јавни увид.

Образложење:

Увидом у Нацрт плана који је био изложен на поновни јавни увид утврђено је да наведена парцела не садржи приступ јавној саобраћајној површини. У складу са тим неопходно је још једном преиспитати планско решење у целисти и у случају потребе кориговати исто уз понављање поступка јавног увида.



2. Директор
[Signature]

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном поновном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 24.04.2019. године, закључак број 35-581/2017-II, да се утврђује нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, и излаже на поновни јавни увид у трајању од 15 дана и то од 8. маја 2019. године до 22. маја 2019. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама Месне заједнице „Сремска Каменица“, Улица Марка Орешковића 1а у Сремској Каменици.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигле су следеће примедбе, предлози и сугестије:

1. Миливој Настасић
2. Радован Никачев
3. Жарко Грубор

Примедба број 1:

Примедбу је поднео Миливој Настасић, Војводе Путника 50, Сремска Каменица, а односи се на па парцелу 1900/3. С обзиром на обимност примедбе из ње је издвојен само део који се односи на предметну парцелу.

„... 2011. године, приликом израде Плана детаљне регулације Староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици је предложено од стране „стручњака“ Завода за урбанизам да се од мог плаца одузме читавом дужином одређена површина земље да би се проширио постојећи пешачки пролаз и настала улица. Жалио сам се другостепеној комисији... моје примедбе су у другом степену уважене...” У свом допису подносилац примедбе појашњава да је у периоду када је он купио плац уз Фрушкогорски пут тај плац плаћен десетоструко више у односу на плацеве у залеђу. Сматра да је жеља власника парцела у дубини блокова да се оствари приступ путу легитимна али да није коректно да се то остварује на терет власника парцела уз Фрушкогорски пут. Даље наводи :



Ако ће моје примедбе на нацрт Плана детаљне регулације староиришког пута у Сремској Каменици решавати комисија од озбиљних и одговорних стручних људи, моји аргументи су следећи:

Стојим на становишту да је Нацрт плана детаљне регулације староиришког пута у Сремској Каменици у делу проширење пешачког пролаза парцела број 2074/6 на терет парцела 2088 и 2074/1 са садашње ширине од 2.20м на 5.00м под:

- А. Не законит
- Б. Противан свим правилима урбанистичке струке
- Ц. Неетичан и неморалан
- Д. Репресиван и насилан.

А. План детаљне регулације староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици није могуће мењати у делу који се односи на проширење пешачког пролаза парцела број 2074/6, јер је другостепена комисија 2011. године одбила промену плана што је и потврдила Скупштина града Новог Сада на 41. Седници одржаној 24.06.2011 године (Сл. лист града Новог Сада, бр.24 од 27.06.2011 године).

Све до данашњег дана се ниш не измениле околности због којих је првобитно одбијен предлог за промену Плана детаљне регулације.

Одбијајуће акте је могуће мењати само уколико су се промениле околности због којих је донето одбијајуће решење.

Са обзиром да разлози због којих је првобитно одбијена промена Плана детаљне регулације постоје и даље, ни у овом тренутку није могуће изменити План детаљне регулације.

Б. До парцела због којих се поново тражи проширење пешачког пролаза вашим постојећим планом, планирана је редовна саобраћајница из правца Парагова.

Објашњење да је потребно проширити пешачки пролаз због изградње инфраструктурних објеката нема оправдање, јер су као привремено решење (док инфраструктурни објекти не дођу редовном трасом из правца Парагова) већ на овом пешачком прелазу изграђени сви инфраструктурни објекти, сем канализације. А и она се у том делу неће градити према Фрушкогорском путу, јер би канализација у том случају требала да тече узбрдо.

Надаље проширењем пешачког пролаза морала би се рушити кућа на парцели 2074/1 и морао би се угрозити простор око куће изграђене на парцели број 2088.

Новим планираним проширеним путем кретаће се сва возила, па можда и камиони, што може бити веома опасно за безбедност становања у кућама изграђеним на парцели 2074/1 и 2088, јер се ради о терену са озбиљним нагибом, а пут пролази тик уз куће.

Проширењем пешачког пролаза додатно ће се сузити и онако узак плац парцеле 2074/1.

Ако се држите правила урбанистичке струке за очекивати је да сте поред саобраћајнице која долази из правца Парагова предвидели и довођење електричне енергије, водоводне мреже, телефонске линије, канализације атмосферских и отпадних вода и других инфраструктурних објеката из истог правца.

Ако сте тако поступили, садашњи пешачки пролаз, као семе дугогодишњег трвења и раздора, губи сваки значај.

1. Због тога садашњим планом треба предвидети да се он укине, када сви ново изграђени инфраструктурни објекти из правца Парагова буду у пуној функцији.
2. Садашњим планом треба такође предвидети да се у својинском делу овај пролаз врати у приватно власништво у ком својству је био све до 2011 године.

Нова саобраћајница уместо приватног пешачког пролаза, довела би јавну расвету која би озбиљно угрозила квалитет становања у кућама изграђеним на суседним парцелама, које би сада поред уличне јавне расвете у Фрушкогорској улици, биле целу ноћ осветљене и са бојне стране. Познато је, које се светло не гаси целу ноћ (ја нисам тај).

Ц. Упорно инсистирање на проширењу пешачког пролаза говори да овде нису у питању правила струке, већ жеља и морање да се неком, коме је неко дужан из ваше куће још од 2011. године, омогући нешто што му не припада, али преко туђих леђа.

Д. Осећа се да је део плана на који стављам примедбе рађен са позиција моћи, силе и, бахатости.

Све горе наведено је саставни део мојих примедби упућених вама 25.06.2018. године.

Сада указујем само на још један детаљ, не мање важан од досад побројаних.

Због дуготрајне борбе са вама око ове грађевинске парцеле, зашао сам у озбиљне животне године, а због вашег добротинства и разболео сам се. У тим околностима једини разуман избор који ми је остављен је да ову парцелу поделим у две грађевинске парцеле, на којима би моја деца могла кућу скућити. Садашња ширина парцеле је у границама минимума за стварање нове две парцеле. Ако ми одузмете по дужини део садашње парцеле, стварање нове две парцеле ће бити немогуће и апсолутно неприхватљиво.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Постојећи јавни пролаз ширине је приближно 2,2m и тренутно је то једина саобраћајна веза грађевинских парцела бр. 2075/2, 2074/5, 2074/4, 2074/3, 2083/10 и 2083/8 са Фрушкогорским путем. У оквиру попречног профила овог пролаза, делимично је изграђена и комунална инфраструктура, чиме су наведене парцеле добиле могућност прикључења на исте.

Нацртом плана предвиђена је јавна саобраћајница која је у делу планирана да буде ширине 5m (колско-пешачки пролаз, тј. минималне ширине утврђене

Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу) и то на начин да се од парцела бр. 2088 и 2074/1 одвоји део северно и јужно од постојећег пролаза (парцела број 2074/6), тако да се сачува бесправно изграђен и озакоњен објекат на парцели број 2074/1. Озакоњење не само објекта већ и накнадне доградње (у току израде Нацрта плана) онемогућило је равномерно проширење саобраћајне површине на парцеле 2074/1 и 2088, и то на штету парцеле број 2088. На овај начин остварена је минимална ширина појаса регулације за јавну саобраћајну површину која је утврђена Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу. Наведена интервенција минимално утиче на суседне парцеле јер се од парцеле број 2088 за јавну намену за предметну саобраћајницу одваја приближно 306m² (укупна површина парцеле 3275 m²), а од парцеле 2074/1, приближно 150m² (укупна површина парцеле 1457 m²).

Нацртом плана планиран је продужетак ове улице у правцу истока, а чиме ће се остварити континуитет и веза са уличном мрежом Парагова. На овај начин омогућће се квалитетнија саобраћајна повезаност, као и могућност потпуног комуналног опремања постојећих и планираних грађевинских парцела.

Обухваћено подручје чини део грађевинског подручја у коме је претежна намена породично становање те као такво, у циљу привођења простора планираној намени, мора да претрпи и извесне интервенције у простору које нису увек по вољи свим појединцима али су неопходне зарад јавног интереса и/или интереса становника ширег подручја. Од великог броја парцела у протеклом периоду издвојени су делови за јавне површине (претежно за улице), а од неких ће се издвајати делови у наредном периоду, када се за тим укаже потреба. Улице својом матрицом, ширином регулације и опремљеношћу, директно утичу на квалитет становања, а осим колског приступа парцелама њихових корисника, њима приступају и комунална и интервентна возила, одвија се пешачки и бициклически саобраћај, у оквиру њихових регулација врши се комунално опремање и озелењавање. Приликом планирања траса и ширине нових улица тежи се равноправном одвајању за јавне површине, тежи се планирању ширих улица, што понекад није могуће. У овом случају, због утицаја подносиоца примедбе на важеће планско решење приликом израде истог, одступило се од оптималног решења те се уместо класичне стамбене улице (минималне ширине 8m), планира колски пролаз 5m.

Примедба број 11

Примедбу је поднео Радован Никачев, Улица Стојана Новаковића 13, Нови Сад, а односи се на па парцелу 2074/1. У својој примедби подносилац се противи планираној саобраћајници и њеној ширини.

Примедбе на план, део плана – пролаз 2074/6, подносим као становник обухваћеног подручја:

1. План у подпуности занемарује усвојено и потврђено Решење, за овај локалитет, на Скупштини Града Новог Сада, дана 24. јуна 2011. године
2. Предлажем, да се предметни пролаз
 - Задржи у садашњем катастарском стању, ширине 220 цм, без накнадних промена или
 - Град Нови Сад прода пролаз, по тржишној вредности, мени као власнику граничне катастарске парцеле 2074/1.

Образложење:

За прву примедбу, је недопустиво „прекрајање“ у делу који се односи на проширење пешачког пролаза кат. парцеле бр.: 2074/6., јер је другостепена комисија 2011. године одбила промену плана, што је потврђено на Скупштини Града Новог Сада, на 41. седници одржаној 24. јуна 2011. године. Скупштинска одлука би морало бити на снази бар 20 година, јер

- до данашњег дана се нису измениле околности, због којих је одбијен предлог за промену Плана детаљне регулације
- одбијајуће акте је могуће мењати само ако су се промениле околности, због којих је донето одбијајуће решење
- разлози због којих је првобитно одбијена промена Плана детаљне регулације постоје и данас, па ни овом периоду није могућа измена Плана детаљне регулације.

До кат. парцела, због којих се наводно планира проширење пешачког пролаза 2074/6., планирана је редовна саобраћајница из правца Парагова. У оквиру редовне саобраћајнице од Парагова, радиће се и пратећи инфраструктурни објекти.

Реализација предметног плана, повећава се саобраћајна динамика, која ће сигурно нарушити стабилност куће. У том случају, сва геомеханичка и остала испитивања, везана за изградњу куће неће се потврдити у пракси. Сав саобраћај ће „пролазити“ кроз кућу, у којој станујем већ дуже време.

За другу примедбу, да се задржи садашње катастарско стање, очигледно је да у подпуности задовољава потребе викенд пролазника, сада и у догледно време. Ово наравно важи за терете и ограничења уписана на пешачки пролаз 2074/6.: право служности пролаза преко катастарске парцеле 2074/6. у корист власника парцеле 2074/1.

- Такође, јасно је да пешачки пролаз треба укинути, јер губи на функцији, а самим тим и на значају, оног дана када редовна саобраћајница из Парагова буде у функцији.

Из тог разлога, предлажем комисији (а и Скупштини Града Новог Сада) да пешачки пролаз кат. парцелу бр.: 2074/6. прода мени, Радовану Никачеву, као власнику граничне парцеле 2074/1.

На тај начин се елиминишу сви наредни покушаји, присилног прекрајања катастарских парцела. У досадашњим насилним покушајима „гажења и лома“ свега туђег, било је и судских процеса. Напомињем, да сам садешњи плац купио по релативно високој тржишној цени, док су други своје плацеве купили за „тепсију рибе“.

Закључак:

- да комисија (Миладиновић, Дабетић) позове мене, на расправу о мојим предлозима, како бих имао увид у догађања и расправе о наведеним примедбама
- да комисија искључи размишљања о личним интересима и сл., о позицији моћи и бахатости, у односу на План детаљне регулације простора Старомиришки пут у Сремској Каменици.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

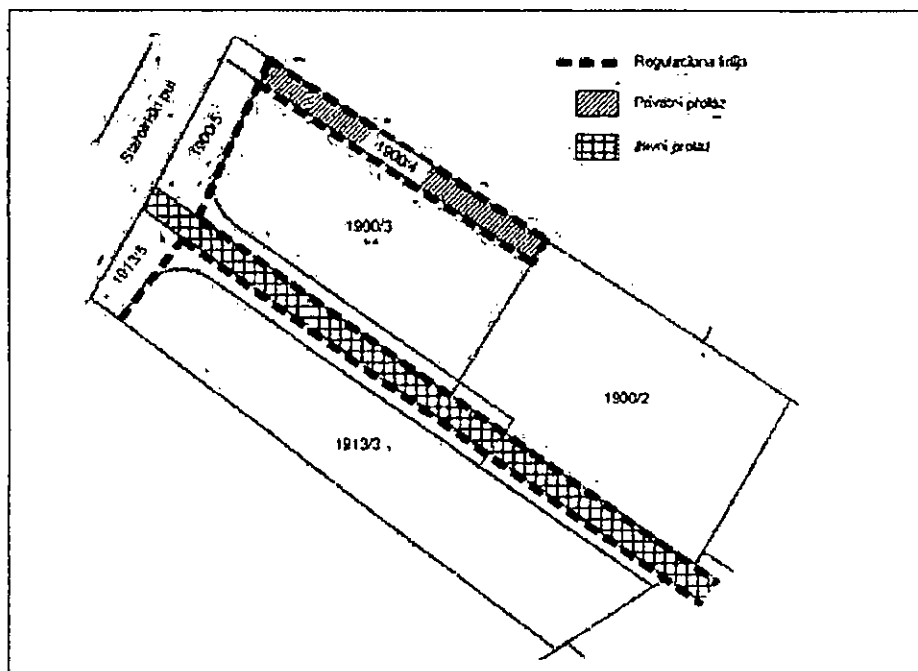
Као за претходну примедбу.

Примедба број 3:

Примедбу је поднео Жарко Грубор, Стариришки пут 103, Сремска Каменица, а односи се на па изградњу саобраћајнице на парцели број 1911, у делу од Староиршког пута, од осовинске тачке 1798 до тачке 863а.

Подносилац у својој примедби наводи да су власници парцела бр. 1900/3, 1900/5, 1913/3, 1913/4 и 1913/5 у претходном јавном увиду у Нацрт плана поднели своје примедбе и да сматра да је предложено планско решење логично јер је њиме могуће изградњом саобраћајнице обезбедити приступ за парцеле бр. 1900/2 и 1913/3, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени лист РС”, 22/15). Ипак, подносилац је ставио да је регулација од 7m предимензионирана. Такође, наводи да је 22.01.2019. поднео захтев за спајање парцела бр. 1913/3 и 1913/4 у јединствену парцелу, с обзиром да су обе у његовом власништву. Захтев је заведен у РГЗ под бројем 952-02-2-234-45/2019. Такође је за ове потребе прибавио и Мишљење надлежне институције. РГЗ је 17.05.2019. донео позитивно Решење по овом предмету и његова копија је достављена уз примедбу. Подносилац примедбе сматра да предметна парцела након обједињавања губи потребу приступа саобраћајници која се предлаже планом детаљне регулације, а захвата парцеле 1900/5, 1913/5 и део парцеле 1911. Такође, даље наводи да сматра да прихватање његовог предлога даје трајно одрживо стање јер новонастала парцела 1913/3 у складу са планом постаје недељива услед услова минималне површине парцеле.

Парцела 1900/2 има неопходност излаза на јавну површину. У складу са свим претходно изнетим, подносилац тражи да се план коригује на предложени начин:



Подносилац је свој предлог образложио на следећи начин:

Ukidanjem regulacione linije po granicama parcela 1900/5 i 1913/5 i usvajanjem nove regulacione linije po granicama parcele 1911, parcela 1900/2 gubi pristup javnoj saobraćajnici.

Posledično, tada parcela 1900/2 stiče uslove za izlaz na javnu saobraćajnicu u skladu sa rangom i pravilima za najmanju dozvoljenu širinu pojasa regulacije i to privatnim prolazom preko parcele broj 1900/4 čija je sadašnja širina 3m.

Uporište za ovu tvrdnju je i sam način parcelacije vlasnika parcela 1900/2 i 1900/4 koji je, imajući saznanja o neophodnim uslovima za parcelaciju, predvideo parcelu 1900/4 kao privatni prolaz.

Zakonsko uporište za ovu tvrdnju je član 14. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. glasnik RS", br 22/2015), a konkretno u delu stava 3. član 14. Pravilnika koji glasi, citiram:

"Lokacijski uslovi izdaju se ako građevinska parcela ima izlaz na javnu saobraćajnu površinu, u skladu sa rangom i pravilima za najmanju dozvoljenu širinu pojasa regulacije po vrstama ulica:

-Privatne prolaze – 2,50m"

Dalje, nacrtom plana PDR Staroiriškog puta predviđeno je sledeće, citiram:

"Postojeće parcele u središtu bloka bez izlaza na javnu površinu potrebno je da se pripoje susednoj parceli koja ima izlaz na javnu površinu, ili da se obezbedi prilaz na javnu površinu čija širina ne može biti manja od 3 m u pripoju parceli."

Nacrt PDR predviđa širinu regulaciju po ovom pitanju i delimično je u skladu sa republičkim Pravilnikom (dokumentom višeg ranga), ali u svakom slučaju parcela 1900/4 zadovoljava oba uslove.

Na ovaj način parcela 1900/2 bi imala pristup javnoj saobraćajnici preko privatnog prolaza (parcela 1900/4), čime se ispunjavaju uslovi za izdavanje lokacijskih uslova za predmetnu parcelu shodno Pravilniku.

Pomenuta parcela 1900/2 ima pristup i javnoj površini preko parcele 1911 (javni prolaz) na koju se naslanja, a preko nje i na javnu saobraćajnicu, ulicu Staroiriški put.

Примедба се прихвата.

Примедба се прихвата у складу са предложеним решењем (слика број 1), с тим да је обавезно спајање парцела број 1913/3 и 1913/4 КО Сремска Каменица. Такође, за формирање грађевинске парцеле под бројем 1900/2, неопходно је да се ова парцела припоји са парцелом 1900/4, те да као таква буде прихваћена као грађевинска парцела.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2018-219
27. април 2018. године
НОВИ САД

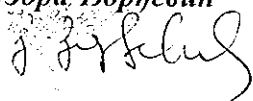
Град Нови Сад
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАДОВНО ПЛАНИРАЊЕ
Број: 30.04.2018
Датум: 5.5.18
Нови Сад

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације
Староиришког пута у Сремској Каменици

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт
плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

Градска управа нема примедбе у погледу његове сагласности са Законом,
као и у погледу систематике, правне технике и терминолошке уједначености текста.

В.Д. НАЧЕЛНИЦЕ
Зора Ђорђевић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-581/17
Дана: 05.04.2018. године
НОВИ САД

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

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, обављена је на 195. седници Комисије за планове одржаној 05.04.2018. године, са почетком у 10,00 часова, у згради Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на трећем спрату.

195. седници присуствовали су: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Зоран Вукадиновић и Милан Ковачевић, чланови Комисије за планове.

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

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

1. Да је Одлука о изради плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, усвојена на XXIV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 08. септембра 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 41/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, на животну средину.
2. Да је Концептуални оквир плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, био на раном јавном увиду у периоду од 03.10.2017. године до 17.10.2017.године.
3. Да је текст за Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).

4. Да је Комисија за планове разматрала Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици на 195. седници одржаној 05.04.2018. године и дала позитивно мишљење на исти.

Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи.

Овај извештај је саставни део записника са 195. седнице Комисије за планове.

Извештај доставити:

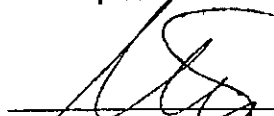
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Заменик секретара Комисије



Александра Барош, дипл.правник

Председник Комисије



Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-581/17
Дана: 07.11.2018. године
НОВИ САД

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

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 20. (јавној) седници која је одржана дана 07.11. 2018. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

20. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић, члан Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици усвојена је на XXIV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 08. септембра 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 41/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици био је на раном јавном увиду у периоду од 03.10.2017. године до 17.10.2017.године.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, Комисија за планове извршила је на 195. седници одржаној 05.04.2018. године и том приликом дала позитивно мишљење на исти.

Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици је изложен на јавни увид у периоду од 06.06.2018. до 05.07.2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 05. јуна 2018. године). У току јавног увида достављено је 15 (петнаест) примедби на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 20. (јавној) седници, одржаној 07.11. 2018. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 06.11. 2018. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици.

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

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 15 (петнаест) примедби, које су доставили:

1. Стака Мршић
2. МЗ Сремска Каменица
3. Радомир Никин
4. Жарко Грубор
5. Александар Грубор
6. Миливој Настасић
7. Радован Никачев
8. Радивој Пауновић
9. Србољуб Саратлић
10. Максим Рапаић
11. Тошо Савичић и други
12. Ирена Чабаркапа
13. Саша Лончар
14. Душанка и Никола Корица
15. Драган Милков

Примедба број 1:

Примедбу је доставила Стака Мршић, Петра Кочића бр. 5, Сремска Каменица, за парцеле број 1899/1, 1901/1 и 1901/2.

„Увидом у Нацрт Плана детаљне регулације којим се утврђују правила уређења и грађења за парцеле у мом власништву бр. 1901/1 и 1901/2, као и за суседну парцелу број 1899/1 која је у власништву комшије, све три у К.О. Сремска Каменица, обухваћене планом на јавном увиду, јасно је да је приступ парцели 1899/1 планиран да се оствари преко планиране улице која излази на Улицу Сунчану. Молим да се планом јасно одреди да ли је потребно за парцелу 1899/1 обезбедити додатан саобраћајни приступ, с обзиром да власник парцеле 1899/1 врши узурпацију мог поседа приступајући својој парцели преко моје парцеле број 1901/1 а која излази на Староиришки пут, иако има обезбеђен приступ на други начин. Са власником парцеле налазим се у судском спору изазваним покушајем да приступом преко моје парцеле омогући додатно уситњавање своје парцеле и да тиме стекне имовинску корист на мој рачун. Напомињем да, приликом куповине како моје, тако и комшијске парцеле, није постојала обавеза обезбеђивања приступа ни на који други начин осим преко постојећих или планираних јавних саобраћајних површина. Молим вас да јасно одредите услове уређења и грађења за предметне парцеле и да ли је неопходно да постоји приватни пролаз кроз моју парцелу како бих могла да јасно и недвосмислено утврдим планиране границе земљишта с којим ћу располагати након усвајања плана.”

Комисија за планове сматра да примедба није основана, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 2:

Примедбу је поднела МЗ „Сремска Каменица”, Марка Орешковића 1а, Сремска Каменица, а односи се на парцеле 1890/1, 1890/2, 1890/3, 1890/4, 1890/5 и 1890/6.

Месна заједница у својој примедби наводи да се обраћа ЈП „Урбанизам” након иницијативе грађана да се, како наводе „њихов потез допуни са изграђеном водоводном мрежом на парцелама 1890/1, 1890/2, 1890/3, 1890/4, 1890/5 и 1890/6, у њуховом делу улице.” У прилогу достављене иницијативе налазе се и дописи који су, са претходно поменутих захтевом, МЗ упутили Миха Амброж, власник парцеле број 1890/2 и Стефан и Душанка Бојић, власници парцеле број 1890/1, обе у Улици Марка Орешковића. У том допису се тражи да се, како се наводи, изврши допуна Детаљног плана регулације водовода и канализације у Улици Староиришки пут – Григовачки пут, јер при изради истог нису обухваћене наведене парцеле па ЈКП Водовод и канализација одбија прикључење на мрежу која је у изградњи.

Комисија за планове сматра да примедба није основана, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 3:

Примедбу је поднео Радомир Никин, улица Бате Бркића 16, Нови Сад, а односи се на парцелу 1900/3.

Примедба се односи на проширење улице између парцеле 1900/3 и 1313/3 и 1913/4. У њој се наводи да уколико би дошло до проширења улице подносилац не би био у могућности да изгради улазно степениште двојне зграде окренуте том путу. Наводи да „... непотребно проширење те нове улице, којом сада због великог успона од 24.5 степени нико не пролази, а не би могла ни возила да пролазе, или би то радила због издувних гасова на нееколошки начин.” Даље се у примедби напомиње да власник објекта има одобрење за изградњу (број V-351-2720/06). Каже се још да би проширење те улице по приказаном пројекту обесмислило постојеће урбанистичко решење, јер без степеништа није могуће остварити улаз у двојни објекат. Зграда се налази на нагнутом терену, висина улаза у односу на доњи део зграде је више од 2,0m, па стога подносилац примедбе по пројекту тражи најмање 1,2m за простор степеништа. Уз примедбу је достављена копија основе приземља изведеног објекта. Још се каже да би свако кретање тешке механизације (за изградњу улице) могло да угрози сам објекат, доведе до пуцања темеља и клизања зграде.

Комисија за планове сматра да примедба није основана, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 4:

Примедбу је поднео Жарко Грубор, Стариришки пут 103, Сремска Каменица, а односи се на изградњу саобраћајнице на парцели број 1911, у делу од Староиришког пута, од осовинске тачке 1798 до тачке 863а.

Подносилац примедбе наводи следеће: „Из Нацрта плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, који је изложен на јавни увид, у делу План саобраћаја, регулације и нивелације, недвосмислено је јасно да висинска разлика на делу пута дужине 130,33m

износи 27,90m, односно нагиб планиране саобраћајнице износи 21,41%. ..." Подносилац примедбе као прилог даје приказ планског решења са јавног увида и даље наводи да поменути нагиб није линеарно распоређен, да постоје деонице са већим нагибом од просечно рачунатог и даје свој приказ пресека терена кроз осовину планиране саобраћајнице. Наводи да је податке о надморској висини на пресечним тачкама између осовинских тачака преузео са интернета и да их је могуће узети са резервом, али да ипак поприлично добро приказују стање на терену. Он наводи да уочава четири деонице различитих нагиба и то: 10%, 11%, 38% и 55%. Надаље наводи: „Поприлично је јасно да би се на оваквом терену изградила употребљива саобраћајница биће неопходно упросечити појединачне нагибе деоница прављењем усека са армирано-бетонским заштитним бедемима и/или насипањем једног дела терена такође осигураним армирано-бетонским заштитним бедемима. Имајући у виду локални карактер ове саобраћајнице постоји реална шанса да би инвеститор могао прибећи компромису и због економских разлога изградити саобраћајницу која на неким деоницама има нагиб који одређеној категорији учесника у саобраћају не обезбеђује употребљивост. Ово се првенствено односи на возила за одржавање саобраћајница, комунална возила и возила других јавних служби (возила Градске чистоће, Водовода и Канализације, Ватрогасне службе, Хитне помоћи, ...) а такође постоји и бојазан да тешка возила (камиони и радне машине) овом саобраћајницом неће моћи приступити парцелама и циљу доставе грађевинског материјала и/или извођења радова.

Чак и у случају да се терен будуће саобраћајнице припреми тако да се направи идеални линеарни нагиб од 21,41%, за шта су неопходна значајна финансијска средства, и у том случају нагиб саобраћајнице је веома велик. Проблем посебно може бити изражен у зимском периоду." Још се надаље наводи да је већина власника парцела који су, тј. који ће бити, оријентисани на ову планирану саобраћајницу увидели овај проблем у реалном животу, с обзиром да је приступ планираном трасом за њих био немогућ. С тим у вези они су приступ својим парцелама, како наводи, обезбеђивали из правца аутобуске окретнице у Улици Фрушкогорски пут, код Мошине виле. Закључује примедбу предлогом да ЈП „Урбанизам” изврши увид у стање на терену и да се саобраћајни приступ обезбеди из тог правца.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Комисија за планове сматра да је могуће укидање саобраћајнице у делу предметне улице на којем је просечан подужни нагиб већи од 25% али тако да се у том делу задржи само пашачки пролаз.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 5:

Примедбу је поднео Александар Грубор, Булевар Ослобођења 37, Нови Сад, а односи се на план проширења пута на парцели 1911, од осовинске тачке 1798 до тачке 863а.

Подносилац примедбе, слично претходној примедби број 4 која се односи на исту планирану саобраћајницу, наводи да је веома тешко реализовати планирани пут из разлога велике висинске разлике. Наводи и да на терену постоји колски пролаз од осовинске тачке 1798 у правцу планираног пута укупне дужине око тридесетак метара, а да остатак трасе никада није био колски проходан, као и да на делу чак постоји и степениште са преко 40 газишта. Из примедбе се закључује да сматра да пут није оправдан.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Комисија за планове сматра да је могуће укидање саобраћајнице у делу предметне улице на којем је просечан подужни нагиб већи од 25% али тако да се у том делу задржи само пашачки пролаз.

Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 6:

Примедбу је поднео Миливој Настасић, улица Бате Бркића 16, Нови Сад, а односи се на па парцелу 1900/3. С обзиром на обимност примедбе из ње је издвојен само део који се односи на предметну парцелу.

„... 2011. године, приликом израде Плана детаљне регулације Староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици је предложено од стране „стручњака” Завода за урбанизам да се од мог плаца одузме читавом дужином одређена површина земље да би се проширио постојећи пешачки пролаз и настала улица. Жалио сам се другостепеној комисији.. моје примедбе су у другом степену уважене...” У свом допису подносилац примедбе појашњава да је у периоду када је он купио плац уз Фрушкогорски пут тај плац плаћен десетоструко више у односу на плацеве у залеђу. Сматра да је жеља власника парцела у дубини блокова да се оствари приступ путу легитимна али да није коректно да се то остварује на терет власника парцела уз Фрушкогорски пут. Даље наводи :

Ако ће моје примедбе на нацрт Плана детаљне регулације староиришког пута у Сремској Каменици решавати комисија од озбиљних и одговорних стручних људи, моји аргументи су следећи:

Стојим на становишту да је Нацрт плана детаљне регулације староиришког пута у Сремској Каменици у делу проширење пешачког пролаза парцела број 2074/6 на терет парцела 2088 и 2074/1 са садашње ширине од 2.20м на 5.00м под:

- А. Не законит
- Б. Противан свим правилима урбанистичке струке
- Ц. Неетичан и неморалан
- Д. Репресиван и насилан.

А. План детаљне регулације староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици није могуће мењати у делу који се односи на проширење пешачког пролаза парцела број 2074/6, јер је другостепена комисија 2011. године одбила промену плана што је и потврдила Скупштина града Новог Сада на 41. Седници одржаној 24.06.2011 године (Сл. лист града Новог Сада, бр.24 од 27.06.2011 године).

Све до данашњег дана се нису измениле околности због којих је првобитно одбијен предлог за промену Плана детаљне регулације.

Одбијајуће акте је могуће мењати само уколико су се промениле околности због којих је донето одбијајуће решење.

Са обзиром да разлози због којих је првобитно одбијена промена Плана детаљне регулације постоје и даље, ни у овом тренутку није могуће изменити План детаљне регулације.

Б. До парцела због којих се поново тражи проширење пешачког пролаза вашим постојећим планом, планирана је редовна саобраћајница из правца Парагова.

Објашњење да је потребно проширити пешачки пролаз због изградње инфраструктурних објеката нема оправдање, јер су као привремено решење (док инфраструктурни објекти не дођу редовном трасом из правца Парагова) већ на овом пешачком прелазу изграђени сви инфраструктурни објекти, сем канализације. А и она се у том делу неће градити према Фрушкогорском путу, јер би канализација у том случају требала да тече узбрдо.

Надаље проширењем пешачког пролаза морала би се рушити кућа на парцели 2074/1 и морао би се угрозити простор око куће изграђене на парцели број 2088.

Новим планираним проширеним путем кретаће се сва возила, па можда и камиони, што може бити веома опасно за безбедност становања у кућама изграђеним на парцели 2074/1 и 2088, јер се ради о терену са озбиљним нагибом, а пут пролази тик уз куће.

Проширењем пешачког пролаза додатно ће се сузити и онако узак плац парцеле 2074/1.

Ако се држите правила урбанистичке струке за очекивати је да сте поред саобраћајнице која долази из правца Парагова предвидели и довођење електричне енергије, водоводне мреже, телефонске линије, канализације атмосферских и отпадних вода и других инфраструктурних објеката из истог правца.

Ако сте тако поступили, садашњи пешачки пролаз, као семе дугогодишњег трвења и раздора, губи сваки значај.

1. Због тога садашњим планом треба предвидети да се он укине, када сви ново изграђени инфраструктурни објекти из правца Парагова буду у пуној функцији.
2. Садашњим планом треба такође предвидети да се у својинском делу овај пролаз врати у приватно власништво у ком својству је био све до 2011 године.

Нова саобраћајница уместо приватног пешачког пролаза, довела би јавну расвету која би озбиљно угрозила квалитет становања у кућама изграђеним на суседним парцелама, које би сада поред уличне јавне расвете у Фрушкогорској улици, биле целу ноћ осветљене и са бочне стране. Познато је, коме се светло не гаси целу ноћ (ја нисам тај).

Ц. Упорно инсистирање на проширењу пешачког пролаза говори да овде нису у питању правила струке, већ жеља и морање да се неком, коме је неко дужан из ваше куће још од 2011. године, омогући нешто што му не припада, али преко туђих леђа.

Д. Осећа се да је део плана на који стављам примедбе рађен са позиција моћи, силе и бахатости.

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

Примедба број 7:

Примедбу је поднео Радован Никачев, Улица Бате Бркића 16, Нови Сад, а односи се на па парцелу 1900/3. У својој примедби подносилац се противи планираној саобраћајници и њеној ширини.

Примедбе на план, део плана - приватан пролаз 2074/6., подносим као становник обухваћеног подручја:

1. План не уважава издати валидан докуменат Решење о озакоњењу, за кат. парцелу 2074/1., која је гранична са кат. парцелом 2074/6. - Пролаз.
2. План у подпуности занемарује усвојено Решење, за исти локалитет, усвојен од другостепене Комисије и потврђено на Скупштини Града Нови Сад.

Образложење, наведених примедби је:

Прва примедба: план предвиђа проширење Приватног пролаза, кат. парц. 2074/6. Вишечлана Комисија, која је обрађивала и предложила овакво решење, није уважила два битна документа. Документи се односе на граничну парцелу, кат. парц. 2074/1., на којој живим као становник овог подручја:

а). за моју кат. парц. 2074/1. надлежни градски орган је издао Решење о издавању Употребне дозволе за изграђени објект, у 2009. години. Укњижба није извршена, јер је тада била на снази "сива - војна зона" за овај простор.

б). после укидања сиве зоне, кроз Детаљни план регулације овог простора, створена је могућност укњижбе, објекта на парцели. Поступак је спроведен и финализован Решењем о озакоњењу.

в). закључак - је да Комисија или није детаљно и савесно анализирали и предложила решење о проширењу Приватног пролаза или је предлог донела на принципу "буразерске концепције"

Друга примедба: наша позитивна законска регулатива, ако се поштује, уважава предходну одлуку другостепене Комисије, потврђене на Скупштини Града Нови Сад. После усвојене одлуке на Скупштини Града Нови Сад, обрађивани предмет се "замрзава" на период од 20 година.

Посебно напомињем чињеницу о трећем покушају прекрајања катастарских парцела, које су купљене од предходних власника, такве како данас изгледају. На крају, зато сам купио ову парцелу, да би побољшао квалитет живота, са свим предностима које моја парцела омогућава (инфраструктура и главни пут).

Предлог Комисије налаже рушење дела куће и ствара саобраћајну динамику, која ће угрозити стабилност целе куће. То је противно свакој техничкој, материјалној и урбанистичкој логици.

Предлог -

- задржати постојеће катастарско стање, то значи Приватан пролаз кат. парц. 2074/6. задржати са ширином од 2,20 метара,
- одржати фронталну ширину парцеле, на којој живим, која је и сада на минимуму,
- одржати право служности Приватног пролаза, у корист власника кат. парц. 2074/1., које сам стекао куповином парцеле.

Подносилац примедбе уз примедбу на овај план прилаже и примедбу на План детаљне регулације Староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици од 15.04.2011. године, извод из важећег плана детаљне регулације усвојеног 2011. године, употребну дозволу за стамбени објект из 2009. године и решење о озакоњењу од 12.04.2018 са употребном дозволом за стамбени објект.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу а део примедбе сматра неоснованим, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду. Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 8:

Примедбу је поднео Радивој Пауновић, Улица Коперникова 52, Нови Сад, а односи се на па парцелу 2083/6.

Подносилац примедбе тражи да се поред парцеле број 2084 изгради саобраћајни приступ до парцеле број 1989.

Комисија за планове прихвата примедбу. Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 9:

Примедбу је поднео Србољуб Саратлић, Улица Косовска 20а, Нови Сад, а односи се на па парцеле број 2083/6 и 2083/5 у КО Сремска Каменица.

Подносилац примедбе је власник парцеле број 1989 и тражи да се део јавне саобраћајне површине који је на парцели 2083/6 продужи до парцеле 1989 у његовом власништву како би остварио прилаз и могућност реализације планираних садржаја, тј. породичног становања.

Комисија за планове прихвата примедбу. Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 10:

Примедбу је поднео Максим Рапаић, Булевар војводе Степе 123, Нови Сад, а односи се на па парцеле 2083/6 и 2083/5, КО Сремска Каменица.

Подносилац примедбе је власник парцеле 2083/4 и у својој примедби он тражи (као што је тражено и у примедбама бр. 8 и 9) да се део пута који се налази на парцели 2083/6 продужи преко његове парцеле број 2083/4, до парцеле 1989, са или без преласка преко дела парцеле 2082/6 и 2084, како би комшија, власник парцеле број 1989 могао да добије колски прилаз својој парцели и да самостално, без припајања некој другој парцели, реализује планирану намену породично становање.

Комисија за планове прихвата примедбу. Комисија за планове сматра да је потребно овај сегмент плана изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 11:

Примедбу су поднели Тошо Савичић, Саша Ковачевић, Коста Јањић Жељко Јелчић и други, сви са Иришког пута 2-10, Сремска Каменица, а односи се на па парцеле број 3018, 3019, 3020/1 и 3020/2.

Подносиоци примедбе траже да се предметне парцеле намене уместо „зеленог појаса у подручје намењено индивидуалној и пословно стамбеној изградњи” како би се легализовали објекти који су изграђени на предметним парцелама. Уз примедбу на план достављене су и копије „Петиције грађана у вези регулације потока” и „Иницијативе за легализацију и измену ПДР на потезу Парагово уз Новоселски поток” а које је у претходном периоду у име становника овог потеза поднео председник савета МЗ Сремска Каменица.

Комисија за планове сматра да примедба није основана, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 12:

Примедбу је поднела Ирена Чабаркапа, Улица Тургенјева 11, Нови Сад, а односи се на па парцеле бр. 2074/3 и 2074/4 КО Сремска Каменица.

Подносилац примедбе наводи да је сагласна са предложеним саобраћајним решењем за овај простор којим се на траси пута (парцела 2074/6) планира саобраћајница ширине 5m која ће повезати Фрушкогорски са Параговским путем.

У својој примедби / констатацији подносилац наводи да је важеће планско решење које датира из 2011. нелогично и да није у складу са стањем на терену, будући да се једини приступ парцелама 2074/3, 2074/4, 2074/5, 2075/2, 2083/8 и 2083/10 остварује трасом постојећег пута – парцеле 2074/6 који је у функцији пута дуже од 30 година, тј. од када је већина власника ових парцела дошла у посед истих. Наводи да су на траси парцеле 2074/6, њеном дужином, постављене инсталације комуналне инфраструктуре (водовода и електричне енергије за 6 потрошача, гаса за 3 потрошача, оптичког кабла за 4 корисника, итд.). Такође, у примедби наводи да парцела 2074/6 има повољнији нагиб (11,84%) од нагиба који има парцела број 2074/2 (17,10) а на којој је планирана колска саобраћајница важећим планским решењем. У примедби подносилац још напомиње да су важећим планским решењем власници поменути грађевинских парцела остали без практичне могућности за колски приступ својим парцелама, будући да је реализација планиране саобраћајнице преко парцеле 2074/2 и делова других парцела неизвесна, с обзиром да се ради о стрмом терену, да траса прелази преко већег броја приватних парцела и да на терену не постоји ни у каквој форми пролаза или стазе. Подсећа и на чињеницу да је приликом израде важећег плана првобитно планирана саобраћајница ширине 8m након примедбе власника парцела северно и јужно од планиране трасе након јавног увида кроз предлог решења и одговора на примедбу од стране ЈП „Урбанизам” сужена на ширину од 5m у делу према Фрушкогорском путу али да је тадашња Комисија за планове донела одлуку да у потпуности прихвати примедбу тако да се у делу према Фрушкогорском путу планирана саобраћајница са ширине 10m сузи на пешачки пролаз. Подносиоци примедбе напомињу да овакво ново решење није било поново упућено на јавни увид, иако је дошло до промене површине планиране за јавну намену. Наводи да би станари имали поново примедбе на такво решење али за тако нешто нису имали прилике.

На послетку, подносилац примедбе наводи да очекује поновно противљење појединих власника парцела оваквом решењу али да сматра да је оно компромисно и оправдано. Предлаже, пак, да се преиспита да ли је потребно да се ширина саобраћајнице са 10m сужава на 5m или је могуће да она буде приближно исте ширине. Очекује да коначно након дугог низа година планираним решењем остваре колски приступ својим парцелама и везу са Фрушкогорским путем.

Комисија за планове сматра да примедба делом није основана а делом се не прихвата, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 13:

Примедбу је поднео Саша Лончар, улица Бате Бркића 16, Нови Сад, а односи се на парцелу 2083/8 која треба да оствари колски прилаз путем планиране саобраћајнице на која треба да чини везу између Фрушкогорског и Параговског пута.

Примедба је готово идентична примедби број 12.

Комисија за планове сматра да примедба делом није основана а делом се не прихвата, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 14:

Примедбу су поднео Душанка и Никола Корица, улица Бате Бркића 16, Нови Сад, а односи се на па парцелу 2074/6 на којој се планира колски пролаз. Подносиоци примедбе су власници грађевинских парцела бр. 2074/5, 2075/2, парцеле пута 2074/6 и сувласници парцела 2074/2 и 2083/9.

У највећем делу остатак примедбе је идентичан са примедбама бр. 12 и 13 и представља констатацију и упознавање са претходним периодом. Додају да су сагласни планским решењем које на траси парцеле 2074/6 планира саобраћајницу ширине 5m и делимично сагласни решењем саобраћајнице ширине 7-10m на траси парцеле 2074/2, а које највећим делом прелази преко парцела у њиховом власништву или сувласништву.

Комисија за планове сматра да примедба делом није основана а делом се не прихвата, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 15:

Примедбу је поднео Драган Милков, улица Ива Лоле Рибара 6, Нови Сад, а односи се на па парцелу 2680 КО Сремска Каменица.

Подносилац примедбе уједно је и власник парцеле 2680 и противи се томе да се на поменутој парцели планира трансформаторска станица као јавна површина. Он у својој примедби наводи и да се на његову иницијативу током 2016. године приступило изради измена и допуна Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем како би се извршила промена намене земљишта из намене „ванстамбени садржаји” у намену породично становање. Том изменом плана генералне регулације који је у току (напомена: плански документ је прошао фазу јавног увида у Нацрт) планирано је да основ за реализацију предметне парцеле буде план генералне регулације, а планирана намена становање. У прилогу подносилац примедбе напомиње да с обзиром на новопланирану намену парцеле (породично становање) сматра да није упутно постављање трансформаторске станице на истој и упозорава да је на делу парцеле у претходном периоду незаконито постављена ТС и пружа увид у хронологију. Наводи да је власник парцеле од 20.05.2018., да је иста била предмет реституције, као и објекат на њој. Даље наводи да „На наведеној парцели је Ед Нови Сад почетком 2015. Године поставила трафо станицу... која није била довршена и никад није била прикључена на електроенергетски систем. Од стране Ловачког

друштва „Фрушка гора” сам информисан да је трафо станица била незаконито постављена... тако што је склопљен ништаван уговор са некадашњим председником Ловачког друштва „Фрушка гора” супротно одлуци Управног одбора и скупштине друштва. На основу таквог уговора је касније уписана службеност и добијена грађевинска дозвола. Сви ови акти су у судским и управним поступцима правоснажно поништени, а коначно је и трафо станица у поступку принудног извршења уклоњена априла 2018. године. Скоро три године ми је требало да се ова незаконитост исправи ... Но, током трајања ових судских поступака, ЕД Нови Сад покушава да некадашњу незаконитост „озакони” на други начин, тако што би сада трафо станица била унета у просторно планску документацију и то баш на мојој парцели!? Од свих могућих парцела у околини, па и земљишта у државној својини, ЕД Нови Сад сматра да је једино моја приватна парцела погодна за будућу трафо станицу?!...

У досадашњем поступку је учествовала само ЕД Нови Сад, ... а ради пружања комплетне информације, наводим кратку хронологију како се одвијао спор са Електродистрибуцијом.

Новембра 2013. Године издати су Урбанистички услови за информацију о локацији за изградњу МБТС 20/0,4 kV „Ловачки дом” у Сремској Каменици број 105780/13 из новембра 2013. Године на делу парцеле 2680 КО Сремска Каменица, а на захтев Електрооводине доо, Електродистрибуције Нови Сад. Као плански основ утврђен је План детаљне регулације Староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада”, број 24/2011) којим је утврђено да: „На парцелама намењеним пословању и социјалној установи могуће је, према потреби, изградити и монтажну бетонску ТС”. У складу са наведеним урбанистичким условима Електрооводина доо, Електродистрибуција Нови Сад прибавила је и грађевинску дозволу за изградњу МБТС 20/0,4 kV „Ловачки дом” и исту поставила на део парцеле 2680 КО Сремска Каменица али иста није била никада довршена, нити је била у функцији, односно никада није била прикључена на електроенергетски систем.

Након што је прометована, од стране новог власника извршена је провера издате документације у поступку издавања грађевинске дозволе за изградњу наведене трафо станице и утврђено је да је до тога дошло на основу права службености која је у лист непокретности уписана 06.08.2014. године (скоро два месеца након правоснажности решења о враћању непокретности првобитном власнику), а службеност је уписана на основу уговора који је са ЕД Нови Сад склопио тадашњи председник Ловачког друштва 31.10.2013. године. Председник Ловачког друштва није имао овлашћење за склапање таквог уговора, јер су то претходно одбили како Управни одбор, тако и Скупштина Ловачког друштва. Тај уговор је поништио Привредни суд у Новом Саду, а Привредни апелациони суд у Београду је потврдио пресуду Привредног суда у Новом Саду, с друге стране, све и да је председник имао овлашћење за склапање оваквог уговора, Ловачко друштво је било само корисник парцеле, а није постојала сагласност Републике Србије као власника наведене парцеле, што је по прописима неопходно. На основу таквог правно ништавног уговора, ЕД Нови Сад је добила грађевинску дозволу од Управе за урбанизам Новог Сада број V-351-8128/14 од 14.04.2014. године (четири месеца пре уписа службености!) и поставила трафо станицу. Та дозвола је, међутим, 30.09.2015. поништена, јер не постоји сагласност власника некретнине. Против првостепеног решења је ЕД Нови Сад изјавила жалбу, али је жалба одбијена. Тиме је поништавање грађевинске дозволе постало коначно и извршно. Управни суд је донео пресуду којом се тужба ЕПС дистрибуција одбија, тако да је она постала правоснажна.

Након правоснажности одлуке о поништавању, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, огранак Електродистрибуција Нови Сад није спровео добровољни поступак извршења и предметну трафо станицу није изместио са поседа власника односно парцеле број 2680 КО Сремска Каменица. Стога је нови власник покренуо судски поступак за принудно уклањање трафо станице и о томе је такође правоснажно одлучено.

Након што су све правне процедуре правоснажно завршене, 4.04.2018. године је трафо станица у поступку принудног извршења уклоњена са наведене парцеле, будући да ЕД Нови Сад није у законском року желео да објекат добровољно уклони, а што би било неупоредиво јефтиније.

Непотребни трошкови извршења у износу од 306.000 динара су наплаћени од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, огранак Електродистрибуција Нови Сад. Након извршења, сва опрема је предата на чување складишту, јер је ЕПС Дистрибуција огранак Електродистрибуција Нови Сад није преузела. Тиме се наставља изазивање непотребних и друштвено неоправданих трошкова складиштења који ће се месечно плаћати у износу од неколико дестина хиљада динара (до сада износе 120.000 динара).

На иницијативу новог власника парцеле, 2016. године је приступљено изради Измена и допуна Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем од стране ЈП „Урбанизам”, а након прибављања сагласности од стране Градоначелника Града Новог Сада. Измени се приступило како би се предложила промене намене земљишта из намене „ванстамбени садржаји” у намену породично становање, а из разлога што је окончањем поступка реституције дошло до повраћаја имовине у приватну својину, те су се стога битно измениле околности коришћења парцеле (ранији корисник земљишта је био Ловачки дом), а такође су и непосредно окружење парцеле, као и већи део простора у обухвату плана намењени породичном становању.

Приликом израда измена и допуна ПГР-а Сремске Каменице са окружењем ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Нови Сад је доставило услове којим планира на предметној парцели постављање МБТС у свему према Информацији о локацији за изградњу МБТС 20/0,4 kV „Ловачки дом” у Сремској Каменици коју је издао ЈП „Урбанизам” 2013. Године.

Иако је постало јасно да је целокупан поступак постављања ТС спроведен супротно важећим прописима, сада се кроз овако дефинисане Услове ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ, Огранак Електродистрибуција Нови Сад за израду измена и допуна плана омогућава „легализација” свих поступака ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ, Огранак Електродистрибуција Нови Сад за које су све надлежне судске инстанце утврдиле да су ништавне. ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Нови Сад покушава на све начине да „правно санира” наведено стање на штету приватног власника, а користећи као аргументе чињенице да ће баш та ТС на том месту (једном и једином) решити проблем снабдевања електричном енергијом читавог овог дела простора, иако спорна ТС никада није била у функцији.

Досадашњи трошкови поступка као и они који следе (принудна наплата) и веме које се изгубило прво за прибављање законом прописаних дозвола, па и на судски поступак, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Нови Сад је могла да искористи за проналажење новог локалитета за смештај ТС који би био у складу са законом прописаним поступком.

ЈП „Урбанизам” је Услове за изради Измена и допуна Плана прибављене од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ, Огранак Електродистрибуција Нови Сад из маја месеца 2017. године уградио у Нацрт плана јер није имао увид у потпуно чињенично стање односно да је правни основ за издавање ТС доведен у питање, односно да се око наведене ТС води судски поступак и да се очекује врло скоро уклањање ТС са наведене парцеле која је у међувремену и уклоњена.

Сматрам да је имаоц јавних овлашћења ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Нови Сад морао узети у обзир целокупну ситуацију и целокупно чињенично стање приликом издавања Услови за измене и допуне Плана, а нарочито напомињем да би ЈП „Урбанизам” и Комисија за планове поштујући ове Услове ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ, Огранак Електродистрибуција Нови Сад извршила „правну легализацију” прихватајући све оно што је у судском поступку оспорено и поништено само на основу чињенице да је неко имаоц јавних овлашћења. Оно што посебно забрињава јесте чињеница да се ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Нови Сад понаша врло нерационално и недомашински са државним средствима јер ће све те трошкове на крају сносити грађани републике Србије.

Посебно наглашавам да сам као власник наведене парцеле и као инвеститор наведених Измена и допуна плана доведен у неравноправан положај, јер је у конкретном случају моја приватна својина угрожена и третирана на начин који не доликује уставом загарантованим правом на равноправност свих облика својине, односно у складу са правом на мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона.

Такође констатујем да је у поступку и израда плана детаљне регулације (који се тренутно налази на јавном увиду) којим је обухваћена и предметна парцела али како је за исту намена утврђена планом вишег реда (планом генералне регулације), неопходно је окончати поступак измена и допуна ПГР-а као плана вишег реда. ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Нови Сад је у току трајања раног јавног увида у Концептуални оквир Плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици доставио примедбу (октобар 2017. године) којом се налаже ЈП „Урбанизам” да поштује Услове ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Нови Сад који су издати за Измене и допуне ПГР Сремске Каменице са окружењем. У складу са тим је ЈП „Урбанизам” и израдио Нацрт плана који је изложен на јавни увид и којим се и даље на делу парцеле број 2680 КО Сремска Каменица планира јавна површина – трансформаторска станица.”

Комисија за планове прихвата примедбу уз услов да се исходују услови ЕПС Дистрибуција за нову локацију трансформаторске станице. Уколико обрађивач плана у сарадњи са ЕПС Дистрибуцијом изнађе нову локацију за трансформаторску станицу потребно је ново планско решење изложити на поновни јавни увид.

Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање.

Имајући у виду да је 06. новембра 2018. године ступио на снагу Закон о изенама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 83/2018) потребно је да обрађивач плана Нацрт плана усклади са истим.

Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће коригован плански документ доставити Комисији за планове ради поновног разматрања и упућивања на поновни јавни увид у складу са чланом 50. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), и члану 67. став 3. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 64/2015).

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

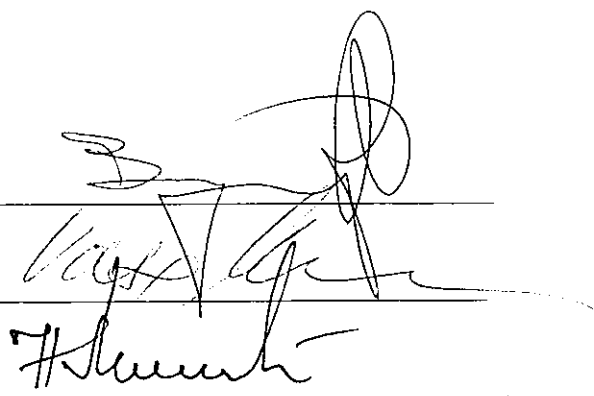
Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобр. _____

2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх. _____

3. Нада Милић, дипл. инж.арх.-мастер _____

Three handwritten signatures are present, each written over a horizontal line. The first signature is for Zoran Vukadinović, the second for Vaso Kresović, and the third for Nada Milić. The signatures are written in dark ink and are somewhat stylized.

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 29.05.2018. године, закључак број 35-581/2017-II, да се утврђује нацрт плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици, и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 06. јуна 2018. године до 05. јула 2018. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП „Урбанизам“, Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времењу од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама Месне заједнице „Сремска Каменица“, Улица Марка Орешковића 1а у Сремској Каменици.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигле су примедбе, предлози и сугестије које су поднели:

1. Стака Мршић
2. МЗ Сремски Карловци ?!
3. Радомир Никин
4. Жарко Грубор
5. Александар Грубор
6. Миливој Настасић
7. Радован Никачев
8. Радивој Пауновић
9. Србољуб Саратлић
10. Максим Рапаић
11. Тошо Савичећ и други
12. Ирена Чабаркапа
13. Саша Лончаг
14. Душанка и Никола Корина
15. Драган Милков

Примедба број 1:

Примедбу је доставила Стака Мршић, Пистра Кочића бр. 5, Сремска Каменица, за парцеле број 1899/1, 1901/1 и 1901/2.

„Увидом у Нацрт Плана детаљне регулације којим се утврђују правила уређења и грађења за парцеле у мом власништву бр. 1901/1 и 1901/2, као и за суседну парцелу број 1899/1 која је у власништву комшије, све три у К.О. Сремска Каменица, обухваћене планом на јавном увиду, јасно је да је приступ парцели 1899/1 планиран да се оствари преко планиране улице која излази на Улицу Сунчану. Молим да се планом



јасно одреди да ли је потребно за парцелу 1899/1 обезбедити додатан саобраћајни приступ, с обзиром да власник парцеле 1899/1 врши узурпацију мог поседа приступајући својој парцели преко моје парцеле број 1901/1 а која излази на Староиришки пут, иако има обезбеђен приступ на други начин. Са власником парцеле налазим се у судском спору изазваним покушајем да приступом преко моје парцеле омогући додатно уситњавање своје парцеле и да тиме стекне имовинску корист на мој рачун. Напомињем да, приликом куповине како моје, тако и комшијске парцеле, није постојала обавеза обезбеђивања приступа ни на који други начин осим преко постојећих или планираних јавних саобраћајних површина. Молим вас да јасно одредите услове уређења и грађења за предметне парцеле и да ли је неопходно да постоји приватни пролаз кроз моју парцелу како бих могла да јасно и недвосмислено утврдим планиране границе земљишта с којим ћу располагати након усвајања плана."

Примедба није основана.

Образложење:

Планским решењем јасно је дефинисано на који начин постојеће парцеле обезбеђују прилаз и комунално опремање, као и услови за парцелацију, уређење и изградњу. За парцелу број 1901/1 планом је дефинисано да приступ остварује са постојећег Староиришког пута, а парцеле 1901/2 и 1899/1 са пута који је планиран од осовинске тачке 860а до 863а (и даље). Та саобраћајна траса још увек није реализована али је планирана са свим неопходним аналитичко-геодетским елементима. Време и брзина њене реализација нису у надлежности ЈП „Урбанизам“. Напомињемо да упис права службености пролаза на парцели 1901/1 за парцелу 1899/1 није плански елемент, он се у РГЗ уписује у односу на стање на терену и важи само за период до реализације планиране саобраћајнице. Такође, подела парцеле 1899/1 на две, од којих би једна задржала приступ јавној површини искључиво користећи право службености пролаза преко парцеле број 1901/1, а друга имала фронт према планираној саобраћајници, није могућа. Текстуалним делом плана којим се утирђују правила за парцелацију јасно су наведени минимални фронт и површина за нове парцеле, стога је бојазан подносиоца примедбе неоснована.

Примедба број 2:

Примедбу је поднела МЗ „Сремска Каменица“, Марка Орешковића 1а, Сремска Каменица, а односи се на парцеле 1890/1, 1890/2, 1890/3, 1890/4, 1890/5 и 1890/6.

Месна заједница у својој примедби наводи да се обраћа ЈП „Урбанизам“ након иницијативе грађана да се, како наводе „њихов потез допуни са изграђеном водоводном мрежом на парцелама 1890/1, 1890/2, 1890/3, 1890/4, 1890/5 и 1890/6, у њиховом делу улице.“ У прилогу достављене иницијативе налазе се и дописи који су, са претходно поменутих захтевом, МЗ упутили Миха Амброж, власник парцеле број 1890/2 и Стефан и Душанка Бојић, власници парцеле број 1890/1, обе у Улици Марка Орешковића. У том допису се тражи да се, како се наводи, изврши допуна Детаљног плана регулације водовода и канализације у Улици Староиришки пут – Григовачки пут, јер при изради истог нису обухваћене наведене парцеле па ЈКП Водовод и канализација одбија прикључење на мрежу која је у изградњи.

Примедба није основана.

Образложење:

Планом водне инфраструктуре за читав простор у обухвату плана јасно су, уз све остале елементе који чине саставни део планског документа, утврђена и правила уређења и грађења водне инфраструктуре. Она су јасно дефинисана у текстуалном и графичком делу плана, па је тако за простор на који се односи примедба број 2 планирано снабдевање водом.

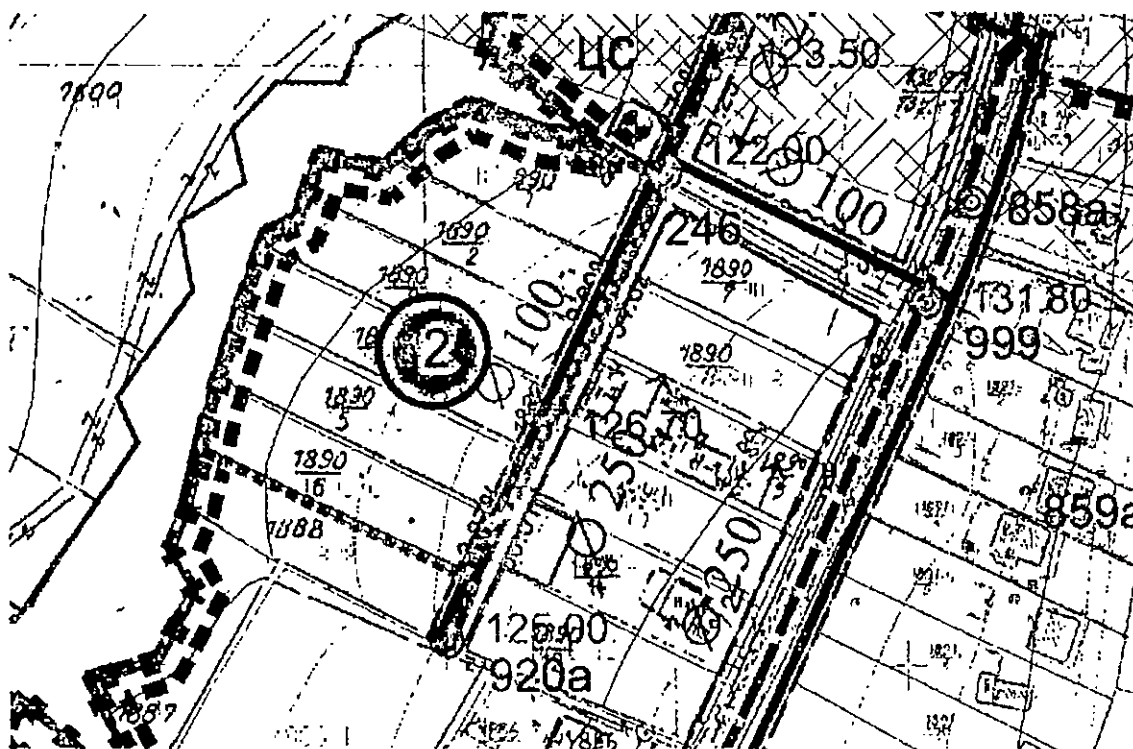
„Снабдевање водом вршиће се прско постојеће и планиране водоводне мреже у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Дуж Фрушкогорског пута постоји доводник воде профила Ø 100 mm, на који је повезана секундарна водоводна мрежа из оближњих улица. Уз северну границу плана постоје резервоар и пумпна станица „Поповица“, који омогућавају снабдевање водом треће висинске зоне водоводног система (ова зона обухвата терен изнад коте 155 m н.в.).

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm, планира се у свим постојећим улицама где она до сада није реализована, као и у готово свим новопланираним улицама.

Планом се оставља могућност реконструкције и измештања, у профилу улице постојеће водоводне мреже, која не задовољава у погледу квалитета и капацитета цевовода.

Трасе и капацитети постојеће и планиране водоводне мреже дати су у графичком приказу „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.”



Слика бр. 1

Примедба број 3:

Примедбу је поднео Радомир Никић, улица Бате Бркића 16, Нови Сад, а односи се на парцелу 1900/3.

Примедба се односи на проширење улице између парцеле 1900/3 и 1313/3 и 1913/4. У њој се наводи да уколико би дошло до проширења улице подносилац не би био у могућности да изгради улазно степениште двојне зграде окренуте том путу. Наводи да „... непотребно проширење те нове улице, којом сада због великог успона од 24,5 степени нико не пролази, а не би могла ни возила да пролазе, или би то радила због издувних гасова на нееклолошки начин.“ Даље се у примедби напомиње да власник објекта има одобрење за изградњу (број V-351-2720/06). Каже се још да би проширење те улице по приказаном пројекту обесмислило постојеће урбанистичко решење, јер без степеништа није могуће остварити улаз у двојни објекат. Зграда се налази на нагнутом терену, висина улаза у односу на доњи део зграде је више од 2,0m, па стога подносилац примедбе по пројекту тражи најмање 1,2m за простор степеништа. Уз примедбу је достављена копија основе приземља изведеног објекта. Још се каже да би свако кретање тешке механизације (за изградњу улице) могло да угрози сам објекат, доведе до пуцања темеља и клизања зграде.

Примедба није основана.

Образложење:

Ширина регулације улице дата овим планом није мењана у односу на важећи план и у односу на период када су издати услови за изградњу објекта на парцели 1900/3. Планирани подужни нагиб саобраћајнице на предметним делу је мањи од наведеног и износи 12,17%. Удаљеност објекта према геодетској подлози достављеној за израду плана је 1,4 m на најближем делу (ул југозападнoг угла објекта управно до регулације) до 2,0 m на југоисточном углу. То је више од тражених 1,2 m.

Примедба број 4:

Примедбу је поднео Жарко Грубор, Стариришки пут 103, Сремска Каменица, а односи се на па изградњу саобраћајнице на парцели број 1911, у делу од Стариришког пута, од осовинске тачке 1798 до тачке 863а.

Подносилац примедбе наводи следеће: „Из Нацрта плана детаљне регулације Стариришког пута у Сремској Каменици, који је изложен на јавни увид, у делу План саобраћаја, регулације и нивелације, недвосмислено је јасно да висинска разлика на делу пута дужине 130,33m износи 27,90m, односно нагиб планиранс саобраћајнице износи 21,41%. ...” Подносилац примедбе као прилог даје приказ планског решења са јавног увида и даље наводи да поменути нагиб није линеарно распоређен, да постоје деонице са већим нагибом од просечно рачунатог и даје свој приказ пресека терена кроз осовину планиране саобраћајнице. Наводи да је податке о надморској висини на пресечним тачкама између осовинских тачака преузео са интернета и да их је могуће узети са резервом, али да ипак поприлично добро приказују стање на терену. Он наводи да уочава четири деонице различитих нагиба и то: 10%, 11%, 38% и 55%. Надаље наводи: „Поприлично је јасно да би се на оваквом терену изградила употребљива

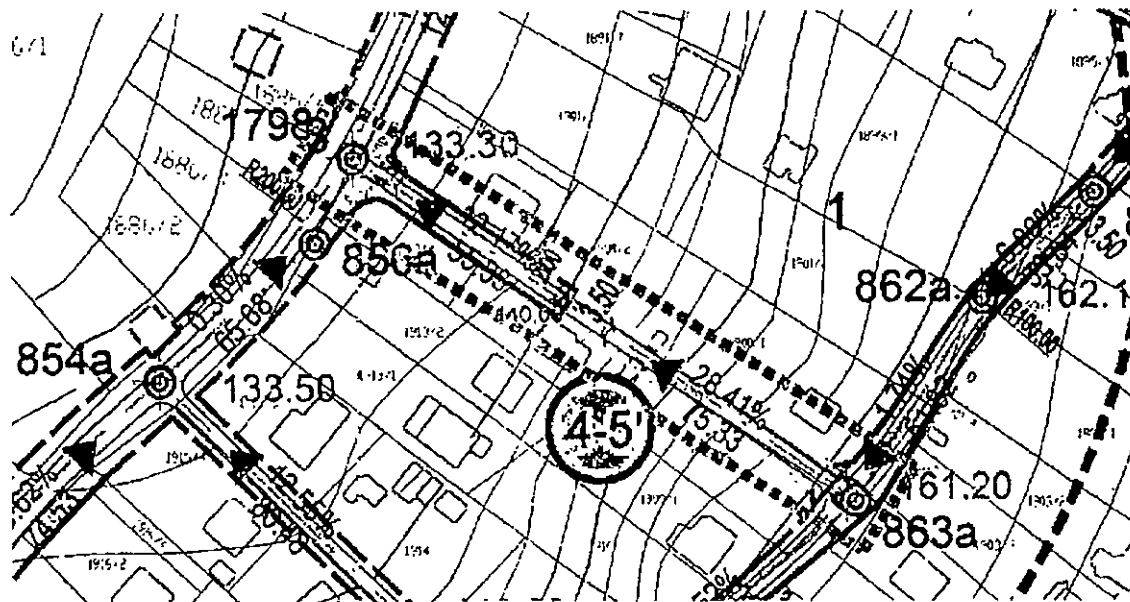
саобраћајница биће неопходно упросечити појединачне нагибе деоница прављењем усека са армирано-бетонским заштитним беоимима и/или насипањем једног дела терена такође осигураним армирано-бетонским заштитним беоимима. Имајући у виду локални карактер ове саобраћајнице постоји реална шанса да би инвеститор могао прибећи компромису и због економских разлога изградити саобраћајницу која на неким деоницама има нагиб који одређеној категорији учесника у саобраћају не обезбеђује употребљивост. Оно се првенствено односи на возила за одржавање саобраћајница, комунална возила и возила других јавних служби (возила Градске чистоће, Водовода и Канализације, Ватрогасне службе, Хитне помоћи, ...) а такође постоји и бојазан да тешка возила (камиони и радне машине) овом саобраћајницом неће моћи приступити парцелама и циљу доставе грађевинског материјала и/или извођача радова.

Чак и у случају да се терен будуће саобраћајнице припреми тако да се направи идеални линеарни нагиб од 21,41%, за шта су неопходна значајна финансијска средства, и у том случају нагиб саобраћајнице је веома велик. Проблем посебно може бити изражен у зимском периоду." Још се надаље наводи да је већина власника парцела који су, тј. који ће бити, сријентисани на ову планирану саобраћајницу увидели овај проблем у реалном животу, с обзиром да је приступ планираном трасом за њих био немогућ. С тим у вези они су приступ својим парцелама, како наводи, обезбеђивали из правца аутобуске окретнице у Улици Фрушкогорски пут, код Мошине виле. Закључује примедбу предлогом да ЈП „Урбанизам” изврши увид у стање на терену и да се саобраћајни приступ обезбеди из тог правца.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Прихвата се укидање дела предметне улице на којем је просечан подужни нагиб већи од 25%. Остатак од планиране улице који се задржава има подужни нагиб приближно 12%, а неопходан је јер омогућава приступ парцелама 1900/2 и 1913/3 (слика бр. 1).



Слика бр. 2

[Handwritten signature]

Примедба број 5:

Примедбу је поднео Александар Грубор, Булевар Ослобођења 37, Нови Сад, а односи се на план проширења пута на парцели 1911, од осовинске тачке 1798 до тачке 863а.

Подносилац примедбе, слично претходној примедби број 4 која се односи на исту планирану саобраћајницу, наводи да је веома тешко реализовати планирани пут из разлога велике висинске разлике. Наводи и да на терену постоји колски пролаз од осовинске тачке 1798 у правцу планираног пута укупне дужине око тридесетак метара, а да остатак трасе никада није био колски проходан, као и да на делу чак постоји и степениште са преко 40 газашта. Из примедбе се закључује да сматра да пут није оправдан.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Као и за примедбу број 4.

Примедба број 6:

Примедбу је поднео Миљивој Настасић, улица Бате Бркића 16, Нови Сад, а односи се на па парцелу 1900/3. С обзиром на обимност примедбе из не је издвојен само део који се односи на предметну парцелу.

„... 2011. године, приликом израде Плана детаљне регулације Старопринског пута са делом Парагова у Сремској Каменици је предложено од стране „стручњака“ Зивода за урбанизам да се од мог плаца одузме читавом дужином одређена површина земље да би се проширио постојећи пешачки пролаз и настала улица. Жалио сам се другостепеној комисији.. моје примедбе су у другом степену уважене...” У свом допису подносилац примедбе појашњава да је у периоду када је он купио плац уз Фрушкогорски пут тај плац плаћен десетоструко више у односу на плацеве у залеђу. Сматра да је жеља власника парцела у дубини блокова да се оствари приступ путу легитимна али да није коректно да се то остварује на терет власника парцела уз Фрушкогорски пут. Даље наводи :

Ако ће моје примедбе на нацрт Плана детаљне регулације староиришког пута у Сремској Каменици решавати комисија од озбиљних и одговорних стручних људи, моји аргументи су следећи:

Стојим на становишту да је Нацрт плана детаљне регулације староиришког пута у Сремској Каменици у делу проширење пешачког пролаза парцела број 2074/6 на терет парцела 2088 и 2074/1 са садашње ширине од 2.20м на 5.00м под:

- А. Не законит
- Б. Противан свим празилима урбанистичке струке
- Ц. Неетичан и неморалан
- Д. Репресиван и насилан.

А. План детаљне регулације староиришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици није могуће мењати у делу који се односи на проширење пешачког пролаза парцела број 2074/6, јер је другостепена комисија 2011. године одбила промену плана што је и потврдила Скупштина града Новог Сада на 41. Седници одржаној 24.06.2011 године (Сл. лист града Новог Сада, бр.24 од 27.06.2011 године).

Све до данашњег дана се нису измениле околности због којих је првобитно одбијен предлог за промену Плана детаљне регулације.

Одбијајуће акте је могуће мењати само уколико су се промениле околности због којих је донето одбијајуће решење.

Са обзиром да разлози због којих је првобитно одбијена промена Плана детаљне регулације постоје и даље, ни у овом тренутку није могуће изменити План детаљне регулације.

Б. До парцела због којих се поново тражи проширење пешачког пролаза вашим постојећим планом, планирана је редовна саобраћајница из правца Парагова.

Објашњење да је потребно проширити пешачки пролаз због изградње инфраструктурних објеката нема оправдање, јер су као привремено решење (док инфраструктурни објекти не дођу редовном трасом из правца Парагова) већ на овом пешачком прелазу изграђени сви инфраструктурни објекти, сем канализације. А и она се у том делу неће градити према Фрушкогорском путу, јер би канализација у том случају требала да тече узбрдо.

Надаље проширењем пешачког пролаза морала би се рушити кућа на парцели 2074/1 и морао би се угрозити простор око куће изграђене на парцели број 2088.

Новим планираним проширеним путем кретаће се сва возила, па можда и камиони, што може бити веома опасно за безбедност становања у кућама изграђеним на парцели 2074/1 и 2088, јер се ради о терену са озбиљним нагибом, а пут пролази тик уз куће.

Проширењем пешачког пролаза додатно ће се сузити и онако узан плац парцеле 2074/1.

Ако се држите правила урбанистичке струке за очекивати је да сте поред саобраћајнице која долази из правца Парагова предвидели и довођење електричне енергије, водоводне мреже, телефонске линије, канализације атмосферских и отпадних вода и других инфраструктурних објеката из истог правца.

Ако сте тако поступили, садашњи пешачки пролаз, као семе дугогодишњег трвења и раздора, губи сваки значај.

1. Због тога садашњим планом треба предвидети да се он укине, када сан ново изграђени инфраструктурни објекти из правца Парагова буду у пуној функцији.
2. Садашњим планом треба такође предвидети да се у својинском делу овај пролаз врати у приватно власништво у ком својству је био све до 2011 године.

Нова саобраћајница уместо приватног пешачког пролаза, довела би јавну расвету која би озбиљно угрозила квалитет становања у кућама изграђеним на суседним парцелама, које би сада поред уличне јавне расвете у Фрушкогорској улици, биле целу ноћ осветљене и са бочне стране. Познато је, коме се светло не гаси целу ноћ (ја нисам тој).

Ц. Упорно инсистирање на проширењу пешачког пролаза говори да овде нису у питању правила струке, већ жеља и морање да се неком, коме је нико дужан из ваше куће још од 2011. године, омогући нешто што му не припада, али преко туђих леђа.

Д. Осећа се да је део плана на који стављам примедбе рађен са позиција моћи, силе и бахатости.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Постојећи јавни пролаз ширине је приближно 2,2m и тренутно је то једина саобраћајна веза грађевинских парцела бр. 2075/2, 2074/5, 2074/4, 2074/3, 2083/10 и 2083/8 са Фрушкогорским путем. У оквиру попречног профила овог пролаза, изграђена је и комунална инфраструктура, чиме су наведене парцеле добиле могућност прикључења на исте.

Нацртом плана предвиђена је јавна саобраћајница ширине 5m (колски пролаз) и то на начин да се од суседних парцела (бр. 2088 и 2074/1) равноправно одвоји приближно по 1,5m северно и јужно од постојећег пролаза (парцела број 2074/6).

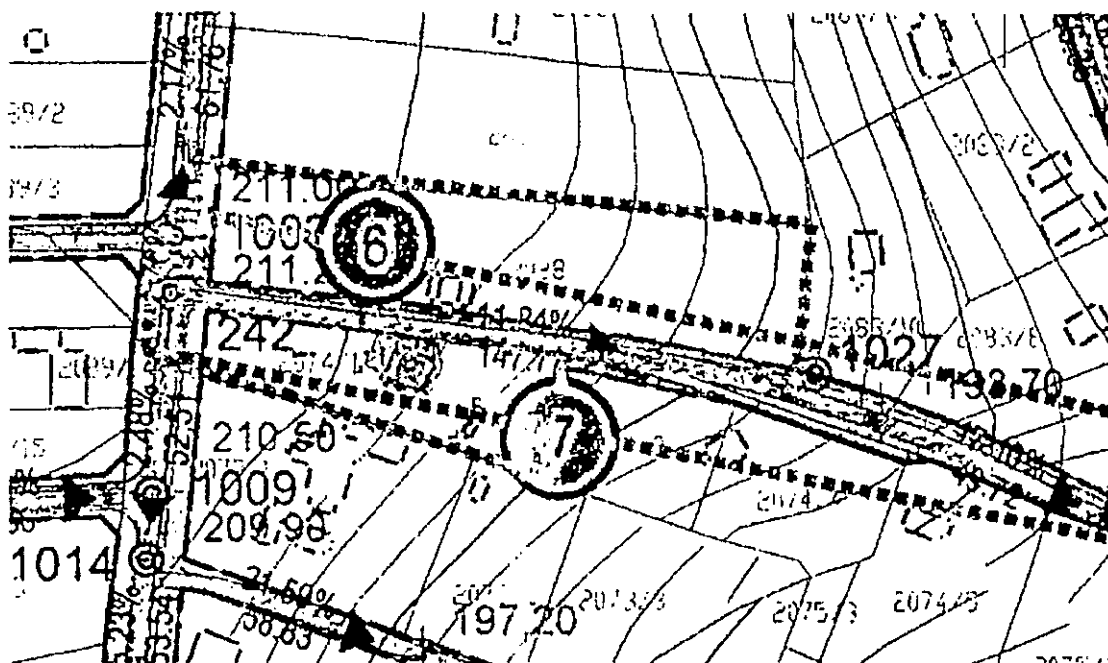
На овај начин остварена је минимална ширина појаса регулације за јавну саобраћајну површину која је утврђена Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу. Наведена интервенција минимално утиче на суседне парцеле јер се од парцеле број 2088 за јавну намену за предметну саобраћајницу одваја приближно 180m² (укупна површина парцеле 3275 m²), а од парцеле 2074/1, приближно 100m² (укупна површина парцеле 1457 m²).

Нацртом плана планиран је продужетак ове улице у правцу истока, а чиме ће се остварити континуитет и веза са уличном мрежом Парагова. На овај начин омогућиће

се квалитетнија саобраћајна повезаност, као и могућност потпуног комуналног опремања постојећих и планираних грађевинских парцела.

У вези са делом примедбе у којој се наводи да ће се због трасе предметног колског пролаза уклопити ведавно озакоњен породични објекат на парцели број 2074/1, предлагемо корекцију трасе, на начин да не угрози наведени објекат (слика 3).

Предложена траса усклађена је са прибављеним геодетским снимком озакоњеног објекта, а на начин да се за предметни колски пролаз подједнако одвоји од парцела 2088 и 2074/1.



Слика бр. 3

Подсећамо да је обухваћено подручје део грађевинског подручја у коме је претежна намена породично становање те да, као такво, у циљу привођења простора планираној намени мора да претрпи и извесне интервенције у простори које нису увек по вољи свим појединцима али су неопходне зарад јавног интереса и/или интереса становника ширег подручја. Од великог броја парцела у протеклом периоду издвојени су делови за јавне површине (претежно за улице), а од неких ће се издвајати делови у наредном периоду, када се за то укаже потреба. Улице својом матрицом, ширином регулације и опремљеношћу утичу директно на квалитет становања, а осим колског приступа парцелама њихових корисника, њима приступају и комунална и интервентна возила, одвија се пешачки и бициклистички саобраћај, у оквиру њихових регулација врши се комунално опремање и озеленявање. Приликом планирања траса и ширине нових улица тежи се равноправном одвајању за јавне површине, тежи се планирању ширих улица, што понекад није могуће. У овом случају, због утицаја подносиоца примедбе на важеће планско решење приликом израде истог, одступило се од оптималног решења те се уместо класичне стамбене улице (минималне ширине 8m), планира колски пролаз 5m.

AM

Примедба број 7:

Примедбу је поднео Радован Никачска, Улица Бате Бркића 16, Нови Сад, а односи се на парцелу 1900/3. У својој примедби подносилац се противи планираној саобраћајници и њеној ширини.

Примедбе на план, доо плана - приватан пролаз 2074/6., подносим као становник обухваћеног подручја:

1. План не уважава издати валидан докуменат Решење о озакоњењу, за кат. парцелу 2074/1., која је гранична са кат. парцелом 2074/6. - Пролаз.
2. План у подлуности занемарује усвојено Решење, за исти локалитет, усвојен од другостепене Комисије и потврђено на Скупштини Града Нови Сад.

Образложење, наведених примедби је:

Прва примедба: план предвиђа проширење Приватног пролаза, кат. парц. 2074/6. Вишечлана Комисија, која је обрађивала и предложила овакво решење, није уважила два битна документа. Документи се односе на граничну парцелу, кат. парц. 2074/1., на којој живим као становник овог подручја:

а). за моју кат. парц. 2074/1. надлежни градски орган је издао Решење о издавању Употребне дозволе за изграђени објекат, у 2009. години. Укњижба није извршена, јер је тада била на снази "сива - војна зона" за овај простор.

б). после укидања сиве зоне, кроз Детаљни план регулације овог простора, створена је могућност укњижбе, објекта на парцели. Поступак је спроведен и финализован Решењем о озакоњењу.

в). закључак - је да Комисија или није детаљно и савесно анализирали и предложили решење о проширењу Приватног пролаза или је предлог донела на принципу "буразерске концепције"

Друга примедба: наша позитивна законска регулатива, ако се поштује, уважава предходну одлуку другостепене Комисије, потврђене на Скупштини Града Нови Сад. После усвојене одлуке на Скупштини Града Нови Сад, обрађивани предмет се "замрзава" на период од 20 година.

Посебно напомињем чињеницу о трећем покушају прекрајања катастарских парцела, које су купљене од предходних власника, такве како данас изгледају. На крају, зато сам купио ову парцелу, да би побољшао квалитет живота, са свим предностима које моја парцела омогућава (инфраструктура и главни пут).

Предлог Комисије налаже рушење дела куће и ствара саобраћајну динамику, која ће угрозити стабилност целе куће. То је противно свакој техничкој, материјалној и урбанистичкој логици.

Предлог -

- задржати постојеће катастарско стање, то значи Приватан пролаз кат. парц. 2074/6. задржати са ширином од 2,20 метара,
- одржати фронталну ширину парцеле, на којој живим, која је и сада на минимуму,
- одржати право служности Приватног пролаза, у корист власника кат. парц. 2074/1., које сам стекао куповином парцеле.

Подносилац примедбе уз примедбу на овај план прилаже и примедбу на План детаљне регулације Старовришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици од 15.04.2011. године, извод из важећег плана детаљне регулације усвојеног 2011. године, употребну дозволу за стамбени објект из 2009. године и репешење о озакоњенју од 12.04.2018 са употребном дозволом за стамбени објект.

Примедба се делимично прихвата, делимично није основана.

Образложење:

Први део примедбе које се односи на ширину планиране саобраћајне површине и угрожавање недавно озакоњеног објекта (траса планираног колског пролаза прелази преко легализованог објекта) прихвата се у смислу корекције трасе, на начин како је описано у претходној примедби (слика бр. 3).

Део примедбе који се односи на угрожавање стабилности објекта услед изградње колског пролаза сматрамо неоснованим, јер није реално очекивати да ће колским пролазом саобраћати друга моторна возила осим путничких аутомобила. С обзиром да на парцелама породичног становања које свој приступ остварују искључиво из улица које имају ширину регулације мању од 8m нису дозвољени пословни садржаји, реално је на овој деоници очекивати само саобраћај слабог интензитета.

Напомињемо још да се у примедби постојећи пролаз назива „приватним пролазом“. Он то јесте тренутно, уколико посматрамо само власничку структуру. Међутим, он је и важећим планом утврђен као јавни пролаз, а питање времена реализације није у надлежности нашег завода. Такође, напомињемо да је у време након јавног увида у Нацрт важећег плана детаљне регулације за тај простор, тадашња Комисија за планове прихватила примедбу подносиоца по питању ширине планиране

2

Примедба број 9:

Примедбу је поднео Србољуб Саратлић, Улица Косовска 20а, Нови Сад, а односи се на па парцеле број 2083/6 и 2083/5 у КО Сремска Каменица.

Подносилац примедбе је власник парцеле број 1989 и тражи да се део јавне саобраћајне површине који је на парцели 2083/6 продужи до парцеле 1989 у његовом власништву како би остварио прилаз и могућност реализације планираних садржаја, тј. породичног становања.

Примедба се прихвата.

Образложење:

Као и за примедбу број 8.

Примедба број 10:

Примедбу је поднео Максим Ропанћ, Булевар војводе Степе 123, Нови Сад, а односи се на па парцеле 2083/6 и 2083/5, КО Сремска Каменица.

Подносилац примедбе је власник парцеле 2083/4 и у својој примедби он тражи (као што је тражено и у примедбама бр. 8 и 9) да се део пута који се налази на парцели 2083/6 продужи преко његове парцеле број 2083/4, до парцеле 1989, са или без преласка преко дела парцеле 2082/6 и 2084, како би комшија, власник парцеле број 1989 могао да добије колски прилаз својој парцели и да самостално, без припајања неској другој парцели, реализује планирану намену породично становање.

Примедба се прихвата.

Образложење:

Као и за примедбу број 8.

Примедба број 11:

Примедбу су поднели Тошо Савичић, Саша Ковачевић, Коста Јањић Жељко Јелчић и други, сви са Иришког пута 2-10, Сремска Каменица, а односи се на па парцеле број 3018, 3019, 3020/1 и 3020/2.

Подносиоци примедбе траже да се предметне парцеле намене уместо „зеленог појаса у подручје намењено индивидуалној и пословно стамбеној изградњи“ како би се легализовали објекти који су изграђени на предметним парцелама. Уз примедбу на план достављене су и копије „Петиције грађана у вези регулације потока“ и „Иницијативе за легализацију и измену ПДР на потезу Парагово уз Новоселски поток“ а које је у претходном периоду у име становника овог потеза поднео председник савета МЗ Сремска Каменица.

Примедба није основана.

Образложење:

Наведене парцеле налазе се ван обухвата Плана детаљне регулације Староиришког пута у Сремској Каменици. С обзиром да се предметне парцеле за које је поднета примедба налазе у оквиру Плана детаљне регулације Парагова у Сремској Каменици, а чија је израда у току и за који је недавно одржан јавни увид у Нацрт плана, примедба ће бити обрађена кроз Извештај о спроведеном јавном увиду у Нацрт ПДР Парагова у Сремској Каменици.

Примедба број 12:

Примедбу је поднела Ирена Чабаркапа, Улица Тургењева 11, Нови Сад, а односи се на парцеле бр. 2074/3 и 2074/4 КО Сремска Каменица.

Подносилац примедбе наводи да је сагласна са предложеним саобраћајним решењем за овај простор којим се на траси пута (парцела 2074/6) планира саобраћајница ширине 5m која ће повезати Фрушкогорски са Параговским путем.

У својој примедби / констатацији подносилац наводи да је важеће планско решење које датира из 2011. нелогично и да није у складу са стањем на терену, будући да се једини приступ парцелама 2074/3, 2074/4, 2074/5, 2075/2, 2083/8 и 2083/10 остварује трасом постојећег пута – парцеле 2074/6 који је у функцији пута дуже од 30 година, тј. од када је већина власника ових парцела дошла у посед истих. Наводи да су на траси парцеле 2074/6, њеном дужином, постављене инсталације комуналне инфраструктуре (водовода и електричне енергије за 6 потрошача, гаса за 3 потрошача, оптичког кабла за 4 корисника, итд.). Такође, у примедби наводи да парцела 2074/6 има повољнији нагиб (11,84%) од нагиба који има парцела број 2074/2 (17,10) а на којој је планирана колска саобраћајница важећим планским решењем. У примедби подносилац још напомиње да су важећим планским решењем власници поменути грађевинских парцела остали без практичне могућности за колски приступ својим парцелама, будући да је реализација планиране саобраћајнице преко парцеле 2074/2 и делова других парцела неизвесна, с обзиром да се ради о стрмом терену, да траса прелази преко већег броја приватних парцела и да на терену не постоји ни у каквој форми пролаза или стазе. Подсећа и на чињеницу да је приликом израде важећег плана првобитно планирана саобраћајница ширине 8m након примедбе власника парцела северно и јужно од планиране трасе након јавног увида кроз предлог решења и одговора на примедбу од стране ЈП „Урбанизам” сужена на ширину од 5m у делу према Фрушкогорском путу али да је тадашња Комисија за планове донела одлуку да у потпуности прихвати примедбу тако да се у делу према Фрушкогорском путу планирана саобраћајница са ширине 10m сузи на пешачки пролаз. Подносиоци примедбе напомињу да овакво ново решење није било поново упућено на јавни увид, иако је дошло до промене површине планиране за јавну намену. Наводи да би станари имали поново примедбе на такво решење али за тако нешто нису имали прилике.

На послетку, подносилац примедбе наводи да очекује поновно противљење појединих власника парцела оваквом решењу али да сматра да је оно компромисно и оправдано. Предлаже, пак, да се препита да ли је потребно да се ширина саобраћајнице са 10m сужава на 5m или је могуће да она буде приближно исте ширине.

Очекује да коначно након дугог низа година планираним решењем остваре колски приступ својим парцелама в везу са Фрушкогорским путем.

Примедба делом није основана (констатација је) а делом се не прихвата

Образложење:

Примедба је у делу неоснована јер је у својој суштини само констатација да ће планско решење омогућити колски приступ и изградњу на неколико парцела које су годинама биле у немогућности да се њима на ваљан начин саобраћајно приступи. Примедба се не прихвата у делу који се односи на планирану ширину саобраћајнице од 7-10m на деоници трасираној по парцели 2074/2, 2083/9 и деловима парцела 2077/1, 2077/2, 2066, 2070 и 2069. Ширина планиране регулације утврђена је свуда где је то било могуће на постојећим границама парцела, а где није, утврђена је тако да омогући што безбеднији колски и пешачки саобраћај.

Примедба број 13:

Примедбу је поднео Саша Лончар, улица Бате Бркића 16, Нови Сад, а односи се на парцелу 2083/8 која треба да оствари колски прилаз путем планиране саобраћајнице на која треба да чини везу између Фрушкогорског и Параговског пута.

Примедба је готово идентична примедби број 12.

Примедба делом није основана (констатација је) а делом се не прихвата

Образложење:

Као за примедбу број 12.

Примедба број 14:

Примедбу су поднели Душанка и Никола Корица, улица Бате Бркића 16, Нови Сад, а односи се на парцелу 2074/6 на којој се планира колски пролаз. Подносиоци примедбе су власници грађевинских парцела бр. 2074/5, 2075/2, парцеле пута 2074/6 и сувласници парцела 2074/2 и 2083/9.

У највећем делу остатак примедбе је идентичан са примедбама бр. 12 и 13 и представља констатацију и упознавање са претходним периодом. Додају да су сагласни планским решењем које на траси парцеле 2074/6 планира саобраћајницу ширине 5m и делимично сагласни решењем саобраћајнице ширине 7-10m на траси парцеле 2074/2, а које највећим делом прелази преко парцела у њиховом власништву или сувласништву.

Примедба делом није основана (констатација је) а делом се не прихвата

Образложење:

Као за примедбу број 12.

Примедба број 15:

Примедбу је поднео Драган Милков, улица Ива Лоле Рибара 6, Нови Сад, а односи се на парцелу 2680 КО Сремска Каменица.

Подносилац примедбе уједно је и власник парцеле 2680 и противи се томе да се на поменутој парцели планира трансформаторска станица као јавна површина. Он у својој примедби наводи и да се на његову иницијативу током 2016. године приступило изради измена и допуна Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем како би се извршила промена намене земљишта из намене „панстамбени садржаји“ у намену породично становање. Том изменом плана генералне регулације који је у току (напомена: плански документ је прошао фазу јавног увида у Напрт) планирано је да основ за реализацију предметне парцеле буде план генералне регулације, а планирана намена становање. У прилогу подносилац примедбе напомиње да с обзиром на новопланирану намену парцеле (породично становање) сматра да није упутно постављање трансформаторске станице на истој и упозорава да је на делу парцеле у претходном периоду незаконито постављена ТС и пружа увид у хронологију. Наводи да је власник парцеле од 20.05.2018., да је иста била предмет реституције, као и објекат на њој. Даље наводи да „На наведеној парцели је ЕД Нови Сад почетком 2015. Године поставила трафо станицу... која није била довршена и никад није била прикључена на електроенергетски систем. Од стране Ловачког друштва „Фрушка гора“ сам информисан да је трафо станица била незаконито постављена... тако што је склопљен ништаван уговор са некадашњим председником Ловачког друштва „Фрушка гора“ супротно одлуци Управног одбора и скупштине друштва. На основу таквог уговора је касније уписана службеност и добијена грађевинска дозвола. Сви ови акти су у судским и управним поступцима правоснажно поништени, а коначно је и трафо станица у поступку принудног извршења уклоњена априла 2018. године. Скоро три године ми је требало да се ова незаконитост исправи ... Но, током трајања ових судских поступака, ЕД Нови Сад покушава да некадашњу незаконитост „озакони“ из другг начин, тако што би сада трафо станица била унета у просторно планску документацију и то баш на мојој парцели!? Од свих могућих парцела у околини, па и земљишта у државној својини, ЕД Нови Сад сматра да је једино моја приватна парцела погодна за будућу трафо станицу?!...

У досадашњем поступку је учествовала само ЕД Нови Сад, ... а ради пружања комплетне информације, наводим кратку хронологију како се одвијао спор са Електродистрибуцијом.

Новембра 2013. Године издати су Урбанистички услови за информацију о локацији за изградњу МБТС 20/0,4 kV „Ловачки дом“ у Сремској Каменици број 105780/13 из новембра 2013. Године на делу парцеле 2680 КО Сремска Каменица, а на захтев Електројединице доо, Електродистрибуције Нови Сад. Као плански основ утврђен је План детаљне регулације Старопришког пута са делом Парагова у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада“, број 24/2011) којим је утврђено да: „На парцелама намењеним пословању и социјалној установи могуће је, према потреби, изградити и монтажну бетонску ТС“. У складу са наведеним урбанистичким условима Електројединица доо, Електродистрибуција Нови Сад прибавила је и грађевинску дозволу за изградњу МБТС 20/0,4 kV „Ловачки дом“ и исту поставила на део парцеле 2680 КО Сремска Каменица али иста није била никада довршена, нити је била у функцији, односно никада није била прикључена на електроенергетски систем.

Након што је прометована, од стране новог власника извршена је провера издате документације у поступку издавања грађевинске дозволе за изградњу наведене трафо станице и утврђено је да је до тога дошло на основу права службености која је у лист непокретности уписана 06.08.2014. године (скоро два месеца након правоснажности решења о враћању непокретности првобитном власнику), а службеност је уписана на основу уговора који је са ЕД Нови Сад склопио тадашњи председник Ловачког друштва 31.10.2013. године. Председник Ловачког друштва није имао овлашћење за склапање таквог уговора, јер су то претходно одбили како Управни одбор, тако и Скупштина Ловачког друштва. Тај уговор је поништио Привредни суд у Новом Саду, а Привредни апелациони суд у Београду је потврдио пресуду Привредног суда у Новом Саду, с друге стране, све и да је председник имао овлашћење за склапање оваквог уговора, Ловачко друштво је било само корисник парцеле, а није постојала сагласност Републике Србије као власника наведене парцеле, што је по прописима неопходно. На основу таквог правно ништавног уговора, ЕД Нови Сад је добила грађевинску дозволу од Управе за урбанизам Новог Сада број V-351-8128/14 од 14.04.2014. године (четири месеца пре уписа службености!) и поставила трафо станицу. Та дозвола је, међутим, 30.09.2015. поништена, јер не постоји сагласност власника некретности. Против првостепеног решења је ЕД Нови Сад изјавила жалбу, али је жалба одбијена. Тиме је поништавање грађевинске дозволе постао коначно и извршно. Управни суд је донео пресуду којом се тужба ЕПС дистрибуција одбија, тако да је она постала правоснажна.

Након правоснажности одлуке о поништавању, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, огранак Електродистрибуција Нови Сад није спровео добровољни поступак извршења и предметну трафо станицу није изместио саседа власника односно парцеле број 2680 КО Сремска Каменица. Стога је нови власник покренуо судски поступак за принудно уклањање трафо станице и о томе је такође правоснажно одлучено.

Након што су све правне процедуре правоснажно завршене, 4.04.2018. године је трафо станица у поступку принудног извршења уклоњена са наведене парцеле, будући да ЕД Нови Сад није у законском року желео да објекат добровољно уклони, а што би било неупоредиво јефтиније. Непотребни трошкови извршења у износу од 306.000 динара су наплаћени од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, огранак Електродистрибуција Нови Сад. Након извршења, сва опрема је предата на чување складишту, јер је ЕПС Дистрибуција огранак Електродистрибуција Нови Сад није преузела. Тиме се наставља изазивање непотребних и друштвено неоправданих трошкова складиштења који ће се месечно плаћати у износу од неколико десетина хиљада динара (до сада износ 120.000 динара).

На иницијативу новог власника парцеле, 2016. године је приступљено изради Измена и допуна Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем од стране ЈП „Урбанизам”, а након прибављања сагласности од стране Градоначелника Града Новог Сада. Измени се приступило како би се предложила промена намене земљишта из намене „ванстамбени садржаји” у намену породично становање, а из разлога што је окончањем поступка реституције дошло до повраћаја имовине у приватну својину, те су се стога битно измениле околности коришћења парцеле (ранији корисник земљишта је био Ловачки дом), а такође су и непосредно окружење парцеле, као и већи део простора у обухвату плана намењени породичном становању.

Приликом израда измена и допуна ПГР-а Сремске Каменице са окружењем ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Нови Сад је доставио услове којим планира на предметној парцели постављање МБТС у свему према Информацији о

локацији за изградњу МБТС 20/0,4 kV „Ловачки дом“ у Сремској Каменици коју је издао ЈП „Урбанизам“ 2013. Године.

Иако је постало јасно да је целокупан поступак постављања ТС спроведен супротно важећим прописима, сада се кроз овако дефинисане Услове ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ, Огранак Електродистрибуција Нови Сад за израду измена и допуна плана омогућава „легализација“ свих поступака ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ, Огранак Електродистрибуција Нови Сад за које су све надлежне судске инстанце утврдиле да су ништавне. ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Нови Сад покушава на све начине да „правно санира“ наведено стање на штету приватног власника, а користећи као аргументе чињенице да ће баш та ТС на том месту (једном и једином) решити проблем снабдевања електричном енергијом читавог овог дела простора, иако спорна ТС никада није била у функцији.

Досадашњи трошкови поступка као и они који следе (принудна наплата) и веме које се изгубило прво за прибављање законом прописаних дозвола, па и на судски поступак, ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Нови Сад је могла да искористи за проналажење новог локалитета за смештај ТС који би био у складу са законом прописаним поступком.

ЈП „Урбанизам“ је Услове за израду Измена и допуна Плана прибављене од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ, Огранак Електродистрибуција Нови Сад из маја месеца 2017. године уградио у Нацрт плана јер није имао увид у потпуно чињенично стање односно да је правни основ за издавање ТС доведен у питање, односно да се око наведене ТС води судски поступак и да се очекује врло скоро уклањање ТС са наведене парцеле која је у међувремену и уклоњена.

Сматрам да је имаоц јавних овлашћења ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Нови Сад морао узети у обзир целокупну ситуацију и целокупно чињенично стање приликом издавања Услови за измене и допуне Плана, а нарочито напомињем да би ЈП „Урбанизам“ и Комисија за планове поштујући ове Услове ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ, Огранак Електродистрибуција Нови Сад извршила „правну легализацију“ прихватајући све оно што је у судском поступку оспорено и поништено само на основу чињенице да је неко имаоц јавних овлашћења. Оно што посебно забрињава јесте чињеница да се ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Нови Сад понаша врло иррационално и недомисливи са државним средствима јер ће све те трошкове на крају сносити грађани републике Србије.

Посебно наглашавам да сам као власник наведене парцеле и као инвеститор наведених Измена и допуна плана доведен у неравноправан положај, јер је у конкретном случају моја приватна својина угрожена и третирана на начин који не доликује уставом загарантованим правом на равноправност свих облика својине, односно у складу са правом на мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона.

Такође констатујем да је у поступку и израда плана детаљне регулације (који се тренутно налази на јавном увиду) којим је обухваћена и предметна парцела али како је за исту намена утврђена планом вишег реда (планом генералне регулације), неопходно је окончати поступак измена и допуна ППР-а као плана вишег реда. ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Нови Сад је у току трајања раног јавног увида у Концептуални оквир Плана детаљне регулације Старопрешког пута у Сремској Каменици доставио примедбу (октобар 2017. године) којом се налаже ЈП „Урбанизам“ да поштује Услове ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција

Нови Сад који су издати за Измене и допуне ПГР Сремске Каменице са окружењем. У складу са тим је ЈП „Урбанизам“ и израдио Нацрт плана који је изложен на јавни увид и којим се и даље на делу парцеле број 2680 КО Сремска Каменица планира јавна површина – трансформаторска станица.”

Примедба се може прихватити само уз измену услова ЕПС Дистрибуција

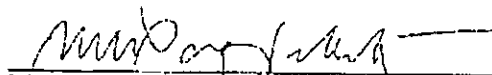
Образложење:

Нацрт планских докумената, па тако и предметни план, израђују се у складу са плановима вишег реда, претходном планском документацијом, студијама и анализама релевантним за обухваћени простор (и нарочито о природним карактеристикама терена), истражним радовима и инжењерско-геолошким картама ширег простора, у којима су утврђени елементи који утичу на услове изградње, реализацију планираних садржаја и заштиту простора, као и у складу са достављеним условима од надлежних институција. С тим у вези напомињемо да је ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Нови Сад доставила своје услове за израду планског документа који су за ЈП „Урбанизам“ обавезујући.

Остварујући увид у комплетну проблематику на предметној парцели као и чињеницу да ће након завршетка израде и евентуалног усвајања Измена и допуна ПГР-а за парцелу 2680 плански основ бити ПГР, сматрамо да је оправдано преиспитати положај планиране ТС како се не би догодило да након усвајања Измена и допуна ПГР и напуштања локације за ТС на истој (услед судске пресуде), шире окружење остане без планиране површине јавне намене намењене за ТС. Напомињемо да је за тако нешто неопходно да се пре свега измене услови ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, Огранак Електродистрибуција Нови Сад којима би се дефинисала нова локација за постављање ТС. Уколико се услови не измене, обавеза је ЈП „Урбанизам“ да задржи планирану локацију ТС на парцели број 2680.

Извештај припремио:

Руководилац израдом нацрта урбанистичког плана:



Мирела Манасијевић Радојевић, дипл. инж. арх.




Душан Викић, дипл. инж. арх.