



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVI - Број 41

НОВИ САД, 29. октобар 2007.

примерак 160,00 динара

## ГРАД НОВИ САД

### Скупштина

#### 459

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002), Скупштина Града Новог Сада на XXXII седници 8. октобра 2007. године, доноси

### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА "ЧАРДАК" У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

#### 1.0. УВОД

##### 1.1. Правни основ за израду плана

План детаљне регулације простора "Чардак" у Сремској Каменици (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора "Чардак" у Сремској Каменици ("Службени лист Града Новог Сада", број 15/2007).

Основ за израду плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

##### 1.2. Положај, место и карактеристике простора који је обухваћен планом

Према Генералном плану, простор који је обухваћен планом намењен је породичном становању, општеградским центрима, површинама за хидротехничке захвате и заштитном зеленилу, налази се на сремској страни града, на узвишењу јужно од Сремске Каменице, и обухвата површину од 145,22 ha.

Граница обухвата плана дефинисана је на северу и западу државним путем првог реда М-21 Петроварадин-Рума, са источне стране граница прати породично становање планирано Генералним планом, док на југу границу чини заштитно зеленило и граница грађевинског рејона.

За обухваћено подручје донет је Детаљни урбанистички план "Чардак" у Новом Саду ("Службени лист

Града Новог Сада", бр. 11/93 и 17/2003), који обухвата северни део обухваћеног подручја, док јужни део простора није детаљније урбанистички разрађиван.

Последњих година простор је нападнут бесправном изградњом. Регистрован је велики број објеката, углавном нелегално изграђених (на овереним подлогама РГЗ), а на терену је број већи. У поступку легализације прибављена је документација за мањи број објеката.

Потенцијал овог локалитета је велики с обзиром на површину коју заузима. Обухваћени простор је лоциран на сремској страни града, на узвишењу у непосредној близини Сремске Каменице, представља простор погодан за живот са аспекта природних погодности самог положаја.

#### 1.3. Ограничавајући фактори који утичу на концепт и начин грађења простора

На обухваћеном простору постоје одређени ограничавајући фактори који значајно утичу на организацију простора. Бесправна изградња један је од елемената који утиче на организацију, нарочито саобраћајне мреже и онемогућава реализацију рационалног саобраћајног решења.

Значајно је постојање инфраструктурних коридора-електроенергетских, са заштитним појасом од 30 односно 50 m, и гасног, са заштитним појасом од 30 m, који ограничавају реализацију стамбених блокова.

На обухваћеном простору и у његовом окружењу анализирано је стање животне средине и утицај на животну средину.

На овом простору посебну пажњу треба посветити пословним садржајима који треба да буду у функцији становања, а пре свега онима који захтевају већи степен заштите. У свим пословним активностима нарочито треба водити рачуна о загађењу ваздуха и изазивању буке и вибрација, као и о емитовању електромагнетног зрачења.

#### Природни услови за изградњу објеката

На основу утврђеног геолошког састава терена, површински слојеви испитиваног подручја састављени су од леса макропорозне структуре и различите дебљине лесног покривача.

Према инжењерско-геолошкој карти, обухваћени предметни простор се налази на непромењеном лесу, конгломератима терцијара и седиментима лесних долина на којима је преталожен лес, стишљив и обогаћен органским материјама.

На погодном терену за изградњу, чија носивост износи  $>2,0 \text{ kg/cm}^2$ , могућа је градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција.

Североисточни део простора припада терену носивости  $1,5-0,5 \text{ kg/cm}^2$ . На овом простору могућа је градња лаких објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање.

Врло непогодан терен, чија је носивост мања од  $0,5 \text{ kg/cm}^2$ , неупотребљив је за изградњу и налази се у југозападном делу простора обухваћеног планом. Пре коришћења терена за изградњу планираних објеката, потребно је извести детаљна истраживања терена у циљу утврђивања начина изградње и услова експлоатације објеката.

Фундирање објеката на тракастим темељима при природној садржини воде могу се сматрати задовољавајућим по конструкције. Међутим, накнадно локално повећање влажности, односно засићење тла водом, може изазвати накнадно слегање у границама од 9-32 cm, које може проузроковати оштећења објеката.

Фундирањем објеката на армирано-бетонској плочи, у условима природне влажности, слегање је равномерно 12-24 cm, под условом да се лесно тло обезбеди од накнадног засићења, што се постиже израдом заштитних простора око објеката, ископом темељне јаме непосредно пре бетонирања и одговарајућим пројектовањем и изградњом водоводне и канализационе мреже (са флексибилним везама и у тунелским условима).

Начин извођења радова и предузимање мера обезбеђења од продора воде, од пресудног су утицаја на стабилност објеката.

У случају фундирања на шиповима, могуће је градити објекте свих спратности које долазе у обзир за предметно подручје, без опасности од појаве диференцијалних слегања која би могла изазвати оштећења објеката.

Величине граничног и дозвољеног оптерећења шипова као и њихове дужине, треба да буду утврђене истражним радовима.

У зависности од спратности објеката и димензија габарита, потребно је урадити статичка испитивања у циљу анализирања најекономичнијег и најсигурнијег начина фундирања за сваки објекат.

Према резултатима испитивања Републичког сеизмолошког завода, за већи део испитиваног подручја коефицијент сеизмичности износи 0,03 (зона по MCS).

Потребна сеизмичка отпорност се постиже правилним избором конструктивног система, при чему треба обезбедити двоосну симетричност основе објекта, континуалност крутости по висини објекта и спрезање конструктивних елемената вертикалним и хоризонталним серкљажима, као и међуспратном конструкцијом.

Код челичних конструкција треба обезбедити довољан број спрегова за пријем латералних утицаја, а код скелетних система, треба обезбедити довољну површину АБ зидова у основи, за пријем сеизмичких утицаја.

Све носеће елементе треба конструисати према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Геотехнички услови који су сагледани на основу постојећих истражних радова и инжењерско-геолошке карте ширег простора су оријентациони и коришћени су за планирање садржаја на простору плана.

#### Педолошка структура

На простору обухвата плана заступљени су чернозем на лесу и лесоликим седиментима- карбонатни, посмеђени, еутрично смеђе земљиште и алувијално земљиште карбонатно и бескарбонатно.

#### 1.4. Граница грађевинског рејона обухваћена планом

Грађевински рејон обухваћен планом налази се у КО Сремска Каменица, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовине државног пута I реда М-21 и продуженог правца границе парцела бр. 671/1 и 671/2. У правцу југоистока граница прати продужени правац и границу парцела бр. 671/1 и 671/2 до тромеђе парцела бр. 671/1, 671/2 и 686 (пут), затим пресеца парцелу број 686 до тромеђе парцела бр. 672, 675 и 686. Од ове тачке граница наставља јужном границом парцеле број 675, затим скреће у правцу југозапада, прати западну и јужну границу парцеле број 3978 (пут) до тромеђе парцела бр. 3978, 750 и 3980 (пут). Даље, граница пресеца парцелу број 3980 до тромеђе парцела бр. 3980, 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 регулационе линије планиране саобраћајнице, затим прати источну 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, затим прати источну границу парцеле број 3983 до тачке на пресеку са продуженим правцем јужне регулационе линије планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, прати јужну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са границом парцела бр. 1008 и 1226, затим у правцу југа прати северну и западну границу парцеле број 1226 до тромеђе парцела бр. 1226, 1234 и 1235/1. Даље, граница прати источну границу парцеле број 1234, скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 1251 и њеним продуженим правцем долази до источне регулационе линије планиране саобраћајнице, затим у правцу југозапада прати источну регулационе линије 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 регулационом линијом планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу истока, прати северну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са источном границом парцеле број 1263. Даље, граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцела бр.1263, 3332/1, 3333/3 и продуженим правцем источне границе парцеле број 3333/3 долази до јужне регулационе линије планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада,

прати јужну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са источном границом парцеле број 3331, затим у правцу југа прати источну границу парцеле број 3331, источну и јужну границу парцела бр. 3329 и 3328 и долази до тромеђе парцела бр. 3328, 3311 и 3310 (пут). Даље, граница пресеца парцелу број 3310 и управним правцем долази на западну границу парцеле број 3310, затим прати западну границу парцеле број 3310 и долази до тромеђе парцела бр. 3310, 3309/6 и 3308/1. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, прати северну границу парцеле број 3308/1 до тромеђе парцела бр. 3308/1, 3309/1 и 3984 (пут), затим скреће у правцу југа, прати источну границу парцеле број 3984 до тромеђе парцела бр. 3984, 3307/1 и 3304/1. Даље, граница скреће у правцу северозапада, пресеца парцелу број 3984, прати јужну границу парцела бр. 3135/2 и 3137/3 до пресека са источном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница скреће у правцу југа, прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са северном границом парцеле број 3158, затим у правцу запада прати северну границу парцеле број 3158, у правцу југа прати источну границу парцела бр. 3186 (пут) и 3084 (пут), 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 и 3552. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 3075 и продуженим правцем долази до тачке на осовини државног пута I реда М-21, затим скреће у правцу севера, прати осовину државног пута I реда М-21 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 145, 22 ha.

## 2.0. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

### 2.1. План поделе простора на јавно и остало грађевинско земљиште

У границама грађевинског рејона површине јавног грађевинског земљишта чине: регулације саобраћајница, пешачки пролази, подручна основна школа, дечија установа, клинички центар, трансформаторске станице, озелењени сквер, заједничке блоковске површине са партерним уређењем, вододерине, парковска површина, површина за хидротехничке захвате, мерно регулациона станица и заштитно зеленило.

Остало грађевинско земљиште намењује се за породично становање, вишето–родично становање средњих густина, објекте из области пословања, културе, спортско-рекреативно туристичке објекте, малу привреду и друге терцијарне делатности које не угрожавају функцију становања, а доприносе бољем и рационалнијем коришћењу земљишта.

Нумерички показатељи јавних површина:

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| - регулације саобраћајница | 26,94 ha |
| - пешачки пролази          | 0,55 ha  |
| - дечија установа          | 0,69 ha  |
| - подручна основна школа   | 1,00 ha  |
| - клинички центар          | 0,35 ha  |

|   |                 |
|---|-----------------|
| - парковска површина                                  | 2,17 ha         |
| - заједничке блоковске површине са партерним уређењем | 0,81 ha         |
| - мерно регулациона станица                           | 0,02 ha         |
| - вододерине  | 0,12 ha         |
| - озелењени сквер                                     | 0,49 ha         |
| - заштитно зеленило                                   | 6,21 ha         |
| - трансформаторске станице                            | 0,08 ha         |
| - површина за хидротехничке захвате                   | 0,30 ha         |
| <b>Укупно:</b>  | <b>39,73 ha</b> |

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

- Саобраћајнице: целе парцеле бр. 544/5, 558/1, 558/2, 575, 595/6, 604/2, 604/9, 610/1, 613/3, 618/1, 619/2, 621/2, 621/20, 622/1, 622/7, 622/8, 622/9, 623/2, 623/3, 623/4, 624/1, 624/17, 624/19, 625/12, 633/1, 644/7, 647/1, 648/4, 648/6, 648/7, 648/8, 648/9, 650, 656, 947/2, 947/4, 952/9, 955, 959/1, 987/10, 987/12, 992/12, 993/11, 995/9, 995/18, 996/1, 997/1, 997/12, 1004, 1022/5, 1032, 1271, 1277/3, 1278, 1284/10, 1285/3, 1285/8, 1287/1, 1287/7, 1291/3, 1291/5, 1291/6, 1291/8, 1296/3, 1297/2, 1297/6, 1298/2, 1308/32, 1308/41, 1312, 1317/1, 1324, 1396/8, 3081, 3084, 3097, 3098, 3112/2, 3114/5, 3114/10, 3118/4, 3120/5, 3120/6, 3121/1, 3122/5, 3129/1, 3159/7, 3159/8, 3159/9, 3159/10, 3159/11, 3159/12, 3159/13, 3979, 3985, 3986, 5773, 5774, 5779; делови парцела бр. 536, 542/2, 542/5, 544/3, 544/4, 544/6, 547, 548, 549/1, 549/2, 550/1, 550/2, 551, 552, 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, 576, 577, 579, 581/1, 581/2, 581/3, 581/4, 581/5, 582/1, 582/2, 582/3, 583/1, 583/2, 584/1, 584/3, 585/1, 586, 587, 588, 589, 590, 591/1, 591/2, 591/3, 592/1, 593/1, 594, 595/1, 595/2, 595/3, 595/4, 596/1, 596/3, 596/4, 596/5, 597, 603, 604/1, 604/6, 605/4, 606, 608/1, 610/2, 610/5, 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613/2, 614, 615, 616, 618/2, 618/3, 618/4, 618/5, 619/1, 619/3, 619/4, 619/5, 620/1, 621/1, 621/3, 621/4, 621/6, 621/8, 621/9, 621/10, 621/11, 621/12, 621/13, 621/14, 621/15, 621/16, 621/17, 621/19, 622/2, 623/1, 623/5, 623/6, 624/2, 624/4, 624/5, 624/6, 624/7, 624/9, 624/15, 625/1, 625/3, 625/4, 625/5, 625/6, 625/7, 625/8, 625/9, 625/10, 625/11, 626, 627/1, 627/2, 627/3, 627/6, 628/1, 628/2, 629, 630, 631, 636, 642, 643/2, 643/3, 644/3, 648/1, 649/1, 649/2, 651/1, 651/4, 651/5, 651/6, 652, 653, 655, 659/2, 659/4, 664, 678/1, 678/2, 938, 939, 940, 941, 942, 943/1, 943/2, 944, 945, 946/1, 947/1, 948/1, 948/2, 948/3, 948/4, 948/5, 948/6, 948/7, 948/8, 948/9, 950/1, 950/2, 950/3, 950/4, 950/5, 950/6, 950/7, 950/8, 950/9, 950/10, 951, 952/1, 952/3, 953, 956, 957, 958, 959/3, 960, 961, 963/1, 963/2, 964/1, 964/2, 965/1, 965/2, 966/1, 966/2, 967, 968, 970, 971, 972/1, 972/2, 972/3, 972/4, 972/5, 972/6, 972/7, 972/8, 973/1, 974/1, 974/2, 976, 977, 979, 980/2, 981/1, 981/2, 981/4, 983, 984/2, 985/1, 985/3, 986/1, 986/2, 987/1, 987/2, 987/3, 987/4, 987/5, 987/6, 987/9, 987/11, 987/13, 988, 990, 991/1, 991/3, 992/1, 992/2, 992/3, 992/4, 992/5, 992/6, 992/7, 992/8, 992/9, 992/10, 992/11, 993/1, 993/12, 994/5, 995/1, 995/2, 995/3, 995/4, 995/5, 995/6, 995/7, 995/8, 995/10, 995/11, 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, 997/3, 997/5, 997/6, 997/7, 997/8, 997/9, 997/10, 997/11, 998/1, 998/2, 999/1, 999/2, 999/3, 999/5, 999/6, 1000/1, 1000/2, 1000/3, 1001, 1002/2, 1002/3, 1003/1, 1003/2, 1003/3, 1005/1, 1005/2, 1005/3, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013/2, 1013/3, 1014, 1015/1, 1015/2, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1022/3, 1022/4, 1022/11, 1022/12, 1022/13, 1023/1, 1024, 1025, 1026, 1027/12, 1029, 1030/1, 1030/2, 1031/1, 1031/2, 1031/3, 1031/4, 1220, 1221, 1222, 1226, 1227/1, 1227/2, 1227/3, 1229, 1230, 1232, 1245, 1246, 1250, 1251, 1254, 1255, 1256/1, 1256/2, 1256/3, 1257/2, 1259, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267/1, 1267/2, 1268/1, 1268/2, 1269/1, 1269/2, 1269/3, 1269/4, 1269/5, 1272/1, 1272/3, 1272/4, 1272/5, 1272/6, 1272/7, 1272/8, 1273, 1275, 1276/1, 1276/3, 1276/5, 1277/1, 1277/2, 1277/4, 1279, 1280, 1281, 1282/1, 1283, 1284/1, 1284/2, 1284/3, 1284/4, 1284/5, 1284/6, 1284/7, 1284/8, 1284/9, 1285/1, 1285/6, 1285/7, 1286, 1287/2, 1287/3, 1287/4, 1287/5, 1287/9, 1287/10, 1287/11, 1289, 1290/2, 1291/7, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296/1, 1297/1, 1297/5, 1298/1, 1298/3, 1298/4, 1299, 1300, 1301/2, 1301/3, 1302, 1303, 1304, 1305, 1307, 1308/1, 1308/2, 1308/3, 1308/4, 1308/5, 1308/6, 1308/7, 1308/8, 1308/10, 1308/11, 1308/12, 1308/13, 1308/14, 1308/15, 1308/16, 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, 1308/31, 1308/33, 1308/34, 1308/35, 1308/39, 1308/40, 1308/44, 1308/45, 1308/46, 1308/49, 1309/1, 1311, 1313/1, 1313/2, 1313/3, 1313/4, 1313/5, 1313/6, 1314/1, 1314/5, 1315/1, 1315/5, 1316/1, 1316/2, 1316/3, 1316/4, 1316/5, 1317/2, 1318/1, 1318/2, 1318/3, 1318/4, 1318/5, 1319, 1320/1, 1320/2, 1320/4, 1321, 1323/1, 1323/3, 1325/2, 1326/1, 1326/2, 1326/3, 1328, 1329/1, 1329/2, 1330, 1385/2, 1392/1, 1392/2, 1392/3, 1392/7, 1393, 1394/1, 1394/2, 1394/3, 1394/4, 1394/5, 1395/2, 1395/6, 1395/7, 1395/8, 1395/9, 1395/10, 1396/1, 1396/3, 1396/4, 1396/5, 1396/6, 1396/7, 1396/9, 1397/1, 1397/2, 1397/3, 1397/4, 1398, 1400, 1401/2, 1401/3, 1401/4, 1401/5, 1401/6, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411/1, 1411/2, 1411/3, 1412, 2131/6, 3075, 3077, 3078, 3082, 3083, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091/1, 3091/3, 3093/1, 3093/2, 3094/1, 3094/2, 3095, 3096/1, 3096/2, 3096/3, 3096/4, 3096/5, 3096/6, 3096/7, 3101/1, 3101/2, 3103, 3104, 3106, 3107, 3109, 3110, 3111/2, 3112/1, 3112/3, 3112/5, 3113/1, 3113/4, 3114/1, 3114/2, 3114/3, 3114/4, 3114/6, 3114/7, 3114/8, 3114/9, 3114/11, 3114/12, 3115/1, 3115/2, 3115/5, 3116/1, 3116/2, 3117, 3118/1, 3118/2, 3118/3, 3119, 3120/2, 3120/3, 3120/4, 3121/2, 3121/3, 3121/4, 3121/5, 3121/6, 3121/7, 3121/8, 3121/11, 3121/12, 3122/1, 3122/2, 3122/3, 3122/4, 3122/8, 3123/1, 3123/2, 3124/1, 3124/6, 3124/7, 3124/8, 3124/9, 3124/13, 3125/1, 3125/2, 3126, 3127/1, 3127/2, 3127/3, 3127/4, 3127/5, 3127/6, 3127/7, 3128/1, 3128/5, 3129/2, 3129/3, 3129/4, 3129/5, 3129/7, 3130/2, 3131, 3133, 3134, 3135/1, 3135/2, 3135/3, 3135/4, 3135/5, 3135/6, 3136/1, 3136/4, 3137/1, 3137/2, 3141, 3142, 3143, 3153, 3154, 3157/2, 3157/3, 3157/7, 3157/8, 3309/1, 3309/2, 3309/3, 3309/4, 3309/5, 3310, 3328, 3329, 3330/1, 3330/2, 3330/3, 3330/4, 3330/5, 3330/6, 3331, 3332/1, 3332/2, 3333/2, 3333/3, 3983, 3984, 3987, 3988/1, 5760, 5761, 5762, 5763, 5764, 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, 5809.

- Пешачки пролаз: целе парцеле бр. 601/6, 604/2, 605/6, 993/14, 994/3, 1301/3, 1308/26, 1308/42, 1331,

делови парцела бр. 603, 604/4, 604/5, 605/2, 605/3, 950/9, 987/5, 988, 1227/3, 1232, 1308/31, 1319, 1332/1, 1393, 1395/6, 1411/1, 3109, 3112/1.

- Заједничка блоковска површина: делови парцела бр. 5766, 5768/1, 5768/2, 5771, 5772/1, 5772/2, 5772/3.

- Комплекс подручне основне школе: делови парцела бр. 942, 943/1, 943/2.

- Комплекс дечије установе: делови парцела бр. 3125/1, 3125/2, 3126, 5767.

- Клинички центар: део парцеле број 5761.

- Парковска површина: делови парцела бр. 5762, 5763, 5764, 5765.

- Озелењени сквер: целе парцеле бр. 648/4, 1022/1; делови парцела бр. 597, 633, 648/1, 649/2, 948/7, 948/9, 950/9, 952/3, 959/3, 964/1, 964/2, 965/2, 976, 977, 980/2, 981/1, 981/2, 981/4, 985/3, 987/4, 987/6, 987/9, 987/11, 987/13, 991/1, 1332/1, 1393, 1411/2, 3123/1.

- Површина за хидротехничке захвате: цела парцела број 1288; део парцеле број 1289.

- Вододерина: цела парцела број 305; део парцеле број 1408.

- Трансформаторска станица: делови парцела бр. 952/3, 970, 1397/4, 5767.

- Мерно-регулациона гасна станица: део парцеле број 655.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 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.

На осталом грађевинском земљишту постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном услед промене регулационих линија улица. Грађевинске парцеле се најчешће формирају деобом постојећих парцела, под условима датим у овом плану.

## 2.2. Подела простора на грађевинске целине према намени, функцији и начину изградње

Планом се усваја концепција дефинисана Генералним планом који уводи, највећим делом, функцију породичног становања, поред које је планиран и општеградски центар, површина за хидротехничке захвате и заштитно зеленило.

План се базира на претпоставци да ће на овом простору живети између 5000 и 5600 становника у оквиру породичног и вишепородичног становања средњих густина, те је за њих неопходно обезбедити адекватне јавне садржаје и квалитетан начин становања, као и потпуну опремљеност мрежом инфраструктуре, при чему је неопходно испоштовати стечене обавезе проистекле из спровођења важећег плана, као и бесправно изграђене објекте на терену.

Грађевински рејон обухваћен овим планом подељен је на 40 просторних целина, односно блокова унутар регулационих линија.

Функцију свих предвиђених садржаја обезбедиће планирана саобраћајна мрежа, уклопљена у затечено стање на терену усклађено са бесправно изграђеним објектима и конфигурацијом терена.

Будући да се на обухваћеном подручју планира виши комфор становања и самим тим веће грађевинске парцеле, на којима ће значајан део простора бити намењен зеленилу, јавне зелене површине се планирају у мањем обиму.

**Породично становање** планира се у 31-ом блоку, као и делом у још шест блокова, и подразумева изградњу једног породичног објекта са помоћним објектима на парцели, спратности до П+1+Пк. Други објекти могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области терцијарног сектора (трговина, сервиси, услуге) и друге, које својим постојањем не угрожавају функцију становања. Унутар парцеле могуће је планирати и чисто пословне објекте.

У оквиру породичног становања, планира се изградња породичних објеката (слободностојећих или двојних).

Нето површина намењена породичном становању износи 104,32 ха што износи 70,3 % од укупне површине грађевинског рејона.

**Породично становање у затвореним стамбеним комплексима** планира се на парцелама већим од 1800 м<sup>2</sup> (1350 м<sup>2</sup>), где је могуће остварити квалитетније становање. За организацију оваквог типа становања потребна су најмање четири објекта за двострану оријентацију, односно три за једнострану оријентацију. Основни модул при организацији оваквог становања је 450 м<sup>2</sup>.

Планирана спратност објеката је до П+1+Пк.

**Опшеградски центри** се планирају у северном делу насеља у блоковима бр. 1, 2, 3 и делом у блоку број 8, који садрже стамбене и ванстамбене делатности. Планирају се објекти спратности од П+1 до П+2+Пк. У оквиру ове намене планира се пословање, вишепородично становање средњих густина, смештај мање поште, банке, библиотеке, дечије установе, дом за пензионере и стара лица, комплекс клиничког центра, објеката намењених културним садржајима и другим услужним делатностима.

**Подручна основна школа** планира се у блоку број 7, површине од 0,89 ха, док **се дечија установа** планира у блоку број 1, површине од 0,32 ха и у блоку број 34, површине од 0,36 ха, у складу са планираним бројем становника.

**Комплекс клиничког центра** заузима површину од 0,35 ха и планира се потпуна реконструкција Клинике за ортопедску хирургију и трауматологију за неку другу функцију у оквиру здравства.

**Озелењени скверови и парковске површине** намењени су за одмор грађана, корисника планског подручја и његове околине. Планира се уређење парковских површина.

## 2.3. План мреже инфраструктурних система

### 2.3.1. План мреже саобраћајне инфраструктуре

Подручје обухваћено планом ограничено је:

- са истока, делом планиране саобраћајнице,
- са севера и запада, државним путем I реда М-21.

Терен има карактеристике брежуљкастог терена. Коте терена крећу се од 135 м до 237 м надморске висине. Због специфичне конфигурације терена постоји ограничена могућност изградње саобраћајница, а тиме и коришћење земљишта за изградњу стамбених и других објеката. Код трасирања појединих саобраћајница нарочито је вођено рачуна о усецима и насипима.

Планира се да ће на овом простору до 2021. године живети око 5.600 становника који ће поседовати око 2.000 путничких аутомобила. Уз претпоставку да ће мобилност становника износити 2,5 путовања по становнику, укупан број путовања износиће око 14.000 на дан.

Основу саобраћајног решења чини мрежа постојећих и планираних улица насеља. Планиране саобраћајнице ослањају се на постојеће атарске путеве и коридоре, преузете из важећих планова. На избор саобраћајног решења значајан утицај имала је и конфигурација терена, тако да су за неке улице технички елементи на граници допуштених (уздужни нагиби коловоза, ширине регулација улица и коловоза, и сл.). Ширине попречних профила улица изnose од 8,0 м до 40,0 м, и задовољавају захтеве саобраћаја и објеката комуналне инфраструктуре.

Веза Чардака са Сремском Каменицом остварена је продужетком улице Соње Маринковић која је, надвожњакком изнад државног пута М-21, повезана са улицом Мајора Тепића. Веза са Новим Садом и Петроварадином остварена је државним путем I реда М-21.

Проблеми у одвијању саобраћаја могући су у зимским периодима због великих уздужних нагиба на појединим деловима коловоза.

Центар Чардака повезан је јавним градским путничким превозом преко Сремске Каменице са Новим Садом, а линија ЈГПП саобраћа улицама Др Кетрин Макфел и Соње Маринковић.

### 2.3.2. 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.

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 132 м до 236,5 м. Највиши терен је у средишњем делу простора обухваћеног планом, а државни пут I реда М-21 је на најнижем терену. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 12%, изузев на краћим деоницама где су, због конфигурације терена, нагиби преко 12%. Приликом израде главних пројеката саобраћајница могућа су одсту-

пања, али ово решење представља основ за реализацију висинског положаја објекта у простору.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

### 2.3.3. План хидротехнике

#### Снабдевање водом

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

Од инсталација водовода постоје примарни доводник воде за Буковац, профила Ø 150 mm, и секундарна мрежа, профила Ø 80 mm и Ø 100 mm у улицама Соње Маринковић, Др Кетрин Макфел, Ливаде, Цветној, Повртарској и Сремских партизана.

У обухвату плана налази се резервоар треће висинске зоне водоводног система "Чардак" са котом дна резервоара 234,4 м.н.в. Он служи за изравнање потрошње у насељима Буковац и Чардак.

На простору где није изграђена водоводна мрежа потребе за водом задовољавају се појединачно, преко бушених бунара на парцели корисника.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у свим планираним улицама, као и постојећим где она до сада није реализована.

С обзиром на нивелационе карактеристике терена, највећи део обухваћеног простора припада трећој висинској зони водоводног система (снабдевање водом до коте 210 м.н.в.), па је вршну потрошњу могуће изравнати из постојећег резервоара "Чардак".

За снабдевање водом простора изнад коте 210 м.н.в. планира се изградња хидрофорског постројења у оквиру комплекса резервоара "Чардак".

Постојећа и планирана мрежа и објекти, омогућиће несметано снабдевање водом.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:2500.

#### Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Отпадне воде се решавају индивидуално, на парцели корисника преко септичких јама.

Атмосферске воде се делом упијају у земљиште, а делом гравитационо сливају према нижим теренима, односно, делом према Новоселском потоку који се налази уз западну границу простора, а делом према Роковом потоку који се налази уз источну границу простора.

Планира се изградња примарне канализационе мреже отпадних вода дуж државни пут I реда М-21 Петроварадин-Рума, профила Ø 400 mm.

Секундарна мрежа ће се изградити у свим постојећим и планираним улицама и биће профила Ø 250 mm.

Због саваладавања нивелационих разлика планира се изградње црпних станица отпадних вода.

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.

Атмосферске воде са станица за снабдевање горивом потребно је, пре пуштања у канализациону мрежу, пречистити на сепаратору уља и масти.

Планирана канализациона мрежа омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

Положај планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:2500.

### 2.3.4. План енергетике

#### Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја ће бити из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 6-Мишелук", од које ће полазити надземна 20 kV мрежа до постојећих и планираних трансформаторских станица. Од ових ТС полазиће дистрибутивна 0.4 kV мрежа до потрошача.

У односу на планиране садржаје на овом подручју, потребно је изградити четири дистрибутивне ТС 20/0.4 kV монтажно-бетонског типа. Планиране ТС могу се градити и на јавним блоковским површинама у оквиру вишеспородичног становања, као и на туристичко-спортско-рекреативном комплексу, у зависности од динамике изградње планираних објеката. Планиране ТС могу се градити и у оквиру планираних пословних објеката, у приземљу објекта. Постојећу надземну средњенапонску мрежу потребно је каблирати тамо где је то могуће, док се планирана дистрибутивна мрежа може градити и каблирањем и надземно.

Од крупне електроенергетске инфраструктуре преко овог подручја пролази инфраструктурни коридор 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 "Инђија", ТС 110/35 kV "Рума" (110 kV далеководи), ТС 35/10 kV "Петроварадин" и ТС 35/10 kV "Сремски Карловци" (35 kV далеководи). Далекковод 35 kV ка ТС 35/10 kV "Петроварадин" ће задржати своју трасу до потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије (110/20 kV), када ће ТС 35/10 kV "Петроварадин" постати разводно постројење са кабловским 20 kV изводима. Овај далековод ће бити замењен 20 kV кабловским водом који ће бити изграђен у регулацији улица, а према планираним попречним профилима улица. Такође постоји могућност престанка потребе за напајањем будућег разводног постројења "Петроварадин" из ТС 110/20 kV "Нови Сад 1-Лединци". У том случају ће далековод 35 kV бити демонтиран, а простор испод коридора приведен другој намени. До тада се оставља и могућност његовог каблирања, према условима Електродистрибуције "Нови Сад".

У зонама заштитног коридора далековода није дозвољена изградња објеката и садња средњег и високо растућег дрвећа и воћки, осим уз посебно одобрење ЈП "Електро mreжа Србије", односно Електро-дистрибуције "Нови Сад".

#### **Снабдевање топлотном енергијом**

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система и из локалних топлотних извора. Снабдевање из гасификационог система ће бити из планиране мерно-регулационе станице (МРС) која ће се изградити у северном делу подручја. До планиране МРС потребно је изградити гасовод средњег притиска од МРС која се налази у зони Института за кардиоваскуларне болести. Из планиране МРС полазиће дистрибутивна гасоводна мрежа до потрошача. Планирана МРС се може градити и у северном делу парцеле број 655 уколико у међувремену дође до измештања далековода 35 kV.

Објекти који нису у могућности да се прикључе на гасификациони систем ће се снабдевати топлотном енергијом коришћењем локалних топлотних извора (лож уље, дрво, мазут итд.) и алтернативних извора енергије (енергија сунца, енергија биомасе итд.).

Кроз ово подручје пролази и гасовод високог притиска из правца главне мерно-регулационе станице (ГМРС) Нови Сад, преко Петроварадина и Мишелука, све до Лединаца и даље према Беочину. У заштитном коридору гасовода није дозвољена изградња објеката.

#### **Телекомуникације**

Ово подручје биће комплетно прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на телефонску централу у Сремској Каменици док се не изгради нова централа на подручју обухваћеном планом. Да би се омогућило прикључење свих планираних садржаја у будући телекомуникациони систем, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

Очекује се да ће на овом подручју бити потребно око 2500 прикључака на телекомуникациони систем.

## **2.4. План уређења зелених површина**

Зелена површина, са елементима пејзажног парка планира се у близини дечије установе, комплекса дома за пензионере и стара лица и здравствене установе. Процент 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.

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.

Зелене површине у оквиру школе, дечије установе и 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 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 око објекта дома старих уређује се на декоративан начин коришћењем парковског асортимана високе вегетације. Клупе 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.

Уз објекте општеградског центра биће заступљена најдекоративнија вегетација, са одговарајућим партерним уређењем и урбаним мобилијаром. На поплочаним платоима где није могућа садња дрвећа планира се поставка озелењених и цветних жардињера. Јужне и западне фасаде стамбених објеката потребно је заштити крошњама листопадних дрвећа, а декоративним дрворедима усмерити пешачка кретања и одвојити створења од околних намена.

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 вегета-

цијом. Висока вегетација биће заступљена на око 50% површина, а треба је формирати од отпорних врста лишћара и четинара. Најстрмији потези и шарпе обрадиће се отпорном вегетацијом која има основну функцију заштите од спирања и ерозије и која је у складу са обликовањем тла.

Током озелењавања целокупног простора, водити рачуна о избору биљног асортимана, користити аутохтоне врсте дрвећа и шибља, посебно оне са jakim кореновим системом, прилагођене нагнутом терену и избегавати инвазивне (агресивне) врсте (јасенолисни јавор-*Acer negundo*, кисело дрво-*Ailanthus glandulosa*, багремац-*Amarfa fruticosa*, жива ограда-*Licium halimifolium* и др.)

## 2.5. Заштита градитељског наслеђа

У Регистру заштићених културних добара и евиденцији објеката под претходном заштитом, нема објеката који подлежу заштити.

На овом простору није утврђено постојање археолошких налазишта, нити има индикација да их треба очекивати.

Међутим, таква ситуација не искључује појаву остатака усамљених гробова, те сходно томе извођач се обавезује да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, обустави радове без одлагања и обавести Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, да предузме мере да се налаз не уништи или оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен.

## 2.6. Мере за заштиту од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава, за породичне стамбене објекте и комбиноване објекте планира се изградња склоништа, која могу бити у склопу стамбеног, пословног објекта или у склопу помоћног објекта. Граде се породична склоништа као склоништа додатне заштите од механичког удара, отпорности 30 кПа, према важећим прописима.

За комерцијалне садржаје и друге објекте ванстамбене намене, зависно од броја запослених капацитет, положај, мирнодопска намена и остали простори и технички елементи одредиће се према техничким прописима за изградњу склоништа.

## 2.7. Заштита и унапређење животне средине

Планираним садржајима обезбедиће се оптимални однос према природној средини и задовољавајући степен квалитета животне средине, при чему ће се очувати еколошке одлике средине и обезбедити одговарајући услови живота.

Нижим спратностима, правилном оријентацијом улица и објеката омогућиће се природна аерација, а планираним количинама зеленила обезбедиће се различити видови пасивне рекреације. При формирању система зелених површина спровешће се принцип равномерног прожимања свих планираних структура.

Заштитно зеленило, са истовремено естетском и рекреативном функцијом, треба да се формира на

просторима непогодним за изградњу, на падинама са нагибом терена на којима се не може реализовати основна намена.

На обухваћеном подручју нису регистрована заштићена природна добра, као ни природне вредности које су у поступку разматрања за стављање под заштиту.

Ако се у току извођења грађевинских, водопривредних и других радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког и минералогско-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својства природног споменика, извођач радова дужан је да о томе обавести организацију за заштиту природе и да предузме мере да се, до доласка овлашћеног лица природно добро не оштети или уништи и да се чува на месту и у положају у коме је откривено.

У оквиру комплементарних садржаја становања – радних активности, обезбедиће се уређење и одржавање комплекса на начин који неће изазивати повећани садржај аерозагађења и буке. Основни услови за изградњу објеката, односно лоцирање делатности из терцијарног сектора зависе од специфичности делатности, величине простора за обављање делатности, техничке опремљености и режима рада, ради сузбијања загађивања, правилног руковања сировинама, енергетским материјалом, готовим производима и отпадним материјалом.

При изградњи објеката и планиране инфраструктуре, посебна пажња мора се посветити заштити простора око објеката, ископом темељне јаме при бетонирању и одговарајућем пројектовању и изградњи водоводне и канализационе мреже (са флексибилним везама и у тунелским условима). Начин извођења радова и предузимање мера обезбеђења од продора воде, од пресудног су утицаја на стабилност објеката.

Због утврђеног степена сеизмичности не препоручује се фундаирање објеката у више нивоа, а повољно је градити објекте не високе спратности и са еластичним конструктивним системима. Препоручују се зграде скелетног, крупнопанелног и монтажног типа и објекти симетрични у односу на њихове осовине. Дубина укопавања комуналне подземне мреже треба да буде већа од уобичајене, а саме цеви треба да буду еластичне.

Ради обезбеђивања задовољавајућег квалитета ваздуха, планира се примена неконвенционалних извора енергије у интегрисаном систему топлотних извора и мреже.

Посебна пажња посветиће се изградњи саобраћајница и паркинга простора и њиховом озелењавању.

Изградњом затвореног система за одвођење отпадних вода спречаваће се загађивање земљишта и подземља.

У погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, за објекте вишепородичног становања и друге намене нестамбеног садржаја, разрадом планског документа, на основу густине становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда, потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад.

Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m. За сваки контејнер потребно је обезбедити



3 m<sup>2</sup> глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута за специјално возило за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m<sup>2</sup> једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана као последица разних активности на услове живота, потребно је да се прате квантитативни и квалитативни показатељи стања средине и да се обезбеди контрола свих захвата и активности у оквиру појединих комплекса.

### 3.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАДЊЕ

|   |                  |
|---|------------------|
| Породично становање                                   | 104,32 ha        |
| Туристичко-спортско-рекреативни комплекс              | 0,55 ha          |
| Комплекс дома за пензионере и стара лица              | 0,23 ha          |
| Дечија установа                                       | 0,69 ha          |
| Подручна основна школа                                | 1,00 ha          |
| Вишепородично становање средњих густина са пословањем | 1,20 ha          |
| Комплекс клиничког центра                             | 0,35 ha          |
| Површина за хидротехничке захвате                     | 0,30 ha          |
| Парковска површина                                    | 2,17 ha          |
| Озелењени скверови                                    | 0,49 ha          |
| Заштитно зеленило                                     | 6,21 ha          |
| Пешачки пролази                                       | 0,55 ha          |
| Регулације саобраћајница                              | 26,94 ha         |
| Мерно регулациона станица                             | 0,02 ha          |
| Трансформаторске станице                              | 0,08 ha          |
| <u>Вододерине</u>                                     | <u>0,12 ha</u>   |
| <b>Укупна површина обухваћеног простора</b>           | <b>145,22 ha</b> |

Број становника ~5660

### 4.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

#### 4.1. Општа правила уређења и изградње објеката породичног становања

Породично становање представља преовлађујућу намену и обухвата површину на којој су планирани различити садржаји за задовољење свакодневних потреба становника, и остале активности које се могу развијати у становању.

Подручје породичног становања представља значајан потенцијал за развој различитих активности, првенствено делатности које се могу обављати у објектима (еколошки и функционално могуће у зони породичног становања), чиме је омогућено прожимање различитих намена.

На обухваћеном простору евидентирани су бесправно изграђени објекти. Највећа концентрација бесправно изграђених објеката је у северном делу обухваћеног подручја.

Планом су утврђени услови за санирање постојећих бесправно изграђених објеката.

На подручју намењеном породичном становању, поштована је (колико је могуће) постојећа парцелација. Овај простор карактеришу парцеле, углавном неправилног облика, различите површине, дубине и ширине фронта.

Саобраћајну мрежу чине планиране и постојеће саобраћајнице и то: на северу и западу државни пут I реда М-21 Петроварадин-Рума, који чини границу плана, док је у унутрашњости простор подељен улицама Соње Маринковић, Сремских партизана, Др Кетрин Макфел и новопланираним саобраћајницама.

На простору где је реализована бесправна изградња прихваћена је постојећа парцелација и успостављена је улична мрежа.

Планом су утврђена правила парцелације, за она подручја која су намењена новој стамбеној и ван-стамбеној изградњи.

#### 4.2. Правила уређења и правила грађења за објекте породичног становања

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

Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела (ораница, воћњака и башти). На простору који се налази у граници плана евидентирани су зоне односно блокови бесправно изграђених породичних стамбених објеката, као и слободни неизграђени простори планирани за друге намене за које су утврђена правила парцелације.

Новом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање катастарских парцела.

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

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће катастарске парцеле (у зони породичног становања) имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења.

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице до 1,2 m (а изван су коловоза) задржавају се.

Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину потребно је да се припоје суседној парцели која има излаз на јавну површину, или да се обезбеди прилаз преко приватног пролаза чија ширина не може бити преко 2,5 m, и то само у случајевима:

- ако је то већ формирана грађевинска парцела,

- ако на парцели постоји објекат са дозволом за изградњу,

- ако за објекат постоји позитивно мишљење о условима за издавање накнадног одобрења за изградњу.

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 "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" Р 1 : 2500, обавезно је извршити инжењерско - геолошка истраживања.

За породично становање утврђени су следећи критеријуми:

- за слободностојеће објекте - минимална површина парцеле је 450 m<sup>2</sup>, а максимална површина се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 12 m (препоручује се 15 m) , уз дозвољену толеранцију до 10%.

- за двојне објекте - минимална површина парцеле је 300 m<sup>2</sup>, а максимална се не ограничава.

- степен заузетости парцела је 40 %, а индекс изграђености је 1,2.

Препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле не буде мања од 500 m<sup>2</sup>, а ширина уличног фронта не буде мања од 15 m.

Од ових правила изузимају се парцеле које се због конфигурације терена или других објективних околности морају задржати, а прелазе површину од 600 m<sup>2</sup>.

Ако је површина парцеле већа од 600 m<sup>2</sup> степен заузетости је до 30%.

Ако је површина парцеле већа од 1000 m<sup>2</sup> примењује се степен заузетости од 30%, али на 1000 m<sup>2</sup>.

Остатак парцеле може се користити за разне врсте засада, који ће оплеменили непосредну околину и пејзаж у целини.

На свакој парцели планира се један стамбени објекат, а у складу са Генералним планом, могућа је изградња четири стана у објекту.

Објекти се могу градити као слободностојећи или двојни, на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС", број 75/2003).

Пословни објекти и гараже могу се градити као слободностојећи, или као анекс уз стамбени објекат.

У зависности од површине парцеле могу се градити гараже, помоћни или пословни објекти.

У породичном стамбеном објекту могу се обављати делатности које не угрожавају становање (еколошки и функционално могуће у зони породичног становања). Приземља објеката могу се користити за локале, или пословни простор. Дозвољава се изградња само пословног објекта на парцели. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта.

Грађевинска линија породичних објеката је на минималној удаљености од 3,0 до 5,0 m од регулационе линије. Положај објекта прилагођава се конфигурацији терена и суседним изграђеним објектима.

Спратност стамбених објеката је максимално П+1+Пк, са максималном висином од 9 m до слемена објеката.

Помоћни и други објекти на парцели су приземни.

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

Постојећи објекти се могу доградити или надоградити, уз поштовање степена заузетости и коефицијента изграђености.

Породично становање је примарна функција простора, зато је потребно обратити пажњу на архитектонско обликовање сваког објекта, од обраде фасаде до уклапања у терен.

#### **4.3. Правила уређења и правила грађења за породичне објекте у затвореним стамбеним комплексима**

На подручјима породичног становања у оквиру осталог грађевинског земљишта могуће је формирати затворене комплексе породичног становања под следећим условима:

- минимално четири објекта (три за једноструки низ);
- минимална ширина фронта за двоструки низ је 50 m (за једноструки 30 m);
- минимална површина парцеле је 1800 m<sup>2</sup> (1350 m<sup>2</sup>);
- заузетост парцеле је 40%;
- спратност објекта је П до П+1+Пк;
- сваки објекат може имати један стан;
- увећавањем броја јединица, површина се увећава пропорционално, фронт и заузетост се задржавају;
- основни модул је 18 x 25 m.

За реализацију ових комплекса обавезна је разрада урбанистичким пројектом. Код израде урбанистичког пројекта, дефинисаће се, у оквиру осталог грађевинског земљишта, парцеле под објектима и заједничко коришћење слободних делова комплекса. Осим дефинисаних услова за реализацију, неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању. Препоручује се да половина слободног простора буде озелењена.

#### **4.4. Правила уређења и правила грађења за општеградске центре**

Општеградски центри планирају се у северном делу обухваћеног подручја, у блоковима бр. 1, 2, 3 и мањим делом у блоку број 8. Капацитет центра задовољиће потребе планираног броја становника, које ће опслуживати. У овом центру, поред простора за свакодневно и повремено снабдевање, планиран је и простор за потребе месне заједнице (сале, библиотека, културно уметничка друштва и сл.), за пошту, банку, апотеку, угоститељство. У склопу центра планирано је вишепородично становање средњих густина, дечија установа, геронтолошки центар, комплекс намењен тристи-

чко-спортско-угоститељским делатностима, као и клиника за ортопедску хирургију и трауматологију.

За изградњу објеката центра утврђују се следећа правила:

Спратност објеката је од П+1 до П+2+Пк.

У делу блока број 1 планирају се три објекта намењена вишепородичном становању средњих густина, спратности П+2+Пк, као слободностојећи објекти на јавној блоковској површини. У оквиру ових објеката планира се изградња око педесет станова. У приземљима стамбених објеката могућ је смештај локала са пословном и услужном делатностима које не угрожавају функцију становања.

У оквиру блока број 1, планира се и пословни објекат спратности од П+1 до П+2, као слободностојећи објекат на јавној блоковској површини у којој се планира смештај функција из пословних и услужних делатности.

У блоку број 3 планира се изградња три објекта намењених вишепородичном становању средњих густина, спратности П+2+Пк, као слободностојећи објекти на јавној блоковској површини. У оквиру ових објеката планира се изградња око четрдесет и пет станова. У приземљима стамбених објеката могућ је смештај локала са пословном и услужном делатности које не угрожавају функцију становања.

У оквиру блока број 3, планира се и два пословна објеката спратности П+1, као слободностојећи објекти на јавној блоковској површини у којој се планира смештај функција из пословних и услужних делатности.

На простору центра планира се изградња паркинга, како у регулацији улица, тако и у оквиру јавних блоковских површина.

Унутар дела блока број 1, на јавној блоковској површини планира се изградња четрдесет паркинг места која би обезбедила потребе обухваћеног простора, док се у блоку број 3 планира изградња тридесет паркинг места.

Слободне блоковске површине у оквиру центра потребно је уредити, озеленити, поплочати као и хортикултурно уредити и поставити одговарајући мобилијар.

#### **4.5. Правила уређења и правила грађења за јавне службе**

##### **4.5.1. Дечије установе**

Комплекси за дечију установу планирају се у деловима блока број 1 и блока број 34. Површина комплекса у блоку број 1 износи 0,35 ха. На основу прогнозираног броја становника и просторних могућности које пружа овај локалитет, планира се дечија установа капацитета за 210 деце (са нормативом 30 м<sup>2</sup> комплекса по детету).

Зона изградње објекта препоручује се у средњем делу комплекса. Грађевинска линија објекта треба да буде удаљена 10,0 м од регулационе линије улице која је окренута према озелењеном скверу.

Објекат дечије установе планира се као приземни са поткровљем или спратности П+1 са косим кровом благог нагиба.

Степен заузетости комплекса је око 13%, а индекс изграђености је 0,27.

Површина комплекса у блоку број 34 износи 0,36 ха. На основу прогнозираног броја становника и просторних могућности које пружа овај локалитет, планира се дечија установа капацитета за 210 деце (са нормативом 30 м<sup>2</sup> комплекса по детету).

Зона изградње објекта препоручује се у јужном делу парцеле, због самог облика парцеле.

Степен заузетости комплекса је око 12% а индекс изграђености је 0,23.

Планирано уређење комплекса обухвата изградњу комплекса, према датим условима локације (површина комплекса, правац приступа, оријентација) и уређење комплекса које подразумева одговарајуће оградивање, озелењавање, поплочавање, постављање игралишта за децу.

Потребан паркинг за запослене подразумева изградњу у оквиру парцеле, док ће се паркинг за посетиоце решити у оквиру новопланиране регулације.

##### **4.5.2. Комплекс подручне основне школе**

Комплекс за подручну основну школу планира се у делу блока број 7. Површина комплекса износи 0,98 ха. На основу прогнозираног броја становника као и потреба самог подручја, планира се подручна основна школа капацитета за 280 ученика (са нормативом 30 м<sup>2</sup> комплекса по детету).

Зона изградње објекта препоручује се у западном делу комплекса. Грађевинска линија објекта треба да буде удаљена 10,0 м од регулационе линије улице.

Степен заузетости комплекса је око 14%, индекс изграђености је 0,29.

Планирана спратност је П+1 са кровом благог нагиба, и приземном фискултурном салом.

Планирано уређење комплекса обухвата изградњу објекта, према датим условима локације (површина комплекса, правац приступа, оријентација) и уређење комплекса које подразумева одговарајуће оградивање, озелењавање, поплочавање и постављање спортских терена, као и изградњу фискултурне сале.

Потребан паркинг за запослене планира се у оквиру парцеле.

##### **4.5.3. Комплекс дома за пензионере и стара лица**

Комплекс се планиран у делу блока број 1, у северној зони обухваћеног подручја уз важан саобраћајни правац, на површини од 0,23 ха. У комплексу се предлаже изградња објекта за смештај око тридесет постеља, као и део објекта који би се користио као клуб за старе. Овако предложена организација захтевала би изградњу објекта површине око 750 м<sup>2</sup>. Планирана спратност објеката је до П+1.

#### 4.5.4. Комплекс Клинике за ортопедску хирургију и трауматологију

Комплекс Клинике за ортопедску хирургију и трауматологију налази се на изузетно лепом положају са погледом на Дунав и Нови Сад. Планирана површина комплекса износи 0,35 ha. У комплексу се налази изграђен објекат спратности од П до П+1, који је у запуштеном стању и није у функцији. Планира се могућност потпуне реконструкције објекта, који би се задржао у свом садашњем габариту, са спратношћу објекта до П+1+Пк. Могућа је промена намене тако да остане у оквиру функције здравства.

#### 4.6. Правила уређења и правила грађења за објекте намењене ванстамбеним садржајима

##### 4.6.1. Туристичко-спортско-рекреативни комплекс

Комплекс за туристичко-спортско-рекреативне делатности планира се у блоку број 2. Комплекс се планиран на једној од најатрактивнијих локација на целом простору обухваћеном планом. Површина комплекса износи 0,55 ha. На основу просторних могућности које пружа овај локалитет, планира се адекватно уређење обухваћеног простора, као и његовог пратећег уређења.

Зона изградње објекта препоручује се у јужном делу комплекса. Грађевинска линија објекта треба да буде удаљена од 3 до 5 m од регулационе линије новопланиране улице која чини јужну границу парцеле.

Планира се спратност објеката од П+1+Пк до П+2+Пк.

Степен заузетости комплекса је око 20% а индекс изграђености је 0,65.

Планирано уређење комплекса обухвата изградњу комплекса, према датим условима локације (површина комплекса, правац приступа, оријентација) и уређење комплекса које подразумева одговарајуће оградивање, озелењавање, поплочавање и хортикултурно уређење.

Потребан паркинг за посетиоце и запослене подразумева изградњу паркинга места у оквиру парцеле, у складу са нормативима.

##### 4.6.2. Површина за хидротехничке захвате

Комплекс се планира у централном делу обухваћеног подручја, између планираног породичног становања уз улицу Соње Маринковић, површине 0,28 ha.

Комплекс садржи резервоар треће висинске зоне водоводног система "Чардак" са котом дна резервоара 234,4 m.n.v. У оквиру комплекса омогућава се реконструкција и доградња постојећих инсталација водовода и објеката. Постојећи резервоар служи за изравнање потрошње у насељима Буковац и Чардак.

##### 4.6.3. Парковска површина

Површина парковског комплекса износи 2,17 ha, а организована је по принципима пејзажног парка. Планира се формирање одморишта и видиковаца на најатрактивнијим локацијама парка, чиме ће се пружити

могућност окупљања, одмора и рекреације сагледавањем средишњих цветних простора, водене површине и околног декоративног уређења. У ту сврху треба планирати низове дрвених клупа са наслоним. Мањи плато за окупљање планира се на централном делу парка.

У оквиру парка не планирају се грађевински објекти.

Планиране стазе су ширине од 1,5 до 5 m, у зависности од значаја пешачког правца, а материјал могу бити бетонске плоче, коцка и камен. На шетним стазама кроз парк планира се увођење мањих водених површина, као и постављање две до три чесме. Од остале опреме парка свакако треба планирати дрвене клупе, одговарајуће осветљење парка, корпе за отпатке, дрвену перголу на местима окупљања и сл.

#### 4.7. Посебна правила грађења која се примењују у поступку прибављања накнадног одобрења за бесправно изграђене објекте или изведене друге грађевинске радове унутар грађевинског рејона плана

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се за легализацију бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана, а који су:

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката,
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од стране Комисије за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе,
- пописани до 13. маја 2003. године по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објеката изграђених без грађевинске односно употребне дозволе.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене, затварање тераса, лођа и сл.) која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле,
- планирану спратност објекта и
- друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, лођа и сл.).

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планиране, прихватиће се постојећа парцелација тј. фактичко стање на терену, осим ако би се тиме угрозиле јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.).

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат, прихватиће се одступање до 50%, у односу на планирани проценат изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање плани-

раног капацитета инфраструктуре и друге јавне градске функције.

Одступање од спратности објекта прихватиће се за једну етажу у односу на планирану спратност.

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у свим случајевима када се по намени и архитектури могу уклопити у околни простор.

Посебна правила се не могу применити на објекте изграђене у коридорима постојеће или планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као и на површинама планом намењеним за друго јавно грађевинско земљиште.

#### **4.8. Услови за опремање простора инфраструктуром**

##### **4.8.1. Услови за грађење саобраћајних површина**

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97).

На попречним профилима улица дефинисани су геометријски елементи саобраћајних површина.

Прикључење објеката на уличну саобраћајну мрежу, планира се једним колским прилазом по катастарској парцели. Колски прилази морају бити минималне ширине 3 м.

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

Саобраћајне површине на којима се не налазе коловози, тротоари и паркинзи обавезно озеленити.

Ширина коловоза у уличној мрежи насеља износи од 5,0 м до 6,0 м, а у једносмерним улицама 3,5 м. Радијусе кривина на раскрсницама путева преко којих се одвија саобраћај не пројектовати испод 6 м, а на местима где то услови дозвољавају, препоручује се 8 м. На раскрсницама преко којих саобраћају аутобуси, препоручују се радијуси од 12 м, а минимално 8 м.

Највећи уздужни нагиб износи 12%, а најмања ширина тротоара 1,6м. Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,30 м, а дужина од 4,60 до 5,0 м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену, садњом високог зеленила.

У оквиру подручја обухваћеног планом, дуж државног пута I реда М-21, могућа је изградња станица за снабдевање горивом са ужим садржајем, уколико су испоштовани сви саобраћајни и други прописи који регулишу безбедност њиховог коришћења и спречавање угрожавања окружења. Међусобни положај две суседне станице за снабдевање горивом је такав да се између њих мора налазити раскрсница. Најмања удаљеност

прилаза станици за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 30 м. Изградњи станица за снабдевање горивом мора да претходи израда урбанистичког пројекта.

У графичком приказу "План саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем" у Р 1:2500 су приказани сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

##### **4.8.2. Услови за прикључење на водоводну мрежу**

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком.

Објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.

За мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се планирати постављање водомера у одговарајући шахт.

Водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 м од регулационе линије.

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

##### **4.8.3. Услови за прикључење на канализациону мрежу**

Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком.

Прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 м од регулационе линије.

Канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем.

Прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

До изградње планиране канализационе мреже отпадне воде је могуће решавати на парцели корисника преко водонепропусних септичких јама.

Септичке јаме поставити на минималној удаљености од 3 м од границе парцеле.

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

##### **4.8.4. Услови за прикључење на енергетску мрежу**

###### **Објекти породичног становања**

Снабдевање електричном енергијом објеката породичног становања решити прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима Електродистрибуције "Нови Сад" тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

**Пословни и стамбено-пословни објекти**

Прикључење пословних и стамбено-пословних објеката или комплекса извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом, или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

**Објекти вишепородичног становања**

Прикључење објеката вишепородичног становања на електроенергетску мрежу решити повезивањем на планирану дистрибутивну трансформаторску станицу. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

**4.8.5. Услови за прикључење на гасоводну мрежу**

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на планирану дистрибутивну гасоводну

мрежу. Прикључак и положај мерно-регулационог сета испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

**4.8.6. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу**

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта. Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

**5.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

У средњорочном периоду приоритетни су следећи планирани радови:

- изградња саобраћајних површина у центру "Чардака",
- изградња тротоара у улицама Соње Маринковић и Др Кетрин Макфел.

Табела: Потребна средстава за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре

| Редни број | Опис радова                   | Јед. мере      | Количина | Цена по јед. мере у дин. | Укупна цена        |
|------------|-------------------------------|----------------|----------|--------------------------|--------------------|
| <b>1.</b>  | <b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b>   |                |          |                          | <b>37.746.000</b>  |
| 1.1.       | Коловоз 2-СТВ                 | м <sup>2</sup> | 2.500    | 4.860                    | 12.150.000         |
| 1.2.       | Тротоари са ивичњацима        | м <sup>2</sup> | 6.400    | 2.835                    | 18.144.000         |
| 1.3.       | Паркинзи                      | м <sup>2</sup> | 2.300    | 3.240                    | 7.452.000          |
| <b>2.</b>  | <b>ХИДРОТЕХНИКА</b>           |                |          |                          | <b>89.748.000</b>  |
| 2.1.       | Канализациони вод Ø 400       | м              | 3.000    | 12.150                   | 36.450.000         |
| 2.2.       | Канализациони вод Ø 250       | м              | 5.000    | 8.910                    | 44.550.000         |
| 2.3.       | Водоводна мрежа Ø 100         | м              | 3.000    | 2.916                    | 8.748.000          |
| <b>3.</b>  | <b>ЕНЕРГЕТИКА</b>             |                |          |                          | <b>15.000.000</b>  |
| 3.1.       | Трафостаница 20/0,4 kV / kV   | ком.           | 2        | 3.500.000                | 7.000.000          |
| 3.2.       | Електроенергетска мрежа 20 kV | м              | 1.000    | 8.000                    | 8.000.000          |
| <b>4.</b>  | <b>УКУПНО</b>                 |                |          |                          | <b>142.494.000</b> |

Процена средстава урађена по ценама на дан 27. марта 2007. године

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са Законом.

**6.0. ПРИМЕНА ПЛАНА**

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења.

Изградња станица за снабдевање горивом са ужим садржајем условљена је претходном израдом урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021.године са означеним пред-метним простором .....А-4
1. Инжењерско-геолошка карта ..... Р 1:50000
  2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом..... Р 1: 2500
  3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације ..... Р 1: 2500

4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела ..... Р 1: 2500
5. План водне инфраструктуре ..... Р 1: 2500
6. План енергетске инфраструктуре..... Р 1: 2500
7. Попречни профили..... Р 1: 100 и 1:200

План детаљне регулације простора "Чардак" у Сремској Каменици израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику, који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Детаљни урбанистички план "Чардак" ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/93 и 17/2003) и Регулациони план обилазног пута око Сремске Каменице (део регионалног пута Нови Сад-Беочин) ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 15/2000 и 12/2003) у делу за који се доноси овај план.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНЕ  
ГРАД НОВИ САД  
Број: 35-327/2007-1  
8. октобар 2007. године  
НОВИ САД

*Председник*  
**Зоран Вучевић, с.р.**