

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-114/2018-II
Дана: 31. октобра 2023. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 84. ст. 3. и 4. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид, Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид (други пут) и Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици (други пут), Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид (трећи пут) и Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици (трећи пут), Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-114/2018-II од 31. октобра 2023. године, с молбом да се дневни ред XLV седнице Скупштине Града Новог Сада, заказане за 03. новембар 2023. године, допуни разматрањем Предлога плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, и да Скупштина донесе Програм у предложеном тексту, како би се стекли услови за благовремену реализацију Плана.



ЗАДАОНА ЧЕЛНИК
Милан Будић

На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на 94. седници одржаној 31. октобра 2023. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

II. На основу члана 84. ст. 3. и 4. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид, Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид (други пут) и Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици (други пут), Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид (трећи пут) и Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици (трећи 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 простора Чардака у Сремској Каменици пре његовог излагања на јавни увид са 190. седнице од 02.03.2018. године, Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици са 48. седнице од 29.05.2019. године, Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид са 88. седнице од 21.05.2020. године, Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици са 120. (јавне) седнице од 11.03.2021. године, Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид са 139. седнице одржане 29.07.2021. године и Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици са 28. седнице Комисије за планове од 02.03.2023. године, Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид са 38. седнице одржане 18.05.2023. године и Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици са 53. (јавне) седнице Комисије за планове од 14.09.2023. 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 Амиџић, 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: 35-114/2018-II
Дана: 31. октобра 2023. године
Н О В И С А Д



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2023-292
14. јун 2023. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици

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

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



ПРЕДЛОГ

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЧАРДАКА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

1. УВОД

Планом детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици (у даљем тексту: План) обухваћено је подручје у југоисточном делу Катастарске општине (у даљем тексту: КО) Сремска Каменица. Обухваћени простор је лоциран на узвишењу, јужно од Сремске Каменице.

Подручје у обухвату Плана је смештено на брдовитом терену у залеђу Сремске Каменице, и изворно је био воћарско-виноградска зона са пратећим, мањим објектима. У претходном периоду започела је пренамена простора у породично становање, што траје до данас. Са северне и западне стране, подручје Плана је ограничено коридором Државног пута IB реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница) (у даљем тексту: Државни пут IB-21) саобраћајницом намењеном пре свега међународном и регионалном саобраћају.

1.1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада“, број 17/17), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XVIII седници 7. априла 2017. године.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 32/13, 9/21, 28/21 – др. план, 52/21 и 42/22) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим су утврђене смернице и критеријуми за уређење урбанистичких целина и зона, а обухваћени простор је намењен за: породично становање до П+1+Пк, вишепородично становање средњих густина, општеградски центар, здравствену установу, основну школу, предшколске установе, комплекс геронтолошког центра, градске сабирне улице, површине за хидротехничке захвате, парковске површине, зелене површине и заштитно зеленило. Планом генералне регулације дефинисано је да је основ за реализацију

обухваћеног простора план детаљне регулације. Планом генералне регулације такође су утврђена нова решења за неколико зона и локалитета у обухвату Плана.

1.2. Циљ доношења Плана

Основни циљ је да се плански дефинише таква просторна организација која ће створити услове за уређење и изградњу површина и објеката, пре свега породичног становања, али и осталих комплементарних и других намена које ће искористити предност простора. На основу планираних намена и анализе постојећег стања простора израђен је овај план са основним циљем да се омогући оптимално решење за уређење и развој простора у обухвату Плана, у складу са условима утврђеним Планом генералне регулације.

1.3. Извод из Плана генералне регулације

Усмеравајућа правила за подручје обухваћено Планом утврђена су Планом генералне регулације. Планом генералне регулације је утврђена таква просторна организација која ће створити услове за уређење и изградњу површина и објеката, пре свега породичног становања, али и осталих комплементарних садржаја. Уређење и коришћење простора се заснива на рационалној организацији простора и на усклађивању његовог коришћења са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима, и потребама дугорочног социјалног и економског развоја Новог Сада.

Планом генералне регулације подручје Плана намењено је за: породично становање до П+1+Пк, вишепородично становање средњих густина, општеградски центар, здравствену установу, основну школу, предшколске установе, комплекс геронтолошког центра, градске сабирне улице, површине за хидротехничке захвате, парковске површине, зелене површине и заштитно зеленило.

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

Породично становање

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

Објекти могу бити слободностојећи или двојни. Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 500 m², а минимална ширина уличног фронта 12 m, уз дозвољену толеранцију до 10 %. За двојне објекте минимална површина парцеле је 300 m², а минимална ширина фронта 10 m. Парцеле постојећих објеката као

и затечене парцеле, настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 500 m², али не мању од 300 m².

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

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

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

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, рекреативни комплекси и површине, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интерполовали у основну намену. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта. Минимална површина парцеле за ове садржаје је 2.000 m².

У зонама породичног становања се омогућава изградња мањих спортско-рекреативних комплекса. Минимална површина комплекса износи 5.000 m². 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 II до II+I+IIк 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, којима се одређује положај објеката, димензионисање, обезбеђење приступа и паркирање, озелењавање и уређење 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.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу, (...) обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

Породично становање у затвореним стамбеним комплексима се може планирати на парцелама већим од 1800 m² (1350 m²), где је могуће остварити квалитетније становање. За организацију оваквог типа становања потребна су најмање четири објекта за двострану оријентацију, односно три за једнострану оријентацију. Основни модул (припадајућа површина комплекса по објекту) при организацији оваквог становања је 450 m². Спратност стамбених објеката у свим комплексима је максимално П+1+Пк. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30 %, а индекс изграђености 0,8.

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

У оквиру сваког комплекса дефинисаће се 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.

Паркирање или гаражирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити у оквиру комплекса, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг место.

За реализацију ових комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.“

Општеградски и линијски центри

Нови центри планирани су и у северном делу Чардака.

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

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

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

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

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

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

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

Јавне службе

„Објекти образовања

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

Две предшколске установе се планирају на простору Чардака.

„Табела: Нормиране вредности за предшколске установе

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

Максимални капацитет за комбиноване дечије установе је 240 деце.

(...)

Максимална спратност објеката предшколских установа је П+1. Постојећи објекти, спратности П+1+Пк у оквиру поткровне етаже могу имати само садржаје

администрације или помоћне просторије, док деца морају бити смештена у оквиру приземља и првог спрата.“

Основне школе

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

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

Подручна основна школа се планира у зони Чардака.

„Табела: Нормиране вредности за основне школе

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)	Радијус (m)
7,5	25	650

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

Подручна основна школа се организује на 2.000 до 3.500 становника“.

„Здравствене установе

(...) у насељу Чардак налази се објекат ортопедије, саграђен 1936. године, на комплексу површине 1 ha. У овом објекту је радила болница за лечење туберкулозе костију и зглобова. Болница има традицију дугу 70 година и значајна је за Нови Сад и за Покрајину. Важећом планском документацијом планира се проширење комплекса за око 0,07 ha. Могућа је и реконструкција постојећег објекта, односно његова пренамена у друге садржаје из области здравства или социјалне заштите.

Приватна лекарска пракса се може реализовати у оквиру других намена, према потребама становништва.“

Установе социјалне заштите

„Дом за пензионере и стара лица својим корисницима обезбеђује становање, исхрану, негу, здравствену заштиту, културно–забавне, рекреативне, окупационе и друге активности, услуге социјалног рада и друге услуге зависно од потреба, способности и интересовања корисника. Сремска Каменица је погодна за лоцирање ових садржаја због специфичности терена, као и микроклиматских услова који погодују лицима ове старосне групе. Планиране су локације на Чардаку (...).

Потребно је планирати клубове пензионера на подручју Сремске Каменице.

Специфичне амбијенталне одлике, природне и микроклиматске услове фрушкогорских обронака, као и могућност остваривања ближег контакта са природом, треба искористити за лоцирање специјализованих центара из области социјалне и

здравствене заштите (установе за смештај старих лица, изоловани рехабилитациони центри). У зонама породичног становања могу се планирати мање установе за смештај старих лица, капацитета око 200 корисника, уз поштовање свих норматива за одговарајућу делатност. За реализацију оваквих садржаја обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Нормативи за планирање установа за смештај пензионера и старих лица су:

- површина комплекса 50–60 m² по кориснику,
- грађевинска површина 25 m² по кориснику,
- спратност објекта максимално П+4 (приземље+четири етаже),
- 1 паркинг место на 2 запослена.“

„УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Јавно зеленило

Повољности које зеленило може да пружи, у знатној мери ће се манифестовати уколико се зеленило протеже и прожима на целом простору. Стога је битно повезати масиве зеленила Каменичког парка и Подунавља пешачким, саобраћајним и другим правцима, са осталим зеленилом у Сремској Каменици (...) и даље ван ње са шумама Фрушке горе. Са осталим деловима насеља, зеленило треба да се повеже уличним дрворедима и линеарним низовима партерног зеленила.

Јавно градско зеленило, уз чување и реконструкцију постојеће вегетације, базира се на уређењу паркова, тргова, видиковаца, простора за рекреацију и попуном линеарног уличног зеленила. Осим класичних интервенција, радови озелењавања односе се на уређење лесних одрона и пешачких пролаза.

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

Концепт уређења школских дворишта треба да је једноставан, рационално распоређених намена, да омогућава лако одржавање и несметано кретање ученика. Треба обезбедити основне потребе ученика (плато за одмор и рекреацију и неопходне зелене површине) у односу 50 % поплочаних површина (стазе, проширења, терени и др.) и 50 % травнатих површина са одговарајућим средње високим и високим зеленилом. Заштитни појас треба оформити линеарном поставком дрвореда, или пак групном садњом дрвећа различите спратности, ободом целог школског комплекса.

Хортикултурном обрадом планираних радних активности (мала привреда, трговина и угоститељство) треба постићи, осим декоративне и санитарне улоге и улогу просторног одвајања.

Заштитно зеленило

(...) Површине заштитног зеленила које прожимају простор могу представљати шумске, рекреативне просторе, расаднике дендролошког материјала, воћњаке и

винограде. Поред тога врло је битна заштита карактеристичних делова пејзажа, уређење рекреативних зона и шумских појасева као и заштита од ветрова, ерозије и клизишта.

(...) Заштитно зеленило на најстрмијим теренима планира се у функцији заштите земљишта од спирања и ерозије. (...)

На простору испод електроенергетских коридора изоставља се садња високог дрвећа, а у зависности од величине површине под коридором, формираће се ниска полегла вегетација, декоративни травњаци, цветњаци или пак бобичаво воће и разне повртарске културе.

На површинама запуштених пашњака и необрађених површина, дубодолинама и еродираним подручјима, као и на земљиштима непогодним за пољопривредну производњу, подизати високо заштитно зеленило.

Површине намењене за заштитно зеленило, које нису површине јавне намене, користе се као пољопривредно земљиште, односно задржава се постојећа намена земљишта у функцији пољопривреде. (...)

Заштитно зеленило на стрмим и нестабилним теренима

Заштитно зеленило на стрмим теренима планира се у функцији заштите земљишта од спирања и ерозије. (...)

Нагнуте површине не треба никада остављати без одговарајућег биљног покривача (траве и ниско шибље), користити оне врсте које имају корен способан за везивање и задржавање честица земље (разгранат, жиличаст, мрежаст). Најефикаснији облик биљног прекривача за спречавање ерозије, представља густе шумски прекривач.“

ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом

„Из резервоара „Институт“ вода се потискује, профилом Ø 500 mm, у резервоар друге висинске зоне, „Татарско брдо“ (са котом дна резервоара 180.0 m н.в. и запремином 3.000 m³) и даље према резервоару, треће висинске зоне, „Чардак“ (са котом дна резервоара 235.5 m н.в. и запремином 1400 m³)“.

„Планирана сепаратна канализациона мрежа за одвођење отпадних вода реализоваће се на просторима где до сада није изграђена или то предвиђени конзум захтева, а у оквиру планираних регулација улица, биће профила Ø 250 mm и повезаће се на планирану примарну канализациону мрежу профила Ø 400 mm, која ће се реализовати дуж државног пута II реда број 116 (Нови Сад – Беочин) (Јединачки пут).

Теренске прилике и просторни размештај корисника, условиће реализацију више планираних сливних канализационих подручја, која ће се међусобно повезати црпним станицама. Планиране црпне станице се планирају као шахтне, односно, реализоваће се у оквиру планиране регулације улице“.

План детаљне регулације се обавезно доноси за простор Чардака.

1.4. Опис постојећег стања

Подручје обухваћено Планом је у процесу интензивне трансформације воћарско-виноградске зоне у зону породичног становања. Промена намене, крајем 1980-их година, посебно је видљива у домену парцелације јер је нагло повећан број самосталних парцела и изградња породичних стамбених и пратећих објеката за које је, најчешће спонтано, обезбеђен приступ парцели, односно колски али и остали прикључци на друге водове комуналне инфраструктуре. Посебни изазов представља појава нелегалне градње у зонама заштите електроинсталација и коридора гасне инфраструктуре, али и у зонама терена непогодних за градњу који су на нестабилним падинама и клизиштима.

У претходном периоду, постојећа мрежа атарских путева планирана је за саобраћајне површине, а утврђена су и правила за реализацију простора и изградњу објеката. Како су временом порасле и потребе за приступом деловима парцелама у залеђу, формиран је већи број неформалних пешачких и колских пролаза које често користи већи број парцела и објеката, што ствара просторне, функционалне, али и проблеме легалности за које је потребно наћи планско решење.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

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

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 5809, 671/1 и 671/2. Од ове тачке граница скреће у правцу југоистока, прати источну границу парцеле број 671/1 до пресека са северном границом парцеле број 686, затим пресеца парцелу број 686 до тромеђе парцела бр. 672, 675 и 686. Од ове тачке граница наставља у правцу југоистока, прати јужну границу парцеле број 675, затим скреће у правцу југозапада, прати западну и јужну границу парцеле број 3978 (пут) до тромеђе парцела бр. 3978, 750 и 3979 (пут). Даље, граница скреће у правцу југа, пресеца парцелу број 3979 до тромеђе парцела бр. 3979, 937 и 3983 (пут), затим прати источну границу парцеле број 3983 до преломне тачке на граници парцела бр. 3983 и 937. Од ове тачке граница пресеца парцелу број 3983 до тачке на пресеку западне границе парцеле број 3983 и источне планиране регулационе линије планиране саобраћајнице, затим прати источну планирану регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са границом парцела бр. 3983 и 948/1. Даље, граница пресеца парцелу број 3983 и долази до преломне тачке на граници парцела бр. 3983 и 935/1, затим прати источну границу парцеле број 3983 до тачке на пресеку са продуженим правцем јужне планиране регулационе линије планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, прати јужну планирану регулациону линију планиране саобраћајнице до тромеђе парцела бр. 1024, 1008 и 1226, затим прати јужну и западну границу парцеле број 1008 до преломне тачке на граници парцела бр. 1008 и 1007. Од ове тачке граница скреће према северу, пресеца парцелу број 1007 до тачке на пресеку јужне границе

парцеле број 1009, затим граница скреће према западу, прати јужну границу парцеле број 1009 до тачке на пресеку са западном планираном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница скреће ка југу, пресеца парцелу број 1006 до границе парцела бр. 1007 и 1006. Даље, граница наставља да прати западну границу парцела бр. 1007 и 1226 до тромеђе парцела број 1232, 1228/2 и 1226. Од ове тачке граница скреће према југоистоку, пресеца парцеле бр. 1232 и 1234 до преломне тачке на источној граници парцеле број 1234, затим наставља да прати источну границу парцеле број 1234 све до тромеђе парцела бр. 1226, 1234 и 1235/1. Даље, граница скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 1234, скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 1251 и њеним продуженим правцем долази до источне планиране регулационе линије планиране саобраћајнице, затим у правцу југозапада прати источну планирану регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са источном границом парцеле број 1265. Од ове тачке граница прати источну границу парцела бр. 1265 и 1264 до пресека са северном планираном регулационом линијом планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу истока, прати северну планирану регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са западном планираном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу југа, пресеца парцеле бр. 1263 и 3332/4, прати западну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са северном планираном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница пресеца парцеле бр. 3333/3 и 3334 до пресека са западном границом парцеле број 3334, наставља да прати западну границу парцеле број 3334 до тромеђе парцела бр. 3331, 3334, 3329. Од ове тачке граница пресеца парцелу број 3329, скреће ка западу и прати јужну границу парцеле број 3329. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати источну и јужну границу парцеле број 3328 и пресеца парцеле бр. 3328, 3309/8 и 3310, затим граница скреће ка југу, прати западну регулациону линију планиране саобраћајнице до тромеђе парцела бр. 3309/6, 3308/4 и 3308/7. Од ове тачке граница скреће ка западу, прати јужну границу парцела бр. 3309/6 и 3309/1, затим скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 3984 (пут) до тромеђе парцела бр. 3308/2, 3308/9 и 3984. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, пресеца пут до тромеђе парцела бр. 3135/10, 3135/9 и 3135/5, затим граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцела бр. 3135/2, 3135/4 и 3135/5 до тромеђе парцела бр. 3135/12, 3138/3 и 3135/2. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцела бр. 3135/2 и 3137/3 до пресека са источном границом парцеле број 3986. Од ове тачке граница скреће у правцу југа, прати планирану и постојећу регулациону линију Чајничке улице до тромеђе парцела бр. 3084, 3158 и 3986. Даље, граница у правцу југа, прати источну границу парцеле број 3084, у правцу запада прати јужну границу парцела бр. 3084 и 3081, у правцу југа прати источну границу парцеле број 3075 и долази до тромеђе парцела бр. 3075, 3074/5 и 3552. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела број 3075 до пресека са источном планираном регулационом линијом Државног пута IB-21, затим скреће у правцу севера, прати источну планирану регулациону линију Државног пута IB-21 и долази до тромеђе парцела бр. 5762, 5764 и 5809 (Државни пут IB-21). Од ове тачке граница скреће ка истоку, прати јужну границу парцеле број 5764, затим скреће

ка југу, затим ка истоку и прати планирану регулациону линију планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу севера, пресеца планирану саобраћајницу до северне планиране регулационе линије планиране саобраћајнице, затим скреће ка југоистоку, прати планирану регулациону линију до пресека са западном границом парцеле број 5767. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 5767 до тремеђе парцела бр. 5766, 5767 и 5809 (Државни пут IB-21). Од ове тачке граница скреће ка истоку, прати источну регулациону линију Државног пута IB-21 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

План обухвата површину од 136,51 ha.

У случају неслагања описа границе у тексту и границе приказане на графичком приказу, важи граница на графичком приказу.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепт уређења простора

Основни концепт уређења простора се у највећој могућој мери просторно прилагођава стању на терену, односно задржавању великог броја бесправно изграђених објеката. Овакав концепт условио је задржавање постојеће парцелације и постојеће организације саобраћаја (постојеће саобраћајнице и пољски путеви). На концепт уређења утичу два фактора у планирању простора: инфраструктурни коридори са заштитним појасевима (електроенергетски и гасни) и зона терена са посебним условима за изградњу.

Основна намена простора је породично становање, којим доминира тип слободностојећих објеката на парцели. У оквиру ове намене постоји неколико просторних целина без ограничења и са њима за изградњу (која дефинишу заштитни појасеви инфраструктурних коридора и зоне посебних услова за изградњу), на основу којих су формирана правила грађења. Планирани простори за проширење намене породичног становања пружају могућност за развој различитих типологија и облика, као што су терасасто становање, становање у затвореним стамбеним комплексима и слично. Вишепородично становање се планира у зони центра Чардака, у северном делу обухвата Плана.

Поред намена становања планирају се и остали комплементарни садржаји, као што су општеградски центар и јавне службе од ширег (комплекс дома за пензионере и стара лица — геронтолошки центар, здравствена установа) и локалног нивоа опслуживања (предшколске установе и основна школа). Капацитети комплементарних садржаја су планирани у складу са основним програмским елементима Плана, потребама житеља овог дела града и просторним потенцијалом подручја.

Површине намењене за објекте система комуналне инфраструктуре обухватају површине за хидротехничке захвате и трафо-станице.

Зелене површине су намењене за зелене скверове и заштитно зеленило. Заштитно зеленило се планира у зонама са изразито неповољним условима за изградњу

(велики нагиби терена, терен неповољан за изградњу, немогућност саобраћајног приступа) и слично.

Веза Чардака са Сремском Каменицом остварена је продужетком Улице Соње Маринковић која је, надвожњаком изнад Државног пута IB-21, повезана са Улицом мајора Телића. Веза са Новим Садом и Петроварадином остварена је Државним путем IB-21.

Заштитни коридори енергетске инфраструктуре (далековода и гасовода) пресецају простор у правцу северозапад-југоисток и условљавају концепт режимом забране изградње.

3.2. Планирана претежна намена и подела простора на урбанистичке целине и блокове

Планом обухваћено подручје је доминантно намењено породичном становању слободностојећих објеката на парцелама, па није могућа подела на урбанистичке целине. Условно, може се препознати мања зона центра Чардака у северном делу у ком доминирају јавне службе (предшколска установа, геронтолошки центар, здравствена установа), општеградски центар, вишепородично становање и парковска површина.

У другим деловима обухвата Плана, осим доминантне намене породичног становања, постоје појединачне парцеле намењене предшколској установи, основној школи, површинама за хидротехничке захвате, мерно-регулационој гасној станици и заштитном зеленилу.

3.3. Нумерички показатељи

Површине јавне намене:

- саобраћајнице	21,01 ha,
- предшколска установа	0,7 ha,
- подручна основна школа	1 ha,
- здравствена установа	0,35 ha,
- површине за хидротехничке захвате	0,32 ha,
- парковска површина	1,63 ha,
- трафо-станице	0,05 ha,
- мерно-регулациона станица	0,01 ha.

Површине осталих намена:

- породично становање	103,8 ha,
- вишепородично становање средњих густина	0,78 ha,
- општеградски центар	0,35 ha,
- комплекс геронтолошког центра	0,41 ha,
- заштитно зеленило	6,1 ha.

Укупна површина обухвата Плана 136,51 ha.

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.4.1. План регулације површина јавне намене

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

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 544/5, 545/2, 550/3, 550/5, 551/3, 558/1, 575, 576/3, 576/4, 581/5, 581/6, 581/7, 581/8, 587/3, 587/4, 588/2, 591/4, 591/5, 591/6, 591/7, 591/8, 592/4, 595/5, 595/6, 596/7, 596/8, 596/9, 596/10, 601/6, 603, 604/2, 604/9, 605/6, 606, 608/3, 612/4, 613/3, 615/1, 615/3, 616/2, 616/3, 616/4, 618/1, 619/2, 619/6, 619/7, 620/2, 620/3, 620/4, 621/2, 621/21, 621/22, 621/24, 622/7, 622/8, 622/9, 623/2, 623/4, 623/6, 624/1, 624/17, 624/19, 625/12, 625/13, 625/14, 633/1, 637/3, 642/2, 643/6, 644/7, 647/2, 648/4, 648/6, 648/8, 648/11, 648/12, 648/13, 650, 651/8, 651/9, 651/10, 652/3, 655/6, 655/7, 656, 945/2, 947/4, 948/9, 950/9, 950/11, 950/12, 952/7, 952/9, 952/12, 952/13, 955, 959/1, 959/3, 963/3, 963/4, 965/3, 965/4, 972/9, 984/4, 985/4, 987/5, 987/10, 987/15, 987/18, 987/20, 992/12, 992/13, 993/11, 993/14, 993/16, 994/3, 995/9, 995/18, 995/27, 995/28, 996/1, 997/1, 997/12, 997/13, 997/14, 999/9, 999/10, 999/14, 999/15, 999/16, 1000/4, 1003/5, 1003/6, 1004, 1005/4, 1010/3, 1010/4, 1011/5, 1012/1, 1014/2, 1020/4, 1022/1, 1022/5, 1030/4, 1032, 1227/3, 1227/4, 1227/6, 1256/6, 1256/7, 1266/6, 1268/4, 1268/5, 1269/6, 1269/7, 1271, 1272/11, 1272/12, 1276/6, 1278, 1279/11, 1279/12, 1279/13, 1281/4, 1284/10, 1284/11, 1284/13, 1285/3, 1285/8, 1285/9, 1285/10, 1286/2, 1287/7, 1287/12, 1287/14, 1287/16, 1287/18, 1290/4, 1291/3, 1291/5, 1291/6, 1291/8, 1296/3, 1296/4, 1297/2, 1297/6, 1298/2, 1298/5, 1301/3, 1301/5, 1302/2, 1308/26, 1308/31, 1308/32, 1308/41, 1308/42, 1308/43, 1308/51, 1308/52, 1308/53, 1308/58, 1308/60, 1308/62, 1312, 1313/4, 1315/6, 1316/7, 1316/8, 1317/1, 1317/2, 1317/3, 1319, 1320/6, 1320/7, 1320/8, 1320/9, 1321/4, 1323/4, 1324, 1325/11, 1325/12, 1328/2, 1330/3, 1331, 1332/1, 1385/15, 1396/8, 1401/7, 3081, 3095/3, 3095/4, 3097, 3115/2, 3118/4, 3118/7, 3118/18, 3119/3, 3120/6, 3121/1, 3122/9, 3122/10, 3127/8, 3127/9, 3127/10, 3129/1, 3129/8, 3129/9, 3129/10, 3129/12, 3129/13, 3130/3, 3131/10, 3133/4, 3134/4, 3135/7, 3135/8, 3135/9, 3136/1, 3136/7, 3309/7, 3309/9, 3309/10, 3309/11, 3309/12, 3330/7, 3332/4, 3332/5, 3984/2, 3985, 5773, 5774, 5779 и делови парцела бр. 542/5, 544/3, 544/4, 544/6, 545/1, 546, 548, 549/1, 549/2, 551/1, 553, 554, 555, 556, 557, 559, 560, 561, 562, 563, 564/1, 564/2, 565/1, 565/2, 566/1, 567, 569/1, 569/2, 572, 577, 578/1, 578/2, 579, 581/1, 581/2, 581/3, 582/1, 582/2, 583/1, 583/2, 584/1, 584/3, 585/1, 585/2, 586, 589, 590, 591/1, 591/3, 593/4, 594, 595/1, 595/2, 596/2, 596/3, 596/4, 597, 599/1, 602/2, 604/1, 604/4, 604/5, 604/6, 605/2, 605/3, 605/4, 610/1, 610/2, 610/5, 611, 612/1, 612/3, 612/5, 613/2, 614, 617, 618/2, 618/3, 618/4, 618/5, 619/1, 619/4, 619/5, 620/1, 621/1, 621/3, 621/4, 621/5, 621/6, 621/9, 621/10, 621/11, 621/13, 621/14, 621/15, 621/16, 621/19, 621/20, 622/1, 622/2, 622/4, 623/1, 623/3, 623/5, 624/6, 624/8, 624/9, 624/10, 625/1, 625/3, 625/4, 625/5, 625/6, 625/7, 625/8, 625/9, 625/11, 626, 627/1, 627/2, 627/3, 627/6, 628/1, 628/2, 629, 630, 631, 632, 638, 643/3, 643/4, 644/3, 644/4, 647/1,

648/3, 648/7, 648/9, 649/2, 651/1, 651/5, 653, 659/2, 659/4, 661, 667, 938, 939, 940, 941, 942, 943/1, 943/2, 944, 946/1, 947/3, 948/1, 948/2, 948/3, 948/4, 948/5, 948/6, 948/7, 948/8, 950/1, 950/2, 950/4, 950/5, 950/6, 950/7, 950/8, 950/10, 951, 952/1, 952/3, 953, 954, 956, 957, 958, 960/1, 960/2, 961, 963/1, 964/1, 964/2, 965/2, 966/1, 966/2, 967, 968, 969/1, 969/2, 970, 971, 972/2, 972/3, 972/4, 972/5, 972/6, 972/7, 972/8, 973/1, 976, 977, 979, 980/2, 981/1, 981/2, 981/3, 981/4, 985/3, 986/1, 986/2, 987/1, 987/3, 987/6, 987/11, 987/13, 987/14, 988, 990, 991/1, 991/3, 992/1, 992/2, 992/3, 992/4, 992/5, 992/7, 992/9, 992/10, 992/11, 993/1, 994/5, 995/1, 995/3, 995/4, 995/5, 995/6, 995/7, 995/8, 995/10, 995/12, 995/13, 995/14, 995/15, 995/16, 995/17, 995/19, 995/20, 995/21, 995/22, 995/23, 995/24, 995/25, 995/26, 996/2, 996/10, 997/2, 997/5, 997/7, 997/8, 997/9, 997/10, 997/11, 998/1, 998/2, 999/6, 999/7, 1000/2, 1000/3, 1001, 1002/2, 1002/3, 1003/1, 1003/3, 1005/1, 1005/3, 1008, 1009, 1013/2, 1013/3, 1015/1, 1015/2, 1016, 1017, 1018, 1019, 1022/3, 1022/4, 1022/11, 1022/12, 1022/13, 1023/1, 1024, 1025, 1026, 1027/2, 1029, 1030/2, 1030/5, 1031/1, 1031/2, 1031/3, 1031/4, 1220, 1221, 1222, 1223, 1226, 1229, 1230, 1234, 1245, 1246, 1250, 1251, 1255, 1256/1, 1256/3, 1257/2, 1258, 1259, 1263, 1264, 1265, 1267/1, 1267/2, 1268/2, 1268/3, 1269/1, 1269/4, 1269/5, 1272/3, 1272/4, 1272/6, 1272/7, 1272/8, 1273, 1275, 1276/3, 1276/5, 1277/1, 1277/2, 1277/3, 1277/4, 1279/1, 1279/2, 1279/3, 1279/4, 1280, 1282/1, 1282/3, 1283, 1284/1, 1284/2, 1284/4, 1284/5, 1284/6, 1284/8, 1284/9, 1285/1, 1285/2, 1285/6, 1287/1, 1287/3, 1287/9, 1287/10, 1287/11, 1289, 1292, 1293, 1294, 1295, 1297/1, 1297/5, 1297/7, 1298/1, 1298/3, 1298/6, 1299, 1300, 1302/1, 1303, 1304, 1305, 1307, 1308/2, 1308/4, 1308/5, 1308/7, 1308/8, 1308/9, 1308/10, 1308/11, 1308/12, 1308/13, 1308/14, 1308/15, 1308/17, 1308/18, 1308/19, 1308/20, 1308/21, 1308/22, 1308/23, 1308/24, 1308/25, 1308/27, 1308/28, 1308/29, 1308/30, 1308/33, 1308/34, 1308/35, 1308/37, 1308/39, 1308/40, 1308/44, 1308/48, 1308/49, 1308/50, 1309/1, 1310/3, 1311, 1313/1, 1313/2, 1313/3, 1313/5, 1313/6, 1314/1, 1314/5, 1315/5, 1316/1, 1316/2, 1316/5, 1318/1, 1318/2, 1318/3, 1318/4, 1318/5, 1320/4, 1323/1, 1323/3, 1326/1, 1326/2, 1326/3, 1329/1, 1332/1, 1393, 1394/1, 1394/2, 1394/3, 1394/4, 1394/5, 1395/5, 1395/6, 1395/7, 1395/8, 1395/9, 1395/10, 1395/14, 1396/1, 1396/3, 1396/4, 1396/5, 1396/6, 1396/7, 1396/9, 1397/1, 1397/2, 1397/3, 1397/4, 1398, 1399, 1400, 1401/3, 1401/4, 1401/5, 1401/6, 1402, 1403, 1404, 1405, 1409, 1410, 1411/1, 1411/2, 1411/3, 1974/2, 3083/1, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3094/2, 3096/1, 3096/2, 3096/3, 3096/4, 3096/5, 3096/6, 3096/7, 3098, 3101/1, 3101/6, 3106, 3113/1, 3113/4, 3114/1, 3114/2, 3114/3, 3114/4, 3114/5, 3114/6, 3114/7, 3114/8, 3114/9, 3114/10, 3114/11, 3114/12, 3116/1, 3116/2, 3117, 3118/2, 3118/16, 3118/17, 3119/7, 3120/2, 3120/3, 3120/5, 3120/8, 3121/2, 3121/3, 3121/4, 3121/5, 3121/6, 3122/1, 3122/2, 3122/4, 3122/5, 3122/6, 3122/8, 3123/1, 3123/2, 3124/1, 3124/3, 3124/4, 3124/5, 3124/6, 3124/7, 3124/8, 3124/9, 3124/11, 3124/12, 3124/13, 3125/1, 3125/2, 3126, 3127/1, 3127/2, 3127/4, 3127/7, 3128/1, 3128/6, 3129/11, 3130/1, 3136/5, 3137/1, 3141, 3142, 3143, 3153, 3154, 3156/5, 3156/7, 3156/8, 3156/9, 3156/10, 3156/11, 3156/12, 3156/13, 3157/2, 3157/3, 3157/7, 3157/8, 3158, 3309/3, 3310, 3328, 3329, 3330/1, 3330/2, 3330/3, 3330/5, 3330/6, 3331, 3332/2, 3332/3, 3334, 3979, 3983, 3984, 3986, 5761, 5765, 5766, 5767, 5768/1, 5768/2, 5768/3, 5769, 5770, 5772/1, 5772/2, 5772/3, 5775, 5776, 5777/1, 5777/2, 5778/1, 5778/2, 5778/3;

- комплекс клиничког центра: део парцеле број 5761;

- предшколска установа: делови парцела бр. 3125/1, 3125/2, 3126 и 5767;

- подручна основна школа: делови парцела бр. 942, 943/1 и 943/2;
- парковска површина: део парцеле број 5762;
- површина за хидротехничке захвате: делови парцела бр. 595/4, 655/1 и 1289, 1308/18;
- вододерина: цела парцела број 3105 и део парцеле број 1408;
- мерно-регулациона гасна станица: цела парцела број 655/5.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“ размери 1:2500, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу. 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 последица промене регулационих линија улица. Грађевинске парцеле се најчешће формирају деобом постојећих парцела, под условима датим у овом плану.

3.4.2. 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 налази се на надморској висини од 139 m до 237,5 m. Највиши терен је у средишњем делу обухваћеног простора, а Државни пут IB-21 је на најнижем терену. 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.

Елементи нивелације и регулације дати су на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500. Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполована кота,
- нагиб нивелете.

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено Планом ограничено је:

- са истока, делом планиране саобраћајнице,
- са севера и запада, Државним путем ИБ-21.

Веза Чардака са Сремском Каменицом остварена је Улицом Соње Маринковић која је, надвожњаком изнад Државног пута ИБ-21, повезана са Улицом мајора Тенића.

Веза са Новим Садом и Петроварадином остварена је Државним путем ИБ-21. Планирана саобраћајна веза обухваћеног простора са овим путем је преко сервисне саобраћајнице на коју су планирани прикључци са Чајничком и Горском улицом.

У План је имплементирана траса и начин прикључења на овај пут, а решење је преузето из Плана детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута ИБ-21 на административном подручју града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 26/17).

Конфигурација терена, положај парцела, постојећи саобраћајни коридори и легално и нелегално изграђени објекти утицали су на планирано саобраћајно решење.

Планом су дефинисане сабирне, стамбене и приступне улице, попречних профила ширине од 8 m. Ужи су само колски пролази (ширине од 5 m) и пешачки јавни пролази који су претежно задржани као постојеће парцеле. У свим сабирним и стамбеним улицама, планира се изградња коловоза минималне ширине 3,5 m за једносмерне улице и од 5 m до 7 m за двосмерне. У оквиру колског пролаза, планира се колско-пешачка саобраћајна површина минималне ширине 3,5 m.

Највећи саобраћајни проблем на подручју Чардака су неизграђени тротоари, те су сви учесници у саобраћају приморани да се крећу коловозом. Планом се условљава изградња тротоара у свим улицама, минималне ширине 1,6 m за двосмерне, и минимално 1 m за једносмерне тротоаре. Дуж Улице Соње Маринковић, планира се ширина тротоара од 2 m.

У оквиру попречног профила Улице Соње Маринковић планира се изградња бициклистичке стазе (и ако није учртана на графичким приказима и попречном профилу ове улице). Због специфичне конфигурације Улице Соње Маринковић, траса бициклистичке стазе ће се дефинисати приликом израде пројектне документације.

Поред постојеће линије јавног градског превоза путника (број 69) која саобраћа Улицом др Кетрин Мекфеил и делом Улице Соње Маринковић, планирани геометријски елементи коловоза у Улици Соње Маринковић, омогући ће кретање возилима јавног превоза и овом улицом.

Наведене, планиране интервенције на саобраћајној мрежи обухваћеног простора, омогући ће становницима и корисницима комфорније и безбедније услове за кретање као и већи избор средстава превоза и начина путовања.

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

Могућа је изградња уличних паркинга за путничке аутомобиле и бицикле иако паркинзи нису учртани на графичком приказу број 5 „План саобраћаја, нивелације и регулације“, у размери 1:2500, или у карактеристичном попречном профилу улица. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

3.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Постојећа водоводна мрежа изграђена је у улицама Соње Маринковић, Др Кетрин Мекфеил, Ливаде, Цветној, Повртарској, Планинској, Горској и Сремских партизана са профилима Ø 80 mm и Ø 100 mm. Такође, изграђен је и примарни доводник воде за Буковац, профила Ø 150 mm, као повезни цевовод профила Ø 250 mm између резервоара „Татарско брдо“ и резервоара „Чардак“.

У обухвату Плана налази се резервоар треће висинске зоне водоводног система „Чардак“ са котом дна резервоара 234,4 m н.в. и запремином 1400 m³. Он служи за изравнање потрошње у насељима Буковац и Чардак.

Планом се предвиђа изградња прекидне коморе за изравнавање притисака у водоводној мрежи дела насеља Чардак, које гравитира ка Државном путу ИБ-21. Прекидна комора ће се изградити на парцели број 1308/18 КО Сремска Каменица. Запремина прекидне коморе ће бити 100 m³, а кота дна ће бити на коти од око 200 m н.в. Тачан положај и димензије прекидне коморе и пратеће инфраструктуре утврдиће се кроз израду пројектно-техничке документације.

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm планира се у свим постојећим као и новопланираним улицама.

Планирана мрежа повезаће се на постојећу водоводну мрежу у поменутим улицама и задовољиће потребе за санитарном водом будућих корисника.

Потребе за технолошком водом ће се решавати преко бушених бунара на сопственим парцелама.

Трасе и капацитети планиране водоводне мреже дати су на графичком приказу број 6 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Постојећа канализациона мрежа изграђена је у Улици Соње Маринковић, са профилем Ø 250 mm.

Планирана секундарна мрежа отпадних вода биће профила Ø 250 mm, и изградити се у свим постојећим и новопланираним улицама.

Због савладавања нивелационих разлика планира се изградња црпних станица отпадних вода.

У Улици Соње Маринковић планира се изградња главне црпне станице за насеље Чардак. У новопланираним улицама, западно од Улице Сремских партизана, планира се изградња две црпне станице отпадних вода. Планом се омогућава реализација црпних станица отпадних вода и у регулацији улице, уколико се укаже потреба за тим. Црпне станице извести као подземне објекте, шахтног типа.

Атмосферске воде ће се, у складу са нивелационим карактеристикама терена, одвести према Новоселском и Роковом потоку.

Атмосферска канализација биће реализована у виду отворених уличних канала, ригола поред пута или у виду затворене канализационе мреже где то просторни и хидраулички услови захтевају.

Планирана канализациона мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода.

Трасе и капацитети планиране канализационе мреже дати су на графичком приказу број 6 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:2500.

3.5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) 110/20 kV „Нови Сад 6“, ТС 110/(35)20 kV „Нови Сад 1“ и планирано разводно постројење (РП) 20 kV „Петроварадин“, које ће се налазити на месту садашње ТС 35/10 kV „Петроварадин“. Из ТС 110/20 kV и РП 20 kV ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

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

Према условима Акционарског друштва „Електромрежа Србије“ Београд, планирана је адаптација далеководи 110 kV број 124/1. Адаптација далеководи подразумева замену фазног проводника без повећања пропусне моћи, замену заштитног ужета OPGW ужетом, замену изолације и спојне и овесне опреме, санацију оштећених темељних стопа, замену уземљивача, укидање непотребних преплитаја на далеководу и постављање нових опоменских и фазних таблица. У постојећим коридорима далеководи

могу се изводити санације, адаптације и реконструкције због потреба интервенција или ревитализације система.

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

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

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

Претходно наведени услови важе приликом израде:

- елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода; заштитни појас далековода износи 25 m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника;

- елабората утицаја далековода на потенцијално планиране објекте од електропроводног материјала; овај утицај на цевоводе, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 1000 m од осе далековода;

- елабората утицаја далековода на телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички каблови); овај утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековода у случају градње телекомуникационих водова.

Далековод 35 kV ТС „Нови Сад 1“ – ТС „Петроварадин“ и 20 kV надземне водове на подручју је могуће демонтирати и изградити у регулацијама саобраћајница, према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. Након престанка рада, односно демонтаже ових надземних водова, укинуће се и њихова заштита, а простор под коридором привести намени. До тада се услови заштите морају поштовати. Далековод 35 kV ка ТС 35/10 kV „Сремски Карловци“ до даљег задржава своју трасу.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. На подручју је могућа изградња надземне мреже и стубних трафостаница (у даљем тексту: СТС), а на просторима планиране изградње потребно је изградити и инсталацију јавног осветљења. У случају потреба за већим капацитетима, демонтираће се постојећа СТС у Улици Јурија Гагарина и уместо ње изградити монтажну-бетонску ТС у оквиру комплекса планиране дечје установе. Постојећи 20 kV вод који снабдева СТС „Јурија Гагарина“ потребно је демонтирати и изградити у оквиру постојећих и планираних

јавних површина улица. До тада није дозвољена изградња објеката и инфраструктуре у његовом заштитном коридору. Постојећу надземну и подземну мрежу која је изграђена на осталом грађевинском земљишту потребно је изместити и изградити у оквиру постојећих и планираних регулација улица.

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

Снабдевање топлотном енергијом

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

Подручје насеља Чардак се снабдева из главне мерно-регулационе станице (ГМРС) „Сремска Каменица“, мерно-регулационог станица (МРС) и пратеће гасоводне мреже притиска до 4 bar. За реализацију планираних садржаја се планира изградња нове МРС у северном делу подручја. До планиране МРС потребно је изградити гасовод притиска до 16 bar, а од МРС нову мрежу притиска до 4 bar која ће снабдевати постојеће и планиране потрошаче. Постојећу мрежу притиска до 4 bar је приликом реконструкције постојећих и реализације планираних саобраћајница потребно изместити у коридоре планиране у попречним профилима улица. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије могућа је изградња гасовода притиска до 16 bar и сопствених МРС на парцелама корисника.

Преко подручја прелази гасовод притиска до 16 bar (бивши МГ-02 Госпођинци–Беочин) са својим заштитним појасом укупне ширине 6 m у коме није дозвољена изградња објеката. Планира се измештање овог гасовода у планиране уличне коридоре, уз услове и сагласност Јавног предузећа „Србијасгас“, Нови Сад.

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

Обновљиви извори енергије

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

Соларна енергија

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

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

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи могу се постављати само уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру дејчјих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге у оквиру породичног становања; у пословним и стамбеним комплексима, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док преостали паркинг-простор треба да буде природно заштићен високим зеленилом.

(Хидро) Геотермална енергија

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

Енергија биомасе

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

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

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

3.5.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода у сврху одржавања истих;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;
- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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

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

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

3.5.5. Електронске комуникације

Подручје у обухвату Плана 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 могу се постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. Постојећу надземну мрежу потребно је демонтирати и изградити подземно. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

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

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009'3.96''N 19042'40.02''E. Преко подручја не прелазе радио-релејни коридори Јавног предузећа „Емисиона техника и везе“ Београд.

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

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

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

3.5.6. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења датог на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на

планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава и сл.).

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

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

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

3.6. План уређења зелених површина

Поред тога што има санитарно-хигијенску функцију, зеленило представља важан естетски сегмент сваког простора. Стога је битно искористити сваки слободан део простора и обогатити га зеленилом, које ће простор учинити пријатнијим за живот.

Зелена површина, са елементима пејзажног парка, планира се западно од комплекса објеката здравства. Проценат заступљености високе вегетације треба да износи 60–70 % од укупне парковске површине. Стазе треба да су кружно провучене и да прате изохипсе терена. Такође треба формирати одморишта и видиковце на истакнутим местима. Парковски мобилијар треба да је одговарајућег дизајна и да је од природног материјала. Такође је потребно унети елементе партерне архитектуре (подзиде, степенице, мостиће, фонтане и сл.). У једном делу парковске површине планира се дечије игралиште са потребним реквизитима. Приликом озелењавања овог дела парка водити рачуна о избору биљних врста. Избегавати биљке са бодљама и отровним плодовима.

Избор вегетације треба да се базира већином на аутохтоним врстама дрвећа и шибља, али је потребно увести и мањи проценат декоративне високе и ниске вегетације, као и разнолики цветни асортиман. Заштитни појас парка треба да је формиран од високих стабала дрвећа и шибља у низу, нарочито га треба појачати на већим нагибима терена, због клизишта и ерозије земљишта.

Зелене површине у оквиру основне школе, предшколске установе и комплекса геронтолошког центра планирају се према нормативима и специфичним условима простора. Од укупне површине ових комплекса 50 % треба да припада зеленим површинама. Основни концепт озелењавања наведених простора чини широки зелени заштитни ободни појас, састављен од високе и ниске отпорне вегетације. Улазни делови се уређују декоративном вегетацијом, а остали делови у зависности од функције и коришћења простора. При озелењавању потребно је водити рачуна да се у комплексе унесе што више разнолике вегетације, али да то не буду астмогене, алергогене врсте и врсте са бодљама и отровним бобицама. Простор комплекса геронтолошког центра уређује се на декоративан начин коришћењем парковског асортимана високе вегетације. Клуње и одморишта планирати на сунчаним и засенченим местима.

Парцеле породичног становања, односно вртови, планирају се као декоративно озелењени простори за боравак на отвореном. Декоративно дрвеће и шибље, пузавице и цвеће саставни су део озелењавања, а за планиране ограде користити зимзелене живице

и пузавице: Велике парцеле, осим овако уређених вртова, могу да садрже формиран и мањи воћњак, виноград и повртњак.

Неизграђене површине око објеката вишепородичног становања, хортикултурно уредити, оплеменили високим лишћарским врстама у комбинацији са декоративним пибљем и цветним лејама које би нагласиле прилазе и улазе у објекте. Користити врсте са густим, широким крошњама, које би формирале сеновите делове за што пријатнији боравак корисника простора. Поставку зеленила прилагодити просторној организацији садржаја. Сва планирана паркинг-места треба да су прекривена крошњама листопадних дрвећа, које је смештено у зеленим тракама иза паркинг-простора или иза сваког четвртог паркинг-места.

Комплетан простор који је у обухвату Плана треба опремити урбаним мобилијаром (клупе, канте за смеће, чесме, расвета и сл.).

Поставка новопланираног линеарног зеленила – дрвореда треба да се базира на садржају попречних профила улица. За улице ужег профила, до 15 m, које не могу да садрже са обе стране високо зеленило, користити ниже дрвеће мањих округластих крошњи, или пак формирати једнострану дрворед. Важно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима. Уређење уличног простора оплемењује се поставком жардињера, озелењавањем подзида, мањих скверова – тргова и вертикалним озелењавањем фасада.

Пешачки пролази такође треба да су партерно уређени, а ограде и зидови дуж ових пролаза треба да су обрасли цветајућим и лиснодекоративним пузавицама.

На простору испод електроенергетских коридора изоставља се садња високог дрвећа, а у зависности од величине површине под коридором, формираће се ниска полегла вегетација, декоративни травњаци, цветњаци или пак бобичаво воће и разне повртарске културе.

Заштитно зеленило планира се у функцији заштите земљишта на најстрмијим теренима, а треба да је заступљено отпорном високом и средње високом вегетацијом. Висока вегетација биће заступљена на око 50 % површина, а треба је формирати од отпорних врста лишћара и четинара. Најстрмији потези и шкарпе обрадиће се отпорном вегетацијом која има основну функцију заштите од спирања и ерозије и која је у складу са обликовањем тла.

Избор биљних врста треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом да би се остварио максималан ефекат озелењавања. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета. Ограничити удео једне врсте на 10 % од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа).

Озелењавање унутар обухваћеног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста. На нашим подручјима сматрају се

инвазивним следеће биљне врсте: дивљи дуван (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditchia triacantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynoutria* syn. *Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

3.7. Услови и мере заштите градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада утврђена су културна добра за које су дефинисане мере заштите.

I Непокретно културно добро

Комплекс „Енглеско-југословенске дечије болнице“ у Сремској Каменици, у Улици др Кетрин Мекфеил број 39 (парцела број 5761 КО Сремска Каменица), утврђен је као споменик културе Одлуком о утврђивању Комплекса „Енглеско-југословенске дечије болнице“ у Сремској Каменици за споменик културе („Службени гласник РС“, број 9/15) од 28. јануара 2015. године.

Споменик културе чине главна и помоћна зграда „Енглеско-југословенске дечије болнице“, изграђене 1934. године, и спомен-биста др Кетрин Мекфеил, вајара Ратка Гигића, постављена 1984. године.

Мере заштите овог споменика културе обухватају:

- очување декоративних елемената на фасади,
- ажурно праћење стања и одржавање статичко-конструктивног система, кровног покривача, свих фасада и ентеријера, као и исправност инсталација Споменика културе;
- активирање таванског простора у функцији Споменика културе, уз могућност доградње и надоградње, при чему је неопходно очување складних пропорционалних односа габарита;
- очување амбијенталне вредности комплекса и визура ка реци Дунав;
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност Споменика културе;
- вођење електро и ТТ водова подземним путем;
- коришћење у функцији социјалне и здравствене заштите;
- очување и одржавање спомен-бисте на улазној партији комплекса, оригиналног натписа над улазом и мозаика у улазном холу.

Заштићена околина се налази на парцели број 5671 КО Сремска Каменица, а утврђују се:

- уклањање објекта уз западну границу парцеле;
- ограничена изградња нових сталних или привремених објеката;
- забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;

- забрана постављања далековода, ваздушних електро и ТТ водова (њихово вођење извршити подземно, уз враћање терена у првобитно стање);
- урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање и редовно одржавање простора који је у функцији Споменика културе.

II Археологија

Нема података о постојању локалитета са археолошким садржајем у обухвату Плана.

Мере заштите

Уколико се приликом грађевинских или других радова наиђе на археолошко налазиште, археолошке предмете или остатке некрополе, неопходно је обавестити надлежну службу заштите како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова.

3.8. Услови и мере заштите животне средине

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

Услови и мере заштите животне средине утврђени 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 другом регулативом 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 прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака, као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

Мере заштите ваздуха

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

Планирањем зелених површина дуж саобраћајница, унутар комплекса школе и предшколских установа и на слободним деловима парцела са породичним становањем, побољшаће се микроклиматски услови обухваћеног простора. Решавањем проблема недостатка бициклистичких стаза, као и успостављањем мониторинга ваздуха смањиће се аерозагађење овог простора.

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

Мере заштите вода

Заштита вода на обухваћеном простору оствариће се у складу са:

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

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

Санитарно-фекалне воде у случају да не постоји изграђена јавна канализациона мрежа потребно је испуштати у водонепропусну септичку јаму довољног капацитета.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина пре уливања у јавну канализациону мрежу предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

Мере заштите од буке

Да би се остварила адекватна заштита од буке потребно је да се успостави одговарајући мониторинг животне средине, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у

животној средини, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита земљишта

Неопходно је вршити контролисану примену агротехничких и хемијских мера заштите биља на парцелама породичног становања, како би се тло заштитило од потенцијалног загађења. За одржавање саобраћајница, у зимском периоду, примењивати биоразградиве материјале.

Испитивање квалитета земљишта је потребно вршити 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). Предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја на животну средину.

Управљање отпадом

Поступање са отпадним материјама треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21) и Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно другим прописима из ове области.

На подручју Плана, у оквиру комплекса основне школе и предшколских установа треба обезбедити сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера, који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве наведених корисника. Такође треба да се обезбеди несметан приступ возилима за одношење отпада.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада,

- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења,
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

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

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

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

Заштита природних добара

На простору у обухвату Плана не постоје регистрована заштићена природна добра.

Простор обухваћен Планом налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ (Просторни план подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“, број 8/19)).

У зони утицаја Плана налази се Новоселски поток као локални еколошки коридор, док се локални еколошки коридор Роков поток делом налази у зони утицаја, а делом пролази кроз обухват Плана.

На подручју режима заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора“ ограничава се:

- изградња нових индустријских и прерађивачких погона, као и туристичких и других садржаја, који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљењем, на удаљеност већу од 500 m од границе Националног парка;
- коришћење станишта националне еколошке мреже, на активности које су у складу са потребама очувања станишних типова приоритетних за заштиту и проходности еколошких коридора;
- уношење алохтоних врста које на основу стручне литературе нису инвазивне у Панонском региону.

Мере заштите за еколошке коридоре

Поплочавање и изградњу обала водотока/канала са функцијом еколошких коридора:

- свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења;
- поплочане или изграђене деонице на сваких 200–300 m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила;
- поплочани или бетонирани делови обале, изузев пристана, морају садржати појас који омогућује кретање животиња, првенствено током малих и средњих водостаја;
- обезбедити повезивање зелених површина између вештачких деоница обале, односно зелених површина формираних код еколошких типова обалоутврде на мрежу зеленила на копну.

Обезбедити отвореност водотока са улогом еколошких коридора на целој дужини (извршити ревитализацију коридора код зацењених деоница) и обезбедити проходност уређењем зеленила у зони црпних станица.

Обезбедити очување и редовно одржавање травне вегетације уз обалу (укључујући сервисне стазе, насипе и сл.), као дела еколошког коридора који омогућује миграцију ситним врстама сувих травних станишта.

Прибавити посебне услове заштите природе за примену одговарајућих техничких решења којима се обезбеђује безбедно кретање животиња уз еколошки коридор за израду техничке документације приликом:

- регулације водотока (пресецање меандара, изградња насипа и обалоутврда, продубљивање корита), поплочавања и изградње обала;
- изградње и/или обнављања саобраћајница које се укрштају са еколошким коридорима;
- изградње нових и обнављања старих мостова.

Појас до 500 m од еколошког коридора/станишта

У појасу до 500 m од еколошког коридора забрањено је нарушавање карактеристике хидролошког режима од којих зависи функционалност коридора и опстанак врста и станишних типова.

Појас до 200 m од еколошког коридора/станишта

У појасу до 200 m од еколошког коридора/станишта услов за изградњу укопаних складишта је да се њихово дно налази изнад коте максималног нивоа подземне воде, уз примену грађевинско-техничких решења којим се обезбеђује спречавање емисије загађујућих материја у околни простор.

Планским решењима мора се обезбедити:

- примена мера заштите коридора/станишта од утицаја светлости, буке и загађења;

- дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста.

Појас од 50 m од еколошког коридора/станишта

У појасу од 50 m од еколошког коридора или станишта забрањује се примена техничких решења којима се формирају рефлестујуће површине (нпр. стакло, метал) усмерене према коридору или значајном станишту. Потребно је:

- очувати проходност еколошког коридора површинских вода забраном ограђивања појаса уз обалу, или применом типова оgrade које омогућују кретање ситних животиња;

- обезбедити континуитет зеленог тампон-појаса између простора људских активности и коридора/станишта у ширини од 10 m код постојећих објеката, а 20 m код планираних објеката и то у складу са типом вегетације коридора/станишта;

- објекте који захтевају попличавање и/или осветљење лоцирати на минимум 20 m удаљености од границе коридора/станишта.

Услов за изградњу

Услов за изградњу вештачких површина (паркинг, спортски терени и сл.) је да се на парцели формира уређена зелена површина са функцијом одржавања континуитета зеленог појаса коридора или тампон зоне станишта.

Услов за изградњу саобраћајница са тврдим застором за моторна возила је примена техничких мера којима се обезбеђује безбедан прелаз за ситне животиње и смањују утицаји осветљења, буке и загађења коридора/станишта.

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, у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21).

Мере заштите од ратних дејстава, склањање људи, материјални и културних добара

У обухвату Плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и других објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

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

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

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

3.9. Инжењерско-геолошки и природни услови

Категорије терена према погодности за изградњу

На основу инжењерско-геолошке карте, на простору у обухвату Плана, заступљени су:

- терен погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење: $2,5\text{--}2\text{ kg/cm}^2$),
- терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење: $1,5\text{--}0,5\text{ kg/cm}^2$) и
- терен врло непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење: $< 0,5\text{ kg/cm}^2$).

Литолошка класификација

Литолошку класификацију обухваћеног простора чини:

- преталожен лес, уништена лесна структура; повећан садржај песковите фракције; у односу на лес, смањена кохезија;
- седименти лесних долина; преталожен лес, обогаћен органских материјама; стишљив;
- мозозојски флиш; (конгломерати, пешчари, глинци).

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на обухваћеном простору су:

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

Сеизмичност

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

Према карти сеизмичке рејонизације подручје Плана се налази у зони осмог степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за $\pm 1^\circ$ MCS што је потребно проверити истражним радовима.

Инжењерско-геолошки услови су представљени на графичком приказу број 3, „План намене земљишта“, у размери 1:2500.

Климатске карактеристике

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

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

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

Релативна влажност ваздуха креће се 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.

3.10. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Склањање људи, материјалних и културних добара

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

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

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

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је 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. закони), Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18), и осталим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96) и другим прописима.

3.11. 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).

3.12. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе

Намене простора у оквиру целина за које је основ за реализацију овај план су: породично и вишепородично становање, општеградски центар, јавне службе (основна школа, предшколске установе, комплекс геронтолошког центра, објекти здравствене установе), комуналне површине (површина за хидротехничке захвате, парковска површина и заштитно зеленило).

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

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

Изузетно, комунално опремање се може решити на следећи начин, и то:

- у зонама породичног становања и у парковској површини 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; 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); уколико не постоји могућност прикључења на електроенергетску мрежу, снабдевање се може решити употребом обновљивих извора енергије (фотонапонски колектори, мали ветрогенератори);

- 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 ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

4.1.1. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене

Предшколске установе

Планирају се две предшколске установе: у зони центра, у северном делу и друга у јужној зони, према графичком приказу број 3 „План намене земљишта“, у размери 1:2500.

Капацитет је утврђен према броју деце предшколског узраста (5 % од укупног броја становника), а максимални капацитет за комбиноване дечије установе је 240 деце.

Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник“, број 1/19 и 16/22) одређено је да отвореног простора треба да буде најмање 8 m² по детету.

Табела: Нормиране вредности за предшколске установе

Обухват деце (%)	Радијус (m)	Површина објекта по детету (m ²)	Површина комплекса по детету (m ²)
------------------	-------------	--	--

0,5–3 год.	4–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.
50	100	300–500	8	25–40

Максимална спратност објеката предшколских установа је П+1. Могуће је планирати објекте спратности П+1+Пк али тако да у оквиру поткровне етаже буду искључиво садржаји администрације или помоћне просторије.

Зоне изградње објекта у зони центра Чардака је додатно дефинисана грађевинским линијама.

Предуслов за реализацију је детаљна разрада функционалних и просторних капацитета израдом урбанистичког пројекта.

Основна школа

Планира се подручна основна школа у источном делу простора обухваћеног Планом, према графичком приказу број 3.

Површина грађевинске парцеле је око 1 ha.

Капацитет је утврђен за очекивани број деце основношколског узраста нижих разреда, према пројекцијама раста броја становника. Према нормираним вредностима, по једном ученику планира се 7,5 m² површине објекта, односно 25 m² површине комплекса.

Спратност објекта је до П+1+Пк. Поткровна етажа се планира испод косог крова нагиба приближно 30°. Поткровље се формира без назитка. Осветљење поткровља је вертикалним (до 50 % површине крова) или полеглим прозорима без ограничења.

Простор предвиђен за подручну основну школу се може планирати и за потпуну основну школу, према утврђеним параметрима, ако број становника на простору Чардака буде већи од 3000. Због тога је предуслов за реализацију израда урбанистичког пројекта.

Објекти здравствене установе

Здравствена установа је планирана у објекту некадашње „Енглеско-југословенске дечије болнице“ у Улици др Кетрин Мекфеил број 39, на парцели број 5761. Објекти су део Клиничког центра Војводине. Детаљније делатности објекта је могуће накнадно утврдити, у оквиру намене здравства.

Објекат је заштићен као културно добро – споменик културе.

Спратност главног објекта је до Су+П+Пк, а помоћног објекта је П+Т. Поред постојећег главног и помоћног објекта (некадашње вешернице), није планирана нова изградња објекта на парцели. Могућа је реконструкција постојећих објекта уз могућност пренамене тавана у поткровље, без подизања назитка, односно промене волумена крова. Осветљење поткровља може бити вертикалним или полеглим кровним прозорима.

Неизграђени део парцеле се планира као хортикултурно уређен простор.

Паркирање корисника је планирано на парцели, уз јужни или северни обод, у једном низу.

Ограђивање објекта је планирано комбинованом оградом висине до 1,8 m, с тим да је парапет највише 0,9 m. Према зони заштитног зеленила обавезна је потпуно транспарентна ограда.

Предуслов за интервенције на објектима и грађевинској парцели су услови надлежне службе заштите.

Комплекс геронтолошког центра

Комплекс објеката геронтолошког центра је планиран уз северну границу обухвата Плана.

Планирана парцела је приближне површине 0,25 ha.

Степен заузетости износи до 40 %, а уређене зелене површине се планирају на 30 % површине парцеле комплекса. Зона изградње је дефинисана грађевинском линијом, према графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500. Планирани објекти су спратности до П+1+Пк. Поткровна етажа се планира испод косог крова нагиба приближно 30°. Поткровна етажа се формира без назитка, а осветљење је вертикалним прозорима на највише 50 % површине крова, а могућа је полеглим кровним прозорима без ограничења.

Паркирање за потребе свих корисника је планирано на парцели комплекса, према параметру једно паркинг-место на пет кревета, или једно паркинг-место на 70 m² нето површине објеката комплекса.

Ограђивање објекта је планирано комбинованом оградом висине до 1,8 m, с тим да је парапет највише 0,9 m.

Предуслов за реализацију је детаљнија разрада функционалних и просторних капацитета, и фазност реализације, кроз израду урбанистичког пројекта.

Јавни простори

Уређење јавних простора саобраћајница (улица) се планира на начин којим ће се уз колски саобраћај обезбедити и континуиране пешачке комуникације. Уређење подразумева партерно и хортикултурно обликовање простора, у мери у којој дозвољава ширина регулације. Све пешачке комуникације треба да буду безбедне, односно без архитектонских баријера и примерено осветљене јавном расветом. Застор пешачких стаза може бити од бетонских плоча, односно асфалтиран.

Осим простора улица, планира се партерно и хортикултурно уређење простора раскрснице испред објекта здравствене установе, некадашње „Енглеско-југословенске болнице“, у Улици др Кетрин Мекфеил број 39. Овај мали урбани простор, осим за намену станице јавног градског превоза, има потенцијал да постане сквер зоне центра Чардака за мања окупљања становника. Простор треба да буде поплочан и опремљен урбаним моблијаром по ободу простора. Хортикултурно уређење треба да буде појединачним високим солитарним стаблима. Предуслов за интервенције на овом простору је прибављање услова надлежног завода за заштиту споменика културе, јер је парцела број 5761 КО Сремска Каменица, заштићена околина културног добра.

4.1.2. Правила грађења за објекте осталих намена

4.1.2.1. Општа правила грађења

Правила грађења се односе на објекте у оквиру целог обухвата Плана за намену породичног, вишепородичног становања средњих густина и општеградског центра.

Целокупни простор је превасходно намењен породичном становању, уз пратеће делатности којима се задовољавају првенствено потребе локалног становништва. У том смислу, на подручју обухваћеном Планом нису дозвољене делатности чија технологија рада, време рада и обим транспорта генеришу буку (обраду дрвета и метала, и друго), загађење воде (кланице, обрада специфичних намирница и друго), ваздуха и тла (као производа обраде), односно утичу негативно на стамбене и друге насељске функције.

Посебно се не планирају:

- делатности које генеришу фреквенцију возила или нарушавају услове паркирања (складишта, аутомеханичарске радионице, продаја возила, перионице аутомобила и друго);

- угоститељске делатности (ноћни клубови, ресторани великог капацитета и слично);

- производне или привредне делатности, услужно-занатске делатности које околину могу да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и сл. (пилане, металостругарске радионице, радионице за производњу хемијских производа и друге);

- економски објекти намењени пољопривредној производњи (сточне стаје, испусти за стоку, ђубришне јаме, ђубришта, млекаре, кланице и погони за обраду меса, санитарни пропусници, складишта и магацини);

- изградња нових индустријских и прерађивачких погона, као и туристичких и других садржаја, који су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљењем, на удаљености мањој од 500 m од границе заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора“;

- држање животиња је могуће условно, према Одлуци о држању домаћих животиња („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 12/11, 17/11 – исправка, 1/12, 65/13 – др. одлука, 13/14, 11/15, 33/15 – аутентично тумачење, 63/15, 16/18, 31/19 и 59/19 и „Службени гласник РС“, број 6/21 – УС), у делу који се односи на објекте породичног становања на подручју насељеног места Сремска Каменица.

Парцелација површина осталих намена се спроводи према општим и посебним правилима, према утврђеној регулацији простора обухваћеног Планом. Свака грађевинска парцела мора имати излаз на површину јавне намене – улицу. Грађевинске парцеле се формирају од катастарских парцела у случајевима када својом површином или ширином уличног фронта не задовољавају Планом утврђене параметре, уз изузетке који су утврђени посебним правилима уређења и грађења. За потребе потпуног комуналног опремања постојећих и новоформираних парцела, не планира се даља парцелација и препарцелација постојећих парцела које излазе на јавне саобраћајне површине – улице, чија је регулација мања од 8 m.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу, чији је појас дат на графичком приказу број 3 „План намене земљишта“, у размери 1:2500 као терен са посебним условима за изградњу, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

У зони заштите еколошких коридора од 50 m не планира се употреба рефлектујућих материјала на фасадама објеката (стакло, метал и друго) према еколошком коридору. Размак свих нових објеката једно од других и поплочаних површина у партеру, је минимално 20 m.

Ограђивање парцела свих намена је могуће комбинованом оградом при чему је зидани део максимално 0,90 m, а укупна висина ограде до 1,8 m. Препоручује се да ограда буде потпуно транспарентна.

4.1.2.2. Посебна правила уређења и грађења

Породично становање

Намена породичног становања подразумева изградњу једног стамбеног објекта са максимално две стамбене јединице на грађевинској парцели. У оквиру грађевинске парцеле могућа је изградња једног засебног помоћног објекта или једног анекса стамбеног објекта које је намењен остави или пословању, и један објекат гараже за потребе корисника парцеле. Ове намене (пословање, остава и гаража) је могуће планирати у сутерену или приземљу објекта, или у помоћном објекту, односно анексу. Могуће су делатности из области пословања терцијарног и кварталног сектора (трговина на мало, услуге, сервиси и друге делатности), које не угрожавају функцију становања у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл. Могуће је да сви објекти на парцели буду намењени услугама, искључиво за социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета), здравствене установе и трговине мањег капацитета. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта, посебно решавања паркирања у оквиру парцеле, према параметрима дефинисаним у подтачки 4.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина.

Формирање грађевинских парцела се заснива на утврђивању минималне површине парцеле од 500 m², са минималном ширином уличног фронта 12 m, уз толеранцију до 10 %.

Постојеће парцеле, настале парцелацијом или препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 500 m², али не мању од 300 m². Улични фронт таквих парцела може бити мањи од минимално утврђеног овим планом. Постојеће парцеле се не могу даље уситњавати парцелацијом ако имају фронт ка јавној саобраћајној површини ширине мањи од 8 m. Изузетак је постојећа парцела број 594 која се задржава без промене.

У оквиру ове намене, минимална површина парцеле планиране за социјалне, здравствене и образовне установе је 1000 m^2 .

Максимална величина парцеле се не ограничава.

Максимална нето површина свих објеката на парцели је 480 m^2 .

Максималан индекс заузетости парцеле (објектима, помоћним објектима, надстрешницама и другим) до 1000 m^2 , индекс заузетости је до 40 %. Ако је површина парцеле већа од 1000 m^2 , примењује се индекс заузетости од 40 % који се обрачунава на 1000 m^2 површине парцеле.

Планира се изградња једног слободностојећег породичног или објекта за намену породичног становања, односно социјалне, образовне и здравствене установе са максимално три надземне етаже. С обзиром на конфигурацију терена, могуће је формирање сутерена и/или подрума, односно спратност објекта је Су+П+Пк или П+1+Пк. У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице. За потребе трговине, објекат је спратности П (раван или кров малог нагиба), односно са галеријом над максимално 15 % површине основе.

Други објекти на парцели, искључиво у нестамбеној намени пословања, гаражирања, остава и слично, могу бити спратности до П+Т (или раван/ плитак кров до 10° нагиба), са могућношћу формирања сутеренске и/или подрумске етаже. Анекси су део главног објекта, у форми крила, који са објектом чини исту обликовну целину. Максимална развијена корисна нето површина свих објеката на парцели је 480 m^2 , под условом да је задовољен индекс заузетости.

Нови објекти се постављају на грађевинску линију на којој су постављени непосредно суседни објекти (или један од објеката, ако су различите удаљености од регулационе линије), односно на грађевинској линији удаљеној 3–5 m од регулационе линије. Уколико услови конфигурације терена, односно услови конкретне локације то не дозвољавају, могућа су одступања од овог правила, односно могућа је већа удаљеност, али и мања, минимално 1,5 m између грађевинске и регулационе линије. Изузетак је парцела број 594 на којој је могућа изградња главног новог приземног објекта површине око 87 m^2 .

Могућа је изградња објекта на међи парцеле на којој је већ саграђен објекат на међи непосредно суседне грађевинске парцеле.

Максимална висина објекта је 9 m.

Обликовање објеката је слободно, од традиционалног до савременог. Кровови могу бити коси, равни, односно са малим нагибом. Коси кровови имају нагиб приближно 35° , односно у складу са перформансама кровног покривача. За објекте спратности П+Пк, односно две надземне етаже, поткровље се може формирати са назитком до 1,6 m. Ако је објекат спратности П+1+Пк, максимална висина назитка је 30 cm. Пад кровне равни је у правцу пада терена, односно паралелан са изохипсама. Препоручује се коришћење четвороводних или сложених кровова. Осветљење поткровних етажа је полеглим и/или вертикалним прозорима на 50 % површине крова. У оквиру косог крова не могу се формирати терасе ни лође. Ако објекат има раван или кров малог нагиба, поткровна етажа се формира као повучена, тако да заузима максимално 70 % основе доње етаже. На 30 % површине овако формираног крова

могуће је формирати кровну терасу. Помоћни објекти имају кос или раван кров, с тим да се поткровље формира са минималним назитком до 30 см. Осветљење поткровља је полеглим и/или вертикалним прозорима на 50 % површине крова. Обликовање фасада помоћног објекта треба да буде усклађено са обликовањем главног објекта. Начин обликовања фасада и крова анекса објекта мора у свему да буде усклађено са главним објектом (обликовање фасада и крова, употреба материјала и боја).

За зоне које се налазе на стрмим теренима, препоручује се обликовање планинских кућа фрушкогорског типа са умерено стрмим крововима (нагиба до 45°), са назитком до 30 см, применом камена за ниже етаже и могућом применом дрвета на делу, или целој фасади виших етажа.

Постојећи објекти породичног становања се могу пренаменити, доградити или надоградити, односно могућа је изградња анекса, односно помоћних објеката, уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености, према правилима обликовања и другим параметрима утврђеним Планом. Могуће је задржавање више стамбених објеката на парцели намењеној породичном становању само у процесу озакоњења. Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице до 1,2 m, а изван су коловоза, задржавају се под условом да не ремете водове комуналне инфраструктуре.

Обавезно је решавање паркирања на парцели по принципу једна стамбена јединица једно паркинг-место. За пословне садржаје неопходно је минимално једно паркинг-место на 45 m² бруто површине.

У Улици Соње Маринковић 4 (парцела број 1001), регулациона линија се формира по делу постојећег помоћног објекта на улазу у парцелу из Улице Соње Маринковић, према графичком приказу број 3.

На парцелу број 992/1, на углу Гогољеве и Повртарске улице планира се повлачење грађевинске од регулационе линије за минимално 1 m у делу уличног фронта у Гогољевој улици, изван зоне инфраструктурног коридора са заштитним појасом. Само за ову парцелу могуће је формирање објекта на међи са суседном парцелом али под условом да је 4 m удаљена од суседног главног објекта и није могуће формирање отвора према суседу, уз поштовање правила утврђених планом (индекса заузетости парцеле, минималне површине за озелењавање и друго) и других параметара.

Породично становање у затвореним комплексима

Намена породичног становања у затвореним комплексима могуће је на грађевинским парцелама минималне површине 1800 m².

Становање у затвореним комплексима подразумева изградњу квалитетнијих објеката, а услови за реализацију подразумевају:

- основни модул (припадајућа површина комплекса по објекту) је 450 m²;
- објекти су слободностојећи;
- минимално три стамбена објекта;
- индекс заузетости парцеле је до 35 %;
- спратност објекта је од П (раван или кров малог нагиба) до П+1+Пк;
- сваки објекат може имати до две стамбене јединице;

- слободне и зелене површине за заједничко коришћење заузимају око 50 % парцеле ($\pm 5 \%$);
- манипулативне и саобраћајне површине око 20 % парцеле ($\pm 5 \%$).

Повећавањем броја стамбених јединица, увећава се површина комплекса за по један основни модул, уз могућност задржавања ширине фронта и заузетости парцеле.

Објекти могу бити изграђени као слободностојећи, двојни, у прекинутом или непрекинутом низу.

Могуће су и нестамбене делатности у оквиру комплекса, у делу или целом објекту комплекса до 20 % бруто изграђене површине комплекса.

Зелене површине и слободни простори се планирају за хортикултурно уређење, у оквиру којих се могу планирати и поплочане површине (платои, игралишта) до максимално 10 % зелене површине.

Паркирање или гаражирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити у оквиру комплекса, према нормативу један стан – два паркинг-места. Гараже се могу градити у оквиру објекта, као његов анекс или као засебан објекат уз поштовање индекса заузетости парцеле. Паркинг за становнике и/или посетиоце се формира у оквиру манипулативних и саобраћајних површина, до дефинисаног индекса заузетости за ову намену.

За реализацију ових комплекса обавезна је разрада урбанистичким пројектом којим се одређује положај и димензије објеката, начин приступа, гаражирања и паркирања, озелењавање и уређење слободних простора. Код израде урбанистичког пројекта, дефинисаће се парцеле под објектима и јединствена блоковска парцела за заједничко коришћење. Осим наведених услова, у урбанистичком пројекту је неопходно посветити пажњу уређењу слободних површина и њиховом озелењавању.

Мањи спортско-рекреативни комплекси

Могућа је изградња спортско-рекреативних комплекса, у оквиру намене породичног становања, са спортским теренима на отвореном и пратећим садржајима.

Минимална површина парцела је 2000 m².

Минимални фронт парцеле је 25 m.

Отворени спортски терени могу заузети до 40 % површине парцеле, а слободне и зелене површине минимално 50 % површине парцеле.

Могућа је изградња пратећих објеката (оставе, свлачионице, надстрешнице и слично) спратности П (раван или кров малог нагиба), са максималним индексом заузетости до 10 % површине парцеле.

Обавезно је решавање паркирања на парцели комплекса за запослене и за кориснике (минимално пет паркинг-места).

За реализацију комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта, којим би се одредио положај објеката, димензије и обликовање објеката, начин приступа и паркирања, озелењавање и уређење слободних простора.

Вишепородично становање

За намену вишепородичног становања планирају се три грађевинске парцеле планиране за вишепородично становање средњих густина, у блоку окруженом улицама Соње Маринковић, Др Кетрин Мекфеил, Новом 1 и Новом 2. Грађевинске парцеле формираће се према графичком приказу број 3.1. „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације центра Чардака“, у размери 1:1000.

На парцели „А“ се планира један стамбено-пословни објекат спратности $2\text{Су}+\text{П}+3+(4.\text{пов})$ с тим да површина повучене етаже чини максимално 40 % од површине приземља. Индекс заузетости парцеле „А“ је 50 %. Кота нивелете приземља објекта „А“ се утврђује висинска кота на Улици др Кетрин Мекфеил. На парцелама „Б“ и „В“, планирају се стамбени комплекси објектима спратности $\text{Су}+\text{П}+3+(\text{пов.4})$ до максималног индекса заузетости 40 % за парцелу „Б“ и индекса заузетости до 50 % за парцелу „В“, с тим да површина повучене етаже чини максимално 40 % површине приземља. На парцели „А“, поред намене вишепородичног становања, приземље објекта је планирано за намену пословања (пошта, банка, библиотека и друге пословне и услужне делатности локалног нивоа), компатибилне са функцијом становања. За ову намену објекта на парцели „А“ могуће је планирати и неке делове сутеренске етаже изнад нивоа терена. Ове делатности не смеју да генеришу већу фреквенцију возила и корисника, односно оне које не стварају буку и не обављају основну делатност поћу. Могућа је обједињавање парцела „Б“ и „В“, а у том случају, индекс заузетости је 50 % за обједињену парцелу. Због величине тако обједињене парцеле, намене стамбених комплекса, планираног индекса изграђености и услова траса инфраструктурних коридора, за ове парцеле била би обавезна детаљнија разрада урбанистичким пројектом.

Сви објекти се планирају као слободностојећи.

Сви објекти могу имати једну или више подрумских етажа, уколико геомеханички услови земљишта и други технички услови то дозвољавају. Подрумску етажу планирати преваходно за гаражирање возила.

Објекти могу да имају препусте на фасадама. На уличним фасадама објекти могу имати само еркере на 50 % површине фасаде, осим према Улици Нова 2. На осталим фасадама могу се формирати еркери, балкони, односно лође на максимално 50 % површине фасаде.

Планирају се равни, или кровови малог нагиба. Раван кров може бити озелењен.

Неизграђене површине парцеле ће се партерно и хортикултурно уредити. У оквиру ових површина неопходно је обезбедити паркирање возила па нормативу једна стамбена јединица – једно паркинг-место, а за пословне садржаје једно паркинг-место на 70 m^2 пословног простора. Паркирање се може обезбедити и у делу сутеренских и подрумских етажа. Минимум 50 % слободних површина мора бити намењено хортикултурно обликованом зеленилу. Колски приступи парцелама „А“, „Б“ и „В“ су из улица Др Кетрин Мекфеил, Нове 1 или Нове 2. До реализације Улице Нова 2, парцела „В“ се може приступити и из Улице Соње Маринковић.

Реализација објеката који се налазе у оквиру енергетског коридора, према графичким приказима бр. 3 „План намене земљишта“ и 7 „План енергетске инфраструктуре“, оба у размери 1:2500, односно број 3.1. „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације центра Чардака“ у размери 1:1000 је могућа након измештања, односно каблирања далековода енергетске инфраструктуре.

У случају обједињавања парцела „Б“ и „В“, предуслов за реализацију овако обједињеног комплекса је израда урбанистичког пројекта.

Општеградски центар

У оквиру општеградског центра планира се стамбено-пословни комплекс.

Индекс заузетости парцеле је до 50 %. Обавезно је формирање слободних зелених површина на минимално 30 % површине парцеле, а остатак површине парцеле би био намењен за саобраћајне и манипулативне површине.

Објекти су спратности 4По/Су+П+3+ (4.пов.), уз услов да површина повучене етаже чини максимално 60 % од површине приземља.

Цела приземна етажа је намењена пословању (тржни центар, банка, пошта, вртић и сл.). Остале етаже се намењују вишепородичном становању. На повученом четвртом спрату се планира пентхаус стамбени простор са озелењеним кровом и базеном. Паркирање се планира у сутеренској и подрумским етажама уз обавезно обезбеђивање паркинг-места према нормативима минимум једно паркинг-место – једна стамбена јединица односно 70 m² пословног простора једно паркинг-место.

Објекти могу да имају препусте у виду еркера на свим фасадама. Планирају се кровови малог нагиба или равни. Равни кровови се формирају као проходни или непроходни, а могу бити озелењени.

Колски приступ се планира из Улице Нова 1 и/или Улице Нова 2, а до реализације Улице Нова 2, посредно би био могућ из Улице Соње Маринковић.

За планирану парцелу намењену општеградском центру обавезна је разрада урбанистичким пројектом, којим ће се прецизно дефинисати намене и распоред појединачних објеката, али и дефинисати положај прикључака на комуналну инфраструктуру.

4.1.2.3. Зоне са посебним условима за градњу

Зоне коридора инфраструктурних водова

У оквиру зоне коридора се не планирају објекти високоградње.

У случају каблирања водова енергетске инфраструктуре за ове просторе се примењују општа и посебна правила у складу са планираном наменом.

За објекте који су већ реализовани, неопходна је сагласност надлежног електроенергетског предузећа.

Зона терена недовољне носивости и клизишта

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

Терен на подручју обухваћеним Планом категорисан је према погодностима за градњу. Терен погодан за градњу (носивости веће од 2 kg/cm^2) заузима северне и централне делове подручја, а непогодан (носивости $1.5\text{--}0.5 \text{ kg/cm}^2$) у источном делу, а врло непогодан, односно неупотребљив за изградњу (носивости 0.5 kg/cm^2) југоисточном делу подручја, према графичком приказу број 3 „План намене земљишта“ у размери 1:2500.

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

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, као и за парцелу на којој је изграђен објекат, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу који је означен на графичком приказу број 3, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања. За нове објекте се препоручује, у зависности од спратности и габарита, спровођење статичких испитивања у циљу добијања најекономичнијег и најсигурнијег начина фундирања сваког објекта.

Стабилност терена

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

Режим нестабилних падина и умирених клизишта обухвата делове простора Чардака, и подразумева:

- изградњу објеката према условима из Плана (величина парцеле, спратност, индекс заузетости);

- реконструкцију постојећих објеката и изградња нових, као и изградња инфраструктуре, уз услов да се у сваком конкретном случају спроведу гео-механичка истраживања.

Зоне еколошких коридора

У појасу до 200 m од еколошког коридора/станишта подземне етаже објеката (укопане или полуукопане) морају бити изнад коте максималног нивоа подземне воде. У појасу од 50 m од еколошког коридора/станишта, не планира се употреба рефлектујућих површина (стакло, метал и друго) усмерених према коридору или значајном станишту. У овом појасу објекти и површина за људске активности морају бити одвојени озелењеним коридорима у ширини од 10 m код постојећих, а 20 m код планираних објеката, односно минимално 20 m за објекте који захтевају поплочавање

и/или осветљење. Озелењени у складу са типом вегетације коридора/станишта, како је дефинисану у пододелку 3.6. План уређења зелених површина.

Прибавити посебне услове заштите природе за примену одговарајућих техничких решења којима се обезбеђује безбедно кретање животиња уз еколошки коридор за израду техничке документације приликом:

- регулације водотока (пресецање меандара, изградња насипа и обалоутврда, продубљивање корита), поплочавања и изградње обала;
- изградње и/или обнављања саобраћајница које се укрштају са еколошким коридорима;
- изградње нових и обнављања старих мостова.

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 („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), и осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама,
- Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).

На приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом стандарда, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то на графичком приказу број 5 „План саобраћаја, нивелације и регулације“ 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 и 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 бициклическе стазе преко коловоза нивелационо решење мора бити такво да бициклическа 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 бициклическе стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

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

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен на графичком приказу. 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 бициклическе стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклическа 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.

Потребан број паркинг-места одређује се на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место у односу на нето површину објекта – корисног простора, на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно паркинг-место на 70 m² корисног простора;
- пошта – једно паркинг-место на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно паркинг-место на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објект – једно паркинг-место на користан простор за осам столица;
- хотелска установа – једно паркинг-место на користан простор за 10 кревета.

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.

Паркинзи треба да се уреде у тзв. „перфорираним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“ или сличним елементима (типа перфорираним бетонским плочама – растер са травом), који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила, и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицања воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234:2020, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на два паркинг-места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

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 постављају се тако да водоводна мрежа задовољни 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 од 0,7 до 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.

За вишепородичне стамбене објекте, водомери за мерење потрошње воде постављају се у шахтовима лоцираним ван објекта, на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије, и у просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта. Просторија за водомер мора бити лоцирана уз регулациону линију, према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према 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 објекта 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 постављају се тако да се задовоље прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

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

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

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

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту прикључка новопланираног на 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 „Воловод 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.

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материје, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода, до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

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

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

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

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

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

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1.

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

Водни услови

На обухваћеном простору нема водопривредних објеката, а услови заштите вода дати су у одељку 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА, пододељак 3.8. Услови и мере заштите животне средине, део Мере заштите вода.

Услови за пројектовање и уређење водотокова у функцији еколошких коридора

Поплочавање и изградњу обала водотока/канала у функцији еколошких коридора свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења. Поплочани или бетонирани делови обале морају садржати појас који омогућује кретање животиња, првенствено током малих и средњих водостаја. Приликом пројектовања, обезбедити повезивање зелених површина између вештачких деоница обале, односно зелених површина формираних код еколошких типова обалоутврде са мрежом зеленила на копну.

Обезбедити отвореност водотока са улогом еколошких коридора на целој дужини (извршити ревитализацију коридора код зацењених деоница) и обезбедити проходност уређењем зеленила у зони црпних станица.

4.2.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за изградњу у близини далековода 110 kV

Технички услови и препоруке за изградњу објеката у близини далековода 110 kV су:

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

- приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода; терен испод далековода се не сме насипати.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператора.

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

4.3. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за:

- породично становање у затвореним комплексима,
- мање спортско-рекреативне комплексе,
- зону вишепородичног становања на обједињеној парцели „Б“ и „В“,
- предшколске установе,
- основну школу,
- комплекс геронтолошког центра и
- општеградски центар (пословање, спорт, туризам и рекреација).

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 и то за: породично становање у затвореним комплексима, мање спортско-рекреативне комплексе, зону вишепородичног становања у случају обједињавања парцела „Б“ и „В“, предшколске установе, основну школу, комплекс геронтолошког центра и зону општеградског центра (пословање, спорт, туризам и рекреација).

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. Положај у Генералном урбанистичком плану	A4
2. Извод из Плана генералне регулације	A3
3. План намене земљишта	1:2500
3.1. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације центра Чардака.	1:1000
4. План регулације површина јавне намене	1:2500
5. План саобраћаја, нивелације и регулације.....	1:2500
6. План водне инфраструктуре.....	1:2500
7. План енергетске инфраструктуре	1:2500
8. Синхрон план инфраструктуре	1:2500
– Попречни профили улица.....	1:100.

План детаљне регулације простора Чардака 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 простора Чардака 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 у целости да важи План детаљне регулације простора „Чардак“ у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада“, број 41/07).

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

Образложење

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), 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 8. Закона о планирању и изградњи и члану 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада.

Скупштина Града Новог Сада је на XVIII седници 7. априла 2017. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици обављен је у периоду од 5. маја 2017. године до 19. маја 2017. године. У току раног јавног увида пристигла је једна примедба.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 190. седници одржаној 2. марта 2018. године извршила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, пре његовог излагања на јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на јавни увид у периоду од 20. септембра 2018. године до 19. октобра 2018. године. У току трајања јавног увида достављене су 22 примедбе. Имајући у виду да се прихватањем примедби Нацрт плана значајније мења, Комисија је закључила да је потребно Нацрт плана изложити на поновни јавни увид.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 64. седници одржаној дана 26. септембра 2019. године и 88. седници одржаној 21. маја 2020. године извршила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, пре његовог излагања на поновни јавни увид, о чему је сачинила Извештај број V-35-114/18 од 21.05.2020. године.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на поновни јавни увид у периоду од 11. фебруара 2021. године до 25. фебруара 2021. године. У току трајања поновног јавног увида достављена је 21 примедба. Имајући у виду да се прихватањем 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 139. седници одржаној 29. јула 2021. године извршила стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, пре излагања дела Нацрта на поновни јавни увид, о чему је сачинила Извештај број V-35-114/18 од 29. јула 2021. године.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 7. седници одржаној дана 1. септембра 2022. године разматрала нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, пре његовог излагања на поновни јавни увид, о чему је сачинила посебан Закључак број V-35-114/18 од 1. септембра 2022. године.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на поновни јавни увид у периоду од 27. јануара 2023. године до 10.

фебруара 2023. године. У току трајања поновног јавног увида достављено је седам примедби и три примедбе након рока. Имајући у виду да се прихватањем примедби Нацрт плана значајније мења, Комисија је закључила да је потребно Нацрта плана у целости изложити на поновни јавни увид.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 38. седници одржаној 18. маја 2023. године разматрала нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, пре његовог излагања на поновни јавни увид, о чему је сачинила Извештај број V-35-114/18 од 18. маја 2023. године.

Планом је обухваћено грађевинско подручје површине 136,51 ха, у јужном делу Катастарске општине Сремска Каменица.

Плански основ за израду Плана представља План генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 32/13, 9/21, 28/21 – др. план, 52/21 и 42/22), којим је утврђена обавеза израде плана детаљне регулације за обухваћени простор, а обухваћени простор намењен је за: породично становање до П+1+Пк, вишепородично становање средњих густина, општеградски центар, здравствену установу, основну школу, предшколске установе, комплекс геронтолошког центра, градске сабирне улице, површине за хидротехничке захвате, парковске површине, зелене површине и заштитно зеленило. Планом генералне регулације Сремске Каменице са окружењем су такође утврђена нова решења за неколико зона и локалитета у обухвату Плана.

Планом детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици утврђена је граница и обухват грађевинског подручја Плана, 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 и правила уређења и правила грађења по целинама и зонама.

Циљ израде и доношења Плана је омогућавање оптималног решења за уређење и развој простора у обухвату Плана, у складу са условима утврђеним Планом генералне регулације Сремске Каменице са окружењем, а у циљу очувања посебних урбанистичко-архитектонских вредности и услова за даљи развој.

Посебне услове за израду Плана доставили су: Јавно предузеће „Електропривреда Србије“, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“; Јавно предузеће „Србијагас“ Нови Сад; Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво Београд; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Покрајински завод за заштиту природе; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; Министарство одбране, Управа за инфраструктуру, Сектор за материјалне ресурсе; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Акционарско друштво „Електромрежа Србије“ Београд; Јавно предузеће „Војводинашуме“ Петроварадин; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Јавно предузеће „Емисиона техника и везе“ Београд.

ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић

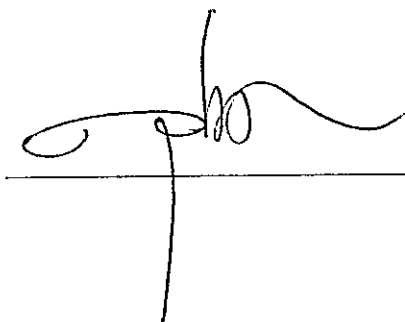
На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЧАРДАКА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ:

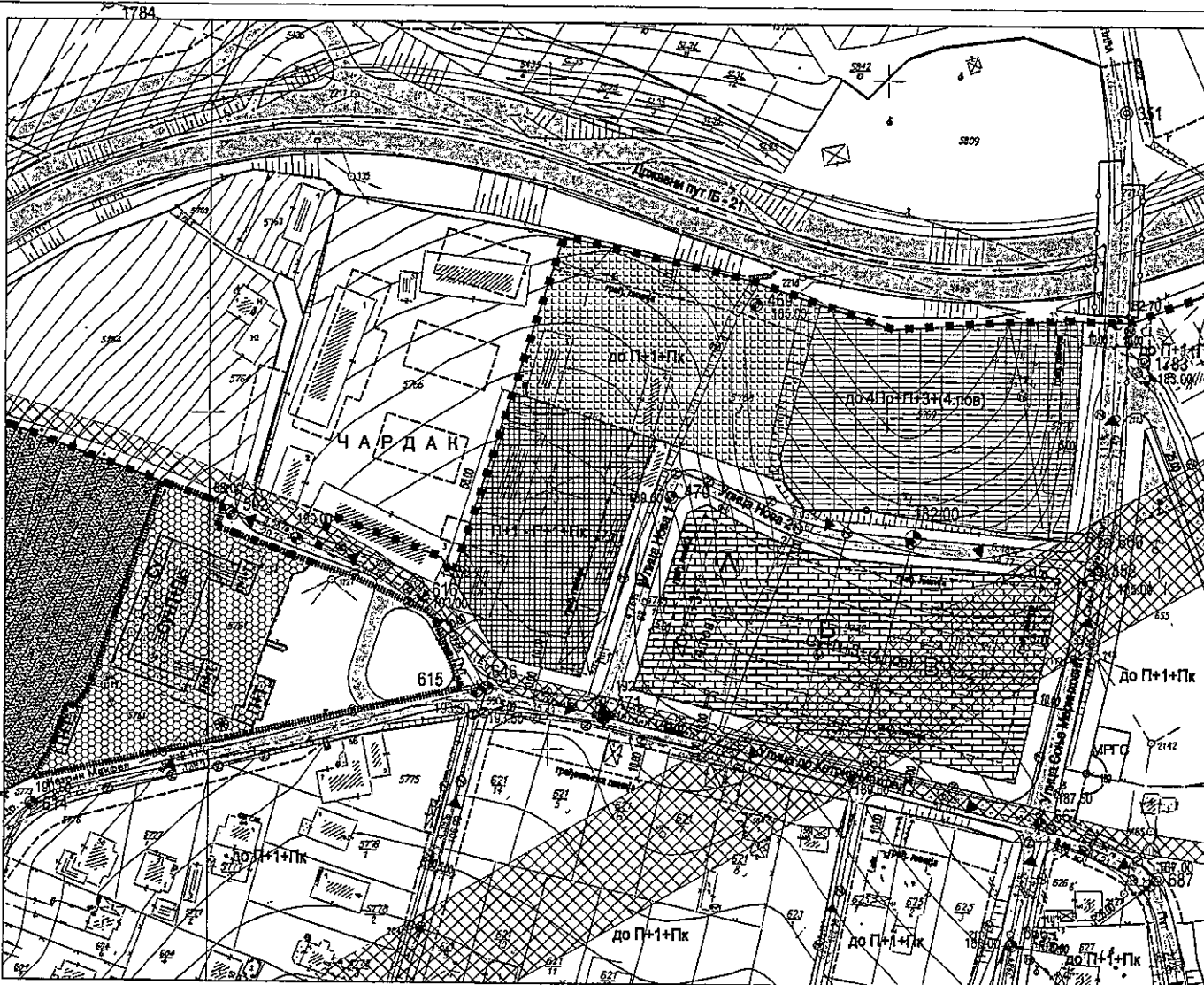
– ПРИПРЕМЉЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА, КАО И ДА ЈЕ

– ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



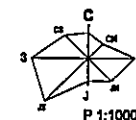
У Новом Саду, 2.10.2023. године



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЧАРДАКА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА, САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И
РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА ЧАРДАКА

- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (напомен: капацитет инфраструктурног коридора)
- ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР (пословање, спорт, туризам и рекреација)
- ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА
- КОМПЛЕКС ЗДРАВСТВЕНЕ УСТАНОВЕ
- КОМПЛЕКС ГЕРОНТОЛОШКОГ ЦЕНТРА
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ПАРКОВСКА ПОВРШИНА
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
- ПОВРШИНА ЗА ХИДРОТЕХНИЧКЕ ЗАХВАТЕ
- ИНФРАСТРУКТУРНИ КОРИДОРИ СА ЗАШТИТНИМ ПОЈАСОМ
- ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА
- МРТС
- МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНА ГАСНА СТАНИЦА
- ДРУМСКИ ОБЈЕКАТ
- КОЛОВОЗ
- БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
- ЗАШТИЋЕНО КУЛТУРНО ДОБРО - СПОМЕНИК КУЛТУРЕ
- ЗАШТИЋЕНА ОКОЛИНА КУЛТУРНОГ ДОБРА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ОБАВЕЗНО ПРИПАЈАЊЕ ПАРЦЕЛЕ
- МОГУЋЕ ПРИПАЈАЊЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



ПРЕДСЕДНИК СОПСТВЕНИК ГРАДА НОВОГ САДА
ЈЕЛЕНА МАРИЊЕВИЋ РАДОМИРОВИЋ

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III			
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЧАРДАКА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ			
НАЗИВ ПЛАНА	До Државног пута 15-21, дилатација	НАЗИВ БАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА, САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА ЧАРДАКА
ОД ОБОЈАНИ УРБАНИСТА	До Државног пута 15-21, дилатација	НАЧИН НАЧИН КОРАЊЕ	ГРАД НОВИ САД
ОБРАЗЛОЖЕЊЕ	До Државног пута 15-21, дилатација	БРОЈ ЗАДАКА	Датум
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С. Милићковић, дилатација	1.4.16/16	09. 2023.
ДИРЕКТОР	Д. Милићковић, дилатација	РАЗМЕР	БРОЈ
		1:1000	3.1

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-114/18
Дана: 02. 03. 2018. године
НОВИ САД

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

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, обављена је на 190. седници Комисије за планове одржаној 02.03.2018. 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 .

190. седници присуствовали су: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Радоња Дабетић, Зоран Вукадиновић и Милан Ковачевић.

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

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

1. Да је Одлука о изради плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици усвојена на XVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 07. априла 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 17/2017) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици на животну средину.

2. Да је Концептуални оквир плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици био изложен на раном јавном увиду у периоду од 05. до 19. маја 2017. године.

3. Да је текст за Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, Комисија за планове разматрала на 190. седници, одржаној 02. марта 2018. године и констатовала да је исти припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).

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

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

Овај извештај је саставни део записника са 190. седнице Комисије за планове.

Извештај доставити:

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

Секретар Комисије

Нада Милић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије

Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

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

Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-114/18
Дана: 29. 05. 2019. године
НОВИ САД

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

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 35. (јавној) седници која је одржана дана 28.02.2019. 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, и на 48. седници која је одржана дана 29.05.2019. године у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад у великој сали на трећем спрату са почетком у 09,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

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

48. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије за планове, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Нада Милић, секретар Комисије, Зорица Флорић Чанадановић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици усвојена је на XVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 07. априла 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 17/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици био је на раном јавном увиду у периоду од 05.05.2017. године до 19. 05. 2017. године.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, Комисија за планове (претходног сазива) извршила је на 190. седници одржаној 02.03.2018. године и том приликом дала позитивно мишљење на исти, уз потребне мање корекције.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици је изложен на јавни увид у периоду од 20.09.2018. године до 19.10.2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 19. септембра 2018. године). У току јавног увида достављено је 22 (двадесетидве) примедбе на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 35. (јавној) седници, одржаној 28.02. 2019. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 25.02. 2019. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

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

У затвореном делу седнице, Комисија је донела посебан закључак којим одлаже закључивање по приспелим примедбама док обрађивач плана још једном не преиспита свој став наведен у Извештају о спроведеном јавном увиду за примедбе број 7 и 12.

На 48. седници, која је одржана 29. 05. 2019. године, Комисија за планове наставила је разматрање приспелих примедби, предлога и сугестија на Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици као и Допуну извештаја о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици чији је саставни део изјађњење Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције за поступак експропријације катастарских парцела које су предмет примедбе број 7.

У затвореном делу 48. седнице Комисија за планове констатовала је да је у току јавног увида поднето 22 (двадесетидве) примедбе, које су доставили:

1. Г. Саво Китић, Ливаде 64, Ср. Каменица;
2. Г-ђа Вјера Миздрак, Ливаде 16а, Ср. Каменица;
3. Г. Бранимир Јанковић, г. Љубомир Методијевић, и г. Милорад и г-ђа Стојанка Марков, Улица Нова 2, Ср. Каменица;
4. Месна заједница "Сремска Каменица" (г. Милорад Ђајић, Сремска Каменица);
5. Месна заједница "Сремска Каменица" (г. Драган и г-ђа Рената Пекић);
6. Г-ђа Ружица Миловић – Киноли и други из Ср. Каменице, преко адвоката г. Андрије Чика;
7. Г. Антонио Вичевић и г-ђа Татјана Вичевић, Сремских партизана 32, Ср. Каменица;
8. Г. Томислав Ристић и други, Улица Соње Маринковић, Ср. Каменица;
9. Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције, Стевана Брановачког 3, Нови Сад;
10. Г. Милош Радивојша и остали, Јованке Стојковић 3, Ср. Каменица;
11. Г – ђа Радојка Јаћимовић и други, Улица Нова 1, Ср. Каменици;
12. Г- ђа Соња Обрадовић, Фрушкогорска 47, Лединци;
13. Месна заједница "Сремска Каменица" (г. Драган Јанковић);
14. Г. Младен Пејчић, Гундулићева 14, Нови Сад;
15. Становници Улице сремских партизана, Ср. Каменица;
16. Г. Вељко Ризнић, Улица сремских партизана 15, Ср. Каменица;
17. Г. Богдан Алексић, Улица Соње Маринковић.36, Ср. Каменица;
18. Г. Драган Бобар, Улица Кетрин Макфел 45, Ср. Каменица;
19. Фирма "Ваер", Улица Гогољева 28, Нови Сад;
20. Фирма "Ваер", Улица Гогољева 28, Нови Сад;
21. Г. Недељко Шовљански, Ср. Каменица;
22. Г-ђа Љиљана Мандић, Нови Сад.

Примедба број 1

Примедбу је поднео г. Саво Китић, Ливаде 64.

Примедба се односи на парцелу број 658/1 на којој се налази породична кућа за становање у процесу легализације (под бројем V-351-3069/05). Објекат је опремљен привременим прикључак на електроенергетску, водоводну и мрежу телекомуникација.

Примедбом се предлаже да се предметна парцела планира као грађевинска.

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

Примедба број 2

Примедбу је поднела г-ђа Вјера Миздрак, Ливаде 16а.

Примедба се односи на парцелу број 650 на којој се налази породична стамбена кућа. Објекат има прикључке на електроенергетску, водоводну и телекомуникациону мрежу. Примедбом се предлаже легализација, односно задржавање објекта.

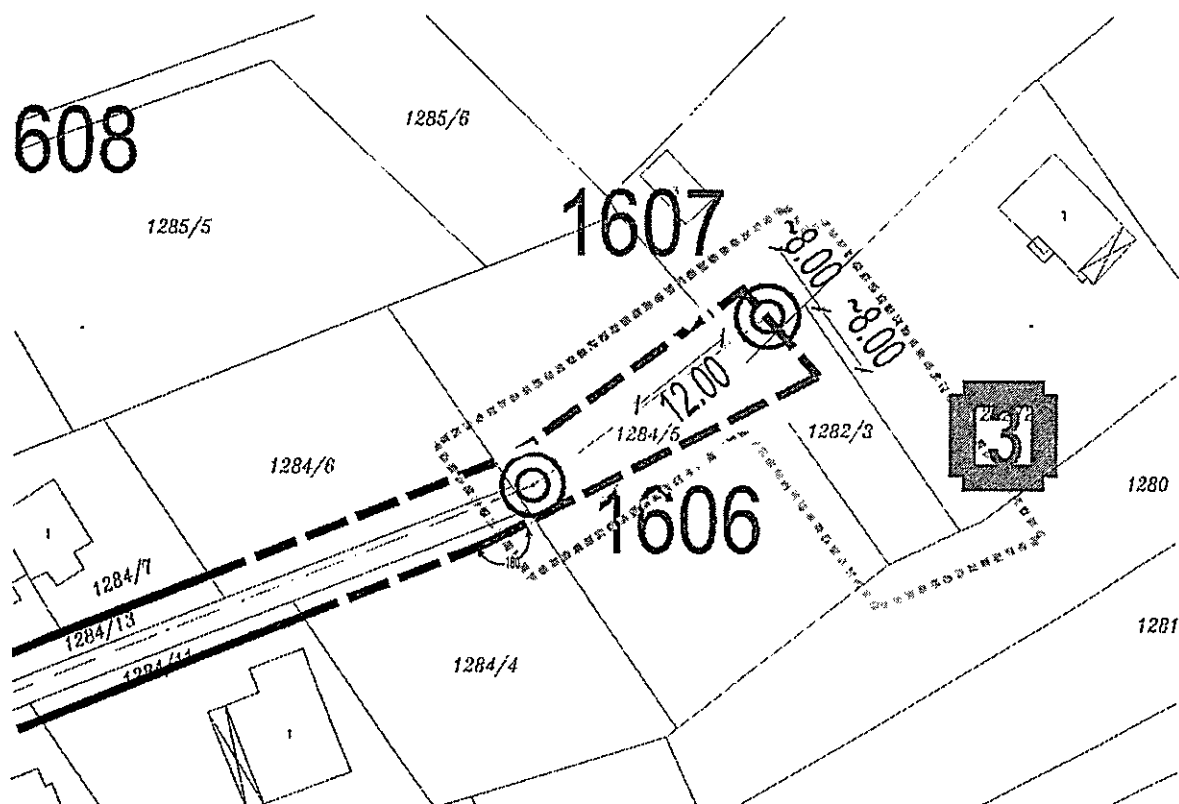
Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 3

Примедбу су поднели Г. Бранимир Јанковић, г. Љубомир Методијевић, и г. Милорад и г-ђа Стојанка Марков, Улица Нова 2.

Примедба се односи на приступ парцелама са Улице Нова 2 на њеном источном крају. Предлаже се задржавање правца осовине Улице Нова 2 у целој њеној дужини, односно корекција правца осовине од осовинске тачке 1606 до осовинске тачке 1607. На начин предложен у примедби пратећом скицом, и уз сагласности свих корисника/власника парцела, добило би се квалитетније решење, а задржао довољан приступ свим парцелама са планиране површине јавних намене саобраћајнице.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Прихвата се делимична корекција регулације саобраћајнице према скици која је саставни део Извештаја о спроведеном јавном увиду.



Скица број 1: Примедба 3 – предлог нове регулације саобраћајнице (жутим линијама).

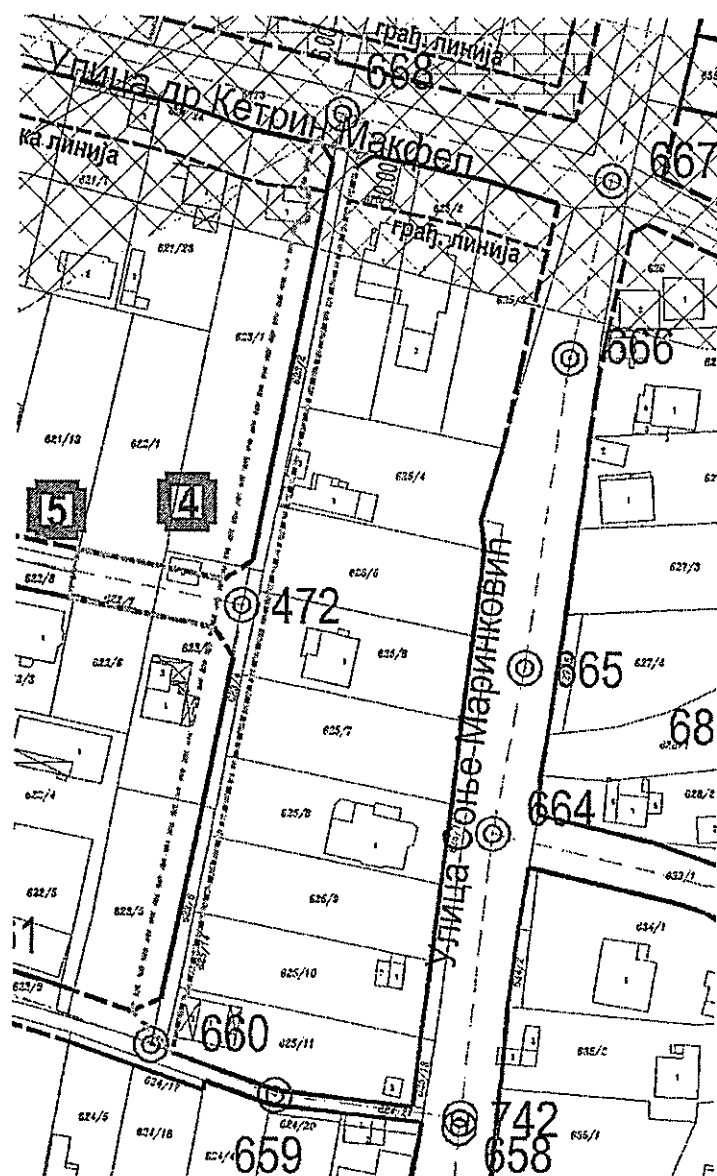
Примедба број 4

Примедбу је поднела Месна заједница "Сремска Каменица" у име становника Ђурђевданске улице. Образложење примедбе је дао г. Милорада Ђајића, Ђурђевданска 14, Сремска Каменица.

Примедба се односи на парцелу број 623/3. Примедбом се тражи колски приступ са јавне површине саобраћајнице Ђурђевданске улице, јер сада приступа са суседне парцеле осталог грађевинског земљишта број 625/5, односно посредно из Улице Соње Маринковић.

Примедбом се предлаже да се у програм рада за 2019. годину уврсти изградња планираног продужетка Ђурђевданске улице до предметне парцеле. Примедбом се такође предлаже да се не планирају споредни, северни и јужни крак Ђурђевданске улице преко парцела бр. 622/1 и 623/1 јер оне имају приступ и са улица Кетрин Мекфал и Виноградарске. Примедбом се наглашава и да све парцеле између ова два крака и Улице Соње Маринковић, користе приступ искључиво из ове улице.

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



Скица број 2: Примедба 4 – предлог новог решења регулационе линије.

Примедба број 5

Примедбу је поднела Месна заједница "Сремска Каменица" у име становника Ђурђевданске улице, г. Драган и г-ђа Рената Пекић. Примедба се односи на парцеле бр. 622/6 и 622/7. Примедбом се предлаже да се ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад обрати "служби Града Новог Сада да ураде и предложе улицу која по генералном урбанистичком плану постоји од 1997. године, али само на папиру".

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

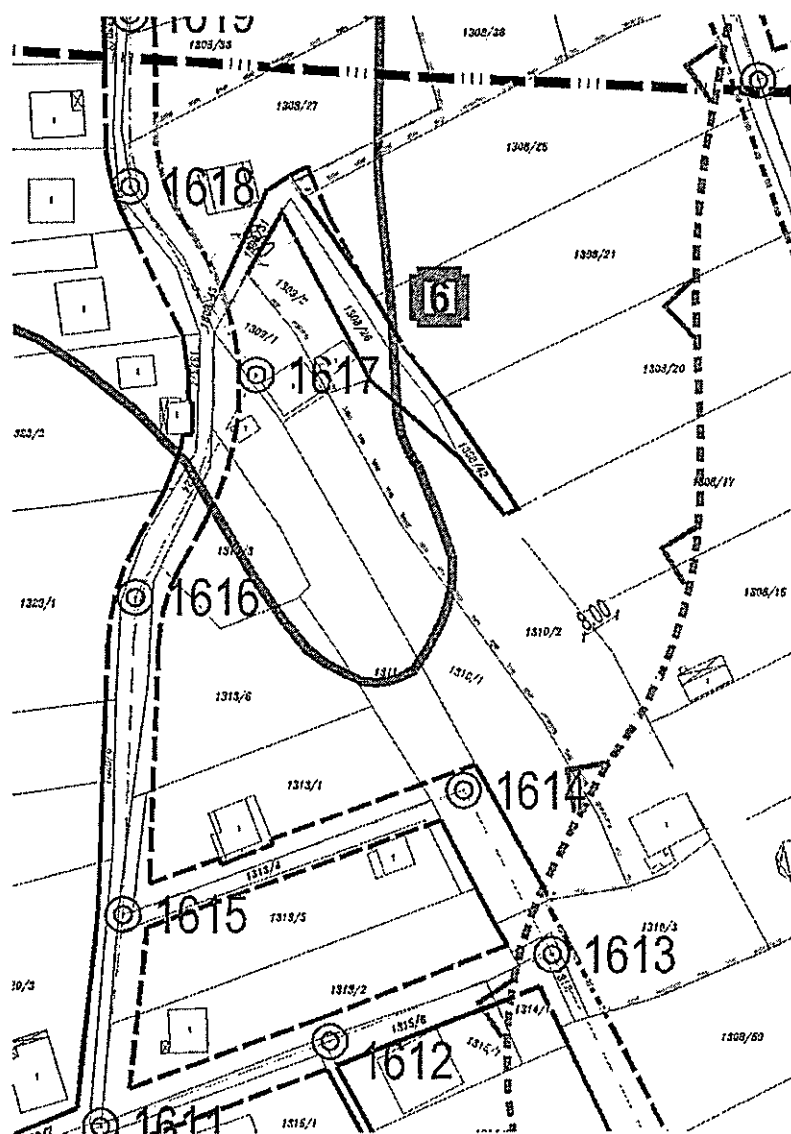
Примедба број 6

Примедбу су поднели г- ђа Ружица Миловић – Киноли и други, преко адвоката г. Андрије Чика.

Примедба се односи на парцеле бр. 1308/12, 1308/13, 1308/16, 1308/17, 1308/20, 1308/21, 1308/25, 1308/26, 1308/27, 1309/2, 1310/2 и 1310/3.

Власници парцела су својевремено на делу парцеле број 1308/26 сами саградили пут за приступ својим парцелама, и сагласни су да делове својих парцела уступе како би се формирала површина јавне намене саобраћајнице. Уз примедбу је достављена скица предлога и пуномоћи приватних власника парцела.

Комисија за планове прихвата примедбу.



Скица број 3: Примедба 6 - предлог новог решења регулације саобраћајнице (жуте линије).

Примедба број 7

Примедбу је поднео г. Антонио Вичевић и г-ђа Татјана Вичевић, Сремских партизана 32, Сремска Каменица.

Примедбом се предлаже корекција трасе саобраћајнице планиране преко парцела бр. 591/6, 591/7, 595/5, 595/6, 596/1, 596/5, 596/9. Примедбом се предлаже да планирана саобраћајница не прелази преко парцеле 596/5, 596/7 и 596/9 јер прелазе преко већ изграђених објеката, умањују вредност парцеле, повећавају трошкове Града Новог Сада за експропријацију и одржавање будуће саобраћајнице. Примедбом се предлаже да се постојећи пролаз на парцели број 591/7 прошири на парцелу број 596/1, чији је власник г-ђа Татјана Вичевић.

Примедбом се додаје да парцеле бр. 595/1, 595/2, 595/3 и 595/4 имају приступ из Улице др Кетрин Мекфал.

Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложења дата у Извештају и Допуни Извештаја о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 8

Примедбу су поднели грађани из Улице Соње Маринковић бр. 123в, 123г, 125, 125а, 125б и 125в, на потесу Старо село. Примедбом се предлаже "да се предвиди у наведеном регулационом плану асфалтирање или насипање струганим асфалтом како не би ишли по блату, а зими не можемо да користимо пут до кућа".

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

Примедба број 9

Примедбу је поднела Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције, Улица Стевана Брановачког 9, Нови Сад. Примедбом се предлаже корекција планиране регулационе линије у делу парцеле 3309/4 у Улици Соње Маринковић, на начин да се планира у складу са стањем на терену. Корекцијом регулационе линије изграђени објект би остао на грађевинској парцели земљишта осталих намена, а градска управа би могла да настави процес експропријације и коначно, реализације уређења ове значајне саобраћајнице у Сремској Каменици.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 10

Примедбу је поднео г. Јован Радивојша и други, Улица Јованке Стојковић 3, Ср. Каменица. Примедба се односи на парцелу број 3127/6. Примедбом се предлаже да се коригује граница предметне парцеле тако да се изграђени објект гараже задржи.

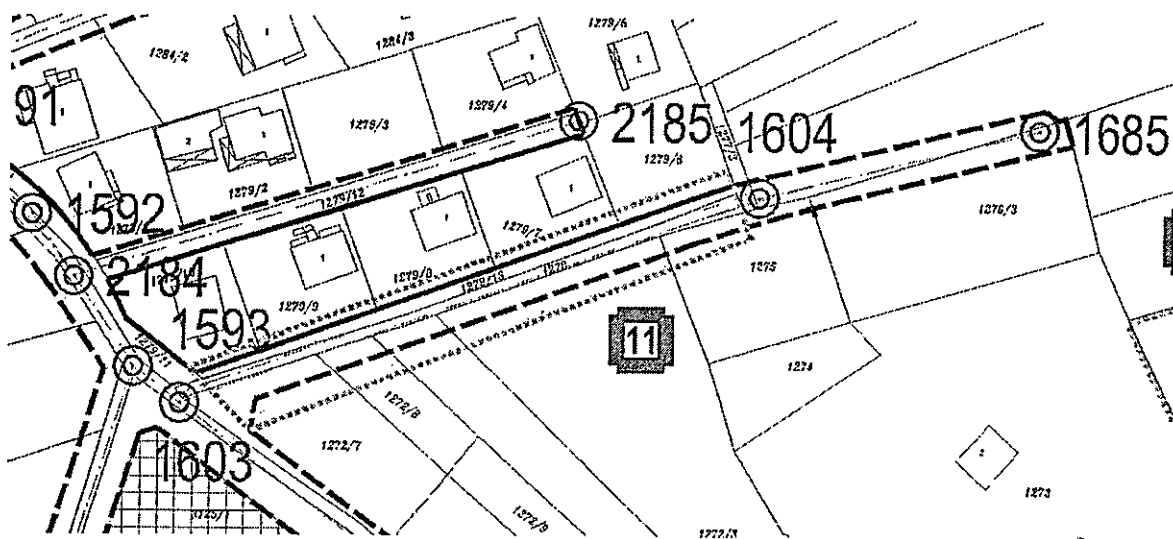
Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 11

Примедбу су поднели грађани г- ђа Радојка Јаћимовић и други, Улица Нова 1, Сремска Каменица.

Примедба се односи на парцеле бр. 1279/6, 1279/7, 1279/8, 1279/9 и 1279/10. Планирана слепа улица која би се формирала од делова наведених парцела је планирана преко економских и помоћних објеката подносилаца примедбе. Реализацијом саобраћајнице, већина ових објеката би морала да се уклони. Предлог је да се смањи попречни профил планиране саобраћајнице, или проширење планира на парцелама бр. 1272/7, 1272/8, 1272/4 и 1275.

Комисија за планове прихвата примедбу.



Скица број 4: Примедба 11 – предлог новог решења регулације саобраћајнице (жутом линијом).

Примедба број 12

Примедбу је поднела г-ђа Соња Обрадовић, Фрушкогорска 47 из Лединаца. Примедба се односи на парцеле бр. 5769 и 5770. На предметним парцелама планира се општеградски центар.

Примедбом се предлаже да се уместо општеградског центра планира намена туризма и рекреације. У том циљу, предлаже се изградња још 3 објекта: објекта у намени туризма и рехабилитације са затвореним базеном спратности Су+П+1 – Су+П+3, објекат занатско – трговачке намене који би имао само сутерен а на равном крову "парк са видиковцем" и отвореног базена основних димензија 7 са 17 m. Примедбом се такође предлаже да се два објекта, планирани нацртом, транслаторно помере за приближно 8 и 14 m према Улици Соње Маринковић како би се избегла депресија.

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

Примедба број 13

Примедбу је поднела МЗ "Сремска Каменица" у име грађана на потесу Чардак. Примедба се односи на 7 парцела формираних на парцели број 1306/4. Парцеле су површине од 570 m² до 800 m². Примедбом се предлаже да се планира саобраћајница како би се обезбедио приступ свим парцелама насталим парцелацијом предметне парцеле.

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

Примедба број 14

Примедбу је поднео Г. Младен Пејчић, Гундулићева 14 из Новог Сада. Примедба се односи на парцеле бр. 536, 537/1 и 5760, на којој је планирана изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+1+Пк. Примедбом се предлаже изградња пословно – стамбеног објекта спратности Су+П+3, "који би по свом изгледу одговарао амбијенталном окружењу и не би се наметали и одударали".

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

Примедба број 15

Примедбу су поднели станари улице Сремских партизана из Сремске Каменице.

Примедбом се предлаже да се не проширује регулација Улице сремских партизана како се не би уклонило постојеће дрвеће, односно дуги низ година очуван еко - систем овог дела насеља Чардак, односно уништио концепт Чардака као зеленог насеља.

Проширењем улице би се убрзао саобраћај али и угрозила безбедност, посебно деце. У примедби се констатује да је изграђена канализациона мрежа и тиме "комплетирана инфраструктурна мрежа".

Примедбом се предлаже и да се уведе једносмерно кретање кроз улицу.

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

Примедба број 16

Примедбу је поднео г. Вељко Ризнић, Улица сремских партизана 15, из Сремске Каменице.

Примедба се односи на парцелу број 610/2. Примедбом се предлаже да се не планира проширење регулације Улице сремских партизана, односно да се она планира као једносмерна. Проширењем би се одузело 5 m² од предметне парцеле. Проширењем регулације би се "уништила 4 бора старости око 50 година, водоводни шахт и камени зид". Проширењем улице "не би се добило ништа значајно, а штета би била огромна".

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 17

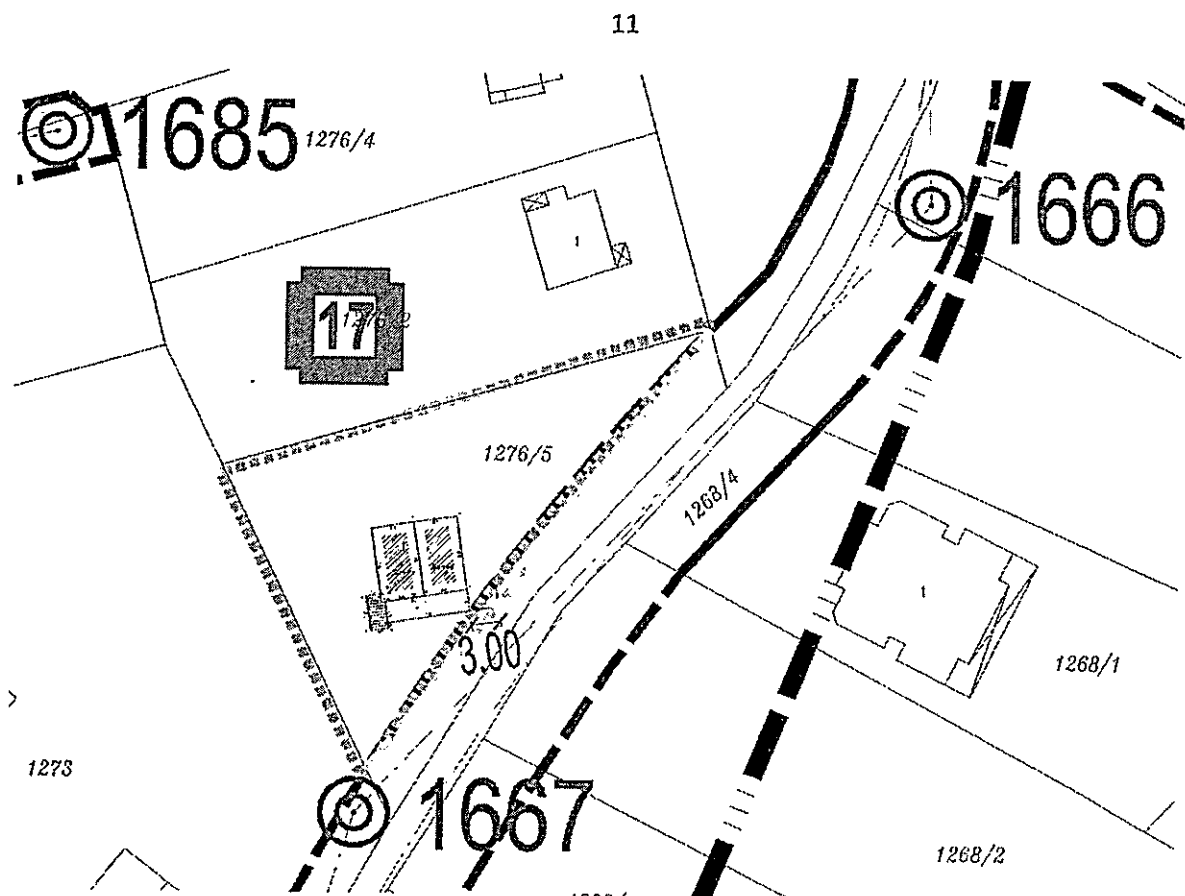
Примедбу је поднео г. Богдан Алексић, Улица Соње Маринковић 36 из Сремске Каменице.

У процесу озакоњења, озакоњена је доградња постојећег породичног објекта спратности Су+П, површине 62,69 m² (сада укупне површине 127,69 m²).

Примедбом се наводи да ће се, проширењем регулационе линије Улице Соње Маринковић, ограда тангирала постојећу терасу, били уништени борови, жива ограда од неколико деценија и део воћњака, али и водомерни шахт.

У примедби се наводи да је важан јавни интерес, али да регулациону линију треба кориговати тако да се транслаторно помери за 1,5 до 2 m, на парцеле са друге стране улице где се "не налазе изграђени објекти и да су парцеле празне и запуштене годинама".

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



Скица број 5: Примедба 17 – предлог нове регулације саобраћајнице.

Примедба број 18

Примедбу је поднео г. Драган Бобар, Улица Кетрин Макфел 45 из Сремске Каменице.

Примедба се односи на парцеле бр. 5768/ и 5768/2. На предметним парцелама је планирана намена вишепородичног становања у објектима Су+ П+2.

Примедбом се предлаже да се повећа спратност објекта на Су+П+3 јер се већи делови предметне парцеле намењују за површину јавне намене саобраћајнице. Повећањем спратности "би се постигла боља визура самог објекта, а искористио би се и пун потенцијал локације окружене зеленилом, квалитетним ваздухом, на ружи ветрова". У приземљу објекта би била приватна клиника.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду. Комисија за планове констатује да је Нацрт плана потребно допунити са условима за формирање повучене етаже.

Примедба број 19

Примедбу је поднела фирма "Ваер", Гогољева улица 28 из Новог Сада. Примедба се односи на парцеле бр. 611 и 612/1.

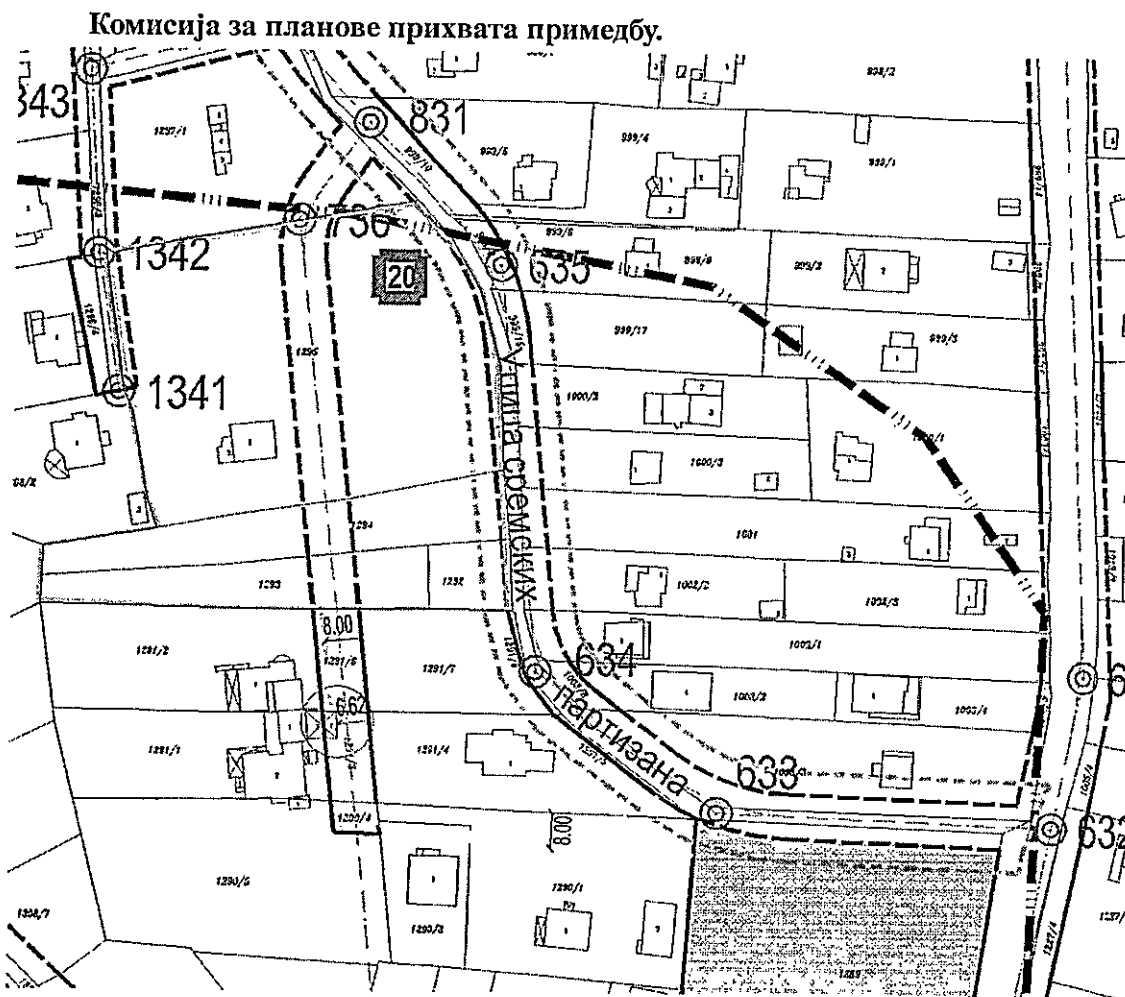
Примедбом се предлаже да се планирана "изломљена" регулациона линија предметних парцела у Улици сремских партизана "изравна", односно да буде равна од северне границе парцеле број 611 до јужне границе парцеле број 612/1.

Комисија за планове прихвата примедбу. Прихвата се корекција регулационе линије саобраћајнице (Улице сремских партизана) тако да се регулациона линија планира као равна линија која спаја тачку пресека северне границе парцеле број 611 са постојећом регулационом линијом и тачку пресека постојеће регулационе линије и јужне границе парцеле број 612/1.

Примедба број 20

Примедба се односи на парцеле бр. 1292, 1293, 1294, 1295.

Примедбом се предлаже да се планирана саобраћајница која прелази делимично и преко предметних парцела, не планира. Предлаже се нова траса која би прелазила преко парцела бр. 1291/4 и 1290/1.



Скица број 6: Примедба 20 – предлог нове регулације саобраћајнице.

Примедба број 21

Примедбу је поднео г. Недељко Шовљански из Сремске Каменице. Примедба се односи на парцелу број 1290/3. У примедби се предлаже да Савет Месне заједнице Сремска Каменица "покрене поступак код Завода за изградњу града ради хитне изградње улице која чини приступ парцели 1290/3".

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

Примедба број 22

Примедбу је поднела г-ђа Љиљана Мандић из Новог Сада. Примедба се односи на парцелу број 542/6, на којој се налази објекат. У примедби се констатује да је на суседној парцели 542/5 изграђен објекат који се једном страном налази уз међу са предметном парцелом.

Примедбом се предлаже да се утврде специфична правила за међусобно удаљење објеката на суседним парцелама, односно одступања у односу на Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије", број 22/15).

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедбе број 23, 24, 25 и 26 у Допуни Извештаја обрађивача о спроведеном јавном увиду су примедбе достављене након одржане 35. јавне седнице Комисије за планове. Комисија сматра да исте не могу бити предмет разматрања на 48. седници Комисије за планове.

Имајући у виду да се прихватањем одређених примедби значајније мења Нацрт планског документа, Комисија за планове сматра да је потребно Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложити на поновни јавни увид у целости.

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

Имајући у виду да су у међувремену ступиле на снагу измене и допуне Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 83/2018 и 31/19) потребно је да обрађивач плана Нацрт плана усклади са истим.

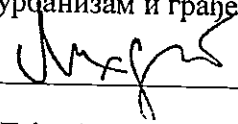
Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у даљу процедуру.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


 Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

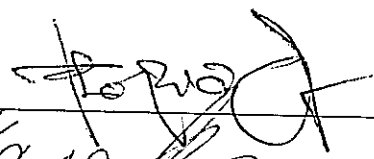
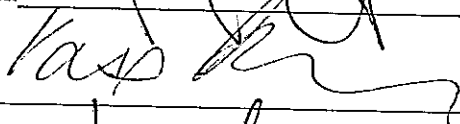
В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


 Дејан Михајловић

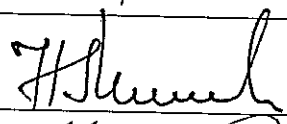
ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зорица Флорић Чанадановић, дипл.инж.арх.

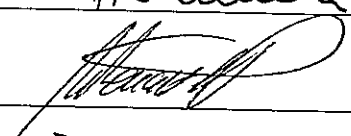



2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.

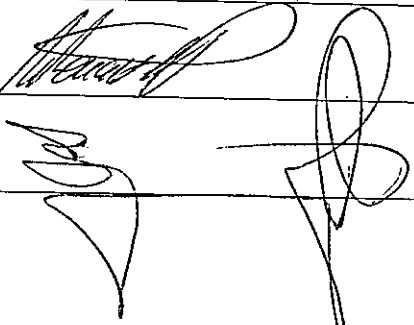
3. Нада Милић, дипл. инж.арх.-мастер



4. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.



5. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобр.



ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном јавном увида

у Напрт-плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 11.09.2018. године, закључак број: 35-114/2018-II, да се утврђује Напрт-план детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, и излаже на јавни увид, у трајању од 30 дана и то, од 20. септембра 2018. године до 19. октобра 2018. 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 стигло су следеће примедбе, предлози и сугестије:

1. Г. Саво Китић, Ливале 64, Ср. Каменица;
2. Г-ђа Вјера Миздрак, Ливале 16а, Ср. Каменица;
3. Г. Бранимир Јанковић, г. Љубомир Методијевић, и г. Милорад, и г-ђа Стојанка Марков, Улица Нова 2, Ср. Каменица;
4. Месна заједница "Сремска Каменица" (г. Милорад Бајић, Сремска Каменица);
5. Месна заједница "Сремска Каменица" (г. Драгана и г-ђа Рената Пекић);
6. Г-ђа Ружица Миловић – Жиполи и други из Ср. Каменице, преко адвоката г. Андрије Чика;
7. Г. Антонио Вићевећ и г-ђа Тајана Вићевећ, Сремских партизана 32, Ср. Каменица;
8. Г. Томислав Ристић и други, Улица Соње Марјинковић, Ср. Каменица;
9. Градска управа за грађевинско земљиште и инжениринге, Степана Брановачког 3, Нови Сад;
10. Г. Милош Радивојица и остали, Јованке Стојковић 3, Ср. Каменица;
11. Г-ђа Радојка Јаћковић и други, Улица Нова 1, Ср. Каменица;
12. Г-ђа Соња Обрадовић, Фрушкогорска 47, Пелинци;
13. Месна заједница "Сремска Каменица" (г. Драган Јанковић);
14. Г. Младен Пејчић, Гундулићева 14, Нови Сад;
15. Становници Улице сремских партизана, Ср. Каменица;
16. Г. Вељко Ризмић, Улица сремских партизана 15, Ср. Каменица;
17. Г. Богдан Алексић, Улица Соње Марјинковић 36, Ср. Каменица;
18. Г. Драган Бобар, Улица Кетрини Макфел 45, Ср. Каменица;

19. Фирма "Васр", Улица Гогољева 28, Нови Сад;
20. Фирма "Васр", Улица Гогољева 28, Нови Сад;
21. Г. Недељко Шовљански, Ср. Каменица;
22. Г-ђа Љиљана Мандић, Нови Сад;

Примедба број 1:

Примедбу је поднео г. Саво Китић, Ливале 64.

Примедба се односи на парцелу број 658/1 на којој се налази породична кућа за становање у процесу легализације (под бројем V-351-3069/05). Објекат је опремљен привременим прикључак на електроенергетску, водоводну и мрежу телекомуникација. Примедбом се предлаже да се предметна парцела планира као грађевинска.

Примедба се не прихвата

Образложење:

Предметна парцела се налази на земљишту планираном за остале намене заштитног зеленила на оштрој палини.

Предметна парцела је Планом генералне регулације Сремске Каменице са окружењем ("Службени лист Града Новог Сада", број 32/13) планирана за зелене површине, у функцији заштитног зеленила, па није могуће мењати намену у породично становање, овим планом детаљне регулације.

Примедба број 2:

Примедбу је поднела г-ђа Вјера Миздрак, Ливале 16а.

Примедба се односи на парцелу број 650 на којој се налази породична стамбена кућа. Објекат има прикључке на електроенергетску, водоводну и телекомуникациону мрежу. Примедбом се предлаже легализација, односно задржавање објекта.

Примедба се не прихвата

Образложење:

Предметна парцела се налази у оквиру површине планиране за површину јавне намене саобраћајнице, на раскрсници под оштрим углом. Парцела је својом површином од 208 m², недовољна за грађевинску парцелу за изградњу слободностојећег објекта јер је мања од минималне утврђене напртом плана.

Примедба број 3:

Примедбу су поднели Г. Бранимир Јанковић, г. Љубомир Методијевић, и г. Милорад и г-ђа Стојанка-Марков, Улица Нова 2.

Примедба се односи на приступ парцелама са Улице Нова 2 на њеном источном крају. Предлаже се задржавање правца осовине Улице Нова 2 у целој њеној дужини, односно корекција правца осовине од осовинске тачке 1606 до осовинске тачке 1607. На начин

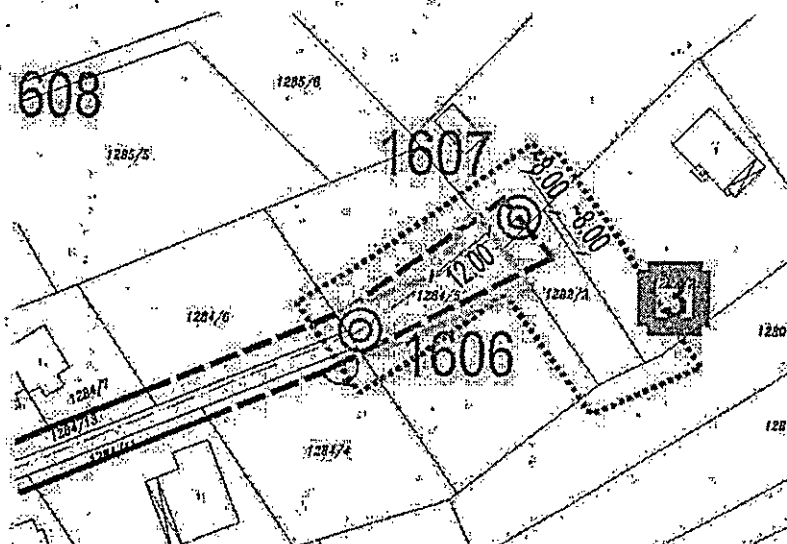
предложен у примедби пратећом скицом, и у сагласности свих корисника/ власника парцела, добило би се квалитетније решење, а задржао довољан приступ свим парцелама са планиране површине јавних намена саобраћајнице.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Не прихвата се део примедбе којим се мења северна регулација планиране саобраћајнице.

Прихвата се део примедбе по којој се предлаже корекција јужне регулације ове саобраћајнице, према скици достављеној у примедби. Прихвата се и део примедбе којим се предлаже укидање површине јавне намене на деловима парцела бр. 1283 и 1282/3, према скици. Ове парцеле ће у потпуности бити површине осталих намена.



Скица број 1: Примедба 3 — предлог нове регулације саобраћајнице (жути линијама).

Примедба број 4:

Примедбу је поднела Месна заједница "Сремска Каменица" у име становника Бурђевданске улице. Образложење примедбе је дао г. Милорада Бајића, Бурђевданска 14, Сремска Каменица.

Примедба се односи на парцелу број 623/3. Примедбом се тражи киљски приступ са јавне површине саобраћајнице Бурђевданске улице, јер сада приступа са суседне

3.

парцеле осталих грађевинског земљишта број 625/5, односно посредно из Улице Соње Маринковић.

Примедбом се предлаже да се у програм рада за 2019. годину уврсти изградња планираног продужетка Ђурђевданске улице до предметне парцеле. Примедбом се такође предлаже да се не планирају споредни, северни и јужни крак Ђурђевданске улице преко парцела бр. 622/1 и 623/1 јер оне имају приступ и са улица Кетрин Мекфал и Виноградарске. Примедбом се наглашава и да све парцеле између ова два крака и Улице Соње Маринковић, користе приступ искључиво из ове улице.

Примедба делимично није основана, а делимично се прихвата.

Образложење:

Није основан део примедбе којом се предлаже да се планом детаљне регулације планира реализација продужетка Ђурђевданске улице јер није предмет плана и постоје друге процедуре и надлежне институције за његово спровођење.

Делимично се прихвата део примедбе који се односи на проширење постојећег пута којим се Ђурђевданска улица повезује са улицама др Кетрин Мекфал и Виноградарском.

Планом се постојећи атарски пут задржава и проширује како би се обезбедио квалитетан приступ парцелама које су оријентисане према Улици Соње Маринковић. Приступ парцелама из ове улице је неповољан, због велике девијације, односно неповољних услова за прикључење на водове комуналне инфраструктуре. У том циљу, могуће је смањење планираног попречног профила пута са 8 на 5 m. На овај начин ће се обезбедити кољски пролаз довољан за приступ парцелама у Улици Соње Маринковић, а неће се угрозити парцеле уз тањину регулацију пролаза, према приложеној скици.



Скица број 2: Примедба 4 — предлог новог решења регулационе линије.

Примедба број 5:

Примедбу је поднела Месна заједница "Сремска Каменица" у име становника Бурђеванске улице, т. Драгана и ч-ба Ратна Пеклић. Примедба се односи на парцеле бр. 622/6 и 622/7. Примедбом се предлаже да се ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад обрати "служби Града Новог Сада да ураде и предложе улицу која по генералном урбанистичком плану постоји од 1997. године, али само на папиру".

Примедба није основана.

Образложење:

Примедба којом се предлаже да се планом детаљне регулације планира реализација продужетка Бурђеванске улице није предмет плана и постоје друге процедуре и надлежне институције за његово спровођење.

20

Примедба број 6:

Примедбу су поднели г-ђа Ружица Миловит – Кинолић и други, преко адвоката г. Андрије Чика:

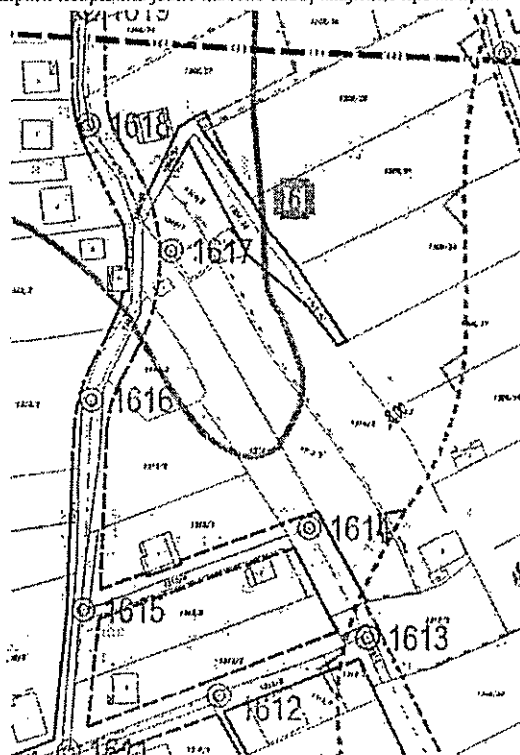
Примедба се односи на парцеле бр. 1308/12, 1308/13, 1308/16, 1308/17, 1308/20, 1308/21, 1308/25, 1308/26, 1308/27, 1309/2, 1310/2 и 1310/3.

Власници парцела су својевремено на делу парцеле број 1308/26 сами саградити пут за приступ својим парцелама, и сагласни су да делове својих парцела уступе како би се формирала површина јавне намене саобраћајнице. Уз примедбу је достављена скица предлога и пуномоћни изјављених власника парцела.

Примедба се прихвата.

Образложење:

Може се планирати површина јавне намене саобраћајнице према приложеној скици.



Скица број 3: Примедба 6 - предлог новог решења регулације саобраћајнице (жуте линије).

Примедба број 7:

Примедбу је поднео г. Антонио Вичевић и г-ђа Тајана Вичевић, Сремских партизана 32, Сремска Каменица.

Примедбом се предлаже корекција трасе саобраћајнице планиране преко парцела бр. 591/6, 591/7, 595/5, 595/6, 596/1, 596/5, 596/9. Примедбом се предлаже да планирана саобраћајница не прелази преко парцела 596/5, 596/7 и 596/9 јер прелазе преко већ изграђених објеката, умањују вредност парцеле, повећавају трошкове Града Новог Сада за експропријацију и одржавање будуће саобраћајнице. Примедбом се предлаже да се постојећи пролаз на парцели број 591/7 прошири на парцелу број 596/1, чији је власник г-ђа Тајана Вичевић.

Примедбом се додаје да парцеле бр. 595/1, 595/2, 595/3 и 595/4 имају приступ из Улице др Кетрин Мекфал.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

За предметну саобраћајницу је већ започео поступак реализације, према важном плану детаљне регулације, па корекција њене трасе није могућа.

Примедба број 8:

Примедбу су поднели грађани из Улице Соње Маринковић бр. 123а, 123б, 125, 125а, 125б и 125в, на потесу Старо село. Примедбом се предлаже "да се предвиди у наведеном регулационом плану асфалтирање или пашипање струганим асфалтом како не би било по блату, а зими не можемо да користимо пут до кућа".

Примедба није основана.

Образложење:

Предметне парцеле се налазе ван обухвата предметног плана, на потесу Старо село.

Планом је предвиђена изградња јавне расвете и други услови за потпуну реализацију и Улице Соње Маринковић, укључујући и коначни коласки застор. Реализација плана, укључујући и привремена решења нису саставни део планског документа јер постоје друге процедуре и институције за његово спровођење.

Примедба број 9

Примедбу је поднела Градска управа за грађевинско-земљиште и инвестиције, Улица Стевана Брановачког 19, Нови Сад. Примедбом се предлаже корекција планиране регулационе линије у делу парцеле 3309/4 у Улици Соње Маринковић, на начин да се планира у складу са стањем на терену. Корекцијом регулационе линије изграђени објект би остао на грађевинској парцели земљишта осталих намена, а градска управа би могла да настави процес експропријације и коначно, реализације уређења ове значајне саобраћајнице у Сремској Каменици.

7

This image shows a high-contrast, black and white scan of a textured surface, likely the cover or endpaper of an old book. The texture is dense and irregular, with many small, dark, circular or oval shapes scattered across a lighter background. A prominent vertical crease or fold is visible on the right side of the image, suggesting the book's binding. The overall appearance is grainy and aged, with some darker, more solid areas on the left side.

Исправлен broj 10
Исправно је поштом у јавној Радној књигописи и у јавној Радној књигописи 3. Сп.

Принципи се основни на нарушени брзи 3127/6. Принципима се претпоставе на се користије

1. *Pravnik* – osoba, która posiada wykształcenie prawnicze, a także posiada kwalifikacje prawnicze, które uzyskała w drodze egzaminu państwowego, albo posiadała wykształcenie prawnicze, a także posiadała kwalifikacje prawnicze, które uzyskała w drodze egzaminu państwowego, albo posiadała wykształcenie prawnicze, a także posiadała kwalifikacje prawnicze, które uzyskała w drodze egzaminu państwowego.

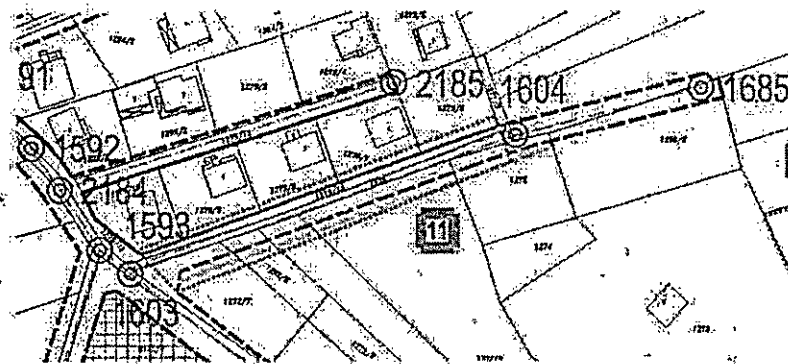
[illegible]

Исправлений съ помянутымъ изданіемъ: г-жа Рагозинъ, Яковлевъ и др., зинца Нова І., Сербскія Канчинина.

Исправљено се омишлен на непунени бр. 1279/6; 1279/7; 1279/8; 1279/9 и 1279/10. Исправљана су крива линија која би се допунјавала од адекватно наведених датума је израчуната опекто

[illegible]

примечан, које су још једном потпуно изричите.



Скица број 4: Примедба 11 – предлог новог решења регулације саобраћајнице (жутом линијом).

Примедба број 12

Примедбу је поднела т-ђа Соња Обрадовић, Фрушкогорска 47 из Лединца. Примедба се односи на парцеле бр. 5769 и 5770. На предметним парцелама планира се општеградски центар.

Примедбом се предлаже да се уместо општеградског центра планира намена туризма и рекреације. У том циљу, предлаже се изградња још 3 објекта, објекта у намени туризма и рехабилитације са загорским базеном спратности Су+П+1 – Су+П+3, објекат заштитско – трговачке намене који би имао само сутерен а на равном крову "парк са видиковцем" и отвореног базена основних димензија 7 са 17 м. Примедбом се такође предлаже да се два објекта, планирани напртном, трансформацио помере за приближно 8 и 14 м према Улици Соње Маринковић како би се избегла депресија.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Прихвата се део примедбе који се односи на промену намене парцела. Нова намена би била спорт, туризам и рекреација. За нову намену, на предметним парцелама би се утврдила грађевинска линија у односу на регулацију објекта пута П – 21 на 10 м, спратности објекта Су – Су+П+2, индексе заузетости до 30% парцеле, обавезом решавања паркинг места по нормативу 1 место на 60 м² бруто изграђеног простора и обавезу формирање слободних зелених површина минимално 30% површине парцеле. За предметну парцелу би, сходно смерницама донесеним у примедби, била обавезна изградња урбанистичког пројекта којим би се прецизно дефинисале намене појединачних објеката, њихов распоред, али и решених колекти приступи и паркирање возила корисници.

Не прихвата се део примедбе који се односи на транслаторно померање планираних објеката вишепородичног становања уз регулације улице Нове 2. Због прихватања промене намене парцела, ови објекти се неће планирати.

Примедба број 13:

Примедбу је поднела МЗ "Срењка Каменца" у име грађана из потесе Чардак. Примедба се односи на 7 парцела формираних на парцели број 1306/4. Парцеле су површине од 570 m² до 800 m². Примедбом се предлаже да се планира саобраћајница како би се обезбедио приступ свим парцелама насталим парцелацијом предметне парцеле.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Не прихвата се део примедбе који се односи на планирање јамне површине саобраћајнице.

Предметна интерна парцелација по нацрту плаца није могућа. Могуће је формирати два затворена комплекса породичног становања који ће обухватати по четири односно три интерно формиране парцеле.

Предуслов за реализацију и организовање приступа је израда урбанистичког пројекта за оба комплекса. Урбанистичким пројектом ће се утврдити основни модули (припадајућа површина комплекса до објекта), утврдити индекси заузетости (максимално је 35%), слободне и зелене површине (око 50%) и манипулативне и саобраћајне површине (око 20%).

Прихвата се део примедбе који се односи на планирање комплекса који садржи и три модула, па су неопходне мање корекције планских смерница за формирање комплекса.

Примедба број 14:

Примедбу је поднео Г. Младен Пејчић, Гундулићева 14 из Новог Сада. Примедба се односи на парцеле бр. 536, 537/1 и 5760, на којој је планирана изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+1+ПК. Примедбом се предлаже изградња цословног стамбеног објекта спратности Су+П+З, "који би по свом изгледу одговарао амбијенташом окружењу и не би се наметали и одударали".

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Колекти приступи предметним парцелама, је планиран саобраћајницом профила од 5,5 m, који је довољан за режим једносмерног колеког саобраћаја. Свако повећање интензитета коришћења, посебно пословне намене, и значајног повећања индекса изграђености парцела, не би био могућ и додатно би угрозио планирану намену породичног становања у овом делу Улице Катрин Мекфал.

На планираним парцелама, у зависности од њихове површине је могуће планирати комплексе породичног становања, али и објекте друге намене, у складу са смерницама плана за намену породичног становања. За сваку грађевинску парцелу је неопходно обезбедити приступ до површине јавне намене саобраћајнице.

Примедба број 15:

Примедбу су поднели станари улице Сремских партизана из Сремске Каменице.

Примедбом се предлаже да се не проширује регулација Улице сремских партизана како се не би уклонило постојеће дрвеће, односно дуги низ година очулан екзотичан систем овог дела насеља Чардак, односно унитарно концепт Чардака као зеленог насеља.

Проширењем улице би се убрзао саобраћај али и угрозила безбедност посебно деце. У примедби се констатује да је изграђена канализациона мрежа и тиме "комплетна инфраструктура мрежа".

Примедбом се предлаже и да се уведе једносмерно кретање кроз улицу.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Планом ће се задржати планирани профил саобраћајнице, а његова реализација ће бити фаза, у складу са динамиком планирања парцелаије.

Примедба број 16:

Примедбу је поднео г. Вељко Рибичић, Улица сремских партизана 15, из Сремске Каменице.

Примедба се односи на парцелу број 610/2. Примедбом се предлаже да се не планира проширење регулације Улице сремских партизана, односно да се она планира као једносмерна. Проширењем би се одузело 5 м² од предметне парцеле. Проширењем регулације би се "уништила 4 бора старости око 50 година, доводни шахт и каменити зид". Проширењем улице "не би се добило ништа значајно, а штета би била огромна".

Примедба се прихвата.

Образложење:

Неће се планирати проширење површине јавне намене саобраћајнице на предметну парцелу.

Примедба број 17:

Примедбу је поднео г. Богдан Алексић, Улица Соње Марипковић 36 из Сремске Каменице. У процесу озакоњења, озакоњена је доградња постојећег породичног објекта спратности Су+П, површине 62,69 м² (сада укупне површине 127,69 м²).

Примедбом се наводи да ће се, проширењем регулационе линије Улице Соње Маричковић, ограда тангирајућа постојећу терасу, бити уништени борони, жута ограда од неколико деценија и део водњака, али и водомерни шахт.

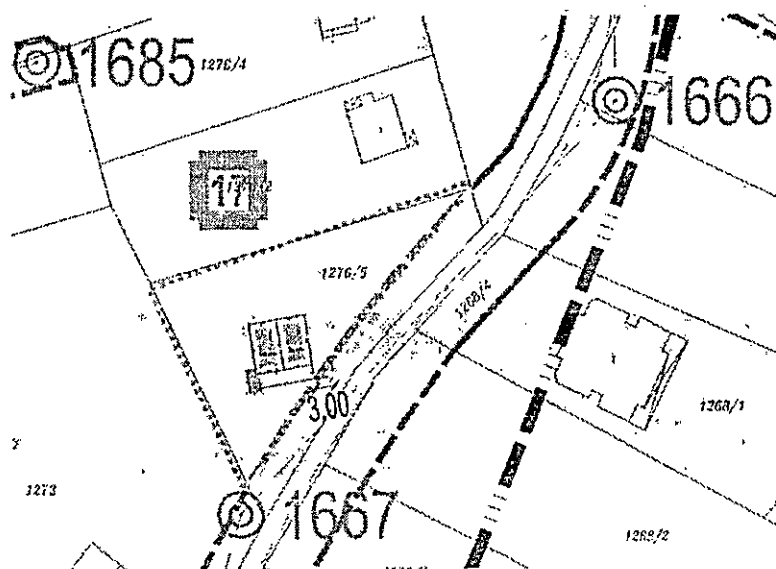
У примедби се наводи да је важан јавни интерес, али да регулациону линију треба кориговати тако да се трансформационо помери за 1,5 до 2 м, на парцеле са друге стране улице где се "не налазе диграђени објекти и да су парцеле празне и запуштене гедишмаи".

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Не прихвата се део примедбе који се односи на померање регулационе линије у целој дужини фронта. Дефинисање регулације Улице Соње Маричковић, као главне саобраћајнице насеља Чардак (где пролази и градски јавни превоз), је кључно за оптимално функционисање целог насеља Чардак. Проширење регулације, осим за потребе саобраћајне, неопходно је и за потребе осталих полова комуналне инфраструктуре.

Прихвата се део примедбе о корекцији границе парцеле. Могуће је делимично смањење профила регулације у зони објекта, приближно 3 м дијагонално на месту постојећег објекта (и припадајуће терасе са водомерним шахтом), према приложеној скици.



Скица број 5: Примедба 17 - предлог нове регулације саобраћајнице.

Примедба број 18:

Примедбу је поднео г. Драган Бобар, Улица Кетрин Макфел 45 из Сремске Каменице.
Примедба се односи на парцеле бр. 5768/1 и 5768/2. На предметним парцелама је планирана намена ваншпородног стајовишта у објектима Су+П+2.
Примедбом се предлаже да се повећа спратност објекта на Су+П+3 јер се већи делови предметне парцеле намењују за површину јавне намене саобраћајнице. Повећањем спратности би се постигла боља визура самог објекта, а искоришћено би се и пуно потенцијал локације окружене зеленилом, квалитетним ваздухом, па ружи петрова. У приземљу објекта би била приватна клиника.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Прихвата се повећање спратности до Су+П+2 (3), односно трећи спрат би се формирао као повучени у односу на северну регулацију Улице др Кетрин Макфел.

Примедба број 19:

Примедбу је поднела фирма "Ваер", Тогољева улица 28 из Новог Сада. Примедба се односи на парцеле бр. 611 и 612/1.

Примедбом се предлаже да се планирана "изломљена" регулациона линија предметних парцела у Улици сремских партизана "изравна", односно да буде равна од северне границе парцеле број 611 до јужне границе парцеле број 612/1.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Корекцијом регулационе линије у зони предметних парцела Улице сремских партизана би била додатно сужена што би онемогућило проток саобраћаја због потенцијалне различите динамике реализације грађевинског решења.

Примедба број 20:

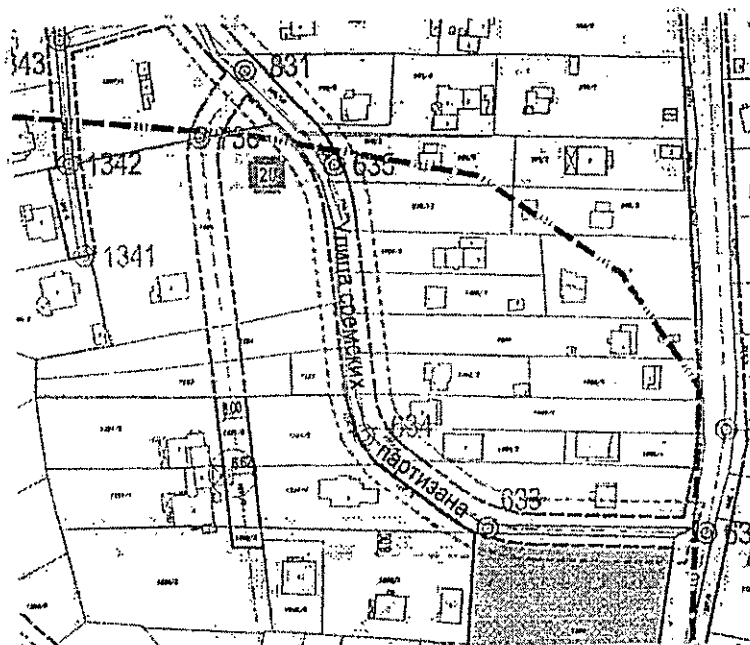
Примедба се односи на парцеле бр. 1292, 1293, 1294, 1295.

Примедбом се предлаже да се планирана саобраћајница која прелази делимично и преко предметних парцела, не планира. Предлаже се нова драса која би прелазила преко парцела бр. 1291/4 и 1290/1.

Примедба се прихвата.

Образложење:

Могућа је корекција трасе, односно другачије решење јавне површине саобраћајнице, према приложеној скици.



Слика број 6; Примедба 20 – предлог ноће регулације саобраћајнице.

Примедба број 21

Примедбу је поднео г. Недељко Шовљански из Сремске Каменице. Примедба се односи на парцелу број 1290/3. У примедби се предлаже да Савет Месне заједнице Сремска Каменица "покрене поступак код Завода за изградњу града ради хитне изградње улице која чини прегат парцели 1290/3".

Примедба није основана.

Образложење:

Примедба није основана јер није предмет плана детаљне регулације и постоје друге процедуре и надлежне институције за његово спровођење.

Примедба број 22

Примедбу је поднео г-ђа Љилана Мандић из Новог Сада. Примедба се односи на парцелу број 542/6, на којој се налази објект. У примедби се констатује да је на суседној парцели 542/5 изграђен објект који се једном страном налази уз међу са предметном парцелом.

Примедбом се предлаже да се утврде специфична правила за међусобно удаљење објеката на суседним парцелама, односно одступања у односу на Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије", број 22/15):

Примедба се прихвата

Допушће се правила грађења на којој се за случај да је на суседној парцели изграђен објект на међи, могуће изградити и нови објект на међи.

Извештај припремио:

Руководилац изработом нацрта урбанистичког плана:

др Дарко Попић, дипл. инж. арх.



Директор:

Младеновић, дипл. инж. арх.

ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици

На основу закључка Комисије за планове Скупштине Града Новог Сада, број V-35-114/18, од 28.02.2019. године, наложено је преиспитивање става обрађивача за примедбе бр. 7 и 12. Такође је затражено исходовање писане изјаве Управе за грађевинско земљиште и инвестиције Града Новог Сада о степену реализације поступка експропријације катастарских парцела које су наведене у промедби број 7. За примедбу број 12, комисија је истим закључком наложила преиспитивање у погледу саобраћајног решења и могућности планирања садржаја туризма и рекреације.

У допуни извештаја су такође преиспитани ставови за четири закаснеле примедбе.

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

- 7. Г. Антонио Вичевић и г-ђа Татјана Вичевић, Сремских партизана 32, Ср. Каменица;
- 12. Г-ђа Соња Обрадовић, Фрушкогорска 47, Лединци.

Након предвиђеног рока, примедбе су доставили:

- 23. г-ђа Јулка Предраговић, г. Зоран Фаркаш, г. Владимир Крчединац, г. Петар Борјановић и подносилац чији је потпис нечитак;
- 24. Г-ђа Александра Мркајић, Иве Андрића 9, Нови Сад;
- 25. Г-дин Златко Звекић, Дрезден, СР Немачка;
- 26. Г. Веселко и Владимир Савић, Сремска Каменица.

Примедба број 7:

Примедбу је поднео г. Антонио Вичевић и г-ђа Татјана Вичевић, Сремских партизана 32, Сремска Каменица.

Примедбом се предлаже корекција трасе саобраћајнице планиране преко парцела бр. 591/6, 591/7, 595/5, 595/6, 596/1, 596/5, 596/9. Примедбом се предлаже да планирана саобраћајница не прелази преко парцеле 596/5, 596/7 и 596/9 јер прелазе преко већ изграђених објеката, умањују вредност парцеле, повећавају трошкове Града Новог Сада за експропријацију и одржавање будуће саобраћајнице. Примедбом се предлаже да се постојећи пролаз на парцели број 591/7 прошири на парцелу број 596/1, чији је власник г-ђа Татјана Вичевић.

Примедбом се додаје да парцеле бр. 595/1, 595/2, 595/3 и 595/4 имају приступ из Улице др Кетрин Мекфал.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

За предметни локалитет је започет процес утврђивања јавног интереса над парцелама бр. 596/7, 596/8, 596/9 и 596/10, у корист Града Новог Сада, а према решењу Владе Републике Србије 05. број 465-7880/2017 ("Службени гласник РС"; број 79/17). Пред Управом за имовину и имовинско – правне послове Града Новог Сада, путем Правобранилаштва Града Новог Сада, спроведени су поступци експропријације и у јавну својину Града Новог Сада прибављене катастарске парцеле бр. 591/6 и 591/5. Пред истом градском управом, спроведени су поступци за катастарске парцеле бр. 596/7, 596/9, 595/6 и 596/10. За катастарске парцеле бр. 596/7, 596/9 и 596/10, поступак је био у прекиду због поступка власника пред Управним судом. Дана 11.03.2019. године све тужбе против наведеног решења Владе Републике Србије су одбијене, те је Управа града захтевала наставак експропријације. Одлуком о буџету Града Новог Сада за 2019. годину ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 58/18) и Одлуком о програму уређивања грађевинског земљишта за 2019. Годину ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 58/19) предвиђена су средства за решавање имовинско – правних односа на овом локалитету динамиком која је условљена завршетком поступка експропријације пред Градском управом за имовину и имовинско – правне послове. Завршени поступак експропријације подразумева доношење правоснажних решења о експропријацији и закључење споразума о правичној накнади са ранијим сопственицима. На основу изнетих информација, из дописа Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, број XXIV-351-8/19-1, корекција трасе саобраћајнице преко предметних парцела није могућа.

Примедба број 12

Примедбу је поднела г-ђа Соња Обрадовић, Фрушкогорска 47 из Лединаца. Примедба се односи на парцеле бр. 5769 и 5770. На предметним парцелама планира се општеградски центар.

Примедбом се предлаже да се уместо општеградског центра планира намена туризма и рекреације. У том циљу, предлаже се изградња још 3 објекта: објекта у намени туризма и рехабилитације са затвореним базеном спратности Су+П+1 – Су+П+3, објекат занатско – трговачке намене који би имао само сутерен а на равном крову "парк са видиковцем" и отвореног базена основних димензија 7 са 17 m. Примедбом се такође предлаже да се два објекта, планирани нацртом, трансляторно помере за приближно 8 и 14 m према Улици Соње Маринковић како би се избегла депресија.

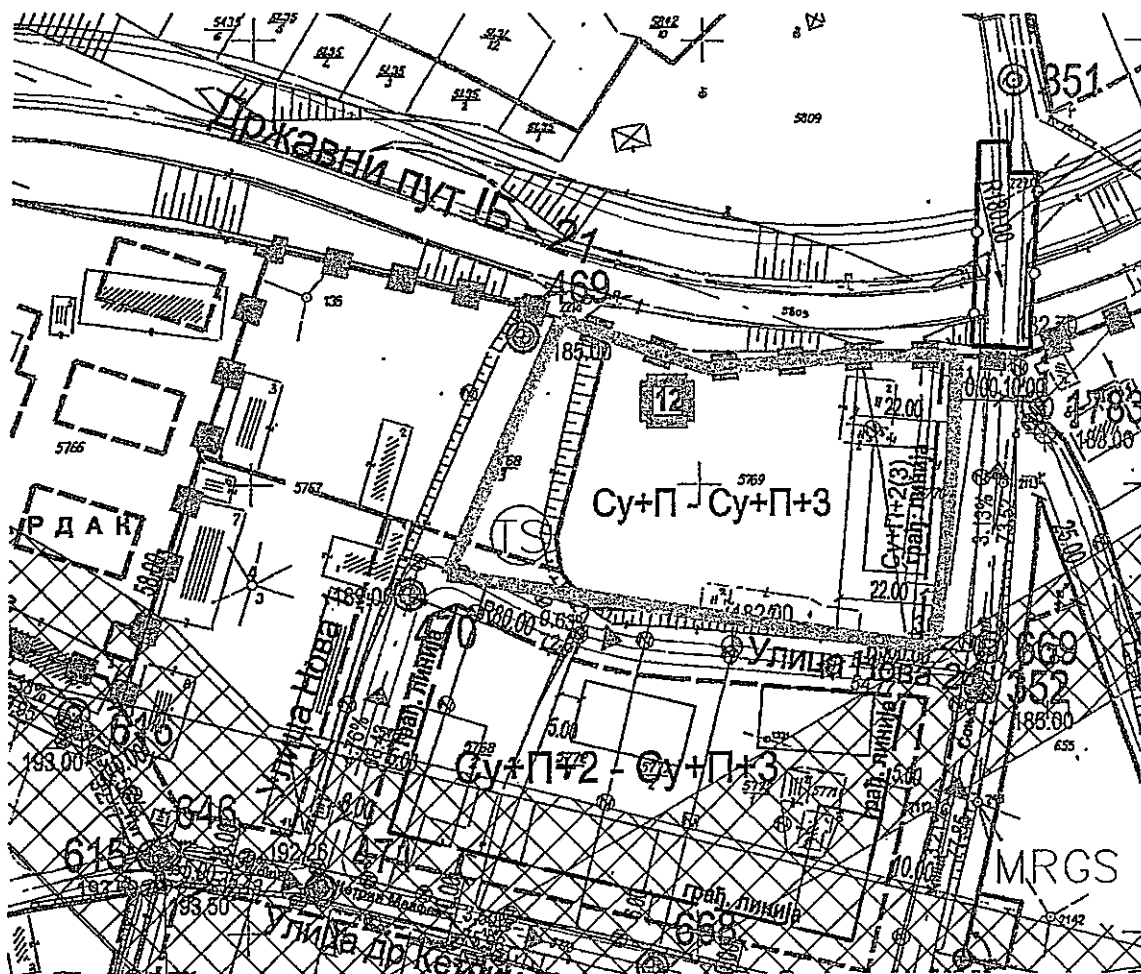
Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Прихвата се део примедбе који се односи на промену намене парцела. Планирале би се две намене парцеле: вишепородично становање и пословање, спорт, туризам и рекреација. Парцела за намену вишепородичног становања планирала би се уз Улицу Соње Маринковић. На овој парцели била би планирана изградња слободностојећег стамбено – пословног објекта спратности Су+П+2 (раван кров), зоне изградње димензија 28 са 14 m, уз могућност формирања трећег повученог спрата до 50% површине основе, у јужном делу зоне изградње. Обавезно би било решавање паркинг места према нормативима за вишепородично становање и пратеће пословање. На парцели намењеној пословању, спорту, рекреацији и туризму, планирали би се објекти спратности Су+П – Су+П+3 (раван кров). Индекс заузетости парцеле би био до 30% парцеле, уз обавезно решавање паркинг места према нормативима за делатности у оквиру ових намена. Било би обавезно формирање слободних зелених површина на минимално 30% површине парцеле, а остатак површине парцеле би био намењен за саобраћајне и манипулативне површине. Колски приступ би био из улице Нове 1 и/или улице Нове 2, а до реализације улице Нова 2, посредно би био могућ из Улице Соње Маринковић.

За предметну парцелу била би обавезна разрада урбанистичким пројектом којим би се прецизно дефинисале намене и распоред појединачних објеката, али и репио положај прикључака на комуналну инфраструктуру.

Не прихвата се део примедбе који се односи на транслаторно померање планираних објеката вишепородичног становања уз регулације улице Нове 2. Парцела намењена вишепородичном становању би се планирала уз Улицу Соње Маринковић, према скици број 5.



Скица број 5: Примедба број 12 – предлог нове регулације.

Примедба број 23

Примедбе су поднели г-ђа Јулка Предраговић, г. Зоран Фаркаш, г. Владимир Крчединац, г. Петар Борјановић и подносилац чији је потпис нечитак, из Сремске Каменице. Примедба се односи на парцеле у Цветној улици бр. 2, 4, 8 и 10.

У примедби се предлаже да се регулације улице не шири само на јужну страну, јер подносиоце примедби "ставља у неравноправан положај у односу на оне са северне стране регулације". Примедбом се скреће пажња на велику разлику у нивелацији Цветне и Улице сремских партизана, са којом се спаја.

Примедбом се захтева да се подносиоци примедбе позову на јавну седницу Комисије за планове када тема дневног реда буде извештај са јавног увида предметног плана.

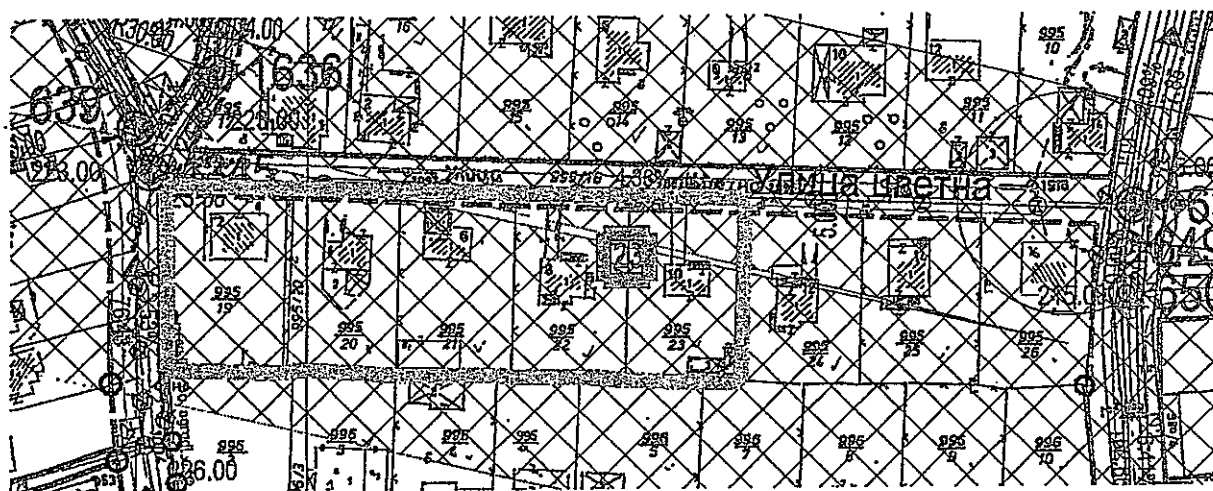
Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Из примедбе се може закључити да подносиоци предлажу укидање проширење профила или смањење попречног профила Цветне улице, како не би било планирано одузимање делова грађевинских парцела.

[Handwritten signature]

Делимично се прихвата део примедбе који се односи на профил Цветне улице и на колску везу Цветне и Улице Соње Маринковић. Планирао би се мањи профил Цветне улице, од предложених 10 m на 8 m. Планом се не би планирала колска веза Цветне са Улицом Соње Маринковић, односно планирала би се пешачка комуникација, због, пре свега, велике разлике у нивелацији.



Скица број 8: Примедба 23 – предлог нове регулације и везе Цветне са Улицом Соње Маринковић.

Примедба број 24

Примедбу је поднела г-ђа Александра Мркајић, Улица Иве Андрића из Новог Сада. Примедбом се предлаже да се обезбеди саобраћајница, односно приступ са површине јавне намене парцелама бр. 3114/1,2,3,4,5,6 и 11.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Планираном саобраћајницом, од осовинске тачке број 1565 и 1566, планирана је саобраћајница са које је могућ колски приступ свим предметним парцелама.

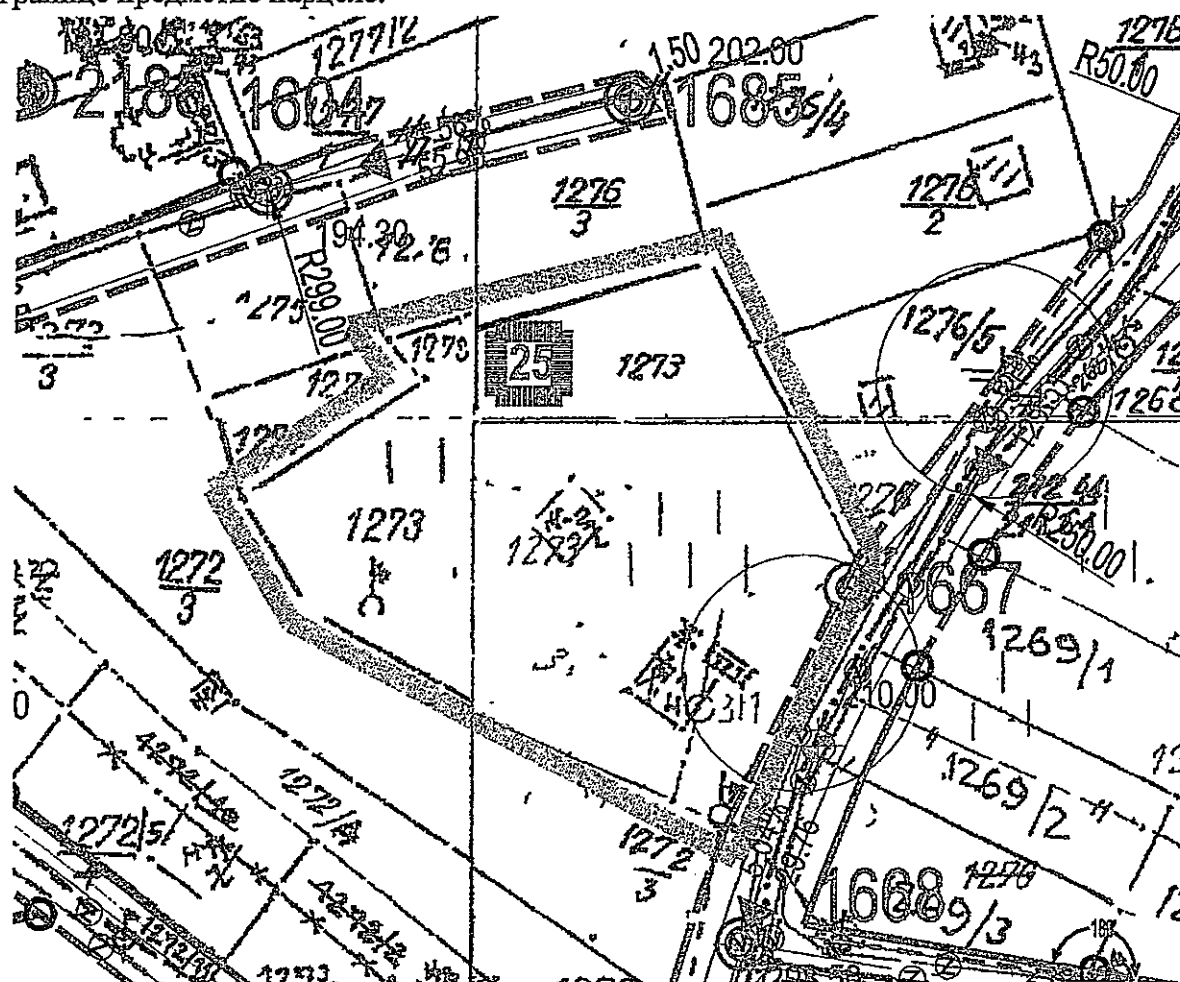
Није могућ приступ режијској саобраћајници са државног пута I б – 21, због статуса пута.

Примедба број 25

Примедбу је поднео г. Златко Звекић, из Дрездена, СР Немачка, са привременим боравком у Улици Соње Маринковић 38, у Сремској Каменици. Примедба се односи на планирану ширину регулације Улице Соње Маринковић којом би се морао одвојити део предметне парцеле у ширини од 5 m. Смањење парцеле би регулациону линију поставило уз постојећи објекта, условило изменање прикључака на комуналну инфраструктуру, уништило високу вегетацију стару око 30 година, и уопште, смањило квалитет парцела.

Образложење:

Могућа је корекција регулационе линије тако што би се, уместо планиране криве линије, она утврдила праволинијским повезивањем северне и јужне тачке прелома границе предметне парцеле.



Примедба број 26

Примедбу су поднели Веселјко и Владимир Савић, из Сремске Каменице. Примедба се односи на парцелу намењену површини за хидротехничке захвате. Број парцеле није јасан у тексту примедбе, али све упућује да се односи на парцелу број 594/6.

64

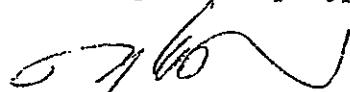
Примедба се не прихвата

Образложење:

Планирана црпна станица отпадних вода је неопходна за функционисање будућег канализационог система отпадних вода. Новопланирана улица налази се на коти од око 202 m н.м, а Улица сремских партизана на коти од око 207,50 m н.м. Канализација из новопланиране улице, мора се преко планиране црпне станице препумпати у планирану канализацију у Улици сремских партизана.

Извештај припремио:

Руководилац изработом нацрта урбанистичког плана:


др Дарко Полић, дипл. инж. арх.

Директор:




др Милош Миталковић, дипл. инж. арх.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-114/18
Дана: 21. 05. 2020. године
НОВИ САД

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

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид, обављена је на 64. седници Комисије за планове одржаној 26.09.2019.године и на 88. седници одржаној 21.05.2020.године, са почетком у 09,00 часова, у згради Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Бул. цара Лазара број 3, у великој сали на трећем спрату.

88. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Антонио Сандики и Васо Кресовић, чланови Комисије за планове и Нада Милић, секретар и члан 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 урбанизам и грађевинске послове.

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 простора Чардака у Сремској Каменици усвојена је на XVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 07. априла 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 17/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици био је на раном јавном увиду у периоду од 05.05.2017.године до 19.05.2017.године.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, израдило је ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, Комисија за планове извршила је на 190. седници одржаној 02.03.2018. године (претходни сазив) и том приликом дала позитивно мишљење на исти, уз потребне мање корекције.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на јавни увид у периоду од 20. 09. 2018. године до 19. 10. 2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 19. септембра 2018. године). У току јавног увида достављене су 22

(двадесетдве) примедбе на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 35. (јавној) седници, одржаној 28.02.2019. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 25.02.2019. године заједно са текстом оглашавања јавног увида) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

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

На 64. седници одржаној 26.09.2019. године Комисија за планове је разматрала Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака 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 простора Чардака 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20) и коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

Имајући у виду допис ЈП „Урбанизам“ број 468/20 од 26.02.2020.године, којим је Градска управа за урбанизам и грађевинске послове обавештена да је ЈКП „Водовод и канализација“ доставило допуну услова број 2640/16 од 25.02.2020.године, са наводима да је потребно на парцели број 1308/18 КО Сремска Каменица планирати изградњу прекидне коморе а на парцели број 1308/20 КО Сремска Каменица предвидети јавни пролаз за изградњу водоводне мреже ширине 3м, Комисија за планове је извршила поновну стручну контролу Нацрта на 88. седници одржаној 21.05.2020.године, и прихватила исти са уграђеним наведеним допунским условима.

Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици може се упутити у даљи поступак доношења плана, односно на излагање Нацрта плана на поновни јавни увид.

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
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2020-228
25. јун 2020. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

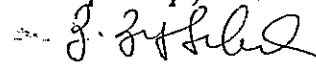
ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације
простора Чардака у Сремској Каменици

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

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

ВД НАЧЕЛНИЦЕ

Зора Ђорђевић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-114/18
Дана: 11.03.2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЧАРДАКА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 120. (јавној) седници која је одржана дана 11.03.2021. 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 простора Чардака у Сремској Каменици.

120. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић и Радосав Шћепаковић, чланови Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици усвојена је на XVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 07. априла 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 17/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици био је на раном јавном увиду у периоду од 05.05.2017.године до 19.05.2017. године.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, израдило је ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, Комисија за планове извршила је на 190. седници одржаној 02.03.2018. године (претходни сазив) и том приликом дала позитивно мишљење на исти, уз потребне мање корекције.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на јавни увид у периоду од 20. 09. 2018. године до 19. 10. 2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 19. септембра 2018. године). У току јавног увида достављене су 22 (двадесетдве) примедбе на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 35. (јавној) седници, одржаној 28.02. 2019. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 25.02.2019. године заједно са текстом оглашавања јавног увида) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

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

На 64. седници одржаној 26.09.2019. године Комисија за планове је разматрала Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака 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 простора Чардака 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20) и коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

Имајући у виду допис ЈП „Урбанизам“ број 468/20 од 26.02.2020.године, којим је Градска управа за урбанизам и грађевинске послове обавештена да је ЈКП „Водовод и канализација“ доставило допуну услова број 2640/16 од 25.02.2020.године, са наводима да је потребно на парцели број 1308/18 КО Сремска Каменица планирати изградњу прекидне коморе а на парцели број 1308/20 КО Сремска Каменица предвидети јавни пролаз за изградњу водоводне мреже ширине 3м, Комисија за планове је извршила поновну стручну контролу Нацрта на 88. седници одржаној 21.05.2020.године, и прихватила исти са уграђеним наведеним допунским условима.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на поновни јавни увид у периоду од 11.02.2021. године до 25.02.2021. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 11. фебруара 2021. године). У току поновног јавног увида достављена је 21 (двадесетједна) примедба на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду.

Након спроведеног поновног јавног увида, Комисија за планове је на 120. (јавној) седници, одржаној 11.03.2021. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 11.02.2021. године заједно са текстом оглашавања поновног јавног увида) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току поновног јавног увида поднета 21 (двадесетједна) примедба на Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

Примедбе су доставили:

1. Томислав Делић и Љиљана Делић, Бихаћка 3А, Нови Сад;
2. Недељко Шовљански, Нови Сад;
3. Биљана Лазовић Лазаревић, Улица Максима Горког 2Ц/III/5, Нови Сад;
4. Милена Његован, Плитвичка улица, Чардак, Сремска Каменица;
5. Владан Микић, Гогољева 4, Нови Сад и Горан Лучић, Гогољева 6, Нови Сад;
6. Ленка Перишић, Ливаде 63, Сремска Каменица;
7. Саво Китић, Ливаде 64, Сремска Каменица;

8. Бранислав Цимеша, Милеве Марић 25, Нови Сад и Јелена Митровић, Скојевска 6, Сремска Каменица;
9. Соња Обрадовић, Фрушкогораска 47, Лединци;
10. Игор Кукобат, Стевана Сремца 4/5, Нови Сад;
11. Никола Хорњак;
12. Павле Јоксимовић, Ливаде 56, Сремска Каменица;
13. Александар Јоксимовић, Булевар ослобођења 28, Нови Сад;
14. Владимир Јоксимовић, Јанка Халкозовића 20, Нови Сад;
15. Ивана Глогоњац, Јанка Халкозовића 20, Нови Сад;
16. АД "Електромрежа Србије", Војводе Степе 242, Београд;
17. Антонио Вичевић, Сремских партизана 32, Чардак Сремска Каменица;
18. Драган Бобар, Гаврила Принципа 2А (власник), Сремска Каменица;
19. Гордана Абазовска,
20. Нада Маринковић, Соње Маринковић 2, Сремска Каменица;
21. Нада Божовић, Сремска Каменица.

Примедба број 1

(подносиоци: Томислав Делић и Љиљана Делић, Бихаћка 3А, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле бр. 611 и 612/1, и предлаже се да се "постојећа регулациона линија по постојећој граници наведених парцела пребаци у планирану (...) ка Улици сремских партизана и постане равна. На тај начин би се линија изравнала са остатком улице тј. не би било лома као што је тренутно предложено у нацрту плана".

У примедби се напомиње да планирана парцелација још није спроведена.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 2

(подносилац: Недељко Шовљански, Нови Сад)

Примедба се односи на приступни пут парцели број 1290/3, односно "одузимање дела парцеле ради изградње саобраћајнице". "Приликом изградње породичне стамбене куће, водио сам се тадашњим положајем саобраћајнице који је ишао дуж западне стране моје парцеле те сам сходно том и поставио моју гаражу. Било какво сужавање парцеле са северне стране резултовало би тиме да испаркиравање возила не могу извести безбедно, да бих возило морао зауставити на суженом делу јавног пута како бих затворио улазну капију. Такође бих испаркиравање морао извести кретањем у назад на јавни пут на којем је прегледност недовољна за безбедан маневар". Примедбом су достављена два предлога:

1. Да се смањи ширина попречног профила у делу парцеле 1290/3, односно да се задржи постојећа северна међа.

2. Да се планира кружно кретање тако да се делови парцела бр. 1291/4 и 1291/7 планирају као површине јавних намена – саобраћајне површине.
- У примедби је достављена скица две варијанте предлога новог саобраћајног решења.
- Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба број 3

(подносилац: Биљана Лазовић Лазаревић, Улица Максима Горког 2Ц/III/5, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле бр. 1230, 1232/1, 1232/2 и 1233. Примедбом се наглашава да је "уцртан пут преко парцеле 1230 а не између парцела 1255 и 1230 (која је знатно ужа од парцеле 1255). Пут је даље уцртан између парцела 1231 и 1233, а висинска разлика парцеле 1230 и 1233 је око 10 m па је по пртежу дужина пута хоризонтална 8,75 из чега произилази да је нагиб пута већи од 50%" односно неупотребљив за моторна возила. "Овим решењем је потпуно уништена парцела 1230 а до парцеле 1233, 1234, 1228/2 и 1226, као и 1252 и 1253 је немогуће доћи због висинске разлике. И сам терен диктира пут јер је међа парцела 1256/7 и 1255 нижа 7 метара од парцеле 1230".

Примедбом се предлажу две алтернативе:

1. "да пут иде између парцела 1254 и 1255, а затим по међи парцела 1233, 1245, 1253 затим по међи парцела 1252 и 1234, затим по међи парцела 1234 и 1251, а затим по међи 1234 и 1245, 1244, 1243, 1235/1. Таквим решењем би се обезбедио прилаз возила до свих парцела.
2. Да пут између парцела број 1229, 1227/6, 1227/7, па по међи 1231, 1228/3 и даље по међи парцела бр. 1234, 1228/2, 1234 и 1226".

Уз примедбу су достављене скице предлога нових траса.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Комисија за планове прихвата да се део парцеле бр. 1232/1 (део у обухвату Нацрта плана) који је у приказан као површина јавне намене-саобраћајна површина, намени за породично становање.

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

Примедба број 4

(подносилац: Милена Његован, Плитвичка улица, Чардак, Сремска Каменица)

Примедба се односи на парцеле бр. 997/11, 997/0, 997/9, 997/8, 997/7, 997/6, 997/5, 997/4, 997/3, 997/2 у Плитвичкој улици. Планом се предвиђа померање регулационе линије, па би делови ових парцела у дужини од 17 m и дубине 4 m, били припојени површини јавне намене . саобраћајној површини улице. "Тим предложеним планом, биле би измењене водоводне шахте водомера,

канализациони шахт за прикључак на градску канализацију, електричне и гасне инсталације приватних домаћинстава. Измештањем водоводних и канализационих шахти на простор цесте, крши се члан 106, поглавље 10. Успостављање јединства непокретности, Закона о планирању и изградњи, који каже да се стицање права својине на грађевинском земљишту, катастарска парцела изграђеног грађевинског земљишта заједно са објектима саграђеним на њој, постаје **ЈЕДИНСТВЕНИ ПРЕДМЕТ ПРАВА СВОЈИНЕ (ЈЕДИНСТВО НЕПОКРЕТНОСТИ)** и као такав се треба третирати. ЈКП "Водовод и канализација" и ЈП "Урбанизам", издатим документима нису дозволили, да се приватни помоћни водоводно – канализациони објекти налазе на подручју цесте – јавне површине, већ на грађевинској парцели власника у својству помоћних објеката, који су у функцији главних објеката".

Проширивањем Плитвичке улице за 6 m, добила би се шира улица од главне, Улице Соње Маринковић "чија ширина ауто – цесте је доста мања од 6 m а којом је предвиђено, да возе и аутобуси ГРАС-а".

Примедбом се сматра да се проширењем Плитвичке улице, уопште не решавају огромни саобраћајни проблеми Чардака. Предлаже се да се доста прошири Улица Сремских партизана "а која има неупоредиво већи број домаћинстава".

"Планери и извођачи радова траса за цестовни саобраћај на Чардаку, су потпуно заборавили пешаке (нарочито децу и старе, који нису возачи) а пешачких стаза углавном уопште нема, што је недопустиво".

Све наведене измене захтевају:

- Рушење многих помоћних објеката, поплочаних дворишта, многих изграђених и постављених инсталација;
- Изградњу нових помоћних објеката, нова повлачења дворишта, постављање нових инсталација;
- Поново издавање целокупне нове документације, нових техничких услова;
- Издавање нове употребне дозволе;
- Стављање ван снаге постојеће документације;
- Измену постојеће документације у земљишним књигама.

Да би спровели све неопходне радње да би могли редовним путем укњижити објекте, било је потребно мојој породици 16 година огромног рада, плаћања и одрицања а сада када смо све испоштовали, људи који немају појма, што то значи, хтели би да све радимо испочетка.

Ако ЈП "Урбанизам" тражи да се све наведено ради поновно, нека обезбеде државна финансијска средства и све ураде о своме трошку, те да нам исплате одштету за сва малтретирања, кроз која су одредили да поновно прођемо.

Да државни службеници руше, не због наше кривње и наших пропуста, што смо на поштен начин изградили, док истовремено другима поклањају државне паре, а да ми својим новцем градим поновно, то је недопустиво, за мене је то недозвољен јавашлук – врста планираног криминала и врста прогона".

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

Примедба број 5

(подносилац: Владан Микић, Гогољева 4, Нови Сад и Горан Лучић, Гогољева 6, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле бр. 613/1 и 613/2 у Шумској улици. Примедбом се тражи задржавање постојећег стања, "у смислу да улица буде ужа од предвиђених 8 м и да остане затворена између парцела 619/1 и 618/3". Уколико се то деси наше парцеле 619/2 и 613/3 ће представљати као и сада приватни приступни пут нашим објектима и уколико се не споје са "Шумском улицом неће постојати јавни интерес да постане јавна саобраћајница". "Сматрамо да предвиђени пут нема потребе да буде шири од 5 м с обзиром да је предвиђена слепа улица!"

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

Примедба број 6

(подносилац: Ленка Перишић, Ливаде 63, Сремска Каменица)

Примедба се односи на парцелу број 658/2. Примедбом се предлаже да намена земљишта пређе у породично становање спратности П+1+Пк "јер већ 18. година имам привремену грађевинску дозволу".

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

Примедба број 7

(подносилац: Саво Китић, Ливаде 64, Сремска Каменица)

Примедба се односи на парцелу број 658/1. Примедбом се предлаже да намена земљишта пређе у породично становање спратности П+1+Пк, јер "имамо изграђен објект који има прикључке за струју и воду".

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

Примедба број 8

(подносилац: Бранислав Цимеша, Милеве Марић 25, Нови Сад и Јелена Митровић, Скојевска 6, Сремска Каменица)

Примедба се односи на парцеле број 993/14 и 994/3. Подносиоци примедбе су власници парцела број 994/2 и 994/4 и сувласници на парцелама број 994/3 и 993/14. Примедбом се предлаже да се укине планирана површина јавне намене на парцелама 994/3 и 993/14 а након усвајања Плана би се, према правилима за парцелацију нових парцела за намену породичног становања извршила парцелација и препарцелација.

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

Примедба број 9

(подносилац: Соња Обрадовић, Фрушкогорска 47, Лединци)

Примедба се односи на парцеле бр. 5769 и 5770. Примедбом се предлаже обједињавање две парцеле и планира изградња пословно – стамбеног комплекса. Индекс заузетости парцеле би требао да буде до 50%. Комплекс објеката би био спратности -4 По/Су+П+3 (пов. 4). У подрумским и сутеренским етажама били би гаража. На нивоу приземља пословни простор (тржни центар, банка, пошта, вртић и сл.). На првом спрату би биле канцеларијски простор. На другом и трећем спрату би био стамбени простор а на повученом четвртном спрату пентхаус стамбени простор за озелењеним кровом са базеном.

У примедби се спомиње да би рок за реализацију био 3 године и да постоји инвеститор.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Комисија за планове прихвата спратност планираних објеката 4По+П+3+(4.пов), уз услов да површина повучене етаже чини максимално 60% од површине приземља.

Комисија сматра да је потребно да минимално комплетна приземна етажа објеката буде намењена пословању. Остале етаже се намењују вишепородичном становању.

Примедба број 10

(подносилац: Игор Кукобат, Стевана Сремца 4/5, Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле бр. 657/1 и 657/2. Примедбом се предлаже промена намене из заштитног зеленила у породично становање спратности П+1+Пк, "а разлог мог предлога је завршетак изградње стамбеног објекта...".

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

Примедба број 11

(подносилац: Никола Хорњак)

Примедба се односи на парцелу број 594. Предметна парцела је мања од Планом утврђене минималне површине грађевинске парцеле од 450 m². Планом се мањи део парцеле одузима за планирану јавну површину па површина парцела постаје мања од 300 m² планом најмање дозвољене постојеће грађевинске парцеле. На парцели постоји главни, приземни објекат површине 67 m² и помоћни приземни објекат површине 22 m². Постојећи објекти нису у добром стању и потребно је њихово уклањање. Предлог је да се дозволи изградња једног приземног главног објекта површине 87 – у складу са збирном квадратуром постојећих објеката на парцели. "Неопходно је приликом израде новог Плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици омогућити као посебан случај власницима сличних парцела на којима су изграђени легални постојећи објекти са површином парцеле која не задовољава важеће услове, да се формира грађевинска парцела са површином која је мања од минималне дефинисане површине новим планским документима за изградњу нових или реконструкцију постојећих објеката".

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

Примедба број 12

(подносилац: Павле Јоксимовић, Ливаде 56, Сремска Каменица)

Примедба се односи на парцелу 671/1, површине 21 ар и 51 m², налази се воће "у пуном роду ораха, лески, шљива, јабука, кајсија, бресака, трешња, вишња, смокви, дрењина а и има и борових стабала". На парцели је и викенд кућа за коју сам подносио захтев за легализацију 2003., 2007., 2010.м и допуну 2015 године обзиром да ми је то кућа у којој живим и на којој сам пријављен у МУП-у од

Примедбом се предлаже да парцела "буде са наменом грађевинско земљиште".

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

Примедба број 13

(подносилац: Александар Јоксимовић, Булевар ослобођења 28, Нови Сад)

Текст примедбе је исти као примедба број 12.

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

Примедба број 14

(подносилац: Владимир Јоксимовић, Јанка Халкозовића 20, Нови Сад)

Текст примедбе је исти као примедба број 12.

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

Примедба број 15

(подносилац: Ивана Глогоњац, Јанка Халкозовића 20, Нови Сад)

Текст примедбе је исти као примедба број 12.

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

Примедба број 16

(подносилац: АД "Електромрежа Србије", Војводе Степе 242, Београд)

Примедба се односи на текст у тачки 3.5.3. Енергетска инфраструктура, на страни 11, у трећем пасусу, прва реченицу треба изменити тако да гласи: "Према Плану развоја преносног система за период од 2021. Године до 2030. године и Плана инвестиција, планирана је адаптација ДБ 110 kV бр. 124/1. Адаптација далековода подразумева замену фазног проводника без повећања пропусне моћи, заштитног ужета OPGW ужетом, изолације и спојне и овесне опреме, санацију општећених темељних стопа, замену уземљивача, укидање непотребних преплитаја на далеководу и постављање нових опоменских и фазних таблица."

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 17

(подносилац: Антонио Вичевић, Сремских партизана 32, Чардак Сремска Каменица)

Примедбу је поднео Антонио Вичевић, Улица Сремских партизана 32 из Сремске Каменице. Примедба се односи на парцеле бр. 596/1, 596/5, 596/7, 596/8, 596/9 и 596/10 предвиђене за површине јавне намене – саобраћајне површине и делови парцела број 596/2, 596/3, 596/4. Примедбом се истиче да се постојећи коловоз на овим парцелама непотребно проширује и претвара у саобраћајну површину (коловоз и др.), а да је на планираној саобраћајници, на предметним парцелама постојећа

- ширина коловоза довољна за потребе сви корисника. Проширењем попречног профила би се уништио биљни фонда на деловима парцела..
- Примедбом се предлаже да се "нацрт стави ван снаге или пак измени на тој начин што ће се изоставити наведени део проширења површина јавне намене за саобраћајнице (коловоз и др) на напред набројаним парцелама, односно предвидети да заштитни појас неће бити мењан".

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

Примедба број 18

(подносилац: Драган Бобар, Гаврила Принципа 2А (власник), Сремска Каменица)

Примедбу је поднео Драган Бобар, Гаврила Принципа 2а из Сремске Каменице. Примедба се односи на парцеле бр. 5768/1 и 5768/2, у Улици Катрин Мекфал 45. Примедбом се предлаже утврђење индекса заузетости до 50%, спратности 2Су + П+4, на планираној грађевинској парцели. Примедбом се напомиње да се од предметних парцела планом издваја процентуално велика површина (од 3056 m² грађевинска парцела је 1730 m²). Због свега наведеног, предлаже се повећање спратности објекта тако да се дозволи 4. спрат, или да буде повучен, "ради пројектовања луксузних станова из којих би се пружао спектакуларан поглед на град и Фрушку гору". Примедбом се предлаже да се за нивелета приземља утврди висинска кота на нивоу улице Катрин Мекфал, "тако да би у складу са конфигурацијом терена било могуће извести две сутеренске етаже за паркирање возила а неки делови сутерена који су изнад нивоа терена би се могли користити као пословни простори".

Комисија за планове прихвата примедбу.

Комисија прихвата спратност планираног објекта 2Су+П+3+(4.пов), уз услов да површина повучене етаже чини максимално 40% од површине приземља.

Примедба број 19

(подносилац: Гордана Абазовска)

Примедбу је поднела Гордана Абазовска. Примедба се односи на парцеле бр. 3332/1 и 3332/5. Примедбом се предлаже да се укине улица на парцели број 3332/5, јер се на траси налази објекат који је укњижен и који је у фази легализације. "На тај начин би задржали објекте. Напомињем да на другу страну мојих парцела формирана је парцела планирана за пут 3332/4 са којом се слажем".

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Комисија прихвата да се делови парцела бр. 3332/5 на којој се налази део постојећег објекта (приказан на достављеном геодетском снимку израђеном од стране геодетског бироа "Кота") и делови парцела 3333/2 и 3333/3, а који

су у Нацрту плана приказани као површина јавне намене-саобраћајна површина, намене за породично становање. Део парцеле бр. 3331/4 од наведеног објекта до границе обухвата плана намењује се за површину јавне намене-пешачки пролаз.

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

Примедба број 20

(подносилац: Нада Маринковић, Соње Маринковић 2, Сремска Каменица)

Примедбу је поднела Нада Маринковић, Улица Соње Маринковић 2 из Сремске Каменице. Парцела се односи на парцеле бр. 5771, 5772/1, 5772/2 и 5772/3.

Примедбом се предлаже повећање индекса заузетости на 40%, и повећање спратности на објектима ван коридора високонапонског вода.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду, осим за део који се односи на планирану спратност објеката. Комисија прихвата спратност планираних објеката Су+П+3+(4.пов), уз услов да површина повучене етаже чини максимално 40% од површине приземља.

Примедба број 21

(подносилац: Нада Божовић, Сремска Каменица)

Примедбу је поднела Нада Божовић из Сремске Каменице. Примедба се односи на парцелу број 610/1. Примедбом се предлаже да се не проширује Улица сремских партизана "пошто је то викенд насеље и мала је улица и нема потребе да има бржу саобраћајницу. Дошло би до уништења еко – система, има стабала старих и по 50 година. Мени власнику парцеле 610/1 бисте уништили зеленило, камену ограду, капију која је ту наменски постављена...Постоји квалитетно решење које би свима одговарало да улица буде једносмерна у било ком правцу.

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

Комисија за планове сматра да је текстуални и графички део Нацрта плана потребно кориговати у складу са накнадно достављеном Информацијом издатом од стране ЈП "Србијас" Нови Сад бр. 0601/3624 од 05.10.2020. год.

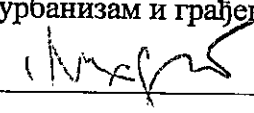
- Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање.
- Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања дела Нацрта плана на поновни јавни увид.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

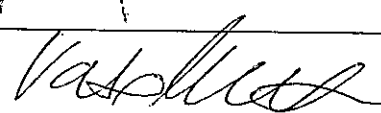
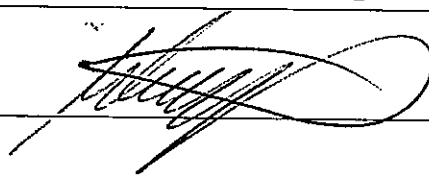

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

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. 



ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/III

Телефон: +381 21 48-02-199, факс: +381 21 455-395

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном поновљеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 4.2.2021. године, закључак број: 35-114/2018-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, и излаже на поновни јавни увид у трајању од 15 дана и то од 11. фебруара 2021. године до 25. фебруара 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. Томислав Делић и Љиљана Делић, Бихаћка 3А, Нови Сад;
2. Недељко Шовљански, Нови Сад;
3. Биљана Лазовић Лазаревић, Улица Максима Горког 2Ц/III/5, Нови Сад;
4. Милена Његован, Плитвичка улица, Чардак, Сремска Каменица;
5. Владан Микић, Гогољева 4, Нови Сад и Горан Лучић, Гогољева 6, Нови Сад;
6. Ленка Перишић, Ливаде 63, Сремска Каменица;
7. Саво Китић, Ливаде 64, Сремска Каменица;
8. Бранислав Цимеша, Милеве Марић 25, Нови Сад и Јелена Митровић, Скојевска 6, Сремска Каменица;
9. Соња Обрадовић, Фрушкогораска 47, Лединци;
10. Игор Кукобат, Стевана Сремца 4/5, Нови Сад;
11. Никола Хорњак;
12. Павле Јоксимовић, Ливаде 56, Сремска Каменица;
13. Александар Јоксимовић, Булевар ослобођења 28, Нови Сад;
14. Владимир Јоксимовић, Јанка Халкозовића 20, Нови Сад;
15. Ивана Глогоњац, Јанка Халкозовића 20, Нови Сад;
16. АД "Електромрежа Србије", Војводе Степе 242, Београд;
17. Антонио Вичевић, Сремских партизана 32, Чардак Сремска Каменица;
18. Гордана Абазовска,
19. Драган Бобар, Гаврила Принципа 2А (власник), Сремска Каменица;
20. Нада Маринковић, Соње Маринковић 2, Сремска Каменица;
21. Нада Божовић, Сремска Каменица.

Примедба број 1.

Примедбу су поднели Томислав Делић и Љиљана Делић, Бихаћка 3А из Новог Сада.

Примедба се односи на парцеле бр. 611 и 612/1, и предлаже се да се "постојећа регулациона линија по постојећој граници наведених парцела пребаци у планирану (...) ка Улици сремских партизана и постане равна. На тај начин би се линија изравнала са остатком улице тј. не би било лома као што је тренутно предложено у нацрту плана".

У примедби се напомиње да планирана парцелација још није спроведена.

Примедба се прихвата.

Образложење:

Мале корекције регулационих линија у Улици сремских партизана су у складу са ранијим корекцијама Плана. Корекција правца регулационих линија парцела бр. 611 и 612/1 се може планом дефинисати тако да се преломна тачка северне међе и западног уличног фронта парцеле број 611 споји са преломном тачком западног уличног фронта и јужне међе парцеле број 612/1.

За овакву измену положаја и правца регулационе линије, у процесу парцелације биће неопходно откупити делове парцеле површине јавне намене – саобраћајне површине чији је корисник и Град Нови Сад, односно парцела је у државној својини.

Примедба број 2.

Примедбу је поднео Недељко Шовљански из Новог Сада. Примедба се односи на приступни пут парцели број 1290/3, односно "одузимање дела парцеле ради изградње саобраћајнице". "Приликом изградње породичне стамбене куће, водно сам се тадашњим положајем саобраћајнице који је ишао дуж западне стране моје парцеле те сам сходно том и поставио моју гаражу. Било какво сужавање парцеле са северне стране резултовало би тиме да испаркиравање возила не могу извести безбедно, да бих возило морао зауставити на суженом делу јавног пута како бих затворио улазну капију. Такође бих испаркиравање морао извести кретањем у назад на јавни пут на којем је прегледност недовољна за безбедан маневар". Примедбом су достављена два предлога:

1. Да се смањи ширина попречног профила у делу парцеле 1290/3, односно да се задржи постојећа северна међа.
2. Да се планира кружно кретање тако да се делови парцела бр. 1291/4 и 1291/7 планирају као површине јавних намена – саобраћајне површине.

У примедби је достављена скица две варијанте предлога новог саобраћајног решења.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Прихвата се предлог да се смањи попречни профил планиране саобраћајнице без промене парцеле број 1290/3, односно без повлачења северног уличног фронта парцеле. У овом делу, попречни профил саобраћајне површине би био 4 m.

Не прихвата се део примедбе којим се предлаже кружно кретање и одузимање делова парцела бр. 1291/4 и 1291/7.

Парцела број 1290/3 је тренутно површине 557 m².

Примедба број 3.

Примедбу је поднела Биљана Лазовић Лазаревић, Улица Максима Горког 2Ц/III/5, Нови Сад. Примедба се односи на парцеле бр. 1230, 1232/1, 1232/2 и 1233. Примедбом се наглашава да је "уцртан пут преко парцеле 1230 а не између парцела 1255 и 1230 (која је знатно ужа од парцеле 1255). Пут је даље уцртан између парцела 1231 и 1233, а висинска разлика парцеле 1230 и 1233 је око 10 m па је по цртежу дужина пута хоризонтална 8,75 из чега произилази да је нагиб пута већи од 50%" односно неупотребљив за моторна возила. "Овим решењем је потпуно уништена парцела 1230 а до парцеле 1233, 1234, 1228/2 и 1226, као и 1252 и 1253 је немогуће доћи због висинске разлике. И сам терен диктира пут јер је међа парцела 1256/7 и 1255 нижа 7 метара од парцеле 1230".

Примедбом се предлажу две алтернативе:

1. "да пут иде између парцела 1254 и 1255, а затим по међи парцела 1233, 1245, 1253 затим по међи парцела 1252 и 1234, затим по међи парцела 1234 и 1251, а затим по међи 1234 и 1245, 1244, 1243, 1235/1. Таквим решењем би се обезбедио прилаз возила до свих парцела.
2. Да пут између парцела број 1229, 1227/6, 1227/7, па по међи 1231, 1228/3 и даље по међи парцела бр. 1234, 1228/2, 1234 и 1226".

Уз примедбу су достављене скице предлога нових траса.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Постојећи атарски пут на парцели број 1232, ширине око 2 m, планира се за функције пролаза (пешака, бициклиста и друго), а није планиран за колски саобраћај.

Примедба број 4.

Примедбу је поднела Милена Његован, Плитвичка улица из Сремске Каменице. Примедба се односи на парцеле бр. 997/11, 997/0, 997/9, 997/8, 997/7, 997/6, 997/5, 997/4, 997/3, 997/2 у Плитвичкој улици. Планом се предвиђа померање регулационе линије, па би делови ових парцела у дужини од 17 m и дубине 4 m, били припојени површини јавне намене . саобраћајној површини улице. "Тим предложеним планом,

биле би измештене водоводне шахте водомера, канализациони шахт за прикључак на градску канализацију, електричне и гасне инсталације приватних домаћинстава. Измештањем водоводних и канализационих шахти на простор цесте, крши се члан 106, поглавље 10. Успостављање јединства непокретности, Закона о планирању и изградњи, који каже да се стицање права својине на грађевинском земљишту, катастарска парцела изграђеног грађевинског земљишта заједно са објектима саграђеним на њој, постаје **ЈЕДИНСТВЕНИ ПРЕДМЕТ ПРАВА СВОЈИНЕ (ЈЕДИНСТВО НЕПОКРЕТНОСТИ)** и као такав се треба третирати. ЈКП "Водовод и канализација" и ЈП "Урбанизам", издатим документима нису дозволили, да се приватни помоћни водоводно – канализациони објекти налазе на подручју цесте – јавне површине, већ на грађевинској парцели власника у својству помоћних објеката, који су у функцији главних објеката".

Проширивањем Плитвичке улице за 6 m, добила би се ширија улица од главне, Улице Соње Маринковић "чија ширина ауто – цесте је доста мања од 6 m а којом је предвиђено, да возе и аутобуси ГРАС-а".

Примедбом се сматра да се проширењем Плитвичке улице, уопште не решавају огромни саобраћајни проблеми Чардака. Предлаже се да се доста прошири Улица Сремских партизана "а која има неупоредиво већи број домаћинстава".

"Планери и извођачи радова траса за цестовни саобраћај на Чардаку, су потпуно заборавили пешаке (нарочито децу и старе, који нису возачи) а пешачких стаза углавном уопште нема, што је недопустиво".

Све наведене измене захтевају:

- Рушење многих помоћних објеката, поплочаних дворишта, многих изграђених и постављених инсталација;
- Изградњу нових помоћних објеката, нова повлачења дворишта, постављање нових инсталација;
- Поново издавање целокупне нове документације, нових техничких услова;
- Издавање нове употребне дозволе;
- Стављање ван снаге постојеће документације;
- Измену постојеће документације у земљишним књигама.

Да би спровели све неопходне радње да би могли редовним путем укњижити објекте, било је потребно мојој породици 16 година огромног рада, плаћања и одрицања а сада када смо све испоштовали, људи који немају појма, што то значи, хтели би да све радимо испочетка.

Ако ЈП "Урбанизам" тражи да се све наведено ради поновно, нека обезбеде државна финансијска средства и све ураде о своме трошку, те да нам исплате одштету за сва малтретирања, кроз која су одредили да поновно прођемо.

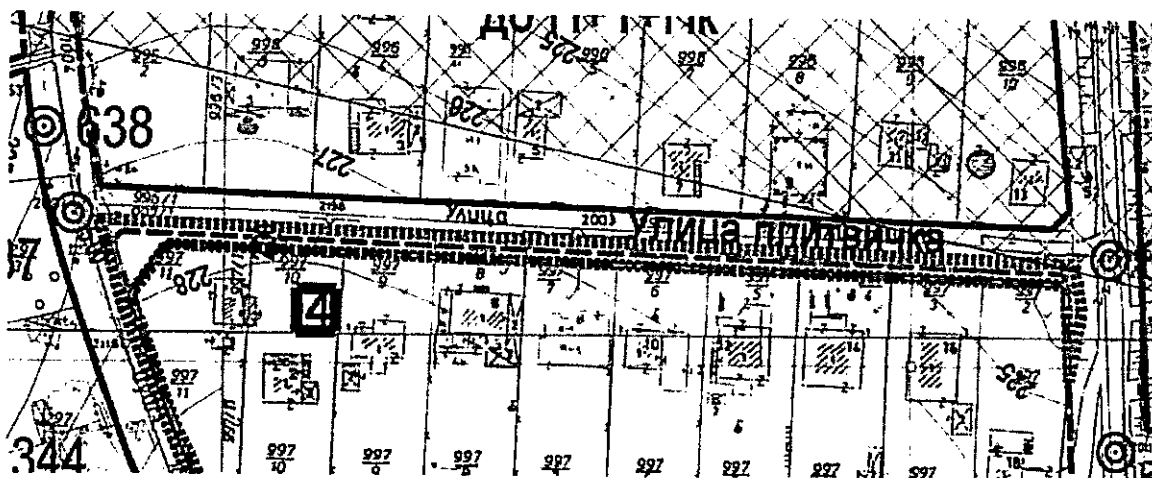
Да државни службеници руше, не због наше кривње и наших пропуста, што смо на поштен начин изградили, док истовремено другима поклањају државне паре, а да ми својим новцем градимо поновно, то је недопустиво, за мене је то недозвољен јавашлук – врста планираног криминала и врста прогона".

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Прихвата се делимично повлачење јужне регулације, односно смањење попречног профила Плитвичке улице. Планираће се мањи попречни профил Плитвичке улице, односно, може бити 8 m уместо планираних 10 m. У складу с тим, регулационе линије западног и северног фронта парцеле број 997/11 (угао Улице сремских партизана и Плитвичке улице) би се другачије дефинисале – уместо одвајања од по 10 m са сваког планираног фронта, за површину јавне намене саобраћајне површине би се одвајало по 5 m (према Слици број 1). Када се стекну услови за реализацију проширења Плитвичке улице, цео поступак ће бити спроведен у складу са законима који уређују ову област, на међусобну корист.

Напомињемо да је и по важећем Плану регулација Плитвичке улице планирана у истој ширини, а од 10 постојећих грађевинских парцела, пројекат парцелације је урађен за 4, а спроведен за 3 парцеле.



Слика бр. 1 – Предлог решења Плитвичке улице.

Примедба број 5.

Примедбу су поднели Владан Микић уз Гогољеве 4 и Горан Лучић из Гогољеве 6, обојица из Новог Сада. Примедба се односи на парцеле бр. 613/1 и 613/2 у Шумској улици. Примедбом се тражи задржавање постојећег стања, "у смислу да улица буде ужа од предвиђених 8 m и да остане затворена између парцела 619/1 и 618/3". Уколико се то деси наше парцеле 619/2 и 613/3 ће представљати као и сада приватни приступни пут нашим објектима и уколико се не споје са "Шумском улицом неће постојати јавни интерес да постане јавна саобраћајница". "Сматрамо да предвиђени пут нема потребе да буде шири од 5 m с обзиром да је предвиђена слепа улица!"

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Планираним делом Шумске улице, формира се неопходни јавни приступ грађевинској парцели број 613/1. Овај приступ са површине јавне намене је неопходан како би ова парцела била грађевинска.

Може се планирати мањи профил овог дела Шумске улице, односно западна регулација би била на међи парцеле број 613/3, односно без проширења те парцеле. Нова ширина попречног профила би била око 5,5 m.

Примедба број 6.

Примедбу је поднела Ленка Перишић, Ливаде 63 из Сремске Каменице. Примедба се односи на парцелу број 658/2. Примедбом се предлаже да намена земљишта пређе у породично становање спратности П+1+Пк "јер већ 18. година имам привремену грађевинску дозволу".

Примедба није основана.

Образложење:

Планом генералне регулације Сремске Каменице са окружењем ("Службени лист Града Новог Сада", број 32/13), овај потез је планиран за намену Заштитно зеленило. Потребна је иницијатива за измену овог Плана генералне регулације.

Примедба број 7.

Примедбу је поднео Саво Китић, Ливаде 64, Сремска Каменица. Примедба се односи на парцелу број 658/1. Примедбом се предлаже да намена земљишта пређе у породично становање спратности П+1+Пк, јер "имамо изграђен објекат који има прикључке за струју и воду".

Примедба није основана.

Образложење:

Образложење је исто као и образложење на примедбу број 6.

Примедба број 8.

Примедбу су поднели Бранислав Цимеша, Милеве Марић 25 из Новог Сада, и Јелена Митровић, Скојевска 6 из Сремске Каменице. Примедба се односи на парцеле број 993/14 и 994/3. Подносиоци примедбе су власници парцела број 994/2 и 994/4 и сувласници на парцелама број 994/3 и 993/14. Примедбом се предлаже да се укине

планирана површина јавне намене на парцелама 994/3 и 993/14 а након усвајања Плана би се, према правилима за парцелацију нових парцела за намену породичног становања извршила парцелација и препарцелација.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Прихвата се део примедбе који се односи на могућност промене планиране намене парцела са површине јавне намене – саобраћајне површину у површину остале намене породичног становања. Парцелација и препарцелација се може спровести на основу Плана, у коме је утврђена минимална површина парцеле 500 m² а и минимална ширина фронта од 12 m.

Не прихвата се део примедбе у којој је према достављеној слици, фронт парцела 12,9 m и 10,4 m јер је по Плану могуће одступање до 10% у односу на минималну планирану ширину фронта 12 m, односно минимални фронт је 10,8 m.

Примедба број 9.

Примедбу је поднела Соња Обрадовић, Фрушкогорска 47 из Лединаца. Примедба се односи на парцеле бр. 5769 и 5770. Примедбом се предлаже обједињавање две парцеле и планира изградња пословно – стамбеног комплекса. Индекс заузетости парцеле би требао да буде до 50%. Комплекс објеката би био спратности -4 По/Су+П+3 (пов. 4). У подрумским и сутеренским етажама били би гаража. На нивоу приземља пословни простор (тржни центар, банка, пошта, вртић и сл.). На првом спрату би биле канцеларијски простор. На другом и трећем спрату би био стамбени простор а на повученом четвртном спрату пентхаус стамбени простор за озелењеним кровом са базеном.

У примедби се спомиње да би рок за реализацију био 3 године и да постоји инвеститор.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Предметне парцеле, у збиру, имају површину од око 4965 m². Према предлогу Плана који је био на јавном увиду, мањи део овако обједињене парцеле је планиран за вишепородично становање спратности Су+П+2 – Су+П+3, а већи део парцеле је планиран за општеградски центар (трговина, пословање...), спратности Су+П – Су+П+3+р.кр. Обе парцеле су изузетно неповољне нивелације, са падом према државном путу IB реда број 21. Постојећи приступ парцелама је из Улице Соње Маринковић а планиран је из Улице Нова 2.

Прихвата се део парцеле којим би се планирала јединствена намена општеградског центра, уз обавезно обједињавање парцела бр. 5769 и 5770.

Не прихвата се део примедбе о спратности комплекса односно планирао би се стамбено – пословни комплекс објеката спратности 4По/Су+П+3+р.кров. Подрумске/сутеренске етаже би биле намењене гаражирању возила, помоћним и техничким просторијама. Планом би се утврдио норматив за паркирање/ гаражирање возила: минимум 1 паркинг место – једна стамбена јединица односно 70 m² пословног простора 1 паркинг место. Подземне етаже (подрум или сутерен) а грађевинска линија подземних етажа би се формирала тако да заузима 80% површине парцеле комплекса, како би се обезбедило неопходно озелењавање новог комплекса. Приземље и први спрат би били намењени пословању, а други, трећи и повучени четврти спрат би били намењени вишепородичном становању. Планом ће се дефинисати грађевинске линије за изградњу комплекса. Утврдиће се обавеза решавања паркирања/ гаражирања возила у једној или више сутеренских етажа. Не прихвата се и део примедбе који се односи на индекс заузетости. Због величине комплекса од готово 5000 m², индекс заузетости би био до 40%.

Предуслов за реализацију је израда урбанистичког пројекта којим ће се утврдити коначан распоред објеката, њихова спратност и остали неопходни просторни параметри.

Примедба 10.

Примедбу је поднео Игор Кукобат, Стевана Сремца 4/5 из Новог Сада. Примедба се односи на парцеле бр. 657/1 и 657/2. Примедбом се предлаже промена намене из заштитног зеленила у породично становање спратности П+1+Пк, "а разлог мог предлога је завршетак изградње стамбеног објекта...".

Примедба није основана.

Образложење:

Образложење је исто као и образложење на примедбу број 6.

Примедба 11.

Примедбу је поднео Никола Хорњак, Улица Иве Андрића 3 из Сремске Каменице. Примедба се односи на парцелу број 594. Предметна парцела је мања од Планом утврђене минималне површине грађевинске парцеле од 450 m². Планом се мањи део парцеле одузима за планирану јавну површину па површина парцела постаје мања од 300 m² планом најмање дозвољене постојеће грађевинске парцеле. На парцели постоји главни, приземни објекат површине 67 m² и помоћни приземни објекат површине 22 m². Постојећи објекти нису у добром стању и потребно је њихово уклањање. Предлог је да се дозволи изградња једног приземног главног објекта површине 87 m² – у складу са

збирном квадратуром постојећих објеката на парцели. "Неопходно је приликом израде новог Плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици омогућити као посебан случај власницима сличних парцела на којима су изграђени легални постојећи објекти са површином парцеле која не задовољава важеће услове, да се формира грађевинска парцела са површином која је мања од минималне дефинисане површине новим планским документима за изградњу нових или реконструкцију постојећих објеката".

Примедба се прихвата.

Образложење:

Прихвата се део примедбе којом би се задржала парцела број 594 у потпуности. Планом би се омогућила изградња новог приземног објекта површине 87 m², односно у складу са збирном квадратуром постојећих објеката на парцели. Урбанистички параметри би били изузетак у односу на општа и посебна правила Плана.

Примедба 12.

Примедбу је поднео Павле Јоксимовић, Ливаде 56 из Сремске Каменице. Примедба се односи на парцелу 671/1, површине 21 ар и 51 m², налази се воће "у пуном роду ораха, лески, шљива, јабука, кајсија, бресака, трешња, вишња, смокви, дрењина а и има и борових стабала". На парцели је и викенд кућа за коју сам подносио захтев за легализацију 2003., 2007., 2010.м и допуну 2015 године обзиром да ми је то кућа у којој живим и на којој сам пријављен у МУП-у од 2010."

Примедбом се предлаже да парцела "буде са наменом грађевинско земљиште".

Примедба није основана.

Образложење:

Примедба није основана јер се предметна парцела број 671/1 је у обухвату Плана и планирана је као градско грађевинско земљиште у намени заштитног зеленила. Парцела број 671/2 је ван обухвата Плана. Планом генералне регулације Сремске Каменице са окружењем ("Службени лист Града Новог Сада", број 32/13), овај потез је планиран за намену Заштитно зеленило. Потребна је иницијатива за измену овог Плана генералне регулације да би предметне парцеле промениле намену.

Примедба 13.

Примедбу је поднео Александар Јоксимовић, Булевар ослобођења 28 из Новог Сада. Текст примедбе је исти као примедба број 12.

Примедба није основана.

Образложење: Образложење је исто као образложење на примедбу број 12.

Примедба 14.

Примедбу је поднео Владимир Јоксимовић, Јанка Халкозовића 20 из Новог Сада. Текст примедбе је исти као примедба број 12.

Примедба није основана.

Образложење: Образложење је исто као образложење на примедбу број 12.

Примедба 15.

Примедбу је поднела Ивана Глогоњац, Јанка Халкозовића 20 из Новог Сада. Текст примедбе је исти као примедба број 12.

Примедба није основана.

Образложење: Образложење је исто као образложење на примедбу број 12.

Примедба 16.

Примедбу је послало Акционарско друштво "Електромреже Србије", Булевар војводе Степе 412 из Београда.

Примедба се односи на текст у тачки 3.5.3. Енергетска инфраструктура, на страни 11, у трећем пасусу, прва реченицу треба изменити тако да гласи: "Према Плану развоја преносног система за период од 2021. Године до 2030. године и Плана инвестиција, планирана је адаптација ДБ 110 kV бр. 124/1. Адаптација далековода подразумева замену фазног проводника без повећања пропусне моћи, заштитног ужета OPGW ужетом, изолације и спојне и овесне опреме, санацију оштећених темељних стопа, замену уземљивача, укидање непотребних преплитаја на далеководу и постављање нових опоменских и фазних таблица."

Примедба се прихвата.

Образложење: Замениће се реченица у тексту Плана, у пододелјку број 3.5.3. "Енергетска инфраструктура", "Снабдевање електричном енергијом".

Примедба 17.

Примедбу је поднео Антонио Вичевић, Улица Сремских партизана 32 из Сремске Каменице. Примедба се односи на парцеле бр. 596/1, 596/5, 596/7, 596/8, 596/9 и 596/10 предвиђене за површине јавне намене – саобраћајне површине и делови парцела број 596/2, 596/3, 596/4. Примедбом се истиче да се постојећи коловоз на овим парцелама непотребно проширује и претвара у саобраћајну површину (коловоз и др.), а да је на планираној саобраћајници, на предметним парцелама постојећа ширина коловоза довољна за потребе сви корисника. Проширењем попречног профила би се уништио биљни фонда на деловима парцела..

Примедбом се предлаже да се "нацрт стави ван снаге или пак измени на тој начин што ће се изоставити наведени део проширења површина јавне намене за саобраћајнице (коловоз и др) на напред набројаним парцелама, односно предвидети да заштитни појас неће бити мењан".

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Улица Сремских партизана представља део основне саобраћајне мреже насеља Чардак на коју се ослања десет стамбених и приступних улица која опслужује велики број постојећих и планираних породичних објекта. Поред коловоза, у оквиру регулације улице планирају се обострани тротоари, заштитно зеленило и комунална инфраструктура. Сви наведени садржаји намењени су за функционисање овог подручја, односно за приступ и опремање објекта и парцела које се ослањају на ове саобраћајнице. Претходним плановима насеља Чардак утврђена је регулација предметне улице која је имплементирана и у овај, а у последњих неколико деценија израђен је велики број пројеката парцелације на основу утврђене регулације. Напомињемо да обухваћен простор није викенд насеље већ грађевинско подручје на којем је претежна намена породично становање. Оваква намена подразумева приступ возилима интервентних служби, као и комуналним возилима за које су постојећи елементи саобраћајница недовољни и захтевају проширење. Реализација планираних саобраћајница у планираном профилу зависе од развоја овог подручја, као и потреба становника и корисника на њему.

Примедба 18.

Примедбу је поднео Драган Бобар, Гаврила Принципа 2а из Сремске Каменице. Примедба се односи на парцеле бр. 5768/1 и 5768/2, у Улици Катрин Мекфал 45. Примедбом се предлаже утврђење индекса заузетости до 50%, спратности 2Су + П+4, на планираној грађевинској парцели. Примедбом се напомиње да се од предметних парцела планом издваја процентуално велика површина (од 3056 m² грађевинска парцела је 1730 m²). Због свега наведеног, предлаже се повећање спратности објекта тако да се дозволи 4. спрат, или да буде повучен, "ради пројектовања луксузних станова из којих би се пружао спектакуларан поглед на град и Фрушку гору". Примедбом се предлаже да се за нивелета приземља утврди висинска кота на нивоу улице Катрин Мекфал, "тако да би у складу са конфигурацијом терена било могуће извести две сутеренске етаже за паркирање возила а неки делови сутерена који су изнад нивоа терена би се могли користити као пословни простори".

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Планирана грађевинска парцела "А" се формира обавезном припајањем парцела бр. 5768/1 и 5768/2 а готово половина (43,3%) се одваја за површину јавне намене – саобраћајне површине за улице Нова 1 и Нова 2, са западне и северне стране. Парцела "А" је планирана као стамбено – пословна.

Прихвата се део примедбе који се односи на утврђивање нивоа приземља на нивоу Улице Катрин Макфел, јер су парцеле оријентисане на ову улицу, одакле се постоји постојећи колски приступ. Делимично се прихвата се и део примедбе који се односи на повећање спратност, односно планирао би се објекат спратности до 2Су+П+3.

Делимично се прихвата део примедбе који се односи на индекс заузетости за парцелу, који би се планирао до 40% површине планиране грађевинске парцеле.

Утврдиће се обавеза решавања паркирања/ гаражирања возила према нормативу минимум 1 паркинг место – једна стамбена јединица односно 70 m² пословног простора 1 паркинг место.

Примедба 19.

Примедбу је поднела Гордана Абазовска. Примедба се односи на парцеле бр. 3332/1 и 3332/5. Примедбом се предлаже да се укине улица на парцели број 3332/5, јер се на траси налази објекат који је укњижен и који је у фази легализације. "На тај начин би задржали објекте. Напомињем да на другу страну мојих парцела формирана је парцела планирана за пут 3332/4 са којом се слажем".

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Предметна парцела 3332/1 је површине 3590 m², а предметни објекат 16 m². Планирана улица је неопходна како би се обезбедило јавни приступ парцелама бр. 3332/1, 3332/2 и 3332/3, односно како би ове парцеле могле бити грађевинске парцеле. Истом саобраћајницом се обезбеђује јавни приступ парцели број 3331/3 која би, због своје величине и ширине фронта, могла бити парцелисана на више грађевинских парцела. Како је предметни објекат делимично изграђена на парцели 3332/5, која је и раније планирана као површина јавне намене – саобраћајна површина, могућа је мања корекција планиране регулационе линије у том делу, тако да се објекат може задржати.

Примедба 20.

Примедбу је поднела Нада Маринковић, Улица Соње Маринковић 2 из Сремске Каменице. Парцела се односи на парцеле бр. 5771, 5772/1, 5772/2 и 5772/3.

Примедбом се предлаже повећање индекса заузетости на 40%, и повећање спратности на објектима ван коридора високонапонског вода.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Планиране су две грађевинске парцеле (парцеле "Б" и "В"), а планом се предметне парцеле могу објединити у једну грађевинску парцелу, површине око 4700 m². Парцеле "Б" и "В" су планиране као стамбени комплекси са по два стамбена објекта спратности П+2 и Су+П+3.

Прихвата се део примедбе који се односи на утврђивање индекса изграђености, не дефинисаним зонама изградње уз задржавање планирана намена, вишепородично становање.

Не прихвата се део примедбе који се односи на индекс заузетости, односно планирао би се максимални индекс заузетости до 35%, пре свега због неповољне трасе заштите коридора електроенергетског вода. Не прихвата се део примедбе о повећању спратности и задржава се спратност објеката П+2 према Улици Катрин Макфел и П+3 према Улици Нова 2. Утврдиће се обавеза решавања паркирања/ гаражирања возила у једној или више сутеренских етажа.

Због величине парцела, намене стамбених комплекса, планираног индекса изграђености и услова траса инфраструктурних коридора, била би обавезна детаљнија разрада урбанистичким пројектом.

Примедба 21.

Примедбу је поднела Нада Божовић из Сремске Каменице. Примедба се односи на парцелу број 610/1. Примедбом се предлаже да се не проширује Улица сремских партизана "пошто је то викенд насеље и мала је улица и нема потребе да има бржу саобраћајницу. Дошло би до уништења еко – система, има стабала старих и по 50 година. Мени власнику парцеле 610/1 бисте уништили зеленило, камену ограду, капију која је ту наменски постављена...Постоји квалитетно решење које би свима одговарало да улица буде једносмерна у било ком правцу."

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Образложење на примедбу је исто као и образложење на примедбу број 17.

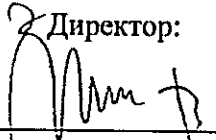
Извештај припремно:

Руководилац изработом нацрта урбанистичког плана:


др Дарко Илић, дипл. инж. арх.



Директор:


Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.

ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА
о спроведеном поновном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској
Каменици

ПРИМЕДБА односно сугестија која се у међувремену појавила веза је са примедбом број 17 из Извештаја о спроведеном поновљеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, односно Извештаја о обављеном поновном јавном увиду.

Примедбу број 17 поднео је Антонио Вичеввић из Сремске Каменице и односи се на простор који је предмет и сугестије тј примедбе која се јвила у међувремену, а подносилац је Коларски Миленко.

Подносилац примедбе број 17 Антонио Вичеввић из Сремске Каменице имао је примедбу на све планиране саобраћајнице око парцела којих је власник како је и приказано на графичком приказу са означеним примедбама који је пратио Извештај о спроведеном јавном увиду ЈП Урбанизам.

С обзиром да се накнадна сугестија од стране власника парцеле 592 /2 и 592/3 КО Сремска Каменица односи управо и на део простора који био предмет разматрања у јавном увиду, има основа да се овај простор који је обухватио примедбу број 17 у целости или делу изложи на поновни јавни увид.

Наведено предлажемо у складу са чињеницама и околностима за које нисмо имали инфирмације, а односе се на експропријацију парцела планираних за улицу у власништву Антониа Вичевића. Управо је то и један од разлога зашто се власница парцела у залеђу нису јављали у току трајања јавног увида односно поновљеног јавног увида.

Влада Републике Србије донела је дана 22.08.2017. године Решење број 465-7880/2017 о утврђивању јавног интереса за експропријацију, у циљу изградње саобраћајне површине-улице Нова, сагласно Информацији о локацији број V-353-136/17 од 28.03.2016. године издатој од стране Градске управе за урбанизам и стамбеене послове. У складу са наведеним је започет предметни поступак који никада није завршен, а немамо информмацију зашто. Антонио Вичевић је водио управни спор против предметног решења, исти је изгубио али предметна пресуда никада као извршна није стигла до Правобранилаштва односно ГУ за грађевинско земљиште и инвестиције. Ово закључујемо из разлога што до сада на све молбе и захтеве власника парцела у залеђу, а не само Коларски Миленка нису добили никакву повратну информацију. Средства за експропријацију су обезбеђена још 2017. године у Буџету Града Новог Сада.

Посебно напomiњемо да је на оввом простору планирана и изградња хидротехничког објекта, те се ни њему неће моћи приступити, с обзиром да власник парцела које су биле предмет примедбе број 17 одбија да преда своје парцеле уз накнаду.

С обзиром да власници парцела у залеђу, 592/2, 595/3, 595/4591/2 и др, сада не могу да приђу својим парцелама јер је А. Вичевић оградио своје парцеле у власништву, без померања оградe на планирану регулацију, а да град не може да преузме предметне парцеле намењене за планирану регулацију (из њему знаних разлога) власници су се обратили са захтевом за корекцију саобраћајне мреже на обухвату примедбе број 17 јер не виде другачији начин за решавање свог проблема.

Овим предлогом би се евентуално и делимично прихватила примедба А. Вичевића за смањење планираних регулација или њихову корекцију.

Решење које је планирано и важећим планом и планом у изради очито не може да се спроведе у пракси.

С обзиром на проток времена и на уверавања грађана из надлежних служби да ће се проблем решити дошло се у такву позицију да је грађанима онемогућен приступ својим парцелама. Неки од њих могу да приступе својим парцелама само прескакањем оградe власника парцела намењених за саобраћајнице.

Још већи правни нонсенс је ситуација да грађани у складу са важећим планом могу да исходују грађевинску дозволу али не могу фактички да граде јер не могу да приђу својим парцелама.

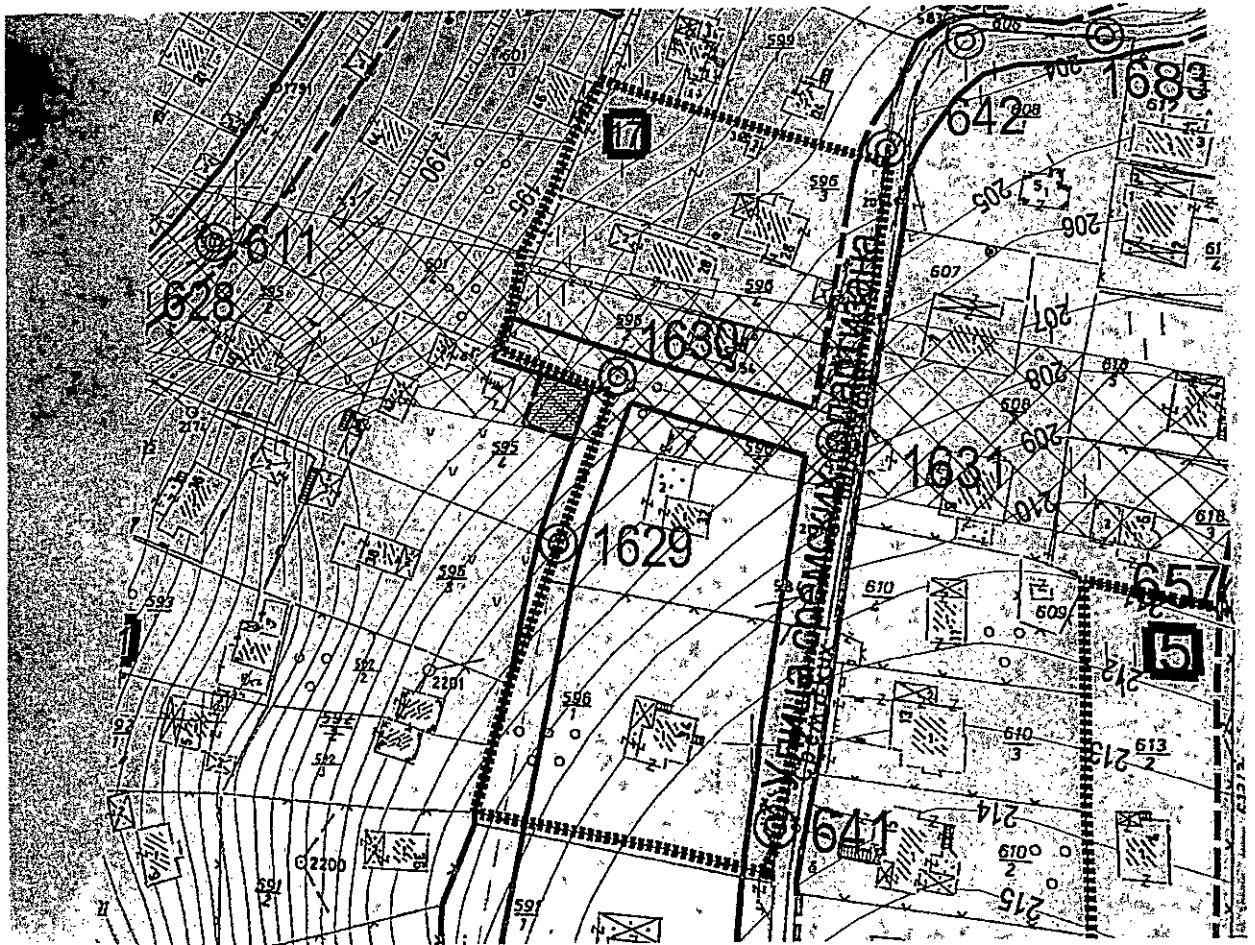
С обзиром на проток времена од сачињавања Извештаја о обављеном поновном јавном увиду од стране Комисије за планове, претпостављамо да не постоји могућност корекције истог, поготово из разлога што је Нацрт плана већ био на поновној стручној контроли пре његовог излагања на јавни увид.

Друга могућност је да се кроз Извешај о обављеној стручној контроли пре његовог излагања на поновни јавни увид предвиди могућност корекције саобраћајних површина, а у складу са примедбом број 17 на поновљеном јавном увиду.

Наведено предлажемо превасходно из разлога поштовања чињенице да је предметни план стајао дуго у процедури пре утврђивања његовог излагања на поновни јавни увид, (и да у овом случају нису испоштовани рокови утврђени Правилником та спровођење поступка јавног увида) и да је сада сврсисходно покушати изнаћи решење које ће моћи омогућити реализацију овог простора, као простора у залеђу, а на задовољство свих власника.

Предметни план треба да иде на поновни јавни увид у делу (ТРЕЋИ) те се његово усвајање може очекивати тек око нове године уколико не буде ишао и на четврти (поновни) јавни увид у делу.

Уколико сада не укључимо овај део у поновни јавни увид власници парцела у залеђу ће доћи у пат позицију.



Директор:

[Handwritten signature]

Тодорковић, дипл. инж. арх.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2022-507
25. октобар 2022. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне
регулације простора Чардака у Сремској Каменици

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

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



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-114/18
Дана: 29. 07. 2021. године
НОВИ САД

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

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид, обављена је на 139. седници Комисије за планове одржаној 29.07.2021.године, са почетком у 09,00 часова, у згради Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Бул. цара Лазара број 3, у великој сали на трећем спрату.

139. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, Милан Ковачевић и Иван Бракочевић 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 урбанизам и грађевинске послове.

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 простора Чардака у Сремској Каменици усвојена је на XVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 07. априла 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 17/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици био је на раном јавном увиду у периоду од 05.05.2017.године до 19.05.2017. године.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, израдило је ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, Комисија за планове извршила је на 190. седници одржаној 02.03.2018. године (претходни сазив) и том приликом дала позитивно мишљење на исти, уз потребне мање корекције.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на јавни увид у периоду од 20. 09. 2018. године до 19. 10. 2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 19. септембра 2018. године). У току јавног увида достављене су 22

(двадесетдве) примедбе на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 35. (јавној) седници, одржаној 28.02.2019. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 25.02.2019. године заједно са текстом оглашавања јавног увида) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

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

На 64. седници одржаној 26.09.2019. године Комисија за планове је разматрала Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака 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 простора Чардака 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20) и коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

Имајући у виду допис ЈП „Урбанизам“ број 468/20 од 26.02.2020.године, којим је Градска управа за урбанизам и грађевинске послове обавештена да је ЈКП „Водовод и канализација“ доставило допуну услова број 2640/16 од 25.02.2020.године, са наводима да је потребно на парцели број 1308/18 КО Сремска Каменица планирати изградњу прекидне коморе а на парцели број 1308/20 КО Сремска Каменица предвидети јавни пролаз за изградњу водоводне мреже ширине 3м, Комисија за планове је извршила поновну стручну контролу Нацрта на 88. седници одржаној 21.05.2020.године, и прихватила исти са уграђеним наведеним допунским условима.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на поновни јавни увид у периоду од 11.02.2021. године до 25.02.2021. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 11. фебруара 2021. године). У току поновног јавног увида достављена је 21 (двадесетједна) примедба на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду.

Након спроведеног поновног јавног увида, Комисија за планове је на 120. (јавној) седници, одржаној 11.03.2021. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 11.02.2021. године заједно са текстом оглашавања поновног јавног увида) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици. У затвореном делу седнице Комисија је донела Извештај о обављеном поновном јавном увиду. 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.

На 139. седници, која је одржана 29.07.2021.године, Комисија за планове разматрала је кориговани Нацрт плана у складу са Извештајем о обављеном поновном јавном увиду и том приликом констатовала да је Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици 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, 09/20 и 52/21) и да су потребне одређене корекције.

Комисија је закључила да је потребно кориговати предметни Нацрт плана тако да се прихватањем примедбе број 9, ускладе текстуални и графички део плана у складу са сугестијама

датим на 139. седници Комисије, као и да се дода број 52/21 Службеног гласника, приликом навођења Закона о планирању и изградњи.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици може се упутити у даљи поступак, односно на излагање Нацрта плана на поновни јавни увид.

Извештај доставити:

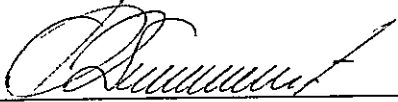
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Секретар Комисије



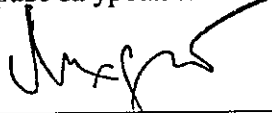
Јасмина Лазич, дипл.инж.арх.

Председник Комисије



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

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



Дејан Михајловић

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 7. седници одржаној 01.09. 2022. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид, донела је посебан

ЗАКЉУЧАК

- I Комисија за планове је прихватила разматрање коригованог Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици у складу са Дописом Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције број XXIV-351-6/21-2 од 04. октобра 2021. године.
- II Комисија за планове сматра да је потребно кориговати границу обухвата локалитета за поновљени јавни увид тако да се обухвате целе парцеле број 591/1 и 596/1 КО Сремска Каменица, делови парцела 590, 591/2, 592/2, 592/3 и 595/3 КО Сремска Каменица и део планиране саобраћајнице, до осовине Улице сремских партизана.
- III Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици може се упутити у даљи поступак доношења плана, односно изложити на поновни јавни увид.

Закључак доставити:

- ЛП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
- Члану Градског већа за урбанизам и заштиту животне средине
- Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
- Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број : V-35-114/18
Дана: 01.09.2022. године
Н О В И С А Д

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-114/18
Дана: 02.03.2023. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЧАРДАКА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 27. (јавној) седници која је одржана дана 23.02.2023. године са почетком у 9,00 часова у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату и на 28. седници, која је одржана 02.03.2023. године са почетком у 9,00 часова у згради ЈП „Урбанизам, Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у свечаној сали „Милош Савић“ на трећем спрату, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

27. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Иван Бракочевић, члан Комисије и секретар Комисије Нада Милић.

28. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Милан Ковачевић, Радосав Шћефановић, Васо Кресовић и Иван Бракочевић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици усвојена је на XVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 07. априла 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 17/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици био је на раном јавном увиду у периоду од 05.05.2017.године до 19.05.2017. године.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, израдило је ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, Комисија за планове извршила је на 190. седници одржаној 02.03.2018. године (претходни сазив) и том приликом дала позитивно мишљење на исти, уз потребне мање корекције.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на јавни увид у периоду од 20.09.2018. године до 19.10.2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 19. септембра 2018. године). У току јавног увида достављене су 22 (двадесетдве) примедбе на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 35. (јавној) седници, одржаној 28.02.2019. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 25.02.2019. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

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

На 64. седници одржаној 26.09.2019. године Комисија за планове је разматрала Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака 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 простора Чардака 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20) и коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

Имајући у виду допис ЈП „Урбанизам“ број 468/20 од 26.02.2020.године, којим је Градска управа за урбанизам и грађевинске послове обавештена да је ЈКП „Водовод и канализација“ доставило допуну услова број 2640/16 од 25.02.2020.године, са наводима да је потребно на парцели број 1308/18 КО Сремска Каменица планирати изградњу прекидне коморе а на парцели број 1308/20 КО Сремска Каменица предвидети јавни пролаз за изградњу водоводне мреже ширине 3м, Комисија за планове је извршила поновну стручну контролу Нацрта на 88. седници одржаној 21.05.2020.године, и прихватила исти са уграђеним наведеним допунским условима.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на поновни јавни увид у периоду од 11.02.2021. године до 25.02.2021. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 11. фебруара 2021. године). У току поновног јавног увида достављена је 21 (двадесетједна) примедба на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду.

Након спроведеног поновног јавног увида, Комисија за планове је на 120. (јавној) седници, одржаној 11.03.2021. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 11.02.2021. године заједно са текстом оглашавања поновног јавног увида) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици. У затвореном делу седнице Комисија је донела Извештај о обављеном поновном јавном увиду. 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.

На 139. седници, која је одржана 29.07.2021.године, Комисија за планове разматрала је кориговани Нацрт плана у складу са Извештајем о обављеном поновном јавном увиду и том приликом констатовала да је Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици 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, 09/20 и 52/21) и да су потребне одређене корекције.

Том приликом Комисија је закључила да је потребно кориговати предметни Нацрт плана тако да се прихватањем примедбе број 9, ускладе текстуални и графички део плана у складу са сугестијама датим на 139. седници Комисије, као и да се дода број 52/21 Службеног гласника, приликом навођења Закона о планирању и изградњи.

У складу са Дописом Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције број XXIV-351-6/21-2 од 04. октобра 2021. године Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 7. седници одржаној 01.09.2022. године је прихватила разматрање коригованог Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици. Том приликом Комисија за планове донела је посебан Закључак број V-35-114/18 од 01.09.2022. године у коме је наведено да је потребно кориговати границу обухвата локалитета за поновљени јавни увид тако да се обухвате целе парцеле број 591/1 и 596/1 КО Сремска Каменица, делови парцела 590, 591/2, 592/2, 592/3 и 595/3 КО Сремска Каменица и део планиране саобраћајнице, до осовине Улице сремских партизана.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на поновни јавни увид у периоду од 27. јануара 2023. године до 10. фебруара 2023. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 27. јануара 2023. године). У току поновног јавног увида достављено је 7 (седам) примедби и 3 (три) примедбе након рока остављеног за подношење примедби на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду.

Након спроведеног поновног јавног увида, Комисија за планове је на 27. (јавној) седници, одржаној 23.02.2023. године, (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за поновни јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици. У затвореном делу седнице, Комисија није доносила закључке по приспелим примедбама.

На 28. седници која је одржана 02.03.2023. године, Комисија за планове наставила је разматрање поднетих примедби, предлога и сугестија на Нацрт плана. У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току поновног јавног увида поднето 7 (седам) примедби и 3 (три) примедбе након рока остављеног за подношење примедби на Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

У остављеном року за достављање примедбе су поднели:

1. Миленко Коларски, Нови Сад;
2. Татјана Хрубик Вулановић, Нови Сад;
3. „ĐORĐE KULJIĆ PR AGENCIJA ZA INFORMACIONE USLUŽNE DELATNOSTI MIG RS NOVI SAD“, Кисачка 3, Нови Сад;
4. Драган Бобар, Сремска Каменица;
5. Група грађана насеља Чардак;
6. Антонио Вичевић, Сремска Каменица и
7. Карменсита Берић Маскарел.

После предвиђеног рока за достављање, примедбе су поднели:

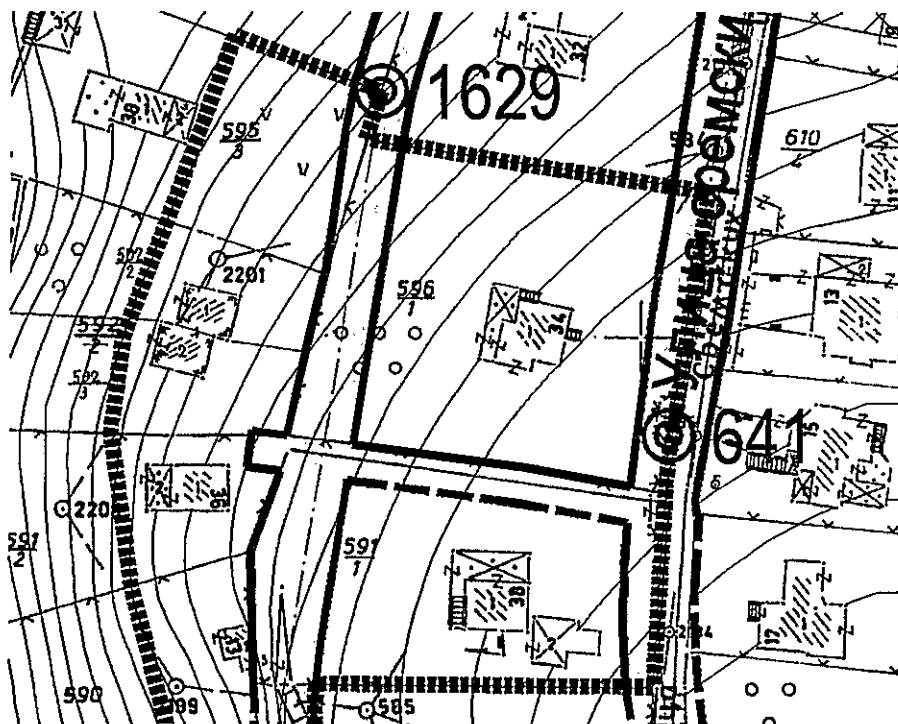
8. Данко Ненезић,
9. Покрајински завод за заштиту природе и
10. Александар Ђурђев и др.

Примедба број 1:

Примедбу је поднео Миленко Коларски, Нови Сад

Примедба се односи на парцеле бр. 591/2 и 592/3 у К.О. Сремска Каменица које се налазе западно, и у залеђу Улице сремских партизана. Примедбом се истиче да је дугогодишњи проблем, због ког је немогућ приступ предметним парцелама нерешени имовински односи "јер комшија на парцелама 596/1 и 596/5 не дозвољава да се делови његове парцеле откупе за јавну површину, иако су већ одвојене и спроведене у катастру".

Примедбом се предлаже да се планирана саобраћајница на парцели број 591/7 и делу парцеле број 591/1 продужи у истој ширини и на парцелу број 591/2, према Скици број 1, како би "самостално могли да приђемо парцели ја и комшиница на парцели јужно од моје (број 591/2), једина могућност је прављење оваквог приступа".



Скица број 1.

Комисија за планове не прихвата примедбу. Комисија за планове сматра да је планским решењем предвиђен приступ јавној саобраћајној површини.

Примедба број 2:

Примедбу је поднела Татјана Хрубик Вулановић из Новог Сада преко адвоката Драгана Миладиновића као пуномоћника.

Примедба се односи на парцелу број 591/4. Примедбом се констатује да су улице Сремских партизана и Нова већ повезане по плану и "да нема потребе још једном их повезивати на месту које је предложено НАЦРТОМ а које би проузроковало одузимање делова парцела неколико власника, па и подносили примедбе.

"Имајући у виду наведено, то подносила примедбе предлаже да се тај део нацрта одбије, дакле да се одустане од отварања нове улице преко дела парцеле 591/4 К.О. Сремска Каменица".

Примедбом се наводе и следећи аргументи:

- Елиминисали би се трошкови изградње "улице која не би имала скоро никакву саобраћајну функцију",
- Појавили би се "трошкови рушења и измештања ограда, сечење великог дрвећа (што није пожељно ни у еколошком смислу) као и трошкови премештаја струјне инфраструктуре, а изостали би и трошкови вођења судских спорова против незадовољних грађана, власника парцела, која ова измена плана драстично погађа".

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

Примедба број 3:

Примедбу је поднела „ĐORĐE KULJIĆ PR AGENCIJA ZA INFORMACIONE USLUŽNE DELATNOSTI MIG RS NOVI SAD“ коју заступа адвокат Срећко Радовановић.

Примедба се односи на парцеле бр. 5771, 5772/1, 5772/2 и 5772/3 у Улици Соње Маринковић број 2А. Ове парцеле су Планом дефинисане под ознакама Б и В и намењене су за вишепородично становање.

„У плану који је изложен на нови јавни увид наведено је да је заузетост наведених парцела 35%. На парцелама Б и В постоји терет планираног електричног коридора са зоном заштите, односно условно је смањена зона за изградњу. Опште познато је да се деп овог коридора може каблирати а што је и примењено у делу Мишелука. Због напред наведеног, нема разлога да се заузетост парцела лимитира на заузетост од 35% јер такво ограничење није оправдано нити такво ограничење постоји у пракси околних планова нити у плановима вишег реда (ПГР, ГУП).

Према предлогу јавног увида за суседне парцеле са ознаком А је дефинисана заузетост 50% што је апсолутно оправдано па је логично да се исто примени и на парцеле које су означене као Б и В.

Такође, планом на јавном увиду смањена је зона заштите гасног коридора у улици Др Кетрин Макфејл, односно могуће је повећање степена заузетости парцеле или смањење удаљености грађевинске од регулационе линије макар за 1 м, односно да буде као на свим осталим улицама“.

Примедбом се и констатује да се „ограничења“ могу отклонити за време пројектовања објекта.

Коначно, примедбом се предлаже „да се за парцеле означене као Б и В дозволи степен заузетости до 50% и да се дозволи умањење грађевинске од регулационе линије на 5 м.“

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

Примедба број 4:

Примедбу је поднео Драган Бобар из Сремске Каменице.

Примедба се односи на парцеле бр. 5768/1 и 5768/2, у Улици Др Кетрин Мекфеил 45, која је у Плану дефинисана под ознаком А.

У примедби се констатује да је парцела планирана као угаона (на углу Улице др Кетрин Макфејл и Нове 1), „а по новом и важећем Генералном урбанистичком плану Новог Сада до 2030. који се односи и на подручје Чардака, на угаоним парцелама је могуће планирати заузетост парцеле до 75% површине“.

Примедбом се такође констатује да је смањен заштитни коридор гасовода „што омогућава мање удаљење грађевинске од регулационе линије у Улици др Кетрин Макфејл, па је могуће да грађевинска линија буде удаљена максимално 5 m од регулационе, као у улицама Нова 1 и 2...“.

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

Примедба број 5:

Примедбу је поднела група грађана од 140 потписаних.

Примедбом се констатује да је зона Чардака превасходно зона породичног становања „која је према важећем плану детаљне регулације Чардака и Генералном урбанистичком плану Града Новог Сада предвиђа изградњу кућа породичног становања спратности П+1+Пк.

На свакој парцели је изграђена по једна кућа у којој живи по једна породица. Велика већина објеката има изграђену, осим спрата, и поткровну етажу (коси кров).

На жалост, сведоци смо да се на терену и на путу за Поповицу граде објекти који по нама нису примерени зонама породичног становања јер су на више спратова и са више станова (четири етаже и три, четири стана у објекту).“

Примедба се састоји из више делова и реферише на одељке текста Плана и то:

1. Ограничење висине објекта.

Примедбом се предлаже ограничавање апсолутне висине објекта на 9 m, односно да се Планом „пропише максимална висина слемена 9 метара, која је сада изостављена“.

2. Ограничење броја етажа.

Иако се Планом даје могућност изградње сутерена, предлаже се да се „ова могућност избаци из текста односно да се задржи решење из важећег плана детаљне регулације, без сутерена. Увођење сутеренске етаже у пракси се показало као омогућавање изградње још једног спрата, јер она се не гради на дозвољеним котама терена, већ далеко вишим“.

3. Поткровна етажа искључиво уместо равног крова.

„Задржати начин изградње последње етаже – коси кров са назитком који се може користити као поткровна етажа за становање“. Не предвиђати изградњу равног крова, јер се тиме криши Генерални урбанистички план...”

4. Не уводити породично становање у затвореним комплексима

„Јер се тиме приближава типу вишепородичног становања, што није интенција за ово подручје града“:

5. Задржати међусобну раздаљину објеката од 3 до 5 m.

„Велика већина парцела на Чардаку има површину која омогућава слободнији распоред објеката на парцелама, око 800 и више м², па би приближавањем објеката регулационим линијама и суседним објектима непотребно угрозило тип породичног становања у низу“.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, а делимично сматра да није основана, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду изузев дела који се односи на могућност планирања сутерена. Комисија за планове овај део примедбе делимично прихвата. Прихвата се смањење вертикалног габарита у случају изградње сутерена тако да се ограничава изградња објекта на максимално три етажe (Су+П+Пк или П+1+Пк). Усмеравајућим правилима за израду планова детаљне регулације у планском документу ширег подручја дефинисано је да је могућа чак и пожељна изградња сутерена узимајући у обзир конфигурацију терена.

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

Примедба број 6:

Примедбу је поднео Антонио Вичевић из Сремске Каменице преко адвоката Бранка Татића и Вукашина Јововића као пуномоћника.

Примедба се односи на парцеле бр. 596/7, 596/8, 596/9 и 596/10. Подносилац примедбе је власник ових парцела.

„План регулације површина јавне намене– предвиђено је формирање површине јавне намене – саобраћајне површине, чему се Подносилац противи“. Подносилац се противи формирању нове улице и њеном повезивању са Улицом сремских партизана из следећих разлога:

- Формирање и трасирање нове улице је осмишљено „занемаривањем услова на терену“ јер „је иста готово непроходна због временских прилика, тј. обилних киша, снега и поледице, током значајног дела године“;
- Предложено решење није економски оправдано поготово јер „сви власници околних парцела остварују несметани приступ својим парцелама преко других, постојећих улица“. Примедбом се додаје „да предложено идејно решење не одговара потребама грађана, потврђују и петиције власника парцела у зони предложене саобраћајнице, а којима се изричито противе и овом Нацрту и његовим претходним верзијама. Штавише, постојећу саобраћајну ситуацију, уколико за тиме постоји потреба, било би могуће побољшати уз знатно мање средстава и уз знатно мања ометања приватноправних интереса власника околних парцела“;
- Реализацијом планског решења „Подносиоцу би без икакве економске потребе – а тиме и јавног интереса – била одузета чак трећина целокупне површине парцеле чији је власник“. На тај начин би остатак парцеле (планирана грађевинска парцела) био би оивичен саобраћајницом. „Тиме би подносиоцу био проузрокован низ нелагодности, попут повећања прашине, буке, отпада и слично. Поред тога (...) створио би се ризик од оштећења стабилности земљишта, а тиме и стамбених објеката подносиоца, имајући у виду да се цео потез налази на косом терену“;
- Формирање саобраћајнице „захтевало би сечу стабала изузетне вредности, старости више деценија, чиме би потпуно непотребно био нарушен постојећи екосистем и сав биљни и животињски свет у њему“.

Примедбом се предлаже „израда новог нацрта планског документа, у свему уважавајући претходно наведено“.

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

Примедба број 7:

Примедбу је поднела Карменсита Берић Маскарелиз Сремске Каменице преко адвоката Бранка Татића и Вукашина Јововића као пуномоћника.

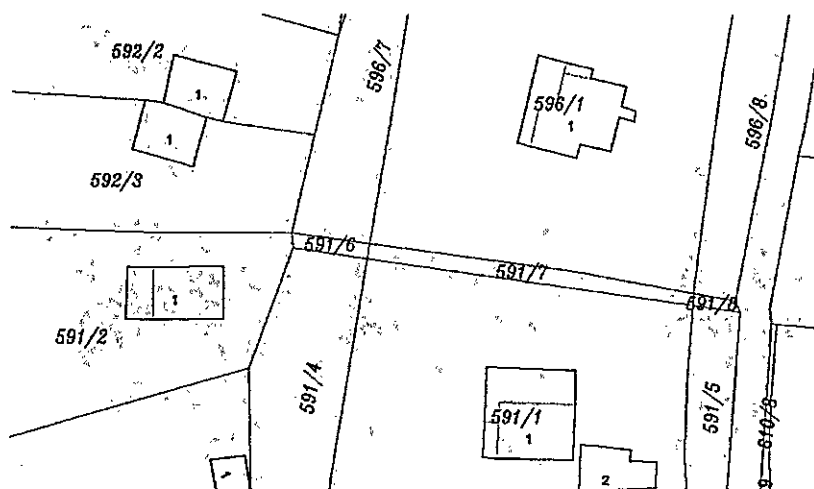
Примедба се односи на парцеле бр. 591/7 и 591/8.

Примедбом се констатује да је, у складу са важећим планом детаљне регулације извршена експропријација парцеле број 591/6, површине 19 m², „у корист Града Новог Сада ради изградње саобраћајнице – улице Нове у Сремској Камници, чему се Подносилац није противила“.

Подносилац се противи повезивању Улице сремских партизана и Нове, како је приказано на Плану који је био на поновљеном јавном увиду из следећих разлога:

- Важећим планом су Улица сремских партизана и Нова планиране за повезивањем парцелама бр. 591/6, 591/7 и 591/8, а нова веза није потребна јер би се нова веза налазила „паралелно у односу на саобраћајницу предвиђену Важећим планом, и то у њеној непосредној близини“, ово решење није „оправдано било каквом саобраћајном потребом“, јер је „власницима парцела у непосредној близини планиране саобраћајнице, укључујући и Подносиоца, више него довољан приступ парцелама, који би био остварен реализацијом Важећег плана“.
- Формирање нове попречне везе Улице сремских партизана и Нове имало би за последицу „апсолутно непотребно повећање саобраћаја у непосредној близини парцеле број 591/2, у својини Подносиоца и ометање њеног нормално функционисања“, проузроковало „низ нелагодности, попут повећања прашине, буке, отпада и слично“ и „створио би се и ризик од оштећења стабилности земљишта, а нарочито објеката у непосредној близини, имајући у виду да се цео потез налази на косом терену“.
- „постојећу саобраћајну ситуацију, уколико за тиме постоји потреба, било би могуће побољшати уз знатно мање средстава и уз знатно мање ометања приватноправних интереса Подносиоца и других власника околних парцела“.
- Формирање саобраћајнице „захтевало би сечу стабала изузетне вредности, старости више деценија, чиме би потпуно непотребно био нарушен постојећи екосистем и сав биљни и животињски свет у њему“.

Примедбом предлаже „израда новог нацрта планског документа, у свему уважавајући претходно наведено“.



Скица број 3: Положај парцела бр. 591/6, 591/7 и 591/8.

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

Примедба број 8:

Примедбу је поднео Данко Ненезић.

Примедба се односи на парцелу број 598, у Зеленгорској улици. У примедби се предлаже да предметна парцела добије колски приступ са Зеленгорске улице, а не са Улице сремских партизана како је сада Планом предвиђено „за потребе моје препарцелације и легализације фактичког стања“. Примедба је достављена ван рока.

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

Примедба број 9:

Примедбе је поднео Покрајински завод за заштиту природе.

У примедбама се констатује да је Решење о условима заштите природе број 03-941/2 за овај План издато 09.05.2017. године. Од тог датума, за предметни локалитет донето је неколико планских докумената и то: ППППН НП "Фрушка гора" и Генерални урбанистички план.

У примедбама се констатује да у текст Плана потребно унети додатне услове и мере ограничења и то:

- У одељку број 3 "Правила уређења и грађења",
- У одељку број 3.8 "Услови и мере заштите животне средине", "Заштита природних добара";

- Одељку број 4 Правила грађења, поделељак број 4.1.1. "Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене", у део "Јавни простори" и
- Пододељку број 4.1.2.3. "Зоне са посебним условима за градњу".

У примедби су детаљно наведене мере које треба унети у текстуални део плана.

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

Примедба број 10:

Примедбу су поднели Александар Ђурђевић и др.

Примедбу је поднео као власник парцела број 560 и 561 КО Сремска Каменица те моли да се изађе у сусрет његовом захтеву и да се коригује планирана регулација улице тако да се иста врати на границе постојећих парцела.

Захтев аргументује следећим чињеницама:

Висинска разлика парцела у односу на улицу Др Кетрин Макфел је око 4m. Већина власника парцела према улици има изграђене потпорне зидове који држе дворишта, а и саме куће су врло близу регулације или у самој планираној регулацији улице. Стога мисле да је реализација планиране ширине улице од 12 m немогућа, аи сама реализација би била изузетно скупа за Град. Поред тога многе куће не би издржале те радове и урушиле би се. мтарју да су ово довољни разлози да се у плану сузи регулација улице Др Кетрин Макфел и да нова регулација прати постојеће границе парцела.

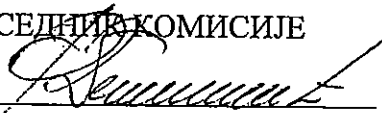
Комисија за планове прихвата примедбу. Комисија за планове сматра да је могућа корекција јужне регулационе линије Улице Кетрин Макфел у делу између осовинске тачаке 610а и почетка Улице Иве Андрића, тако да се иста дефинише као регулациона линија по постојећим границама парцела.

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

Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће Нацрт планског документа доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у поступак поновног јавног увида у целости.

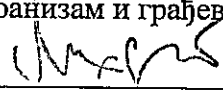
Овај Извештај је саставни део Записника са 28. седнице Комисије за планове од 02.03.2023. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

ВД Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саоб.

2. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх.

3. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.

4. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.

5. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх.

6. Нада Милић, дипл.инж.арх.мастер



ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/III
Телефон: +381 21 48-02-199, факс: +381 21 455-395 E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

Дана: 21.02.2023.

Број:

ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном поновом јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 20.01.2023. године, закључак број: 35-114/2018-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, и излаже на поновни јавни увид у трајању од 15 дана и то од 27. јануара до 10. фебруара 2023. 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. Миленко Коларски, Нови Сад;
2. Татјана Хрубик Вулановић, Нови Сад;
3. „ĐORĐE KULJIĆ PR AGENCIJA ZA INFORMACIONE USLUŽNE DELATNOSTI MIG RS NOVI SAD“, Кисачка 3, Нови Сад;
4. Драган Бобар, Сремска Каменица;
5. Група грађана насеља Чардак;
6. Антонио Вичевић, Сремска Каменица и
7. Карменсита Берић Маскарел.

После предвиђеног рока за достављање, примедбу су поднели:

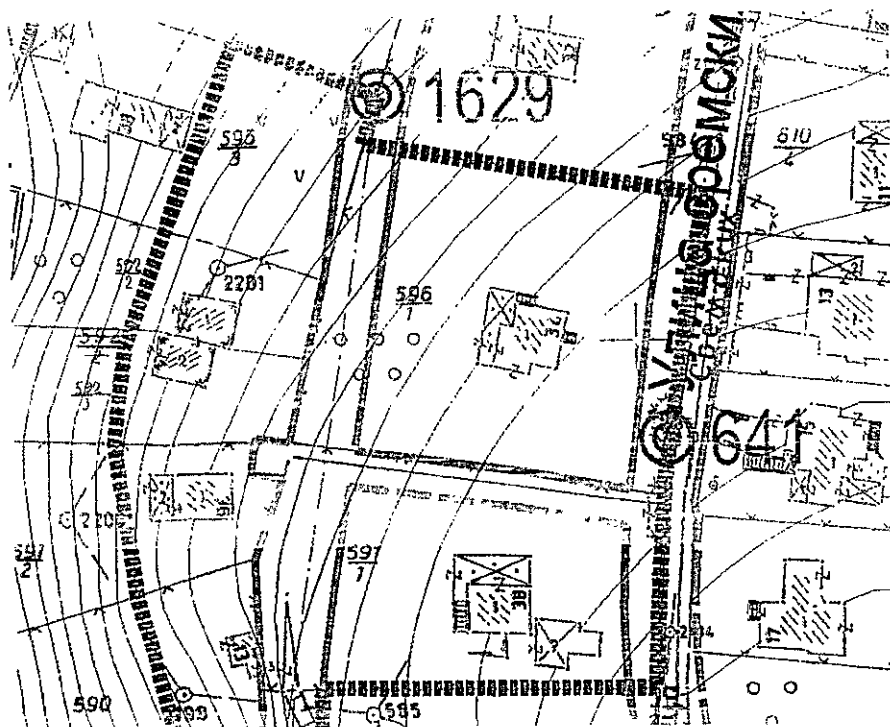
8. Данко Ненезић,
9. Покрајински завод за заштиту природе и
10. Александар Ђурђев и др.

Примедба број 1:

Примедба се односи на парцеле бр. 591/2 и 592/3 у К.О. Сремска Каменица које се налазе западно, и у залеђу Улице сремских партизана. Примедбом се истиче да је дугогодишњи проблем, због ког је немогућ приступ предметним парцелама нерешени имовински односи "јер комшија на парцелама 596/1 и 596/5 не дозвољава да се делови

његове парцеле откупе за јавну површину, иако су већ одвојене и спроведене у катастру".

Примедбом се предлаже да се планирана саобраћајница на парцели број 591/7 и делу парцеле број 591/1 продужи у истој ширини и на парцелу број 591/2, према Скици број 1, како би "самостално могли да пријемо парцели ја и комшиница на парцели јужно од моје (број 591/2). једина могућност је прављење оваквог приступа".



Скица број 1.

Примедба се прихвата.

Образложење:

Могуће је корекција планског решења тако што би се део парцеле број 591/2, према скици број 1, одвојио за површину јавне намене – планиране улице.

Примедба број 2:

Примедбу је поднела Тајјана Хрубик Вулановић из Новог Сада преко адвоката Драгана Миладиновића као пуномоћника.

Примедба се односи на парцелу број 591/4. Примедбом се констатује да су улице Сремских партизана и Нова већ повезане по плану и "да нема потребе још једном их повезивати на месту које је предложено НАЦРТОМ а које би проузроковало одузимање делова парцела неколико власника, па и подносили примедбе.

"Имајући у виду наведено, то подносила примедбе предлаже да се тај део нацрта одбије, дакле да се одустане од отварања нове улице преко дела парцеле 591/4 К.О. Сремска Каменица".

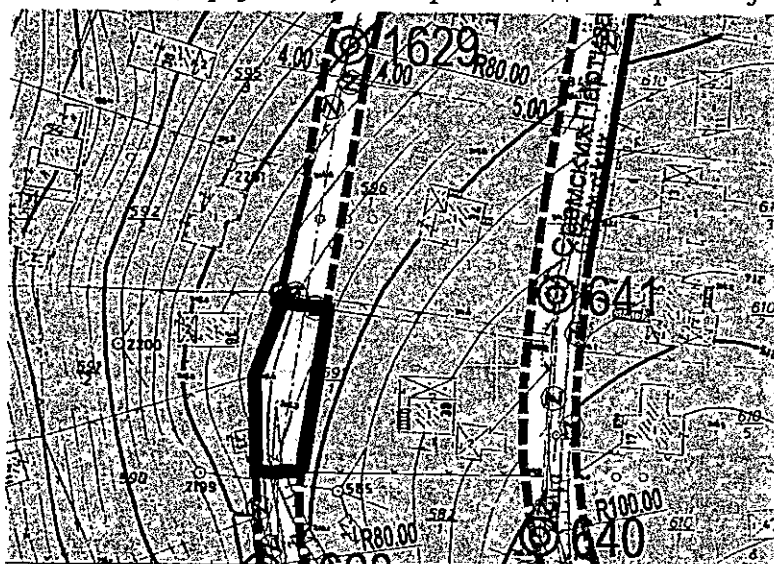
Примедбом се наводе и следећи аргументи:

- Елиминисали би се трошкови изградње "улице која не би имала скоро никакву саобраћајну функцију",
- Појавили би се "трошкови рушења и изменштања ограда, сечење великог дрвећа (што није пожељно ни у еколошком смислу) као и трошкови премештаја струјне инфраструктуре, а изостали би и трошкови вођења судских спорова против незадовољних грађана, власника парцела, која ова измена плана драстично погађа".

Примедба се не прихвата.

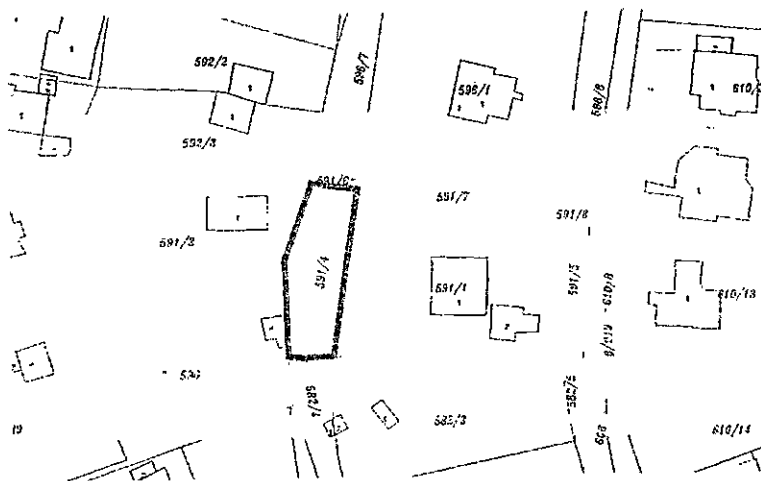
Образложење:

Предметна парцела број 591/4 у к.О. Сремска Каменица је већ на основу важећег Плана детаљне регулације простора "Чардак" у Сремској Каменци ("Службени лист Града Новог Сада", број 41/07) планирана као део површине јавне намене, према скици број 2.



Скица број 2.

На основу тог плана, извршена је парцелација по коме је управо и парцела број 591/4 издвојена за површину јавне намене саобраћајнице, како је то приказано на Скици број 3 (извод из актуелне дигиталне подлоге).



Скица број 3.

Изузећем само парцеле број 591/4 из површине јавне намене не би се могло реализовати планирана Нова улица, саобраћајница паралелна са Улицом сремских партизана, а цео низ парцела не би имао приступ на површину јавне намене, односно не би биле грађевинске парцеле. Оваква промена не би била у складу са важећим планским решењем, а његово спровођење би се морало спровести у катастру, што је релативно сложена и временски захтевна процедура.

Примедба број 3:

Примедбу је поднела „ЂОРЂЕ КУЛЈИЋ PR AGENCIJA ZA INFORMACIONE USLUŽNE DELATNOSTI MIG RS NOVI SAD“ коју заступа адвокат Срећко Радовановић. Примедба се односи на парцеле бр. 5771, 5772/1, 5772/2 и 5772/3 у Улици Соње Маринковић број 2А. Ове парцеле су Планом дефинисане под ознакама Б и В и намењене су за вишепородично становање.

„У плану који је изложен на нови јавни увид наведено је да је заузетост наведених парцела 35%. На парцелама Б и В постоји терет планираног електричног коридора са зоном заштите, односно условно је смањена зона за изградњу. Опште познато је да се деп овог коридора може каблирати а што је и примењено у делу Мишелука. Због напред наведеног, нема разлога да се заузетост парцела лимитира на заузетост од 35% јер такво ограничење није оправдано нити такво ограничење постоји у пракси околних планова нити у плановима вишег реда (ПГР, ГУП).

Према предлогу јавног увида за суседне парцеле са ознаком А је дефинисана заузетост 50% што је апсолутно оправдано па је логично да се исто примени и на парцеле које су означене као Б и В.

Такође, планом на јавном увиду смањена је зона заштите гасног коридора у улици Др Кетрин Макфејл, односно могуће је повећање степена заузетости парцеле или смањење удаљености грађевинске од регулационе линије макар за 1 м, односно да буде као на свим осталим улицама“.

Примедбом се и констатује да се „ограничења“ могу отклонити за време пројектовања објекта.

Коначно, примедбом се предлаже „да се за парцеле означене као Б и В дозволи степен заузетости до 50% и да се дозволи умањење грађевинске од регулационе линије на 5 м.“

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Прихвата се повећање степена заузетости парцела Б и В. Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту Генерални урбанистички план) за намену вишепородичног становања дефинисана је максимална заузетост 40%. Ипак, Генералним урбанистичким планом су дефинисана могућа одступања од утврђених правила, за изградњу и уређење угаоних парцела, каква је парцела В, "када постоје разлози, као што су положај објекта, обликовање, прилагођавање окружењу и стварна немогућност поштовања услова". Како је суседна, угаона парцела са ознаком А, планирана у истој намени вишепородичног становања, могуће је планирати индекс заузетости до 50% за парцелу В, која је такође планирана као угаона, односно за парцеле Б и В уколико се обједине у једну грађевинску парцелу, како је Планом и дата могућност. За парцелу Б индекс заузетости је до 40% уколико се реализује самостално.

Овако дефинисану максималну заузетост парцеле могуће је у потпуности реализовати искључиво када се стекну услови, односно каблира део вода енергетске инфраструктуре који прелази преко ових парцела и из тих разлога, примедба се делимично прихвата.

Прихвата се део примедбе о положају грађевинске у односу на регулациону линију, односно она се дефинише на 5 м, како је то планирано и у улицама Нова 1 и Нова 2, јер не постоји ограничење заштитног коридора гасовода, што је био један од разлога због кога је ова локација Плана поново изложена на јавни увид.

Примедба број 4:

Примедбу је поднео Драган Бобар из Сремске Каменице.

Примедба се односи на парцеле бр. 5768/1 и 5768/2, у Улици Др Кетрин Макфеил 45, која је у Плану дефинисана под ознаком А.

У примедби се констатује да је парцела планирана као угаона (на углу Улице др Кетрин Макфејл и Нове 1), „а по новом и важећем Генералном урбанистичком плану Новог Сада до 2030. који се односи и на подручје Чардака, на угаоним парцелама је могуће планирати заузетост парцеле до 75% површине“.

Примедбом се такође констатује да је смањен заштитни коридор гасовода „што омогућава мање удаљење грађевинске од регулационе линије у Улици др Кетрин Макфејл, па је могуће да грађевинска линија буде удаљена максимално 5 м од регулационе, као у улицама Нова 1 и 2...“.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Не прихвата се део примедбе којим се предлаже повечање индекса заузетости за ову парцелу. Генералним урбанистичким планом заузетост парцеле планиране у намени вишепородичног становања је максимално 40%, али су могућа одступања за угаоне парцеле. Како је предлогом Плана који је био изложен на поновљеном јавном увиду индекс заузетости за ову парцелу већ дефинисан до 50%, односно у већој вредности предвиђеног Генералним урбанистичким планом, не постоји могућност даљег повећавања индекса заузетости парцеле.

Прихвата се део примедбе који се односи на повлачење грађевинске у односу на регулациону линију, односно, грађевинска линија у Улици др Кетрин Макфејл ће се планирати на удаљењу од 5 m од регулационе линије, уз објашњење дато у претходној примедби.

Примедба број 5:

Примедбу је поднела група грађана од 140 потписаних. Примедбом се констатује да је зона Чардака превасходно зона породичног становања „која је према важећем плану детаљне регулације Чардака и Генералном урбанистичком плану Града Новог Сада предвиђа изградњу кућа породичног становања спратности П+1+Пк.

На свакој парцели је изграђена по једна кућа у којој живи по једна породица. Велика већина објеката има изграђену, осим спрата, и поткровну етажу (коси кров).

На жалост, сведоци смо да се на терену и на путу за Поповицу граде објекти који по нама нису примерени зонама породичног становања јер су на више спратова и са више станова (четири етаже и три, четири стана у објекту).“

Примедба се састоји из више делова и реферише на одељке текста Плана и то:

1. Ограничење висине објекта.

Примедбом се предлаже ограничавање апсолутне висине објекта на 9 m, односно да се Планом „пропише максимална висина слемена 9 метара, која је сада изостављена“.

2. Ограничење броја етажа.

Иако се Планом даје могућност изградње сутерена, предлаже се да се „ова могућност избаци из текста односно да се задржи решење из важећег плана детаљне регулације, без сутерена. Увођење сутеренске етаже у пракси се показало као омогућавање изградње још једног спрата, јер она се не гради на дозвољеним котама терена, већ далеко вишим“.

3. Поткровна етажа искључиво уместо равног крова.

„Задржати начин изградње последње етаже – коси кров са назитком који се може користити као поткровна етажа за становање“. Не предвиђати изградњу равног крова, јер се тиме крши Генерални урбанистички план...“

4. Не уводити породично становање у затвореним комплексима

„Јер се тиме приближава типу вишепородичног становања, што није интенција за ово подручје града“:

5. Задржати међусобну раздаљину објеката од 3 до 5 m.

„Велика већина парцела на Чардаку има површину која омогућава слободнији распоред објеката на парцелама, око 800 и више м², па би приближавањем објеката регулационим линијама и суседним објектима непотребно угрозило тип породичног становања у низу“.

Примедба се делимично прихвата, а делимично није основана.

Образложење:

1. Прихвата се овај део примедбе. Планом ће се утврдити да ја максимална апсолутна висина објеката 9,0 m.
2. Прихвата се овај део примедбе. Задржаће се решење из важећег плана детаљне регулације без планирања сутерена.
3. Прихвата се овај део примедбе. У складу са усвојеним Генералним урбанистичким планом, на сремској страни града се планирају објекти до спртаности П+1+Пк, за намену породичног становања.
4. Овај део примедбе се прихвата. Генералним урбанистичким планом као и Планом генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 32/13, 9/21, 28/21 – др. план, 52/21 и 42/22) остављена је могућност да се у намени породичног становања могу планирати стамбени комплекси, а „прецизнији услови за формирање оваквих комплекса дефинисаће се плановима генералне и детаљне регулације...“, што значи да планирање истих није услов.
5. Овај део примедбе није основан. Раздаљина од 3 – 5 m се односи на удаљење грађевинске у односу на регулациону линију и дефинише положај објекта према површини јавне намене улице а не објекте међусобно. Изузетак од овог правила Планом је утврђен само под посебним условима, односно „Уколико услови конфигурације терена, односно услови конкретне локације то не дозвољавају...“.

Примедба број 6:

Примедбу је поднео Антонио Вичевић из Сремске Каменице преко адвоката Бранка Татића и Вукашина Јововића као пуномоћника.

Примедба се односи на парцеле бр. 596/7, 596/8, 596/9 и 596/10. Подносилац примедбе је власник ових парцела.

„План регулације површина јавне намене– предвиђено је формирање површине јавне намене – саобраћајне површине, чему се Подносилац противи“.

Подносилац се противи формирању нове улице и њеном повезивању са Улицом сремских партизана из следећих разлога:

- Формирање и трасирање нове улице је осмишљено „занемаривањем услова на терену“ јер „је иста готово непроходна због временских прилика, тј. обилних киша, снега и поледице, током значајног дела године“;
- Предложено решење није економски оправдано поготово јер „сви власници околних парцела остварују несметани приступ својим парцелама преко других, постојећих улица“. Примедбом се додаје „да предложено идејно решење не одговара потребама грађана, потврђују и петиције власника парцела у зони предложене саобраћајнице, а којима се изричито противе и овом Нацрту и његовим претходним верзијама. Штавише, постојећу саобраћајну ситуацију, уколико за тиме постоји потреба, било би могуће побољшати уз знатно мање средстава и уз знатно мања ометања приватноправних интереса власника околних парцела“
- Реализацијом планског решења „Подносиоцу би без икакве економске потребе – а тиме и јавног интереса – била одузета чак трећина целокупне површине парцеле чији је власник“. На тај начин би остатак парцеле (планирана грађевинска парцела) био би оивичен саобраћајницом. „Тиме би подносиоцу био проузрокован низ нелагодности, попут повећања прашине, буке, отпада и слично. Поред тога (...) створио би се ризик од оштећења стабилности земљишта, а тиме и стамбених објеката подносиоца, имајући у виду да се цео потез налази на косом терену“.
- Формирање саобраћајнице „захтевало би сечу стабала изузетне вредности, старости више деценија, чиме би потпуно непотребно био нарушен постојећи екосистем и сав биљни и животињски свет у њему“.

Примедбом се предлаже „израда новог нацрта планског документа, у свему уважавајући претходно наведено“.

Примедба делимично није основана, а делимично се не прихвата.

Образложење:

Није основан део примедбе који се односи на парцеле бр. 596/9 и 596/10 јер се оне налазе ван локалитета који је био изложен на поновљеном јавном увиду.

Не прихвата се део примедбе који се односи на парцеле бр. 596/7 и 596/8.

Све наведене парцеле су планиране за нову саобраћајницу, односно површину јавне намене, како је то утврђено важећим Планом детаљне регулације простора „Чардак“ у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада“, број 41/07), али и овим Планом у свим претходним верзијама које су биле изложене на јавни увид и на поновљени јавни увид.

Такође, констатујемо да су све ове парцеле, иако и даље у власништву подносиоца примедбе, одовојене процесом парцелације за површине јавне намене – улицу и добиле своје парцелне бројеве у оквиру Катастарске општине Сремска Каменица.

Примедба број 7:

Примедбу је поднела Карменсита Берић Маскарелиз Сремске Каменице преко адвоката Бранка Татића и Вукашина Јововића као пуномоћника.

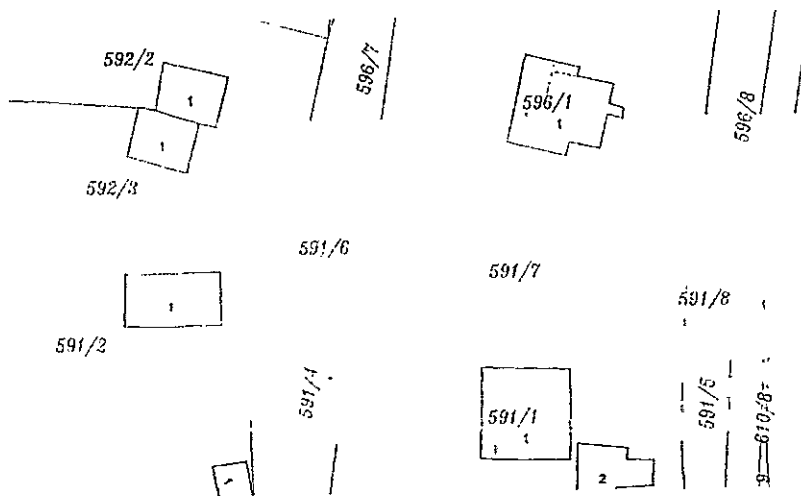
Примедба се односи на парцеле бр. 591/7 и 591/8.

Примедбом се констатује да је, у складу са важећим планом детаљне регулације извршена експропријација парцеле број 591/6, површине 19 m², „у корист Града Новог Сада ради изградње саобраћајнице – улице Нове у Сремској Камници, чему се Подносилац није противила“.

Подносилац се противи повезивању Улице сремских партизана и Нове, како је приказано на Плану који је био на поновљеном јавном увиду из следећих разлога:

- Важећим планом су Улица сремских партизана и Нова планиране за повезивањем парцелама бр. 591/6, 591/7 и 591/8, а нова веза није потребна јер би се нова веза налазила „паралелно у односу на саобраћајницу предвиђену Важећим планом, и то у њеној непосредној близини“, ово решење није „оправдано било каквом саобраћајном потребом“, јер је „власницима парцела у непосредној близини планиране саобраћајнице, укључујући и Подносиоца, више него довољан приступ парцелама, који би био остварен реализацијом Важећег плана“.
- Формирање нове попречне везе Улице сремских партизана и Нове имало би за последицу „апсолутно непотребно повећање саобраћаја у непосредној близини парцеле број 591/2, у својини Подносиоца и ометање њеног нормално функционисања“, проузроковало „низ нелагодности, понут повећања прашине, буке, отпада и слично“ и „створио би се и ризик од оштећења стабилности земљишта, а нарочито објеката у непосредној близини, имајући у виду да се цео потез налази на косом терену“.
- „постојећу саобраћајну ситуацију, уколико за тиме постоји потреба, било би могуће побољшати уз знатно мање средстава и уз знатно мање ометања приватноправних интереса Подносиоца и других власника околних парцела“.
- Формирање саобраћајнице „захтевало би сечу стабала изузетне вредности, старости више деценија, чиме би потпуно непотребно био нарушен постојећи екосистем и сав биљни и животињски свет у њему“.

Примедбом предлаже „израда новог нацрта планског документа, у свему уважавајући претходно наведено“.



Скица број 3: Положај парцела бр. 591/6, 591/7 и 591/8.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

У претходном периоду, а према важећем плану детаљне регулације, започело је формирање нове улице, паралелно са Улицом сремских партизана, како би се омогућио приступ низу парцела постојећих објеката. На тај начин, све ове парцеле могу постати грађевинске. Дужина планиране нове улице која, под врло оштрим углом спаја Улицу сремских партизана и Улицу Иве Андрића, је око 500 m и не постоји ни једна друга комуникација на целој овој дужини, што је за низ парцела, релативно малог фронта у намени породичног становања, неповољно. Односно, било би повољно формирати још понека комуникација ако за то постоји могућност, поготово у зонама у којима се значајније мења интензитет коришћења и намена (из викенд становања у породично) или се као последица процеса легализације и озакоњења планира и накнадно спроводи опремање простора комуналном инфраструктуром (обезбеђују колски приступи парцелама и прикључци на мреже комуналне инфраструктуре). На локалитету где је ова веза предвиђена Планом који је био изложен на поновљни јавни увид, искоришћена је постојећа парцела број 591/7, која због свог облика (ширина, односно улични фронт је мање од 1,5 m) и величине (површине од само 84 m²), није грађевинска. Њеним мањим проширењем, на ширину од 5 m, минималне ширине за одвијање колског саобраћаја, остварила се повољна колска веза нове са Улицом сремских партизана.

Примедба број 8:

Примедбу је поднео Данко Ненезић.

Примедба се односи на парцелу број 598, у Зеленгорској улици.

У примедби се предлаже да предметна парцела добије колски приступ са Зеленгорске улице, а не са Улице сремских партизана како је сада Планом предвиђено „за потребе моје препарцелације и легализације фактичког стања“.

Примедба је достављена ван рока.

Примедба није основана.

Образложење:

Парцела на који се односи примедба налази се ван локалитета који су били изложени на поновљени јавни увид.

Примедба број 9:

Примедбе је поднео Покрајински завод за заштиту природе.

У примедбама се констатује да је Решење о условима заштите природе број 03-941/2 за овај План издато 09.05.2017. године. Од тог датума, за предметни локалитет донето је неколико планских докумената и то: ППППН НП "Фрушка гора" и Генерални урбанистички план.

У примедбама се констатује да у текст Плана потребно унети додатне услове и мере ограничења и то:

- У одељку број 3 "Правила уређења и грађења",
- У одељку број 3.8 "Услови и мере заштите животне средине", "Заштита природних добара";
- Одељку број 4 Правила грађења, пододељак број 4.1.1. "Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене", у део "Јавни простори" и
- Пододељку број 4.1.2.3. "Зоне са посебним условима за градњу".

У примедби су детаљно наведене мере које треба унети у текстуални део плана.

Примедбе се делимично прихватају.

Образложење:

Овај део примедбе који се односи на мере заштите природних добара и План уређења зелених површина се у потпуности прихвата.

Примедбе које се односе на да графичке приказе Плана, делимично се прихватају.

Не прихвата да се на графичким приказима представе зелени коридори унутар и дуж граница обухвата Плана, а на основу Генералног плана, јер зелени коридор који је приказан на графичким приказима Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године је шематски представљен. Зелени коридор који треба да представља везу система зелених површина града Новог Сада са залеђем и шумама Фрушке горе, на нивоу плана детаљне регулације инкорпориран је у структуру различитих категорија зелених површина (линијско (улично) зеленило, уређене јавне зелене површине, заштитно зеленило и зелене површине у оквиру комплекса јавних служби).

Прихвата се део примедбе да се на графичким приказима представе:

- Појас од 500 m од границе НП "Фрушка гора" и
- Појас од 200 m од локалних еколошких коридора.

Допуниће се тектуални и графички део Плана према достављеној примедби.

Примедба број 10:

Примедбу су поднели Александар Ђурђев и др.

Примедбу је поднео као власник парцела број 560 и 561 КО Сремска Каменица те моли да се изађе у сусрет његовом захтеву и да се коригује планирана регулација улице тако да се иста врати на границе постојећих парцела.

Захтев аргументује следећим чињеницама:

Висинска разлика парцела у односу на улицу Др Кетрин Макфел је око 4m. Већина власника парцела према улици има изграђене потпорне зидове који држе дворишта, а и саме куће су врло близу регулације или у самој планираној регулацији улице. Стога мисле да је реализација планиране ширине улице од 12 m немогућа, аи сама реализација би била изузетно скупа за Град. Поред тога многе куће не би издржале те радове и урушиле би се. мтарју да су ово довољни разлози да се у плану сузи регулација улице Др Кетрин Макфел и да нова регулација прати постојеће границе парцела.

Примедба није основана.

Образложење:

Парцела на који се односи примедба налази се ван локалитета који су били изложени на поновљени јавни увид.



Паратор: _____
Душан Милошевић, дипл. инж. арх.

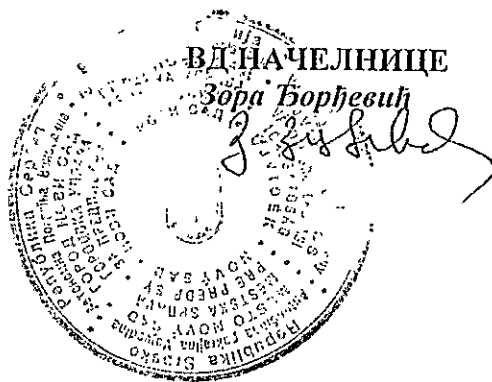
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2018-178
20. август 2018. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици

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

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



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-114/18
Дана: 18.05.2023. године
НОВИ САД

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

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици пре излагања на поновни јавни увид, обављена је на 38. седници Комисије за планове одржаној 18.05.2023.године, са почетком у 09,00 часова, у згради ЈП „Урбанизам“ Булевар цара Лазара број 3, у свечаној сали „Милош Савић“ на трећем спрату.

38. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Радосав Шћепаковић, Васо Кресовић, Милан Ковачевић чланови Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије.

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

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 простора Чардака у Сремској Каменици усвојена је на XVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 07. априла 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 17/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици био је на раном јавном увиду у периоду од 05.05.2017.године до 19.05.2017. године.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, израдило је ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, Комисија за планове извршила је на 190. седници одржаној 02.03.2018. године (претходни сазив) и том приликом дала позитивно мишљење на исти, уз потребне мање корекције.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на јавни увид у периоду од 20. 09. 2018. године до 19. 10. 2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 19. септембра 2018. године). У току јавног увида достављене су 22 (двадесетдве) примедбе на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 35. (јавној) седници, одржаној 28.02.2019. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 25.02.2019. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

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

На 64. седници одржаној 26.09.2019. године Комисија за планове је разматрала Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака 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 простора Чардака 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20) и коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

Имајући у виду допис ЈП „Урбанизам“ број 468/20 од 26.02.2020.године, којим је Градска управа за урбанизам и грађевинске послове обавештена да је ЈКП „Водовод и канализација“ доставило допуну услова број 2640/16 од 25.02.2020.године, са наводима да је потребно на парцели број 1308/18 КО Сремска Каменица планирати изградњу прекидне коморе а на парцели број 1308/20 КО Сремска Каменица предвидети јавни пролаз за изградњу водоводне мреже ширине 3м, Комисија за планове је извршила поновну стручну контролу Нацрта на 88. седници одржаној 21.05.2020.године, и прихватила исти са уграђеним наведеним допунским условима.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на поновни јавни увид у периоду од 11.02.2021. године до 25.02.2021. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 11. фебруара 2021. године). У току поновног јавног увида достављена је 21 (двадесетједна) примедба на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду.

Након спроведеног поновног јавног увида, Комисија за планове је на 120. (јавној) седници, одржаној 11.03.2021. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 11.02.2021. године заједно са текстом оглашавања поновног јавног увида) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици. У затвореном делу седнице Комисија је донела Извештај о обављеном поновном јавном увиду. 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.

На 139. седници, која је одржана 29.07.2021.године, Комисија за планове разматрала је кориговани Нацрт плана у складу са Извештајем о обављеном поновном јавном увиду и том приликом констатовала да је Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици 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, 09/20 и 52/21) и да су потребне одређене корекције.

Том приликом Комисија је закључила да је потребно кориговати предметни Нацрт плана тако да се прихватањем примедбе број 9, ускладе текстуални и графички део плана у складу са сугестијама датим на 139. седници Комисије, као и да се дода број 52/21 Службеног гласника, приликом навођења Закона о планирању и изградњи.

У складу са Дописом Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције број XXIV-351-6/21-2 од 04. октобра 2021. године Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 7. седници одржаној 01.09.2022. године је прихватила разматрање коригованог Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици. Том приликом Комисија за планове донела је посебан Закључак број V-35-114/18 од 01.09.2022. године у коме је наведено да је потребно кориговати границу обухвата локалитета за поновљени јавни увид тако да се обухвате целе парцеле број 591/1 и 596/1 КО Сремска Каменица, делови парцела 590, 591/2, 592/2, 592/3 и 595/3 КО Сремска Каменица и део планиране саобраћајнице, до осовине Улице сремских партизана.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на поновни јавни увид (други пут) у периоду од 27. јануара 2023. године до 10. фебруара 2023. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 27. јануара 2023. године). У току поновног јавног увида достављено је 7 (седам) примедби и 3 (три) примедбе након рока остављеног за подношење примедби на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду.

Након спроведеног поновног јавног увида, Комисија за планове је на 27. (јавној) седници, одржаној 23.02.2023. године, (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за поновни јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици. У затвореном делу седнице, Комисија није доносила закључке по приспелим примедбама.

На 28. седници која је одржана 02.03.2023. године, Комисија за планове наставила је разматрање поднетих примедби, предлога и сугестија на Нацрт плана. У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току поновног јавног увида поднето 7 (седам) примедби и 3 (три) примедбе након рока остављеног за подношење примедби и донела Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици. Имајући у виду да се прихватањем појединих примедби Нацрт плана значајније мења Комисија је закључила да је потребно излагање Нацрта плана на поновни јавни увид у целисти.

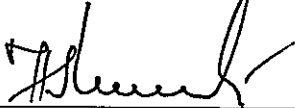
На 38. седници, која је одржана 18.05.2023. године, Комисија за планове разматрала је кориговани Нацрт плана у складу са Извештајем о обављеном поновном јавном увиду и том приликом констатовала да је Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици израђен у складу са Законом о планирању 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, 09/20 и 52/21).

Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици може се упутити у даљи поступак, односно на излагање Нацрта плана на поновни јавни увид (трећи пут).

Извештај доставити:

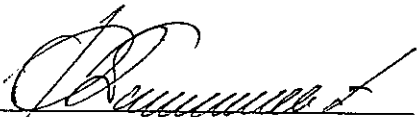
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Секретар Комисије



Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер

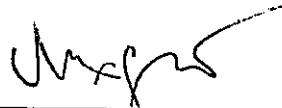
Председник Комисије



Радона 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-35-114/18
Дана: 14.09.2023. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЧАРДАКА У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 53. (јавној) седници која је одржана дана 14.09.2023. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

53. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Милан Ковачевић, Радосав Шћепановић, Иван Бракочевић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије.

Одлука о изради плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици усвојена је на XVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 07. априла 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 17/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици био је на раном јавном увиду у периоду од 05.05.2017. године до 19.05.2017. године.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, израдило је Јавно предузеће „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, Комисија за планове извршила је на 190. седници одржаној 02.03.2018. године (претходни сазив) и том приликом дала позитивно мишљење на исти, уз потребне мање корекције.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на јавни увид у периоду од 20.09.2018. године до 19.10.2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 19. септембра 2018. године). У току јавног увида достављене су 22 (двадесетдве) примедбе на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 35. (јавној) седници, одржаној 28.02.2019. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 25.02.2019. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици. Имајући у виду да се прихватањем појединих примедби Нацрт плана значајније мења, Комисија је том приликом закључила да је потребно Нацрт плана изложити на поновни јавни увид у целости.

На 64. седници одржаној 26.09.2019. године Комисија за планове је разматрала Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака 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 простора Чардака 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20) и коригован у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

Имајући у виду допис ЈП „Урбанизам“ број 468/20 од 26.02.2020.године, којим је Градска управа за урбанизам и грађевинске послове обавештена да је ЈКП „Водовод и канализација“ доставило допуну услова број 2640/16 од 25.02.2020. године, са наводима да је потребно на парцели број 1308/18 КО Сремска Каменица планирати изградњу прекидне коморе а на парцели број 1308/20 КО Сремска Каменица предвидети јавни пролаз за изградњу водоводне мреже ширине 3m, Комисија за планове је извршила поновну стручну контролу Нацрта плана на 88. седници одржаној 21.05.2020.године, и прихватила исти са уграђеним наведеним допунским условима.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на поновни јавни увид у периоду од 11.02.2021. године до 25.02.2021. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 11. фебруара 2021. године). У току поновног јавног увида достављена је 21 (двадесетједна) примедба на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду.

Након спроведеног поновног јавног увида, Комисија за планове је на 120. (јавној) седници, одржаној 11.03.2021. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 11.02.2021. године заједно са текстом оглашавања поновног јавног увида) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици. У затвореном делу седнице Комисија је донела Извештај о обављеном поновном јавном увиду. 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.

На 139. седници, која је одржана 29.07.2021. године, Комисија за планове разматрала је кориговани Нацрт плана у складу са Извештајем о обављеном поновном јавном увиду и том приликом констатовала да је Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици 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, 09/20 и 52/21) и да су потребне одређене корекције. Том приликом Комисија је закључила да је потребно кориговати предметни Нацрт плана тако да се прихватањем примедбе број 9, ускладе текстуални и графички део плана у складу са сугестијама датим на 139. седници Комисије, као и да се дода број 52/21 Службеног гласника, приликом навођења Закона о планирању и изградњи.

У складу са Дописом Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције број XXIV-351-6/21-2 од 04. октобра 2021. године Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 7. седници одржаној 01.09.2022. године је прихватила разматрање коригованог Нацрта плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици.

Том приликом Комисија за планове донела је посебан Закључак број V-35-114/18 од 01.09.2022. године у коме је наведено да је потребно кориговати границу обухвата локалитета за поновљени јавни увид тако да се обухвате целе парцеле број 591/1 и 596/1 КО Сремска Каменица, делови парцела 590, 591/2, 592/2, 592/3 и 595/3 КО Сремска Каменица и део планиране саобраћајнице, до осовине Улице сремских партизана.

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на поновни јавни увид (други пут) у периоду од 27. јануара 2023. године до 10. фебруара 2023. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 27. јануара 2023. године). У току поновног јавног увида достављено је 7 (седам) примедби и 3 (три) примедбе након рока остављеног за подношење примедби на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду.

Након спроведеног поновног јавног увида, Комисија за планове је на 27. (јавној) седници, одржаној 23.02.2023. године, (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за поновни јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици. У затвореном делу седнице, Комисија није доносила закључке по приспелим примедбама.

На 28. седници која је одржана 02.03.2023. године, Комисија за планове наставила је разматрање поднетих примедби, предлога и сугестија на Нацрт плана. У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току поновног јавног увида поднето 7 (седам) примедби и 3 (три) примедбе након рока остављеног за подношење примедби и донела Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици. Имајући у виду да се прихватањем појединих примедби Нацрт плана значајније мења Комисија је закључила да је потребно излагање Нацрта плана на поновни јавни увид у целости.

На 38. седници, која је одржана 18.05.2023. године, Комисија за планове разматрала је кориговани Нацрт плана у складу са Извештајем о обављеном поновном јавном увиду и том приликом констатовала да се Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици, након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, може се упутити на излагање на поновни јавни увид (трећи пут).

Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици изложен је на поновни јавни увид у периоду од 26.07.2023. до 09.08.2023. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 26.07.2023. године). У току поновног јавног увида достављено је 8 (осам) примедби што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду.

Након спроведеног поновног јавног увида, Комисија за планове је на 53. (јавној) седници, одржаној 14.09.2023. године, (чије оглашавање је објављено у листу "Дневник" од 26.07.2023. године, заједно са текстом огласа за поновни јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици. У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току поновног јавног увида поднето 8 (осам) примедби.

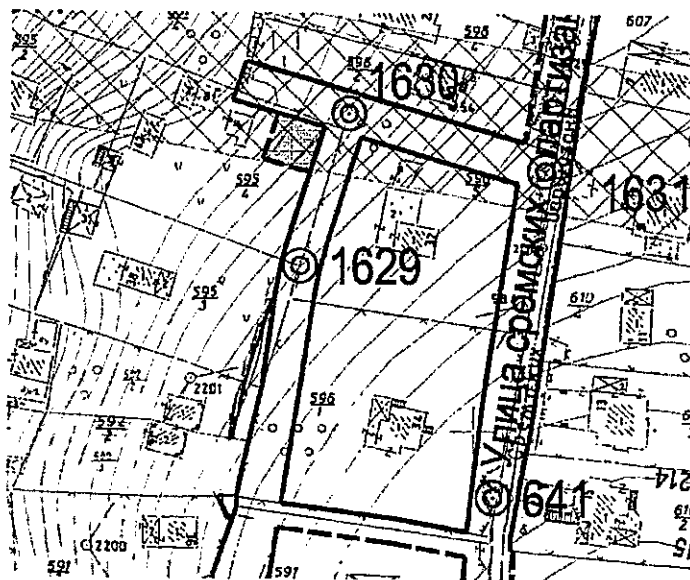
Примедбе су доставили:

1. Миленко Коларски,
2. Тамара Кулић, Соње Маринковић 14, Ср. Каменица,
3. Сања Лазовић, Ивана Болдижара 167, Нови Сад,
4. Босиљка Церовић, Соње Маринковић 1, Сремска Каменица,
5. Татјана Хрубик-Вулановић, Нови Сад, преко адвоката Драгана Миладиновића,
6. Карменсита Берић-Маскарел, преко адвоката Бранка Татића,
7. Антонио Вичевић, преко адвоката Бранка Татића,
8. Татјана Хрубик-Вулановић, Нови Сад, преко адвоката Драгана Миладиновића.

Примедба број 1:

(подносилац: Миленко Коларски)

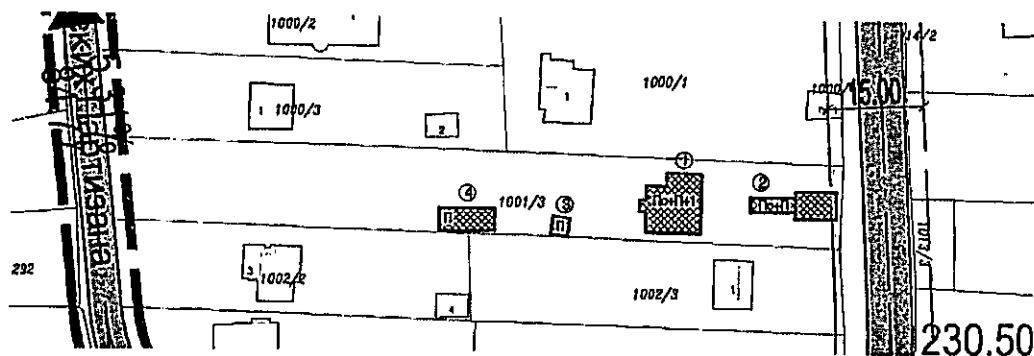
Примедба се односи на парцеле бр. 592/2 и 592/3, чији је подносилац власник, али и на парцеле бр. 591/2 и 595/3. Све набројане парцеле су саставни део предлога за проширење површине јавне намене саобраћајница, приказане на скици (Скица број 1) која је достављена уз примедбу. Циљ примедбе је да се обезбеди колски приступ са јавне површине парцелама бр. 592/2 и 592/3, па се предлаже приступ са северне стране повлачењем регулације парцеле 595/3 у ширини максимално 3,73 m и дужине око 5,75 m у једном делу парцеле, односно са јужне стране обезбеђивањем колског прикључка у ширини 3,7 са 5 m на парцели број 592/3, према Скици број 1.



Примедба број 2:

(подносилац: Тамара Кулић)

- Примедба се односи на парцелу број 1001 која има излаз и на Улицу сремских партизана и на Улицу Соње Маринковић. Примедбом се констатује да на парцели постоји неколико објеката, од којих један, у функцији помоћног, делом улази у планирану регулацију. У примедби се наводи да "кроз тај објекат улазимо на нашу парцелу, а објекат стоји више од 40 година".



Скица број 2: Положај свих објеката на парцели број 1001.

Комисија за планове прихвата примедбу. Комисија прихвата корекцију регулационе линије само у делу помоћног објекта тако да се иста дефинише по објекту.

Примедба број 3:

(подносилац: Сања Лазовић)

Примедба се односи на парцелу број 992/1, на углу улица Гогољеве и Повртарске. Примедбом се констатује да је планирана површина, након одвајања делова парцеле за површину јавне намене саобраћајнице, 490 m² што ће створити "неповољну геометрију парцеле" (планирана грађевинска парцела је ширине од 9 до 14 m у најширем делу). Примедбом се предлаже да се грађевинска линија на парцели формира на удаљењу од 1 m од регулационе и од суседних парцела.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду, осим дела који се односи на удаљеност у односу на суседне парцеле. Комисија прихвата да се само за ову парцелу дозвољава постављање објекта на међу са суседном парцелом али под условом да је 4 m удаљен од суседног главног објекта и без отвора на фасади према суседу.

Примедба број 4:

(подносилац: Босиљка Церовић)

Примедба се односи на парцеле бр. 659/2 и 659/3. Примедбом се предлаже да се предметне парцеле планирају у намену породичног становања а не заштитног зеленила "како би се омогућила легализација објекта у ком живи од 1985. године".

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 5:

(подносилац: Татјана Хрубик Вулановић преко адвокатске канцеларије Драгана Миладиновића)

Примедба се односи на парцелу 591/1, која је у власништву подносиоца, али и на непосредно суседне парцеле бр. 590, 591/2 и 591/4.

Примедбом се предлаже неколико измена:

- да се не проширује постојећи приватни пролаз на парцели број 591/7 и не формира површина јавне намене у северном делу парцеле број 591/1, односно јер "би се рушио мој улаз, капија, 4-5 великих липа би било посечено, и зелена површина би била смањена;
- да се ширина нове улице планиране и на парцели број 591/4 смањи у том делу за 50% а да се део припоји (врати) парцели број 591/1, а да се та површина надомести од парцела бр. 591/2 и 590.

У примедби се истиче да је оваквом парцелацијом подносилац примедбе оштећен јер се, у претходном поступку површина јавне намене формирала само на њеној парцели, па је потребно направити "праведнију расподелу".

Комисија за планове не прихвата примедбу. Комисија за планове сматра да је потребно задржати предложено планско решење из Нацрта плана због потребне ширине регулације за бољу проходност и несметано функционисање саобраћаја као и због инфраструктурног опремања.

Примедба број 6:

(подносилац: Карменсита Берић – Маскарел)

Примедба се односи на парцеле бр. 591/7 и 591/8. На предметним парцелама је предвиђено формирање површине јавне намене, што "није оправдано било каквом саобраћајном потребом", јер је већ планирана саобраћајна веза са Улицом сремских партизана северно. Оваково решење такође "значајно задире у приватноправне интересе Подносиоца, као и других власника околних парцела, а исто се не може довести у везу са било каквим јавним интересом".

Комисија за планове не прихвата примедбу. Комисија за планове сматра да је потребно задржати предложено планско решење из Нацрта плана због потребне ширине регулације за бољу проходност и несметано функционисање саобраћаја као и због инфраструктурног опремања.

Примедба број 7:

(подносилац: Антонио Вичевић)

Примедба се односи на парцеле бр. 596/7, 596/8, 596/9 и 596/10, чији је подносилац власник. У примедби се наводе два предлога за измену планског решења:

- да се укине намена јавне површине саобраћајнице која је на предметним парцелама већ важећим планом издвојена за ову намену. "Формирањем саобраћајнице на начин предложен Нацртом – без икакве реалне саобраћајне потребе. Подносиоцу би било одузето земљиште површине готово 1500 m². Наводи се и да је сврха формирање ове саобраћајнице "у интересу само једног лица, власника парцела број 592/2 и 592/3, од којих Нацртом није предвиђено формирање јавне површине, ни у најмањем делу!".
- Да се не планира проширење Улице сремских партизана јер се, између осталог она шири и на већ формиране парцеле бр. 596/8 и 596/10. Овим проширењем "захтевало би сечу стабала изузетне вредности, старости више деценија, чим би потпуно непотребно био нарушен постојећи екосистем и сав биљни и животињски свет у њему".

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

Примедба број 8:

(подносилац: Татјана Хрубик-Вулановић преко адвокатске канцеларије Драгана Миладиновића)

Примедбом се даје подршка примедби Антонија Вичевића, односно примедба садржи исти текст као примедба број 7.

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

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

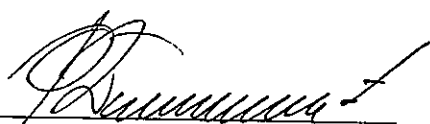
Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у даљи поступак доношења.

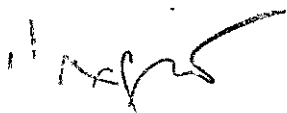
Овај Извештај је саставни део Записника са 53. седнице Комисије за планове од 14.09.2023. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

ВД Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.


Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саоб.

2. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.

3. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх.

4. Милањ Ковачевић, дипл. инж.арх.

5. Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер



ЈП УРБАНИЗАМ
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/III

Телефон: +381 21 48-02-199, Факс: +381 21 455-395

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

Датум : 29.08.2023.

ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном поновљеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора Чардака у Сремској Каменици

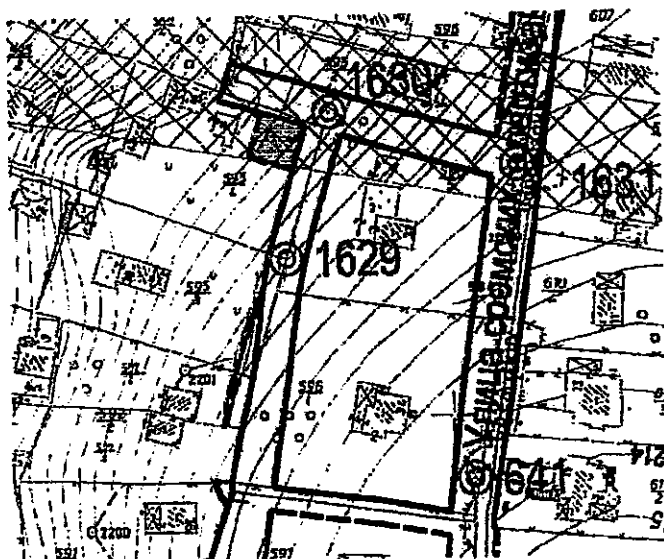
Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 18.07.2023. године, Закључак број: 35-114/2018-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду, излаже на поновни јавни увид у трајању од 15 дана и то од 26. јула 2023. године до 09. августа 2023. године, 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“, Сремска Каменица, Улица Марка Орешковића број 1а.

У остављеном року примедбе, предлоге и сугестије поднели су:

1. Миленко Коларски,
2. Тамара Кулић, Соње Маринковић 14, Ср. Каменица,
3. Сања Лазовић, Ивана Болдижара 167, Нови Сад,
4. Босиљка Церовић, Соње Маринковић 1, Сремска Каменица,
5. Татјана Хрубик-Вулановић, Нови Сад, преко адвоката Драгана Миладиновића,
6. Карменсита Берић-Маскарел, преко адвоката Бранка Татића,
7. Антонио Вичевић, преко адвоката Бранка Татића,
8. Татјана Хрубик-Вулановић, Нови Сад, преко адвоката Драгана Миладиновића,

1. Примедбу је поднео Миленко Коларски. Примедба се односи на парцеле бр. 592/2 и 592/3, чији је подносилац власник, али и на парцеле бр. 591/2 и 595/3. Све набројане парцеле су саставни део предлога за проширење површине јавне намене саобраћајница, приказане на скици (Скица број 1) која је достављена уз примедбу.

Циљ примедбе је да се обезбеди колски приступ са јавне површине парцелама бр. 592/2 и 592/3, па се предлаже приступ са северне стране повлачењем регулације парцеле 595/3 у ширини максимално 3,73 m и дужине око 5,75 m у једном делу парцеле, односно са јужне стране обезбеђивањем колског прикључка у ширини 3,7 са 5 m на парцели број 592/3, према Скици број 1.



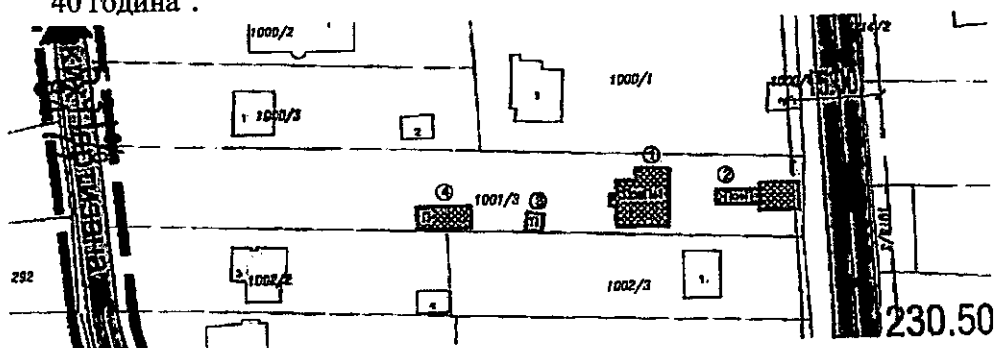
Скица број 1: Предлог нове регулације површина јавне намене поднетој уз примедбу.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Пристап парцелама бр. 592/2 и 592/3 је планиран важећим планом детаљне регулације (План детаљне регулације простора "Чардак" у Сремској Каменици, "Службени лист града Новог Сада", број 41/07) а на основу њега, спроведена је парцелација а цео поступак експропријације је готово завршен. Такође, планирањем нових површина јавне намене на парцелама бр. 595/3 и 592/2, чији власници или нису поднели примедбу, коментар нити дали сагласност, или су послали примедбу у којој се експлицитно не слажу (примедбе бр. 5 и 6), предлог из ове примедбе се не може прихватити.

2. Примедбу је поднела Тамара Кулић. Примедба се односи на парцелу број 1001 која има излаз и на Улицу сремских партизана и на Улицу Соње Маринковић. Примедбом се констатује да на парцели постоји неколико објеката, од којих један, у функцији помоћног, делом улази у планирану регулацију. У примедби се наводи да "кроз тај објекат улазимо на нашу парцелу, а објекат стоји више од 40 година".



Скица број 2: Положај свих објеката на парцели број 1001.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Након парцелације предвиђеном планом, која подразумева мање корекције регулационе линије и на Улици Соње Маринковић и на Улици сремских партизана, а планирана грађевинска парцела ће имати приближну површину од око 1415 m². Приступ парцели је могућ са обе улице, а приступ који се сада користи је из Улице Соње Маринковић. Ширина уличног фронта је мало више од 13 m, што омогућава комотан прилаз, и поред велике денивелације парцеле у односу на улицу. На овереној подлози плана детаљне регулације који је био на јавном увиду, предметни објект не постоји, односно приказан је усек у ширини стандардног колског приступа. Објект који се спомиње у примедби представља надстрешницу са два потпорна зида кроз коју се улази на парцелу. Сви остали објекти на парцели, укључујући и главни, су на довољној удаљености од планираних регулационих линија.

Регулација Улице Соње Маринковић је дефинисана у ширини која ће омогућити овој, главној улици Чардака, да има довољну ширину коловоза (и за јавни превоз) а преко потребне тротоаре за безбедно кретање пешака, што је неопходно, посебно Улици Соње Маринковић.

Због свега наведеног, примедба се не прихвата.

3. Примедбу је доставила Сања Лазовић. Примедба се односи на парцелу број 992/1, на углу улица Гогољеве и Повртарске. Примедбом се констатује да је планирана површина, након одвајања делова парцеле за површину јавне намене саобраћајнице, 490 m² што ће створити "неповољну геометрију парцеле" (планирана грађевинска парцела је ширине од 9 до 14 m у најширем делу). Примедбом се предлаже да се грађевинска линија на парцели формира на удаљењу од 1 m од регулационе и од суседних парцела.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Како се предметна парцела налази у зони намењеној породичном становању за коју су, по плану који је био на јавном увиду, између осталог, утврђена и правила максималног индекса заузетости парцеле, који износи 40%, и да се грађевинска линија помера у односу на регулациону од 3 – 5 m. Правило о повлачењу грађевинске у односу на регулациону линију је резултат положаја постојећих објеката у непосредном окружењу, а већина објеката у Повртарској улици је повучена и више од 10 m. Предметна парцела, због своје локације, такође има ограничења, пре свега заштитна зоне електрорепергетског коридора. Такође, на планирање положаја и зоне изградње објекта утиче положај постојећег објекта на непосредно суседној парцели број 992/2 у Повртарској улици. По Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник РС бр. 22/15) утврђено је да је минимално удаљење

123

грађевинске од регулационе линије 3 m (Члан 54), да је удаљеност планираних од околних објеката 5 m, а минимално 4 m (Члан 55), да је "Најмање дозвољено растојање објеката и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,5 m" (Члан 56).

Према свему изнесеном, а због смањења површине постојеће парцеле због проширење планиране регулације, само за ову парцелу број 992/1 могуће је утврдити мање повлачење, минимално 1 m грађевинске од регулационе линије у делу уличног фронта у Гогољевој улици, изван зоне инфраструктурног коридора са заштитним појасом. Само за ову парцелу, могуће је утврдити удаљеност од непосредно суседних парцела на минимално 1 m, уз поштовање правила утврђених планом (индекса заузетости парцеле, минималне површине за озелењавање и друго) и свих других параметара формирања отвора, пре свега минимално удаљење од непосредно суседних објеката према Правилнику, и друго.

4. Примедбу је поднела Босиљка Церовић, Улица Соње Маринковић 1, Сремска Каменица. Примедба се односи на парцеле бр. 659/2 и 659/3. Примедбом се предлаже да се предметне парцеле планирају у намену породичног становања а не заштитног зеленила "како би се омогућила легализација објекта у ком живи од 1985. године".

Примедба се прихвата.

Образложење:

Према новом Генералном урбанистичком плану Новог Сада до 2030. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 33/22) ове парцеле али и читав низ парцела у наставку овог потеса (парцеле бр. 659/1, 658/4, 658/3, 658/2, 658/1, 657/1, 657/2, 657/3 и 657/4) су планиране за намену породичног становања. Како је важећим Планом генералне регулације Сремске Каменице са окружењем ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 32/13, 9/21, 28/21-др.план и 52/21), у одељку број 9.2. "УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ОКВИРУ ЦЕЛИНА И ЗОНА ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ" се наводи да "При разради основног урбанистичког решења (саобраћајна мрежа и намена простора) може доћи до мањих одступања у циљу прилагођавања стању на терену".

Подсећамо да се предметне парцеле бр. 659/2 и 659/3 налазе у зони инфраструктурног коридора са заштитним појасом, за коју је прописана посебна процедура услова за легализацију/озакоњење и за нову изградњу.

5. Примедбу је поднела Татјана Хрубик Вулановић преко адвокатске канцеларије Драгана Миладиновића. Примедба се односи на парцелу 591/1, која је у власништву подносиоца, али и на непосредно суседне парцеле бр. 590, 591/2 и 591/4.

Примедбом се предлаже неколико измена:

- да се не проширује постојећи приватни пролаз на парцели број 591/7 и не формира површина јавне намене у северном делу парцеле број 591/1, односно јер "би се рушио мој улаз, капија, 4-5 великих липа би било посечено, и зелена површина би била смањена;
- да се ширина нове улице планиране и на парцели број 591/4 смањи у том делу за 50% а да се део припоји (врати) парцели број 591/1, а да се та површина надомести од парцела бр. 591/2 и 590.

У примедби се истиче да је оваквом парцелацијом подносилац примедбе оштећен јер се, у претходном поступку површина јавне намене формирала само на њеној парцели, па је потребно направити "праведнију расподелу".

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Прихвата се део примедбе који се односи на проширење парцеле број 591/7, односно површина јавне намене се неће планирати проширењем на парцелу 591/1.

Не прихвата се део примедбе који се односи на померање трасе и нову парцелацију планиране улице у чију површину улази и парцела број 591/4. Ова улица је у целој површини и траси планирана по важећем плану детаљне регулације, а процес експропријације је готово потпуно завршен. Овако дефинисана траса улице је била условљена нагибом терена и неопходним саобраћајним техничким параметрама како би се добило најрационалније решење, и није условљена власништвом на парцелама.

6. Примедбу је поднела Карменсита Берић - Маскарел. Примедба се односи на парцеле бр. 591/7 и 591/8. На предметним парцелама је предвиђено формирање површине јавне намене, што "није оправдано било каквом саобраћајном потребом", јер је већ планирана саобраћајна веза са Улицом сремских партизана северно. Оваково решење такође "значајно задире у приватноправне интересе Подносиоца, као и других власника околних парцела, а исто се не може довести у везу са било каквим јавним интересом".

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Прихвата се део примедбе који се односи на планирано проширење парцеле број 591/7, односно површина јавне намене се неће планирати проширењем на парцелу 591/1.

Не прихвата се део примедбе који се односи на промену намене парцеле. Ова парцела ће се планирати као јавни пролаз између две планиране саобраћајнице: Улице сремских партизана и планиране паралелне нове улице за коју је процес експропријације већ спроведен.

17

7. Примедбу је поднео Антонио Вичевић. Примедба се односи на парцеле бр. 596/7, 596/8, 596/9 и 596/10, чији је подносилац власник. У примедби се наводе два предлога за измену планског решења:

- да се укине намена јавне површине саобраћајнице која је на предметним парцелама већ важећим планом издвојена за ову намену. "Формирањем саобраћајнице на начин предложен Нацртом – без икакве реалне саобраћајне потребе. Подносиоцу би било одузето земљиште површине готово 1500 m². Наводи се и да је сврха формирање ове саобраћајнице "у интересу само једног лица, власника парцела број 592/2 и 592/3, од којих Нацртом није предвиђено формирање јавне површине, ни у најмањем делу!".
- Да се не планира проширење Улице сремских партизана јер се, између осталог она шири и на већ формиране парцеле бр. 596/8 и 596/10. Овим проширењем "захтевало би сечу стабала изузетне вредности, старости више деценија, чим би потпуно непотребно био нарушен постојећи екосистем и сав биљни и животињски свет у њему".

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Како је важећим планом детаљне регулације већ утврђена траса и обухват будуће парцеле нове улице, између осталих, и на предметним парцелама, а процес експропријације спроведен готово до самог краја, није рационално укидати и мењати овакво планско решење. Такође, ова нова саобраћајница је планирана у дужини од 500 m, и њена функција је да омогући приступ низу парцела у залеђу Улице сремских партизана. Њена траса и ширина регулације је планирана тако да буде најрационалнија за извођење и у складу са правним прописима и техничким стандардима не само за саобраћајну него и за друге водове и планиране прикључке на системе комуналне инфраструктуре.

Као и у случају планиране нове улице, тако је и Улица сремских партизана морала да задовољи различите параметре које захтевају мреже комуналне инфраструктуре, посебно саобраћајне, укључујући и пешачке стазе како би цео простор био безбеднији. Све ове планске одлуке су последица чињенице да је простор Чардака, од воћарско - винаградарске зоне постао зона породичног становања, условно у ексклузивној зони између Сремске Камнице и Националног парка "Фрушка гора". Последица промене намене је и веће потребе комуналне инфраструктуре јер је већи број корисника на повећаном броју грађевинских парцела захтева читаву нову мрежу комуналне инфраструктуре безбедних колских и пешачких комуникација. Планирана инфраструктура, посебно изазовних услова за реализацију у брдовитим односно нагнутим теренима, има своја ограничења у планирању и извођењу. Овоме треба придодати посебно црпне станице којима се регулише притисак у водоводној мрежи, чија је локација планирана у непосредној близини предметних парцела (на деловима парцела бр. 595/4 и 595/6). Овоме треба придодати и неопходне објекте јавних служби,

предшколских установа и основне школе, које се планирају на више локација ан Чардаку и непосредном окружењу.

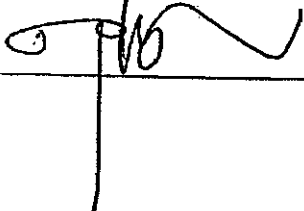
8. Примедбу је поднела Татјана Хрубик-Вулановић преко адвокатске канцеларије Драгана Миладиновића. Примедбом се даје подршка примедби Антониа Вичевића, односно примедба садржи исти текст као примедба број 7.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Одговор на примедбу је исти као одговор на примедбу број 7.

Руководилац израде плана:
др Дарко Полић, дипл.инж.арх.



Директор:

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.