



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXI - Број 8

НОВИ САД, 18. АПРИЛ 2001.

Примерак 64,00 динара

91

На основу члана 35. став 3. Закона о планирању и уређивању простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 44/95, 23/96, 16/97 и 46/98) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001) Скупштина Града Новог Сада на XI седници 30. марта 2001. године, доноси

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ЦЕНТРА СРЕМСКЕ КАМЕНИЦЕ

И. У В О Д

Регулационим планом центра Сремске Каменице (у даљем тексту - регулациони план) обухваћено је подручје које је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист града Новог Сада", број 24/2000) намењено општеградском центру и породичном становању у подручју перманентне реконструкције.

Ова јасна урбана целина, површине 27,30 ha, обухвата најстарије делове насеља и то простор горњег платоа и Трга Змај Јове, где су концентрисани углавном сви централни садржаји, као и блокове уз Карађорђеву улицу, све до Дунава, са породичним становањем које није претрпело веће измене.

II. ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Подручје које се обухвата регулационим планом налази се у КО Сремска Каменица унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе подручја утврђена је тачка која се налази на североистоку датог локалитета, а која представља пресечну тачку десне обале реке Дунав и продуженог северозападног правца међа парцела број 5785 (Школска улица) и 4028/2. Од те тачке граница се пружа ка југоистоку поменутиим правцем, затим североисточном регулацијом. Школске улице до тромеђе парцела број 4034/3, 4033 и 5785, где се ломи и скреће ка североистоку северозападном међом парцеле број 4033 (школа), затим ка југоистоку североисточном међом исте парцеле, даље се граница пружа ка југу међом парцела број 4033 и 4034/1 до тромеђе парцела број 4033, 4034/1 и 4317. На том месту се граница ломи и скреће ка југоистоку међом парцела број 4317 и 4315 са западне стране и 4034/1 са источне стране до тромеђе парцела број 4315, 4306 и 4034/1, где се ломи ка североистоку југоисточном међом парцела број 4034/1 и 4034/4 до тромеђе парцела број 4037/1, 4288/2 и 4290/1. Ту се граница ломи и скреће ка југоистоку североисточном међом парцеле број 4290/1 продужавајући

поменутом међом до пресека тог правца са међом парцела број 5781 и 4232. У тој тачки граница се ломи ка југозападу међом парцела број 5781 са северозападне стране и 4232, 4233/1, 4230, 4228, 4222, 4220/2, 4220/1, 4949 и 4948 са југоисточне стране до тромеђе парцела број 5781, 4961 и 4948. Из ове тромеђе граница се ломи ка југоистоку међом парцела број 4948 и 4961 продужавајући истим правцем до пресека са међом парцела број 4961 и 4951/1, где се опет ломи ка југозападу поклапајући се даље са северозападном и југозападном међом парцела број 4961, 4951/14952/7, 4956/6 и 4956/5 и у том правцу пресеца улицу Слободана Бајића (парцела број 4961) до пресека са парцелом број 4968/1. Из те пресечне тачке граница се пружа ка југозападу међом парцела број 4961 са северозападне стране и 4968/1, 4967/1, 4966/1, 4965/1 4962/2 и 4962/1 са југоисточне стране до тромеђе парцела број 4961, 4962/1 и 5804. Ту се граница ломи ка северозападу поклапајући се са североисточном регулацијом Железничке улице (парцела број 5804) до тромеђе парцела број 4960/1, 4957 и 5804, где се ломи ка југозападу у правцу тромеђе парцела број 5804, 5003 и 5004 продужавајући међом парцела број 5003 и 5004 до тромеђе парцела број 5003, 5004 и 5005/4. Из ове тачке граница се наставља на северозапад међом парцела број 5004 са северне и 5005/4 и 5005/1 са јужне стране, тако да продужавајући истим правцем пресеца Змај Јовину улицу (парцела број 5803) до тромеђе парцела број 4929, 4928 и 5803. Овде се граница ломи ка југу међом парцела број 5803 са источне и 4928 и 4927 са западне стране до тромеђе парцела број 4927, 4926 и 5803, где се опет ломи ка западу поклапајући се са међом парцела број 4927, 4925, 4923 и 4917/2 са северне и 4926, 4914, 4915 и 4916 са јужне стране до тромеђе парцела број 4917/2, 4916 и 5802/1. Овде се граница ломи ка северу међом парцела број 5802/1 са западне и 4917/2, 4917/1, 4918 и 4819 са источне стране. Овде се граница ломи ка западу у правцу тромеђе парцела број 5802/1, 4820 и 4822/1, продужава даље међом парцела број 4822/1 и 4822/2, лемећи се у тромеђи парцела број 4822/1, 4821/1 и 4823 ка северозападу међом парцела број 4821/1 са североисточне и 4823 и 4821/2 са југозападне стране до тромеђе парцела број 4821/1, 4821/2 и 4821/4. Овде се граница ломи ка југозападу међом парцела број 4821/4, 4819/2, 4818/3, 4818/2 и 4817/1 са северозападне и 4821/2, 4821/3, 4819/1 и 4818/1 са југоисточне стране до тромеђе парцела број 4818/1, 4817/1 и 5797, затим се ломи ка југоистоку међом парцела број 5797 и 4818/1 до тромеђе парцела број 4818/1, 4826 и 5797. Даље се граница поклапа са међом парцела број 5797 у једном делу североисточне а у другом делу југозападне и 4826, 4828 и 4829 са источне стране до тромеђе парцела број 4829, 4830 и 5797. Из ове тачке граница, пресецајући парцелу број 5797 (улица 7. јула), иде до најсеверније тачке парцеле број 4789 и поклапа се даље са међом парцела број 5797 са северозападне и 4789 и 4790 са југоисточне стране до најистуреније тачке у северозападном делу

парцеле број 4790, одакле, пресецајући парцелу број 5840 (поток), долази до тромеђе парцела број 4661, 4748 и 5840. Из ове тромеђе граница продужава међом парцела број 4661 са северозападне и 4748, 4747/1, 4746, 4745/3, 4745/2 и 4744/1 са југоисточне стране до тромеђе парцела број 4661, 4744/4 и 5796. Одавде граница пресеца парцелу број 5796 (улица Војводе Мишића) у правцу тромеђе парцела број 5796, 4691 и 4681 и ломи се ка северу западном међом парцеле број 5796 до тромеђе парцела број 5796, 4670 и 4617. Овде граница скреће ка западу пресецајући парцелу број 4617 у правцу најистуреније источне тачке парцеле број 4615, одакле продужава ка северозападу међом парцеле број 4617 са североисточне, а 4615 и 4616 са југозападне стране до тромеђе парцела број 4617, 4616 и 4609. Из ове тачке граница продужава у правцу најистуреније североисточне тачке главног објекта на парцели број 4609 поклапајући се даље са североисточном фасадом наведеног објекта до тачке која представља тромеђу парцела број 4609, 4617 и 5795. Одавде граница пресеца Фрушкогорску улицу и у правцу северозапада поклапа се са југозападном регулацијом до тромеђе парцела број 5795, 5789 и 4597. Из ове тромеђе граница скреће на југозапад међом парцела број 5789 са северозападне и 4597, 4595/2, 4595/1 и 4594 са југоисточне стране до тромеђе парцела број 5789, 4594 и 5794. Из ове тачке граница управно скреће ка северу, у односу на претходни правац, према линији која представља део десне обале реке Дунав. На том месту се граница ломи и скреће ка североистоку десном обалом реке Дунав до тачке која је усвојена као почетна тачка описа границе подручја за које се доноси регулациони план.

III. ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Правилима урбанистичке регулације су обухваћене програмске, регулационе, нивелационе, нумеричке и техничке условљености неопходне за реализацију регулационог плана (правила изградње, коришћење земљишта, као и елементи нивелације и регулације система примарне инфраструктуре).

1. ПЛАН РАЗГРАНИЧЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА ОД ПОВРШИНА ДРУГЕ НАМЕНЕ

План разграничења јавних површина од површина друге намене (графички приказ број 2) уз мрежу главних саобраћајница са нивелационим и регулационим решењем (графички приказ број 3) садржи прописане показатеље за реализацију површина и објеката од општег интереса, као и концепцију уређења осталих површина.

Основна организација простора и садржаја проистекла је из основног циља доношења регулационог плана (да се дефинишу потребе у сфери централних садржаја), концептуалних опредељења које је потребно остварити, као и намене утврђене Генералним планом града Новог Сада до 2021. године (градски центар и породично становање у подручју перманентне реконструкције).

Планско решење је условљено и постојећом организацијом саобраћаја, конфигурацијом терена, објектима

центра који се задржавају и њиховом наменом, суседним комплементарним садржајима и сл.

Садржаји центра насеља су дефинисани на основу програма укупних потреба за централним садржајима и њихове прерасподеле на нивоу насеља: одговарајућих урбанистичких норматива и параметара; најновијих демографских пројекција за насеље Сремска Каменица и посебних услова и података одговарајућих институција.¹

Подручје које је обухваћено регулационим планом организовано је тако да се могу сагледати следеће урбане потцелине које се разликују по својој физиономији и наменама:

- простор горњег платоа са Тргом Змај Јове који доминантни путни правац дели на две просторно-функционалне потцелине, северну и јужну; обавезно се уређује за јавно коришћење и намењује комерцијалним, услужним и производним делатностима, које укључује и становање;
- комплекси постојећих и планираних објеката од општег интереса (школа, дечја установа, објекат намењен садржајима културе) су преко традиционалног Змајевца повезани са северном просторном потцелином горњег платоа центра и то мрежом пјачета и јавних атријумских дворишта. Нов квалитет овог простора, као и његово рационалније коришћење постиже се предвиђеном саобраћајницом у виду променаде која представља везу горњег платоа са Дечјим селом и планираним становањем;
- доминантни саобраћајни правац Нови Сад - Беочин, који се задржава уз одговарајућу реконструкцију (утврђује се нова организација трга са раскрсницом; регулација Карађорђевог улице се проширује) да би се задовољили услови одвијања савременог саобраћаја;
- главне улице, Војводе Путника и Карђорђевог, за које се у оквиру постојећег становања предвиђају централни садржаји (комерцијални, услужни, производни...), па је пожељно јавно коришћење ових урбанистичких потцелина. Тиме се омогућава излазак садржаја центра на Дунав, односно створени су услови за повезивање традиционалног центра са атрактивним теренима уз реку, што представља унапређење квалитета овог простора;
- Дунавска улица која представља специфичну просторну потцелину посебних амбијенталних вредности. Један од основних циљева овог регулационог плана је да ова улица, која је некад представљала значајну везу са пристаништем, поново стекне свој идентитет и то реафирмацијом традиционалних садржаја (угоститељске, трговинске, услужне радње и др.). Регулационим планом се омогућава, уколико се стекну одговарајући услови, формирање пристана за мање путничке бродове на месту где је некад био. То би створило услове за оживљавање не само ове улице већ и читавог приобаља и његово активно коришћење као значајног туристичког потенцијала;

¹ Документација регулационог плана

- блокови који се терасасто спуштају према Дунаву са породичним становањем као преовлађујућом наменом. У оквиру њих се чува традиционални начин организовања парцела осим у деловима који су последњих година претрпели урбане трансформације.

У оквиру наведених просторних потцелина налазе се још и пословни комплекси, објекти заштићени Законом о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94), објекти и садржаји од општег интереса који се чувају у постојећим или коригованим границама.

* * *

У оквиру овог регулационог плана утврђују се следеће намене и површине.

I. ПОВРШИНЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

1) САОБРАЋАЈНИЦЕ

Површина под саобраћајницама износи око 8,32 ha.

Њима су обухваћене све површине у оквиру регулационог плана које су намењене одвијању друмског саобраћаја и паркирању возила.

Ограничене су регулационим линијама или границом површине предвиђене за другу намену.

2) ПОВРШИНЕ НАМЕЊЕНЕ ПОСТОЈЕЋИМ ИЛИ ПЛАНИРАНИМ ОБЈЕКТИМА ИНФРАСТРУКТУРЕ

Површина намењена оваквим објектима, као што су црпне станице, трафостанице и сл., износи око 1150 m².

3) ПОВРШИНА НАМЕЊЕНА НАСИПУ КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА И ЊЕГОВОМ ЗАШТИТНОМ ПОЈАСУ

Површина овог дела приобаља износи око 3 ha.

4) ПОВРШИНЕ ТРГОВА, СКВЕРОВА И ОСТАЛИХ ПРОСТОРА НАМЕЊЕНИХ ПЕШАЦИМА

Укупна површина намењена овим садржајима износи око 7500 m².

Ове површине обухватају различита места за састајање и окупљање грађана и доприносе хуманости простора. Међу њима се издвајају постојећи тргови и то Трг Змај Јове и Трг краља Петра, али и планирани скверови и пјачете.

5) ПОВРШИНЕ НАМЕЊЕНЕ ЗА ПРОЛАЗЕ И ПЕШАЧКУ КОМУНИКАЦИЈУ

Површина износи око 1500 m².

Намењене су за одвијање пешачког саобраћаја (најчешће омогућају комуникације кроз постојеће блокове).

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

1) КОМПЛЕКС ОСНОВНЕ ШКОЛЕ "ЈОВАН ЈОВАНОВИЋ-ЗМАЈ"

Предвиђена површина комплекса школе износи око 1,04 ha (остаје у скоро идентичним границама).

Пошто је ова установа преоптерећена², предвиђа се њено растерећење изградњом одговарајућих објеката који су дефинисани у оквиру ширег подручја са којег су деца данас принуђена да долазе у Сремску Каменицу.

Основна школа и планирани објекат културе на платоу традиционалног Змајевца повезани су пешачком везом у виду степеништа којима се савлађује висинска разлика терена, што уз одговарајуће уређење (канделабри, зеленило) доприноси атрактивности овог простора и омогућава директну везу са Тргом Змај Јове.

2) КОМПЛЕКС ДЕЧЈЕ УСТАНОВЕ "РАДОСНО ДЕТИЊСТВО"

Површина комплекса износи око 0,31 ha и он се задржава у скоро идентичним границама (извесне корекције су последица решавања приступних саобраћајница).

Регулационим планом се предвиђа растерећење постојећих капацитета када се стекну услови за изградњу нових објеката, у оквиру ширег подручја Сремске Каменице.

3) КОМПЛЕКС НАМЕЊЕН ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА КУЛТУРЕ

Површина комплекса који се налази на традиционалном Змајевцу износи око 0,30 ha.

Простор је формиран од целих или делова парцела број 4315, 4318, 4319, 4322 и намењен је изградњи објекта културе са гаражом у сутерену.

Идеја да се реализује овакав објекат вишенаменског карактера егзистира дуги низ година (као Змајев спомен - дом, Змајев чардак и сл.). У оквиру овог комплекса предвиђени су садржаји не само за потребе Змајевих дечјих игара већ и за потребе житеља Сремске Каменице, односно прихватиле би се неке од садржаја центра месне заједнице.

Претходном документацијом је детаљно дефинисан програм неопходних садржаја и потребног простора (базиран на нормативима и стандардима) који је основа за предлог садржаја. Према потребама корисника дозвољене су и остале активности у складу са основном наменом објекта.

У овој институцији научне и културно-стваралчке делатности требало би да се одвија програм акција у три основна смера:

- 1) као стваралачка и васпитна делатност деце;
- 2) у виду различитих облика стручног усавршавања и

² Капацитети дечје установе и основне школе приложени су у документацији

3) у виду научног проучавања књижевности за децу.

У складу са оваквим основним усмерењем, предвиђени садржаји у оквиру објекта, који су обавезни, су следећи:

- универзална сала за скупове,
- библиотека са читаоницом,
- галерија,
- простор за различите секције, клубове,
- просторије управе, пословни простор, сервис и сл.

У оквиру објекта дозвољавају се и остали садржаји компатибилне намене (садржаји који су у функцији оваког објекта - папирнице, књижаре, фини сувенири или угоститељски пункт у виду посластичарнице, кафе-ресторан и сл.).

4) КОМПЛЕКС ОКО ЗДРАВСТВЕНЕ СТАНИЦЕ И АПОТЕКЕ

Комплекс се задржава, са коригованим границама због пробијања нових саобраћајница.

Површина износи око 0,23 ha.

Објекат здравствене станице се задржава, с тим што се предвиђа доградња приземног анекса. Анекс је намењен одговарајућој специјалистичкој служби, лабораторији, педијатријској служби и сл. (у складу са будућим потребама). Слободни простор северно од здравствене станице и анекса, уређен као пјачета (са свим потребним елементима урбаног мобилијара, зеленилом и просторним акцентима у виду фонтана, скулптура), треба да допринесе не само унапређењу квалитета овог амбијента већ и стварању елемената друштвености и социјалне интеграције.

5) КОМПЛЕКС ЗМАЈЕВОГ МУЗЕЈА

Комплекс се задржава у постојећој граници. Површина износи око 0,185 ha.

Сачињава га кућа у којој је живео и умро Јован Јовановић-Змај са припадајућом парцелом.

6) ОБЈЕКАТ МЕСНЕ КАНЦЕЛАРИЈЕ

Површина под објектом са припадајућом парцелом износи око 600 m².

Објекат задржава постојеће намене (пословни простор за потребе месне заједнице, пошта и сл.), с тим што се предвиђа премештање огранка градске библиотеке у планирани објекат културе.

7) КОМПЛЕКС КУЛТУРНО-ИНФОРМАЦИОНОГ ЦЕНТРА

Површина комплекса износи око 1130 m².

Комплекс се задржава у постојећој граници а намена овог простора, у складу са потребама месне заједнице, утврђена је као културно-информациони центар.

Објекат у улици 23. октобра број 2 се чува, а дворишни објекти, у складу са будућим потребама, могу имати и неки други садржај који није у супротности са основном наменом.

II. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ

Ту спадају површине опште градског центра (центар Сремске Каменице - горњи плато и главни саобраћајни правци) за које су утврђени услови уређења подређени јавном коришћењу.

На подручју обухваћеном регулационим планом површине центра за јавно коришћење појављују се у виду:

- целог објекта (или дела објекта) који је намењен комерцијалним, услужним и производним садржајима или
- специфичних јавних површина које су формиране од целих или делова парцела и уређене тако да као квалитетни урбани амбијенти (мање пјачете у виду заједничких дворишта) доприносе комуникативности градског центра.

Као комплементарна намена унутар преовлађујуће намене ових површина и објеката је становање, а степен прожимања зависи од карактеристика и положаја доминантног садржаја у простору центра.

На графичком приказу број 4 ("План парцелације и јавних површина") представљена су подручја где ће се обавезно градити објекти за јавно коришћење и где је то пожељно (главни саобраћајни правци) а то су следећи простори.

1) ГОРЊИ ПЛАТО ЦЕНТРА СА ТРГОМ ЗМАЈ ЈОВЕ

Главном саобраћајницом (раскрсницом) подељен је на две просторне потцелине.

Северно од пута је просторна потцелина А, површине око 5700 m².

Парцеле су намењене изградњи пословно-стамбених или пословних објеката спратности П+1 који су повезани унутрашњим двориштима. Дворишта у виду атријума или полуатријума су јавна и адекватно уређена.

Препоручују се атрактивни садржаји, као што су: фини занати, папирнице, антикварнице, књижаре, специјализоване трговине, угоститељски објекти (посластичарнице, вински подруми и сл.), али и садржаји културе (галерије).

Јужно од пута је просторна потцелина Б, површине око 4630 m².

Настала је препарцелацијом блока (дугачких пољопривредних парцела) и формирањем нове улице.

Парцеле су намењене изградњи пословно-стамбених или пословних објеката спратности П+1.

Предвиђају се атрактивни, првенствено комерцијално-услужни садржаји: трговина, угоститељство, фини занати и сл.

Атријумска дворишта, адекватно уређена (поплачавање, зеленило, урбани мобилијар), намењена су јавном коришћењу.

2) ПОДРУЧЈЕ НАМЕЊЕНО ИЗГРАДЊИ ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИХИЛИ ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКАТА:

- објекти у Карађорђевој улици од броја 11 до 17 и на Тргу краља Петра I број 6, спратности П + Пот.;

- објекти на Тргу краља Петра I број 2 и 3 и у Дунавској улици број 2, спратности до П + Пот.;
- у приземљу објеката, са уличне стране, обавезан је пословни простор (трговина, занатство, угоститељство...), а у делу објекта према дворишту и у поткровљу предвиђа се становање.
- 3) КОМПЛЕКС СА ЗАШТИЋЕНИМ ОБЈЕКТИМА У КАРАЂОРЂЕВОЈ УЛИЦИ број 21 и 23
- Регулационим планом се предвиђа задржавање објеката изузетне лепоте и због атрактивности њиховог положаја (непосредне близине потока, порте православне цркве и Дунава) и промене намене (дела или целог објекта) и то првенствено у садржаје културе, угоститељства (фини специјализовани ресторани, посластичарнице) и сл. Становање се не искључује.
- Препоручује се обједињавање у јединствену амбијенталну целину са посебним акцентом на хортикултурно уређење дворишта, појаса према потоку, успостављање везе мостовима према порти и сл.
- 4) ПОДРУЧЈЕ НАМЕЊЕНО СТАМБЕНИМ, СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИМ ИЛИ ПОСЛОВНИМ ОБЈЕКТИМА СПРАТНОСТИ од П до П+1+Пот.
- На важним саобраћајним правцима, као што су: улице Војводе Путника и Карађорђева, део Трга краља Петра I, део блока на горњем платоу и Дунавска улица, пожељно је да у оквиру приземља објеката (део или цео објекат) буде предвиђен пословни простор (трговина, занатство, угоститељство...), али да својом делатношћу не угрожава становање. У зависности где се налазе, предвиђена спратност објеката се разликује и прецизирана је у поглављу плана "Режими коришћења површина и објеката" и на графичком приказу број 2.
- Дозвољена је изградња искључиво пословних објеката.
- 5) СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ СА ПОСЕБНИМ АМБИЈЕНТАЛНИМ ОДЛИКАМА ЗА КОЈЕ ЈЕ ПОЖЕЉНО ДА СЕ ПРОМЕНОМ НАМЕНЕ ОМОГУЋИ ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ и то:
- а) за објекат у улици Др Бранка Манојловића број 20, изузетне лепоте, препоручују се садржаји културе (галерија, музеј, спомен - кућа и сл.);
- б) за објекат у улици Васе Стајића број 2, са великим двориштем у живописном окружењу поред потока, предлаже се намена као што је дом за старе, дом за децу или омладину (смештај, али и друге активности у време Змајевих дечјих игара и сл.).
- III. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ**
- 1) ПОДРУЧЈЕ НАМЕЊЕНО ПОСТОЈЕЋЕМ ПОРОДИЧНОМ СТАНОВАЊУ КОЈЕ СЕ ПЛАНИРА ЗА ЗАДРЖАВАЊЕ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, НАДОГРАДЊУ ИЛИ ИЗГРАДЊУ (НОВИХ) ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ од П до П + 1 + Пот.
- Ово подручје сачињавају блокови који се терасасто спуштају према Дунаву и који су углавном сачували традиционалну организацију на парцелама. У оквиру њега дозвољено је отварање пословног простора који својом делатношћу не угрожава становање.
- 2) ПОДРУЧЈЕ НАМЕЊЕНО ПЛАНИРАНОМ ПОРОДИЧНОМ СТАНОВАЊУ
- Подручје је намењено за изградњу искључиво стамбених објеката спратности П (макс. П + Пот.).
- Површина износи око 5080 m².
- Формирано је препарцелацијом дубоких пољопривредних парцела уз улицу Војводе Путника са приступом на новоформиране парцеле са нове саобраћајнице.
- У оквиру ове просторне целине не дозвољава се отварање пословног простора, а због близине Каменичког парка, Дечјег села, планираног објекта културе и значаја који читав овај простор треба да добије провлачењем нове улице (променаде - везе са Дечјим селом), обликовно усаглашавање објеката је неопходно.
- 3) ПОДРУЧЈЕ НАМЕЊЕНО ВИШЕПОРОДИЧНОМ СТАНОВАЊУ СПРАТНОСТИ П+1
- На парцели број 4388, површине око 1200 m², налазе се два објекта вишепородичног становања који се регулационим планом задржавају.
- 4) ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ
- а) Пословни простор на Тргу Змај Јове број 9
- Површина комплекса износи око 830 m².
- У оквиру комплекса се предвиђају искључиво атрактивни садржаји - трговина, занатство и сл.
- б) Пословни простор Националног парка "Фрушка гора" на Тргу Змај Јове бр. 1
- Површина комплекса износи 2640 m² и регулационим планом се предвиђа његово задржавање у постојећим границама.
- Објекти на парцели (два улична и један дворишни), посебних амбијенталних одлика представљају јединствену целину.
- Дозвољена је промена намене у атрактиван пословни простор, угоститељски пункт или сл., али становање није дозвољено.
- в) Пословни простор Националног парка "Фрушка гора" у Дунавској улици број 30
- Постојећи комплекс неправилног облика се препарцелацијом и пробијањем нове улице дели на два мања.
- Први, површине око 2280 m², намењен је изградњи пословног објекта спратности П + Пот. или П +1. Због близине реке и атрактивног положаја, препоручује се отварање угоститељског пункта (специјализовани рибљи ресторан, кафеи и сл.).
- Други, површине око 550 m², такође се намењује изградњи пословног објекта спратности П + Пот. или П +1 (препоручује се административни и канцеларијски пословни простор).
- г) Пословни простор у улици 7. јула број 8.
- Површина комплекса износи око 400 m² и задржава се у постојећим границама. Објекат са одговарајућим

амбијенталним вредностима, који се и сада користи као административни, треба да промени намену у атрактиван пословни простор.

5) КОМПЛЕКС ПРАВОСЛАВНЕ ЦРКВЕ У
КАРАЂОРЂЕВОЈ УЛИЦИ

Површина комплекса износи 3400 m² и задржава се скоро у идентичним границама (осим мале корекције која је настала као последица утврђивања регулације Карађорђевог улице). Препоручује се припајање парцеле број 4628 да би се формирала правилна целина.

6) КОМПЛЕКС КАТОЛИЧКЕ ЦРКВЕ НА ТРГУ ЗМАЈ ЈОВЕ

Површина комплекса износи око 2500 m² и задржава се у идентичним границама као завршена просторно-архитектонска целина.

**2. РЕЖИМИ КОРИШЋЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА
(услови и правила за изградњу и уређење
планираних садржаја)**

Режими коришћења површина и објеката и услови изградње планираних садржаја представљени су по већ дефинисаним подручјима у складу са одговарајућим наменама тих подручја.

1. ПОВРШИНЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

1) САОБРАЋАЈНИЦЕ

Услови и правила за изградњу и уређење саобраћајница представљени су на графичком приказу број 3 ("Мрежа главних саобраћајница са нивелационим и регулационим решењем") и у поглављу "Услови за регулационо-нивелационо решење са планом саобраћаја".

2) ПОВРШИНЕ НАМЕЊЕНЕ ПОСТОЈЕЋИМ ИЛИ
ПЛАНИРАНИМ ОБЈЕКТИМА ИНФРАСТРУКТУРЕ

Режим коришћења површина и објеката и услови изградње оваквих садржаја утврдиће се на основу услова јавних и комуналних предузећа која су за њих надлежна.

3) ПОВРШИНА НАМЕЊЕНА НАСИПУ И ЊЕГОВОМ
ЗАШТИТНОМ ПОЈАСУ

Коришћење овог дела приобаља не сме планираним активностима да угрози одбрану од поплава, проходност леда и одвијање водног саобраћаја, а регулационим планом се задржавају постојеће грађевине за регулисање водотока.

Услови садње дрвећа дефинисани су Законом о водама ("Службени гласник Републике Србије", број 46/91, 53/93, 67/93, 48/94 и 54/96), а евентуална реконструкција насипа (формирање потребног профила) биће према реци.

Услови уређења брањеног дела (у појасу ширине 30 m), као и небрањеног дела (10 m од ножице насипа)

дефинисани су условима ЈВП "Србијаводе", односно у поглављу "Услови за изградњу и прикључење комуналних објеката и инсталација - хидротехника".

4) ПОВРШИНЕ ТРГОВА, СКВЕРОВА И ОСТАЛЕ
ПОВРШИНЕ НАМЕЊЕНЕ ПЕШАЦИМА

За Трг Змај Јове се предвиђа одговарајућа реконструкција коловоза, припајање зелене површине на тргу са спомеником Јовану Јовановићу-Змају јужној просторној целини (Б) и измештање пијаце уз обавезно уклањање киоска. Саставни део трга је и фонтана која ће служити и за снабдевање водом. За просторно уређење трга (саобраћајно решење раскрсница, као и неизграђених слободних површина) условљава се доношење урбанистичког пројекта.

Трг краља Петра I тек треба, изградњом нових објеката по ободу, уклањањем бесправних објеката и одговарајућим уређењем, да добије своју физиономију.

У оквиру комплекса здравствене станице, а према Змајевцу и новом објекту културе, планира се пјачета чији централни део треба да буде обогаћен одговарајућом скулптуром, фонтаном и сл.

За све ове површине предвидети одговарајуће поплочавање (омогућити организовање културно-уметничких манифестација на отвореном, летњих башта и сл.), урбани мобилијар (клупе, канделабри...) и декоративно зеленило. Иако се ради о међусобно независним површинама у простору, неопходно је да се обликовним и стилским усаглашавањем просторних елемената стекне слика јединственог простора (да делује уравнотежено и хармонично).

5) ПОВРШИНЕ ЗА ПРОЛАЗЕ И ПЕШАЧКУ
КОМУНИКАЦИЈУ

Поред одговарајућег поплочавања (или неке друге партерне обраде), свуда где је могуће ојачаном подлогом омогућити колски, режијски приступ.

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

1) КОМПЛЕКС ОСНОВНЕ ШКОЛЕ
"ЈОВАН ЈОВАНОВИЋ-ЗМАЈ"

Површина комплекса школе износи око 1,04 ha.

Израђени објекти, спратности од П до П+2, задржавају се у постојећем габариту и висинске регулације јер представљају просторно и архитектонски завршену целину.

Регулационим планом се омогућава допуњавање комплекса одговарајућим зеленилом, мобилијаром, као и уређење игралишта - спортских терена и сл.

2) КОМПЛЕКС ДЕЧЈЕ УСТАНОВЕ
"РАДОСНО ДЕТИЊСТВО"

Површина комплекса износи око 0,31 ha.

Објекти спратности од П до П+1 задржавају се у постојећем габариту и висинске регулације.

У оквиру овог комплекса не дозвољава се изградња нових објеката јер читав простор представља завршену архитектонски целину.

У дворишту дечје установе планира се одговарајуће зеленило, уређење игралишта са одговарајућим елементима урбаног мобилијара.

3) КОМПЛЕКС НАМЕЊЕН ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА КУЛТУРЕ

Површина комплекса намењеног изградњи објекта културе износи око 0,30 ha.

Предвиђена спратност објекта је од П до П+1 (централни део) са гаражом у сутерену за око 30 возила.

У складу са основним усмерењем да ова институција научне и културно-стваралачке делатности буде намењена првенствено за потребе Змајевих дечјих игара, али и за житеље Сремске Каменице, предвиђени садржаји у оквиру објекта су следећи: универзална сала за скупове, библиотека са читаоницом, галерија, простори за различите секције, клубове, пословни простор, сервис итд.

- Укупна бруто развијена површина објекта износи (укључујући гаражу) 3750 m²

- Гаража у сутерену са прилазом са северне стране (основне школе) око 750 m²

Дозвољава се изграђеност читавог комплекса, а на графичком приказу су учтане грађевинске линије као максималне (грађевински објекат се поставља или на грађевинску линију или унутар комплекса омишленог грађевинском линијом).

Унутар објекта тежити флексибилним просторима, транспарентним према споља.

Архитектура треба да буде одмерена, уз примену најквалитетнијих материјала, а читав простор уравнотежен и усклађен са објектима у непосредној близини (основна школа, дечја установа). Препоручује се примена благих косих кровова и кровних тераса са којих се омогућује визура према парку.

Око објекта се предвиђају одговарајући прилази објекту, партерно уређење, паркинг дуж нове улице (шеталиште), зеленило (дрвореди) и урбани мобилијар (клупе, канделабри).

4) КОМПЛЕКС ЗДРАВСТВЕНЕ СТАНИЦЕ И АПОТЕКЕ

Површина комплекса износи око 2300 m².

Објекат здравствене станице се задржава у постојећем габариту и спратности П+1, с тим што се предвиђа доградња приземног анекса површине око 150 m² унутар простора ограниченог грађевинским линијама, а уколико локацијски услови дозвољавају, могуће је и поткровље. Главни прилаз анексу је са нове саобраћајнице и пјачете - слободног простора северно од здравствене станице (са свим потребним елементима урбаног мобилијара, зеленилом и просторним акцентима у виду фонтана, скулптура и др.).

Објекат апотеке се задржава постојеће спратности и габарита (П+1).

Простор испред здравствене станице и апотеке (из улице Војводе Путника) допунити одговарајућим зеленилом и комуникацијом према пјачети (пешачки приступи) и новој саобраћајници.

5) КОМПЛЕКС ЗМАЈЕВОГ МУЗЕЈА

Комплекс се задржава у постојећој граници. Површина износи око 1850 m².

Сачињавају га кућа у којој је живео и умро Јован Јовановић Змај са припадајућом парцелом.

За све интервенције на објектима и у оквиру комплекса надлежан је Општински завод за заштиту споменика културе у Новом Саду, јер је објекат проглашен за споменик културе - непокретно културно добро од великог значаја.

6) ОБЈЕКАТ МЕСНЕ КАНЦЕЛАРИЈЕ

(Трг краља Петра I број 1)

Површина под објектом са припадајућом парцелом износи око 600 m².

Објекат се задржава у постојећем габариту и спратности (П+1).

7) КОМПЛЕКС КУЛТУРНО-ИНФОРМАЦИОНОГ ЦЕНТРА (улица 23. октобра број 2)

Површина комплекса износи око 1130 m².

Комплекс се задржава у постојећој граници а улични објекат, који поседује амбијенталне вредности, чува се у постојећем габариту и спратности.

Дворишни објекат се може доградити и то да чини Г или П облик основе (интегрално са уличним објектом). Предвиђена спратност је П (до коте венца главног објекта), а изграђеност парцеле до 50% (и то ван зоне регулације потока).

II. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ

1) ГОРЊИ ПЛАТО ЦЕНТРА СА ТРГОМ ЗМАЈ ЈОВЕ

За просторне потцелине А и Б горњег платоа центра предвиђа се перманентна реконструкција, тј. задржавање, реконструкција, доградња, надоградња постојећих или изградња нових објеката по парцелама, што доприноси рационалном коришћењу простора и омогућава етапну реализацију.

Због поседовања одговарајућих амбијенталних одлика, иако су поједини објекти у доста лошем стању, задржава се постојећи традиционални начин организовања парцела, специфична морфологија објеката, а неопходно је и одговарајућим архитектонским детаљима реafirмисати и сачувати слику и силуету центра овог насеља и његове архитектуре.

Због тога је неопходно, иако појединачни објекти горњег платоа (представљени на графичком приказу број 3) нису регистровани као споменици културе, прибавити услове Општинског завода за заштиту споменика културе.

Просторна потцелина А

Укупна површина просторне потцелине износи око 5700 m².

Парцеле намењене изградњи пословно-стамбених или пословних објеката кориговане су ширењем регулације улице Змајевац и пробијањем колско-пешачког пролаза. Самим тим је омогућено формирање

обостраних уличних фасада и стварање новог уличног низа на Змајевцу одговарајуће физиономије. Предвиђају се објекти спратности П+1, П или Г основе, тако да формирају дворишта у виду атријума или полуатријума. Максимална ширина уличног тракта је 12 м а ширина бочних крила до 7 м. За објекте северно од јавног пролаза максимална спратност је П+Пот. Бочна крила су исте спратности као и улични објекат.

Степен искоришћености парцела је до 50%.

Дворишта су јавна и адекватно уређена (попличавање, зеленило, урбани мобилијар...). Пожељно је омогућити комуникацију кроз дворишта пасажима у оба правца.

Где висинске разлике терена то омогућавају у приземљима са атрактивним пословним простором могуће је формирање галерије али кота венца објекта мора пратити висинску регулацију просторне целине.

Објекти се постављају на регулациону линију или на посебно означеним грађевинским линијама или унутар простора омеђеног грађевинским линијама. Паркирање возила се дозвољава у оквиру парцела, али под посебним режимом - тако усклађено да се не поклопи са радним временом трговина, локала и сл., односно када су дворишта затворена за јавно коришћење.

Просторна потцелина Б

Укупна површина просторне потцелине износи 4630 m².

Парцеле су намењене изградњи пословно-стамбених или пословних објеката, а настале су пресецањем унутрашњости блока, пробијањем саобраћајнице и формирањем нових парцела за изградњу.

Предвиђају се објекти спратности П+1, П или Г основе, тако да формирају дворишта у виду атријума или полуатријума. Максимална ширина уличног тракта је 12 м а ширина бочних крила до 7 м. Бочна крила су исте спратности као и улични објекат.

Степен искоришћености парцела је до 50%.

Обавезна је комуникација кроз дворишта према новој улици. Дворишта су јавна и адекватно уређена (попличавање, зеленило, урбани мобилијар...).

Грађевинске линије се поклапају са постојећом или новом регулационом линијом.

Габарите објеката оријентисаних према новој улици формирати тако да чине непрекинут или прекинут низ. У случају да су посебан објекат (неповезан са објектом оријентисаним према тргу Јове Јовановића - Змаја), макс. дозвољени степен изграђености се рачуна у односу на целу парцелу.

Паркирање возила се дозвољава у оквиру парцела, али под посебним режимом - тако усклађено да се не поклопи са радним временом трговина, локала и сл., односно када су дворишта затворена за јавно коришћење.

2) ПОДРУЧЈЕ НАМЕЊЕНО ИЗГРАДЊИ ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИХ ИЛИ ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА

У Карађорђевој улици од броја 11 до 17 и на Тргу краља Петра I број 6 предвиђена спратност је П + Пот.

Објекти се постављају на регулациону линију Карађорђевој улици, целом ширином фронта парцеле, тако да сачињавају низ који може бити прекинут.

Степен искоришћености парцела до 75%.

Где год је могуће паркирање у оквиру парцела.

Не предвиђа се изградња посебних дворишних објеката. Помоћне просторије треба да буду интегрални део главног, уличног објекта.

За објекте на Тргу краља Петра I број 2 и 3 и у Дунавској улици број 2 дозвољена спратност је до П + Пот.

Објекти се постављају на регулационим линијама, а габарити треба да формирају атријум или полуатријум.

Степен искоришћености парцела је до 75% (за парцеле са објектима на Тргу краља Петра I број 2 и 3 степен изграђености важи само за површину ван заштитног појаса насипа где је забрањено лоцирање објеката).

Обавезно је паркирање возила унутар парцела, а дворишне објекте и њихове габарите надовезати на уличне, тако да чине јединствену целину.

Обавезна је примена косих кровова.

3) КОМПЛЕКС СА ЗАШТИЋЕНИМ ОБЈЕКТИМА У КАРАЂОРЂЕВОЈ УЛИЦИ БРОЈ 21 И 23

Регулационим планом се предвиђа задржавање објеката изузетне лепоте и препоручује обједињавање у јединствену амбијенталну целину са посебним акцентом на хортикултурно уређење дворишта и појаса према потоку и успостављање везе мостићем (пасарелом) према порти.

У складу са будућом наменом, у оквиру комплекса је остављена могућност доградње или изградње нових дворишних искључиво приземних објеката (обједињен комплекс са припадајућим парцелама има знатну површину), али ван зоне регулације потока према условима Општинског завода за заштиту споменика културе (објекат број 21 је споменик културе - непокретно културно добро од великог значаја, а број 23 је заштићен урбанистичком заштитом дефинисаном Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године).

4) ПОДРУЧЈЕ НАМЕЊЕНО СТАМБЕНИМ, СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИМ ИЛИ ПОСЛОВНИМ ОБЈЕКТИМА СПРАТНОСТИ ОД П ДО П+1+ПОТ.

За читаво подручје важи режим перманентне реконструкције, односно дозвољено је задржавање, реконструкција, доградња, надограња или изградња нових објеката.

У зависности од степена урбаних трансформација, у оквиру овог подручја утврђују се различити режими изградње и услови уређења.

Улица Војводе Бојовића

И поред појединачних интервенција (где су изграђени слободностојећи објекти одмакнути од регулационе линије), углавном се задржао традиционални облик

становања и организације објеката на парцелама. Због тога је неопходно да нови објекти својим хоризонталним и вертикалним габаритом, изгледом и обликом буду у складу са ужом и широм околином.

Грађевинска линија планираних објеката поклапа се са регулацијом.

Спратност објеката, осим оних за које су неопходни услови Општинског завода за заштиту споменика културе је од П до П + Пот.

Објекти могу да се реализују као слободностојећи, двојни, у непрекинутом или прекинутом низу, тако да се начином изградње (габаритом, али и примењеним материјалима, косим крововима, отворима и спољном обрадом) сачувају основне морфолошке одлике објеката карактеристичних за урбану структуру Сремске Каменице.

Степен искоришћености парцела је до 50%, осим у случајевима када се основе формирају у виду атријума или полуатријума где је степен искоришћености до 75%. У том случају помоћне просторије или пословни простор искључиво се граде у саставу стамбеног објекта, односно дозвољен је само један објекат на парцели. Основе се формирају П или Г облика.

Пословни простор или помоћне просторије могу бити у посебним приземним дворишним објектима, али до одговарајућег степена искоришћености и удаљени бар 7 м од слободностојећег објекта.

Уколико се објекат лоцира преко целог фронта парцеле, неопходно је обезбедити колски улаз на парцелу (путем пасажа).

Новоформиране парцеле на горњем платоу, настале пробијањем блока између улица Лоле Рибара и Змај Јовине.

Предвиђа се изградња објеката спратности од П до П+Пот. у низу, целом ширином фронта парцела или у прекинутом низу. Габарити се формирају у виду П или Г основе (у виду полуатријума или атријума).

Степен искоришћености парцеле је до 75%.

Обавезно је паркирање или гаражирање возила у оквиру парцела, па је неопходно предвидети колски пасаж.

Грађевинска линија објеката се поклапа са регулационом линијом.

Карађорђева улица

Дуж ове улице започета је реконструкција блока и изградња слободно стојећих објеката одмакнутих и преко 20 м од регулације.

Спратност објеката је до П + 1 + Пот.

Степен искоришћености парцела је до 50%.

Грађевинска линија је померена у односу на регулациону у складу са суседним објектима и већ започетом изградњом.

За парцелу у Карађорђевој улици број 7, због померања регулације, максимална изграђеност је повећана на 75%, а грађевинска линија се поклапа са регулацијом Карађорђевој улици. Грађевинску линију планираног објекта према улици Бранка Манојловића ускладити са суседним објектима (увучена је око 5 м од регулације); спратност објекта је П + Пот.

На свим овим парцелама дозвољена је изградња само једног објекта на парцели (стамбеног, стамбено-пословног или искључиво пословног).

Дунавска улица

У Дунавској улици, као просторној потцелини посебних амбијенталних вредности, непоходно је сачувати основне морфолошке карактеристике објеката, као и традиционалну диспозицију објеката на парцелама. Изградња нових објеката, формираних у непрекинутом или прекинутом низу, или као двојни, дозвољена је само у зони ван заштитног појаса насипа и то спратности од П до П+ Пот. У заштитној зони насипа, с обзиром да се у њој налази читав низ објеката изузетних амбијенталних одлика (од којих су неки и заштићени одредбама Закона о културним добрима), дозвољена је реконструкција објеката у оквиру постојећег габарита и спратности.

Приликом изградње нових или реконструкције објеката који се задржавају обавезна је примена аутохтоних материјала и очување карактеристичних архитектонских детаља (изворни облици фасаде, профилација, пластика) у циљу реafirмације квалитета овог амбијента.

Остали услови изградње важе као за објекте у улици Војводе Бојовића.

За објекте на Тргу краља Петра I број 4 и 5 и у Улици 7. јула број 2, 4 и 6 важе исти услови изградње, с тим што ће се висинска регулација утврдити у договору са Општинским заводом за заштиту споменика културе ради утврђивања реперне висине за овај блок.

За објекте у Улици 7. јула број 10, 12 и 14 и на парцели број 4330/2 (угао улица Школске и Вука Караџића) спратност се ограничава на приземље.

5) СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ СА ПОСЕБНИМ АМБИЈЕНТАЛНИМ ОДЛИКАМА

(за које је пожељно да се променом намене омогући јавно коришћење):

- а) - предвиђено је задржавање објекта у улици Др Бранка Манојловића број 20 и одговарајуће уређење читавог комплекса,
 - дозвољена је замена дворишног објекта, али у постојећем габариту и приземне спратности;
- б) - објекат у улици Васе Стајића број 2 задржава постојећу спратност и габарит,
 - пошто се већи део комплекса налази у зони регулације потока, изградња приземних дворишних објеката дозвољена је на регулацији улице Васе Стајића, према граници суседне парцеле. Максимална ширина габарита износи 6 м.

III. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

1) ПОДРУЧЈЕ НАМЕЊЕНО ПОСТОЈЕЋЕМ ПОРОДИЧНОМ СТАНОВАЊУ

Подручје је намењено задржавању, реконструкцији, доградњи, надоградњи или изградњи нових објеката спратности од П до П+1+Пот. (режим перманентне реконструкције).

У зависности од степена урбаних трансформација и реконструкције сваког блока, у оквиру овог подручја објекти се планирају као слободностојећи, у прекинутом низу, као двојни и у низу.

- а) За слободностојеће објекте дозвољена је максимална спратност до П+1+Пот. Парцеле које се намењују изградњи оваквих објеката налазе се у деловима блокова где је већ започета реализација у овом типу, а то су: унутрашњост блока између улица Слободана Бајића и Војводе Путника између улица Карађорђевог и Вука Караџића, улице Др Бранка Манојловића, парцеле у Школској улици итд.

Не искључује се могућност изградње двојних објеката.

За све парцеле важе услови и правила за изградњу (удаљеност од регулационе линије, суседних објеката, степен искоришћености...) дефинисани Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације ("Службени гласник Републике Србије", број 37/98).

- б) На подручјима где је дозвољена спратност до П+1, у случају примене максималне спратности, не предвиђа се поткровље, већ се последња етажа завршава кровним равнима благог нагиба.

За слободностојеће или двојне објекте на парцели дозвољени степен искоришћености је до 50%. За парцеле површине преко 600 м² степен искоришћености се пропорционално смањује са порастом површине.

У оквиру овог подручја могућа је и традиционална организација објеката на парцели, али је у том случају спратност ограничена на П + Пот., а искоришћеност парцела као под в).

Где год је могуће, грађевинска линија треба да се поклапа са регулационом, а на новоформираним парцелама, у унутрашњости блока, у Школској улици је то обавезно.

- в) На већини подручја налазе се парцеле намењене изградњи породичних стамбених објеката где се поштује традиционална организација објеката на парцели, најчешће у виду прекинутог низа, непрекинутог низа и двојних објеката. Уколико се ради о непрекинутом низу, објекте формирати као полуатријумске или атријумске, П или Г облика основе.

Предвиђена спратност објеката је од П до П + Пот.

Грађевинска линија планираних објеката поклапа се са регулационом линијом, али, због специфичне конфигурације терена, дозвољена су мања одступања.

На парцели је дозвољен само један стамбени објекат.

Уколико се ради о објекту организованом на парцели у виду атријума или полуатријума, пословни простор или помоћне просторије интегрални су део објекта.

Дворишни објекти се могу градити и у виду анекса или слободностојећег објекта, али најмање 7 м удаљеног од главног, уличног објекта и искључиво као приземни. Такође је могуће

пословни простор (или помоћне просторије) поставити као посебан објекат чија се грађевинска линија поклапа са регулационом (традиционална организација на парцели, као нпр. комплекс Змајевног музеја). У том случају је потребно оставити минимум 5 м размака између објеката (за колски приступ на парцелу) и придржавати се удаљености од објеката на суседним парцелама утврђене Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације. Обавезно је усаглашавање архитектуре оба објекта (нагиби кровних равни, обликовање фасада, профилације на зидовима, распоред отвора, примењени материјали и сл.).

Степен искоришћености за парцеле је до 50%, осим ако се ради о атријумским или полуатријумским објектима када је до 75%. Међутим, у случају када је површина парцеле већа од 600 м², максимални степен искоришћености се пропорционално смањује са порастом површине. За парцеле површине преко 1000 м² степен искоришћености се ограничава на 30% без обзира на тип изградње.

* * *

Обавезно је паркирање возила у оквиру парцеле, односно уколико су објекти у низу, неопходно је предвидети колски пасаж.

У блоковима где пролази поток, забрањено је у заштитном појасу лоцирање постојећих стамбених објеката до привођења овог простора одговарајућој намени.

2) ПОДРУЧЈЕ НАМЕЊЕНО ПЛАНИРАНОМ ПОРОДИЧНОМ СТАНОВАЊУ

Површина подручја износи око 5080 м².

Предвиђена је изградња објеката спратности П (макс. П+Пот.).

Укупна бруто развијена грађевинска површина подручја износи око 1700 м².

У зависности од локацијских услова сваке парцеле (пада терена), могуће је предвидети и изградњу сутерена.

Објекти се постављају на грађевинску линију удаљену 3 м од регулационе или у оквиру простора ограниченог грађевинском линијом, али увек имајући у виду положај суседних објеката, односно уличног низа.

Објекти се, у зависности од величине новоформираних парцела, могу формирати као слободностојећи, двојни, у низу или прекинутом низу. Оријентационо се предлаже 14 стамбених јединица по 120 м² бруто развијене грађевинске површине.

Није дозвољена изградња дворишних објеката, а паркирање је у оквиру парцела, односно гаража у сутерену или приземној етажи. У том случају је удаљеност грађевинске линије од регулационе мин. 5 м.

Обавезна је примена косих кровова, тако да кровне равни прате пад терена.

Због близине комплекса Дечјег села, планираног објекта културе и значаја који овај простор треба да

добије, неопходно је обликовно усаглашавање објеката (није искључена и примена типских пројеката по угледу на објекте из Дечјег села који чине завршену просторно-архитектонску целину).

3) ПОДРУЧЈЕ НАМЕЊЕНО ВИШЕПОРОДИЧНОМ СТАНОВАЊУ

Два објекта у оквиру парцеле број 4388, спратности П+1, задржавају се постојеће висинске регулације и габарита.

Регулационим планом се предвиђа адекватно хортикултурно уређење слободног простора око објеката, а до његове реализације, дозвољено је текуће одржавање трећег објекта на парцели (породични стамбени објекат).

4) ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ

а) Пословни простор на Тргу Змај Јове број 9

Површина комплекса износи око 830 m².

Предвиђа се задржавање постојећег објекта сачуваних амбијенталних вредности и изградња нових објеката у виду атријума или полуатријума архитектуре усклађене са постојећом.

Степен искоришћености комплекса је до 75% и објекти се постављају на постојећу регулацију са максималном ширином габарита до 8 m.

Спратност нових дограђених објеката се усклађује са висинском регулацијом постојећег објекта.

Гаражирање и паркирање возила је у оквиру комплекса, па је обавезно предвидети колски пасаж.

Обавезна је примена косих кровова.

б) Пословни простор Националног парка "Фрушка гора" на Тргу Змај Јове број 1.

Површина комплекса износи око 2640 m².

Предвиђа се задржавање постојећих објеката посебних амбијенталних одлика, као и границе постојећег комплекса јер представљају јединствену просторну целину.

Дозвољена је замена дворишног објекта, али у постојећем габариту и спратности.

в) Пословни простор Националног парка "Фрушка гора" у Дунавској улици број 30

Први комплекс, површине 2280 m², предвиђен је за изградњу објекта спратности П+Пот. (П+1), БРГП³ око 1000 m².

Објекат се поставља на успостављену регулациону линију нове саобраћајнице и регулацију Школске улице, а оквирна ширина габарита износи 12 m.

Степен искоришћености парцеле износи до 50%, с тим што се нови објекти лоцирају ван заштитног појаса насипа.

До привођења намени овог простора и његовог комплетног уређења, дозвољено је текуће одржавање објекта у Дунавској улици број 30.

У оквиру комплекса је дозвољена изградња помоћних, дворишних објеката приземне спратности (гараже и сл.), али до дозвољеног степена искоришћености.

Обавезно је паркирање у оквиру новоформиране парцеле, али тако да паркинг-простор (гараже) или дворишни објекти не смеју да ремете уређење овог простора, који, с обзиром на локацију, треба да буде репрезентативан и атрактиван.

Обавезна је примена косих кровова и, уколико је могуће, омогућити визуре са последњих етажа према Дунаву.

Други комплекс, површине око 550 m², предвиђа се за изградњу објекта спратности П+Пот. (П+1). БРГП око 500 m² (архитектура и спратност овог дела комплекса Националног парка "Фрушка гора" треба да буду тако усклађени са простором уз Дунавску улицу да делују као јединствена архитектонска целина).

Објекат се поставља на регулацију нове саобраћајнице и регулацију Школске улице.

Ширина габарита је максимум 10 m.

У оквиру комплекса не дозвољава се изградња помоћних дворишних објеката.

Максимални степен искоришћености комплекса је 75%.

Паркирање возила је у оквиру парцеле.

Обавезна је примена косих кровова.

* * *

И за један и за други објекат, уколико се реализују спратности П+1, не предвиђа се поткровље већ се последње етаже завршавају косим кровним равнима.

г) Пословни простор у Улици 7. јула број 8

Површина комплекса износи око 400 m².

Регулационим планом се предвиђа задржавање приземног објекта са одговарајућим амбијенталним одликама и то постојеће спратности и габарита. Како се део парцеле налази у зони регулације потока, изградња дворишних објеката није дозвољена.

5) КОМПЛЕКС ПРАВОСЛАВНЕ ЦРКВЕ У КАРАЂОРЂЕВОЈ УЛИЦИ

Површина комплекса износи око 3400 m².

Објекат православне цркве са иконостасом и иконом светог Архангела Михаила проглашен је за споменик културе.

За све интервенције на објекту и у оквиру комплекса потребно је прибавити услове и од Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

Регулационим планом предвиђа се у оквиру порте, хортикултурно и партерно уређење (поплочане стазе, канделабри, озелењавање). Планира се визуелно, одговарајућим детаљима, стилско усклађивање са објектима у Карађорђевој улици, који су такође заштићени или одредбама Закона о културним добрима или урбанистичком заштитом.

³ БРГП - бруто развијена грађевинска површина.

6) КОМПЛЕКС КАТОЛИЧКЕ ЦРКВЕ НА ТРГУ ЗМАЈ ЈОВЕ

Површина комплекса који представља завршену просторно-архитектонску целину износи око 2500 m².

Објекат је заштићен урбанистичком заштитом дефинисаном Генералним планом града Новог Сада до 2021. године, а за све интервенције обавезно је прибављање услова од Општинског завода за заштиту споменика културе у Новом Саду.

* * *

Смернице за израду урбанистичко-техничких услова

- Иако на графичким приказима није означено, дозвољена је свуда изградња сутерена где то конкретни услови дозвољавају, али је дозвољено максимум три етажe.
- У заштитном појасу насипа, као и у регулацији потока забрањено је лоцирање нових објеката. У оквиру регулације потока дозвољено је текуће одржавање до привођења подручја одговарајућој намени, а у заштитном појасу насипа реконструкција објеката у постојећем габариту и висинске регулације. Дозвољено је текуће одржавање и реконструкција стамбених објеката у заштитном појасу насипа.
- Паркирање возила, где год је могуће, предвидети у оквиру парцела.
- У оквиру подручја, где је дозвољена спратност објеката до П+1, за максималну спратност се предвиђа завршетак последње етажe косим кровним равнима (без надзетка за поткровље).
- На читавом подручју обухваћеном регулационим планом обавезна је примена косих кровова.
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословни простор)кота приземља може бити максимум 0,20 м виша од коте тротоара.
- Пошто је један од основних циљева доношења регулационог плана реafirмација вредности и обележја насеља (урбана матрица, морфолошке карактеристике објеката) али и очување и унапређење квалитета амбијента, за читаво подручје се препоручује:
- санација, враћање изворних облика и вредности фасада објеката, њихове композиције, пластике са свим елементима профилације и
- очување постојеће, грађевинске линије, која се поклапа са регулационом линијом, где год је могуће, постојећих морфолошких карактеристика објеката и организације објеката на парцели.
- Коришћење аутохтоних грађевинских материјала при изградњи нових, као и приликом реконструкције старих објеката (трска, цреп..).
- Обезбеђење адекватног осветљења значајних објеката и јавних површина.
- Приликом формирања габарита објеката и дефинисања висинске регулације увек је потребно њихово решење ускладити са постојећим уличним низом и са објектима на суседним парцелама (водити рачуна о визуелном складу уличних фасада, уклапању у контекст амбијента или улице).

- Иако су регулационим планом утврђена подручја где су у оквиру постојећег породичног становања дозвољени различити типови објеката и њихове организације на парцели, као и спратности, осим где то није стриктно дефинисано, могућа су одступања у оквиру лимитираних висинских регулација уколико то локацијски услови дозвољавају.
- Где год је могуће, висину нових објеката венцем ускладити са висином венаца суседних објеката, односно ако се гради нови објекат на месту старог, он би требало да задржи висину старог или суседних објеката (уколико испуњавају техничке стандарде).
- Неопходно је максимално усаглашавање висинске регулације новопланираних објеката на горњем платоу центра (Трг Змај Јове) са постојећим објектима који се чувају. Међутим, уколико се нови објекти планирају спратности П+1, не предвиђа се поткровље тј. последња етажa се завршава косим кровним равнима. Висина регулација просторних потцелина А и Б ће се дефинисати на основу репера које ће утврдити Општински завод за заштиту споменика културе у оквиру својих услова.

* * *

Саставни део регулационог плана је и графички приказ 6.1. ("План уређења и озелењавања горњег платоа центра са оквирном диспозицијом објеката") који представља предлог решења основне урбанистичке концепције.

Габарити предложених објеката нису обавезујући, као ни концепт уређења неизграђених површина.

За просторне потцелине А и Б горњег платоа центра обавезује се интегрално решавање сваке парцеле у фази идејног пројекта.

3. УСЛОВИ ЗА РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПЛАНОМ САОБРАЋАЈА

а) Услови за регулационо-нивелационо решење

Подручје које се обрађује овим регулационим планом налази се на надморској висини од 77,35 (северни део комплекса, поред реке Дунав) до 123,80 m (југоисточни део комплекса).

Нивелационим решењем максимално се поштује постојећи терен и изведено стање саобраћајнице. Постојеће саобраћајнице се у нивелационом смислу задржавају, а новопланиране максимално уклапају у постојеће саобраћајнице и постојећи терен.

Коте нивелета саобраћајница крећу се од 77,50 до 123,18 м н.в., уздужни нагиби су од 0,24 до 16,67%, а попречни 2%.

Приликом издавања урбанистичко-техничких услова за дато подручје детаљније ће се урадити нивелација којој ће претходити детаљно геодетско снимање терена.

План нивелације дат је на графичком приказу број 3 у Р 1 : 1000.

б) План саобраћаја

Анализа саобраћајних услова у централним деловима Сремске Каменице показала је да се мора приступити радикалним променама постојећег система одвијања транзитног саобраћаја и побољшавања техничких елемената (попречних профила) у неким улицама.

Најзначајније промене планирају се на регионалном путу Нови Сад - Сремска Каменица - Беочин, који се данас протеже кроз централне делове насеља и угрожава елементарне услове функционисања свих активности.

Да би се овај проблем разрешио, планирано је да се траса пута измени изван Сремске Каменице (обилазница) - изнад железничке пруге Петроварадин - Беочин. Оваквим решењем трајно би се елиминисао теретни саобраћај из центра насеља и створили услови за нормално функционисање активности у њему.

Друга, по значају, промена у уличној мрежи је проширење Карађорђевог улице, која ни у садашњим условима не омогућава одвијање моторизованог и пешачког саобраћаја, посебно комуналног опремања и одвођења атмосферских вода. У том смислу се предвиђа да се улица постепено (изградњом нових објеката) прошири према северозападу, тако да ће се формирати пун профил и представљати градску улицу високог ранга.

Трећа, и изузетно значајна, измена постојећег саобраћајног решења је Трг Змај Јове. У њега се у садашњем тренутку укључују саобраћајнице из улица Железничке, Иве Лоле Рибара, Карађорђевог, Школске и Змајевог.

На њему су сконцентрисана аутобуска стајалишта, пијаца и највећи број пешачких кретања (нарочито школске деце), што захтева знатне измене на саобраћајној мрежи у зони трга.

Анализа услова и могућности указала је на потребу измештања пијаце са ове локације и формирање раскрсница између наведених саобраћајница на начин који ће знатно побољшати функционисање безбедног одвијања саобраћаја и услова активности на тргу.

Регулационим планом дат је предлог саобраћајног решења, али се, због специфичних карактеристика овог амбијента, условљава израда урбанистичког пројекта, који би потврдио или побољшао и саобраћајно решење.

Створени услови на овом подручју, пре свега формирана улична мрежа у којој су највећим делом изграђени стамбени објекти, практично не омогућавају знатније промене. У том смислу се улична мрежа готово у целини задржава са садашњим ширинама, с тим што ће одређене промене бити при изградњи и реконструкцији коловоза и тротоара. То подразумева побољшавање техничких елемената и каблирање постојеће електричне и телефонске (ваздушне) мреже. Поред тога, у свим улицама се планира изградња (отвореног и затвореног) каналског система за одвођење атмосферских вода. Реализацијом наведених промена овај део Сремске Каменице (са аспекта саобраћаја и комуналне инфраструктуре) добиће све карактеристике савременог градског насеља.

Захтеви за изградњом неопходних јавних и других објеката, који се не могу лоцирати на постојећој уличној мрежи, наметнули су потребу за формирањем нових улица на неизграђеним теренима. Најзначајнији је у

продужетку улице Змајевац (изнад школе) где се предвиђа изградња нове улице и формирање јавних и других садржаја уз њу. Постојећа улица Змајевац, због мале ширине, не омогућава нормалан прилаз и комунално опремање, тако да се планира њено проширење које ће трајно задовољити потребе нових урбаних садржаја.

Остале промене (отварање стамбених улица и колско-пешачких пролаза) прилагођене су условима на терену и рационалном коришћењу грађевинског земљишта.

На графичким приказима дати су сви технички елементи који дефинишу хоризонтални и вертикални положај улица (план регулације, саобраћаја и нивелације) у простору. Поред тога утврђени су коридори свих комуналних водова, чиме се трајно решава опремање овог дела насеља инфраструктуром.

Телекомуникације

Сремска Каменица, па самим тим и подручје центра повезано је са телекомуникационим системом града преко аутоматске телефонске централе у улици Седме војвођанске бригаде. У садашњим условима највећи број станова и пословног простора има телефонске прикључке, а даљим развојем овог система предвиђа се да њихов број буде око 600.

Регулационим планом се предвиђа реконструкција и изградња подземне кабловске мреже (у деловима где не постоји), а, поред тога, и увођење кабловског дистрибутивног система у истим коридорима са телефонијом.

У оквиру попречних профила улица резервисани су независни коридори за телефонске инсталације, што ће омогућити реализацију рационалног и етапног решавања.

4. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Подручје које се обрађује овим регулационим планом представља изграђено градско грађевинско земљиште.

План парцелације (графички приказ број 4) садржи све елементе постојећих парцела које се задржавају у непромењеном облику, предлог решења нових грађевинских парцела, као и остале елементе (координате осовинских тачака, котиране ширине планираних регулационих линија и сл.) који су потребни за израду деобног нацрта за дато подручје.

Нова парцелација максимално уважава постојеће стање парцелације уз интервенције и корекције неопходне ради безбедног и континуираног одвијања саобраћаја и обезбеђења површина за објекте од општег интереса и др.

У зависности од облика, површине и ширине уличног фронта постојећих катастарских парцела, нове грађевинске парцеле се формирају на један од следећих начина:

1) ЗАДРЖАВАЊЕМ ПОСТОЈЕЋИХ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Примењује се на целом подручју обухваћеном регулационим планом и то у случајевима када постојеће парцеле својим обимом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за изградњу и функционисање планираног објекта.

2) ОБАВЕЗНИМ ПРИПАЈАЊЕМ ДВЕ ИЛИ ВИШЕ
КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Примењује се на целом подручју и то у случајевима када једна или све катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за изградњу планираног објекта или садржаја.

На графичком приказу "План парцелације и јавних површина" у Р 1:1000 представљен је комплекс намењен изградњи објекта културе, формиран од више парцела (или делова парцела) чија је реализација обавезна у целости.

3) МОГУЋИМ ПРИПАЈАЊЕМ КАТАСТАРСКИХ
ПАРЦЕЛА КАО ПРЕПОРУКА

Овај начин се примењује у случајевима када је са становишта организације парцеле и функционисања објекта боље да се поједине парцеле припоје суседним.

4) ОБАВЕЗНОМ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈОМ ПОСТОЈЕЋИХ
КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Спроводи се у следећим случајевима:

- када су неопходне интервенције ради успостављања регулационих ширина улица, односно несметаног одвијања саобраћаја;
- приликом формирања површина и садржаја од општег интереса (комплекс здравствене станице, комплекс намењен изградњи објекта културе и сл.);
- када постојеће катастарске парцеле имају велику дубину и када се, ради рационалног коришћења простора, формира нови низ грађевинских парцела. Приликом препарцелације, односно формирања нових грађевинских парцела тежити оптимуму од 360 m² и осталим критеријумима из Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године, а као минималне површине парцела утврђују се следеће вредности:

- 1) за слободностојећи објекат 300 m²
- 2) за двојни 400 (2 x 200 m²)
- 3) у прекинутом низу 200 m²
- 4) у непрекинутом низу 150 m²

* * *

У односу на графички приказ, могућа су извесна одступања у следећим случајевима:

- катастарске парцеле, које се задржавају, могу се припојити суседним парцелама и могуће је формирати веће парцеле за грађење уколико су на подручју исте (или компатибилне) намене;
- због специфичне конфигурације терена, јављају се и парцеле неправилног облика, као и различитих површина. За парцеле већих површина (преко 1000 m²) могуће је извршити препарцелацију уз поштовање урбанистичких критеријума (минималне површине парцела, као

и услова да нове грађевинске парцеле својим обликом, а пре свега одговарајућим приступом одговарају свим правилима струке).

* * *

На графичком приказу "План парцелације и јавних површина" у Р 1:1000 представљене су и површине од општег интереса, површине и објекти где се условима уређења утврђује обавезно јавно коришћење, и површине и објекти где је пожељно јавно коришћење.

5. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И ПРИКЉУЧЕЊЕ КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА И ИНСТАЛАЦИЈА

а) Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање водом простора обухваћеног регулационим планом биће преко постојећег водоводног система са планираним проширењем где мрежа није изграђена и местимичном реконструкцијом постојећих деоница које не задовољавају квалитативно и квантитативно планске елементе.

Водоводна мрежа предвиђа се у свим улицама у којима је данас нема. Ова мрежа биће профила Ø 100 mm и везаће се на постојећу водоводну мрежу.

Реконструкција постојеће мреже планира се на деоницама које не задовољавају квалитетом или капацитетом планске елементе, а извршиће се само местимично.

У планском периоду предвиђа се и потпуно раздвајање предвиђене мреже на прву и другу зону снабдевања. Овим ће се потпуно спречити појава високих притисака на најнижим просторима овог подручја.

Регулационим планом предвиђена водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираног садржаја у пласком периоду.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода са овог простора биће сепаратно.

Одвођење отпадних вода са простора биће преко постојећег канализационог система отпадних вода са планираним проширењем и местимичном реконструкцијом.

Планирана канализациона мрежа отпадних вода предвиђа се у свим улицама у којима је данас нема. Планирана мрежа биће профила Ø 250 mm и везаће се на постојећу.

Реконструкција постојеће мреже планира се на деоницама које не задовољавају квалитетом или капацитетом планске елементе, а извршиће се само местимично.

У планском периоду предвиђа се, због отежаног функционисања система у делу који оријентише отпадне воде према Петроварадину са две црпне станице, оријентација воде према планираном постојећу за

пречишћавање отпадних вода у Беочину, односно у Новим Лединцима. Услов за преоријентацију отпадних вода је изградња планираног постројења за пречишћавање отпадних вода.

Регулационим планом предвиђена мрежа у потпуности ће задовољити потребе одвођења отпадних вода планираних садржаја.

Одвођење атмосферских вода решиће се преко планираног канализационог система атмосферских вода.

Планирана канализација атмосферских вода оријентисаће се према Новоселском потоку, а само најужи део простора, који је и под утицајем високих вода Дунава, улиће се у Дунав преко две пумпне станице.

Планирана канализациона мрежа биће профила од $\varnothing 250$ до $\varnothing 600$ mm. Уливање атмосферских вода у поток мора бити потпуно уређено, односно мора се заштити корито потока од ерозије.

Предвиђена канализациона мрежа у потпуности ће задовољити потребе одвођења атмосферских вода са простора.

Одбрана од поплава

Одбрана од високих вода Дунава решиће се преко постојећег одбрамбеног насипа уз потребну местимичну реконструкцију.

Регулационим планом предвиђена реконструкција извршиће се на деоницама у циљу формирања стабилне и сталне одбране од појаве високих вода са вероватноћом појаве једном у сто година.

Одбрана од поплава за више водостаје спровешће се мобилном одбраном, односно надвишењем насипа.

Регулационим планом се предвиђа формирање заштитног појаса у ширини од 30 m према брањеном терену и 10 m према небрањеном у циљу заштите насипа и формирања планиране одбране. Предвиђа се и заштитни појас уз Новоселски поток. Овај појас омогућава заштиту потока, као и планирану реконструкцију у смислу регулационих радова.

На одговарајућем графичком приказу број 5.1. дефинисани су заштитни појасеви уз насип, односно поток.

6) Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање центра Сремске Каменице електричном енергијом, а уједно и веза на електроенергетски систем града и шире је ТС 110/20 kV "Нови Сад VI- Мишелук". Од ове трансформаторске станице полази 20 kV вод на који су повезане постојеће 20/0,4 kV трансформаторске станице и на њу ће се повезивати планиране трансформаторске станице. Планирана 20 kV мрежа градиће се каблирањем на местима у профилима улица како је то овим регулационим планом предвиђено.

Тренутно је у ТС 110/20 kV уграђен један трансформатор снаге 31,5 MW, чија максимална снага још није достигнута. Растом конзумног подручја ове трансформаторске станице јавиће се потреба за уградњом још једног

оваквог трансформатора. Ова трансформаторска станица тренутно је повезана на електроенергетски систем путем 110 kV далековода који повезује ТС "Нови Сад I" са ТС "Инђија", тако да је обезбеђено сигурно и квалитетно напајање ове трансформаторске станице електричном енергијом и при њеном максимално пројектованом оптерећењу, а тиме и подручја обухваћеног овим регулационим планом.

Према подацима који дају планске елементе, као и условима ЈП Електродистрибуција "Нови Сад", да би се одржало квалитетно снабдевање електричном енергијом постојећих и планираних садржаја, потребно је изградити још две дистрибутивне трансформаторске станице.

Планирана електроенергетска мрежа приказана је на посебном графичком приказу. Положај дистрибутивних трансформаторских станица дат је оријентационо на графичком приказу енергетике. Може доћи до промене положаја дистрибутивних трансформаторских станица, тако да ће тачан положај трансформаторских станица бити дат приликом издавања урбанистичко-техничких услова за њихову изградњу.

Снабдевање топлотном енергијом

Основни систем за снабдевање центра Сремске Каменице топлотном енергијом је гасификациони систем, из ког ће се топлотном енергијом снабдевати и сви планирани садржаји.

Постојећа главна мерно-регулациона станица "Сремска Каменица", која је повезана на постојећи гасовод високог притиска и путем њега на магистрални систем гасовода Југославије, остаје као основни објекат за снабдевање планираних садржаја гасом. Како је постојећи гасовод недовољног капацитета за снабдевање свих планираних потрошача, тренутно се гради нови гасовод паралелно са постојећим од улазног гасовода на ГМРС "Нови Сад" до подручја Мишелука. Изградњом овог гасовода стећи ће се услови за сигурно и квалитетно снабдевање гасом. Нова дистрибутивна гасоводна мрежа биће грађена на местима како је то у профилима саобраћајница дефинисано.

Стару дистрибутивну мрежу, у случају реконструкције, потребно је изградити од полиетиленских цеви, на месту како је то предвиђено у профилима улица или дефинисано урбанистичко-техничким условима.

Планирана гасна и електроенергетска мрежа приказане су на графичком приказу енергетике.

6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

1. Еколошки приступ

Зеленило, као биланс мелиорације средине и њених неповољних природних (клима:екстреми температуре, инсолација, смањена влажност ваздуха и тла, утицај јаких ветрова и др.) и створених утицаја (бука саобраћаја, загађеност ваздуха хемијским и механичким честицама), доприноси њиховом санирању. Ублажујући ове неповољне факторе, који у изграђеним урбаним срединама долазе до изражаја, елементи заступљеног зеленила, осим општег побољшања средине (повећана релативна влажност ваздуха, хоризонтално и вертикално измењивање ваздушних маса, прочишћавање

ваздуха и др.), доприносе и естетском и релаксирајућем доживљавању (боја, цветни колорит, мирис, шум, облик, покрет).

2. Повезаност и непрекидност зелених површина

Сплет еколошких повољности, које зеленило може да пружи, у знатној мери ће се манифестовати уколико се зеленило протеже и прожима по целом простору. Стога је битно повезати масиве зеленила Каменичког парка, Подунавља, пешачким, саобраћајним и другим правцима, са осталим зеленилом у Сремској Каменици (милицијска школа, Институт за ТБЦ, дрвореди) и даље ван ње са шумама Фрушке горе.

Уз најчешће заступљене врсте, као што су: липа, кестен, орах, у смислу традиције и обликовања, препоручује се за уске улице враћање округлог багрема, превазиђеног у градском санитарно-хигијенским, али не и у амбијенталном значењу. За храст као снажно дрво потребан је већи простор, те је његово место на ободним деловима уз Каменички парк.

Бела топола и врба треба да су и даље карактеристике вегетације која се огледа на воденој површини Дунава. Као глобална карактеристика зеленила најужег центра Сремске Каменице треба да буде примена мањих група заступљеног зеленила, да би се уситњена архитектоника, кровови и звоници цркава, могла сагледати поред крошњи дрвећа.

3. Зеленило као елемент друштвености

Сагледаване као елемент непосредног човековог простора и коришћења, зелене површине оформљене су као простори окупљања и одређених садржаја на отвореном. Овако конципирани тргови, видиковци, одморишта, осунчане и засенчене стазе пружају могућност окупљања и адекватног начина комуникације. С тим у складу, зеленило и као естетска компонента неопходна је у комплексности сагледавања коришћења простора.

4. Концепт пејзажног уређења

Уз задржавање најатрактивнијих и највреднијих постојећих елемената вегетације, основни концепт озелењавања центра Сремске Каменице односи се на успостављање непосредне зелене везе (и пешачких приступа) од самог центра ка Каменичком парку и обали Дунава. Са осталим деловима насеља, поготову на југу, зеленило треба да се повеже уличним дрворедима и линеарним низовима партерног зеленила. Старе, најстрмије и најуже улице могу остати без класичних дрвореда а са заступљеним округлим багретом или неким другим нижим дрвећем. Где постоје услови, треба неговати предбаште, као индивидуални допринос заједничком уличном простору.

Постојећи флорни амбијент треба пажљиво и са мером допунити. Партерно уређење са појединим засенченим местима биће најадекватнија код обраде макролокалитета, као што су видиковци, тргови и одмаралишта. Миришљаве цвасти и светлозелен лист обичног багрема умногоме могу допринети стварању посебних емоционалних доживљаја. Партерне просторе испред значајних објеката и споменика обрадити колоритним, цветним акцентима.

Обликовна хармонија ниске, дугачке куће може се потенцирати контрастном формом пирамидалне или пак округле крошње. Маскирање забата објеката, споредних зграда и ограда најлакше ће се спровести садњом пузавица (ампелопсис, текома, хедера). Уз беле и жуто окречене старе куће најбоље се уклапају јасне зелене крошње, те овде не треба користити сребрне форме четинара, брезу и сл.

Традиционални начин обликовања парцеле изискује и пратећу примену вегетације како по обликовању, тако и по структури. Предлаже се коришћење ораха, багрема, јоргована, воћних садница, хортензија и сл.

У оквиру парцела, где се планира изградња нових објеката, такође не треба insistирати на искључиво декоративном зеленилу. Неговани облици здравог, једноставног дрвећа и жбуња најадекватнији су оквир сваком простору, те на тај начин и најфункционалнији.

Уређење приобалног појаса треба да тече према обради самог насипа, фитоценолошким законитостима (евентуално појединачно додавање *Taxodium*) и намени простора (правци одређених визура, шетни потези и други пунктови). Праву драгоценост обалног простора може да истакне разгранато стабло аутохтоне беле тополе. Појединачно високо зеленило може се изузетно уклонити на правцима главних визура што треба пажљиво утврдити на терену. Заступљеност четинара свести на мали проценат, и то на скученим и стрмим теренима.

5. Планирана хортикултурна интервенција

Јавно градско зеленило, уз чување и реконструкцију постојеће вегетације, јасно се истиче уређењем тргова, видиковаца и попуном линеарног уличног зеленила. Осим класичних интервенција, радови озелењавања односе се на уређење лесних одрона и пешачких пролаза. Посебан вид озелењавања ускладити са условима изградње насипа уз приобално подручје и саму обалу Дунава. Овај део шеталишта повезује Лединце са Каменичком парком, Рибњаком и Петроварадинском тврђавом.

Укупна хортикултурна интервенција и подизање вегетације у центру Сремске Каменице у ствари представља повезани скуп издвојених амбијентално уређених целина (назнаке на графичком приказу). Издвојени су следећи локалитети:

- Трг са спомеником Јовану Јовановићу-Змају,
- озелењени трг под платанима (раније пијаца),
- двориште, чесма и укупан простор Музеја Змај Јове Јовановића,
- врт - предбашта здравствене станице,
- видиковац и отворене терасе ка Каменичком парку и Дунаву у оквиру објекта културе,
- простор и видиковац уз католичку цркву,
- карактеристични лесни одрони у Карађорђевој улици,
- објекат у улици Др Бранка Максимовића број 20, где је потребно заштитити вредан хортикултурни асортиман,
- аутентичан простор уз обалу потока, у улици Васе Стајића број 2,

- до сада неуређен простор уз православну цркву који омогућује хортикултурно уређење са назама потребних визура,
- парцеле два стара заштићена објекта у Карађорђевој улици које треба реконструисати са прилагодљивим елементима партерног уређења и пешачким мостом повезати са црквеном портом,
- аутохтони пејзаж десне обале Дунава са шетном стазом.

Зеленило индивидуалних парцела на целом простору представља знатну вегетациону заступљеност. У зависности од начина коришћења, положаја, стила и организације самог објекта, величине и нагиба терена, готово свака појединачна парцела има специфичне захтеве озелењавања. Посебно је овде важан избор врста приликом формирања крошњи и прилагођавања лесном подолошком супстрату, и чисто стрмом терену.

Концепт пејзажног уређења ниским травним и аутохтоним вегетацијским елементима означава начин уређења зеленог заштитног појаса уз обе стране потока.

7. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На подручју обухваћеном овим регулационим планом регистровани су следећи објекти као споменици културе:

- кућа у којој је живео и умро Јован Јовановић-Змај (Змајев музеј), Змај Јовина улица број 1, Решење о заштити број 771/48; споменик културе-непокретно културно добро од великог значаја ("Службени лист АПВ", број 28/91);
- православна црква у Сремској Каменици, иконостас и икона светог Архангела Михаила, Карађорђева улица; Решење о заштити број 1029/49;
- зграда из средине 18. века, Дунавска улица број 5, Решење о заштити број 01-378/1-75;
- кућа из 18. века, Карађорђева улица број 21, Решење о заштити број 02-317/8-82, споменик културе НКД од великог значаја ("Службени лист АПВ", број 28/91);
- споменик Јовану Јовановићу - Змају Одлука о утврђивању споменика Јовану Јовановићу - Змају у Сремској Каменици за споменика културе ("Службени гласник Републике Србије", број 37/97).

За све интервенције на овим објектима обавезно је прибављање услова Општинског завода за заштиту споменика културе или Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

Поред објеката који су заштићени Законом о културним добрима, на овом простору се још налазе објекти који су заштићени урбанистичком заштитом дефинисаном Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године а то су:

Објекти сакралне архитектуре:

- православна црква,
- католичка црква.

Објекти профане архитектуре:

- Змај Јовина улица број 1,

- Карађорђева улица број 21,23,
- Змајев трг број 1,
- Трг краља Петра I број 3 (у међувремену срушена),
- Дунавска улица број 2,4,5,
- улица Војводе Путника број 3.

Етнолошки споменици:

- улица Змајевац број 4 (у међувремену срушена),
- Школска улица број 7.

На графичком приказу број 1 који је саставни део у Документацији плана означени су и објекти за које су на основу мишљења Општинског завода за заштиту споменика културе у Новом Саду неопходни услови ове установе.

Присуство знатног броја објеката који су заштићени као урбано наслеђе на простору које је предмет регулационог плана, али и у непосредној близини (дворац Карачоњијевих са својом околином) намеће потребу за посебно пажљивим приступом у обликовању објеката без обзира што се најчешће ради о веома дотрајалом грађевинском фонду који је често изгубио аутентичне амбијенталне одлике.

Међутим, како је један од основних циљева израде овог регулационог плана унапређење квалитета и природне и изграђене средине у подручјима реконструкције, потребно је доградњом нових облика, заменом постојећих, уз чување наслеђених карактеристика, реафирмисати слојевити идентитет центра овог насеља.

У том смислу смернице за израду урбанистичко-техничких услова треба поштовати на читавом подручју, нарочито у непосредној близини објеката посебних амбијенталних одлика (горњи плато центра, Дунавска улица, окружење православне и католичке цркве итд.).

Инвеститори и извођачи радова, уколико у току грађевинских и других радова наиђу на археолошко налазиште или предмете, обавезни су да их без одлагања прекину и о налазу одмах обавесте Општински завод за заштиту споменика културе у Новом Саду, да предузму мере да се налаз не оштети или уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је нађен.

8. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ ПРОСТОРА И ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

Да би се смањила опасност од избијања катастрофалних пожара, као и тешких последица, примењена су начела урбанистичке заштите обезбеђивањем оптималног степена изграђености и спратности објеката, одстојања између објеката и размештаја радних активности.

Као превентива за смањење последица земљотреса, где се јављају физичка разарања структура, примењују се просторно-планске мере заштите (ниска спратност, мале густине насељености и формирање слободних простора).

Остале превентивне мере припадају домену мера грађевинске заштите. Правилном оријентацијом објекта такође се могу знатно ублажити последице које се могу испољити при рушењу објеката, формирању снежних или других наноса и при појави еолских ерозија земљишта.

У односу на урбану структуру планског подручја, просторно-планске мере заштите треба да обезбеде смањивање губитака у људству и материјалним добрима услед разарања, односно да:

- смање обим и степен разарања услед пожара и рушења,
- омогуће локализацију, евакуацију и отклањање последица разарања,
- повећају отпорност објеката и
- обезбеде мрежу склоништа за непосредну заштиту.

* * *

Конфигурација терена и уличне мреже, формирана у времену када није постојао моторизовани саобраћај, неповољно утиче на функционисање живота и рада у ванредним условима. То се првенствено односи на зимски период, елементарне непогоде и могућа физичка разарања (објеката и саобраћајница).

Анализа могућности одвијања саобраћаја у таквим условима показује да улица Војводе Путника, Трг Змај Јове и улица Иве Лоле Рибара могу да задовоље, док су за улице Железничку и Карађорђеву потребне посебне мере одржавања и организације саобраћаја. Стамбене улице чији су подужни нагиби већи од 10% могу се у наведеним ситуацијама искључити из саобраћаја због малих дужина и малог броја објеката, а прилази њима обезбедити као пешачки.

Приликом реконструкције коловоза и других саобраћајних површина треба планирати коловозне засторе од материјала који задовољавају одвијање саобраћаја у свим условима (носивост, храпавост, одводњавање и др.).

* * *

У случају непосредне опасности од поплава, односно у случају проглашења ванредног стања одбране од поплава, поред мера предвиђених општим и оперативним планом за одбрану од поплава, предвиђају се и следеће мере: евакуација становништва, мобилизација грађана и њихових средстава, људства и средстава предузећа и других правних лица ради спровођења мера за спасавање лица и имовине.

Земљиште између насипа за одбрану од поплава и корита водотока и на заштићеној страни у ширини од 30 m може се користити на начин којим се не угрожава спровођење одбране од поплава а у складу са планом одбране од поплава.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Подручје обрађено овим регулационим планом налази се у месној заједници за коју је Одлуком о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Нови Сад са рејоном угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима утврђен VII степен угрожености.

Истом одлуком се утврђују обавезе инвеститора за изградњу одговарајућих склоништа: за све веће

пословне објекте обавезна је изградња двонаменског склоништа основне заштите отпорности 200 kPa и капацитета 2/3 броја запослених.

Изузетак су мањи пословни објекти који морају имати склониште допунске заштите отпорности најмање 50 kPa.

За породичне стамбене објекте инвеститор се обавезује да ће градити породично склониште као склониште допунске заштите од механичког удара отпорности 30 kPa.

Морају се поштовати и следећи услови:

- сва склоништа су двонаменска. Мирнодопска намена се не утврђује регулационим планом, али би требало да буде у функцији основне намене објекта;
- ката пода склонишне јединице мора бити минимум 30 cm изнад максималног нивоа подземне воде;
- димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити у складу са капацитетом а према Правилнику о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", број 55/83);
- тачан положај склонишних јединица утврдиће се урбанистичко-техничким условима.

10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ ОСОБА

У складу са важећим прописима из ове области обезбедити услове за несметано кретање хендикепираних особа и то:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака;
- на свим пословним објектима (и објектима од општег интереса) обезбедити приступ хендикепираним особама на кату приземља спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 cm и нагиба од 1:20 до 1:10, односно 8-10%.

11. НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА⁴

- Површина подручја обухваћеног регулационим планом27,30ha
- Површина под саобраћајницама (укључујући и површине тргова и скверова)8,59 ha
- Приобаље са насипом (не укључујући заштитни појас)2,6 ha
- Нето површина блокова16,11 ha

Горњи плато центра - намењен изградњи пословно-стамбених или пословних објеката спратности П+1.

⁴ Нумерички подаци регулационог плана су представљени као оријентациони

Просторна потцелина А

- површина целине око5700 m²
- БРГП^а постојећих објеката1500 m²
- укупна БРГП (површина под објектима) ...2300 m²
под претпоставком да становање
учествује са око 30%
- **за пословни простор** се намењује≈ 1600 m²
- оријентационо планиран број станова10

Просторна потцелина Б

- површина целине око4630 m²
- БРГП постојећих објеката1850 m²
- БРГП планираних објеката1570 m²
- укупно3500 m²
- од тога за пословни простор (површина
под објектима)2300 m²
- претпостављени број станова15

Подручје намењено изградњи пословно-стамбених или пословних објеката

Низ у Карађорђевој улици од броја 11 до 17 и на Тргу краља Петра број 6

- површина под планираним објектима1400 m²
- бруто развијена грађевинска површина ...2800 m²
- површина пословног простора1400 m²
- оријентационо планиран број станова8

Објекти на Тргу краља Петра I број 2 и 3 и у Дунавској улици број 2

- површина под планираним објектима1100 m²
- бруто развијена грађевинска површина1870 m²
- површина пословног простора800 m²
- оријентационо планиран број станова6

Подручје намењено стамбеним, стамбено-пословним или пословним објектима спратности од П до П+1+Пот.

- површина под планираним објектима11560 m²
- БРГП планираних објеката18640 m²
- претпостављени број станова90
- под претпоставком да је око 30% учешће
пословног простора3000 m²

Комплекс са заштићеним објектима у Карађорђевој улици број 21 и 23

- површина комплекса ова два објекта око ...3500 m²
- површина под објектима≈ 500 m²
- површина предложеног простора намењеног
садржајима културе, угоститељства и сл. ...500 m²

Стамбени објекти са посебним амбијенталним одликама (за које је пожељна промена намене)

- а) Објекат у улици Др Бранка Манојловића број 20 (спратност По+П+1)
- површина парцеле око1300 m²
 - БРГП постојећег објекта600 m²
 - планирани садржаји културе200 m²
 - претпостављен број станова1
- б) Објекат у улици Васе Стајића број 2 (спратност П+1)
- површина парцеле око2100 m²
 - БРГП постојећег објекта400 m²
 - алтернатива: предлажу се садржаји
социјалне заштите400 m²
 - планирани број станова4

Подручје намењено постојећем породичном становању

- предвиђају се објекти спратности
од П до П+1+Пот.
- просечна величина парцела500-600 m²
- претпостављена површина под
објектима27000 m²
- претпостављена БРГП45900 m²
- планирани број станова≈ 200
- претпостављена површина пословног
простора у оквиру становања (20%)5400 m²

Подручје планирано за породично становање спратности П до П+Пот.

- површина подручја око5080 m²
- планирано 14 објеката по око120 m²
- укупно под објектима1000 m²
- укупна БРГП1700 m²
- планирани број станова20

Подручје намењено вишепородичном становању

- површина парцеле око1200 m²
- површина под објектима300 m²
- БРГП постојећих објеката спратности П+1 ...600 m²
- број станова8

Пословни простор на Тргу Змај Јове број 9

- површина комплекса око830 m²
- површина под постојећим планираним
објектима500 m²
- планирана БРГП700 m²

Пословни простор Националног парка "Фрушка гора" на Тргу Змај Јове број 1

- површина комплекса око2640 m²
- површина под постојећим објектима
(пословни простор)600 m²

^а БРГП бруто развијена грађевинска површина

Пословни простор Националног парка "Фрушка гора" у Дунавској улици број 30

- површина већег дела пословног комплекса око 2280 m²
- површина под планираним објектом (спратност П+1) 500 m²
- БРГП планираног објекта 1000 m²
- површина мањег дела пословног комплекса око ≈ 550 m²
- површина под планираним објектом 320 m²
- БРГП планираног објекта 500 m²

Пословни простор у улици 7. јула број 8

- површина комплекса око ≈ 400 m²
- површина пословног простора под објектом ≈ 150 m²

Комплекс православне цркве у Карађорђевој улици

- површина комплекса око 3400 m²
- површина под објектима 500 m²

Комплекс католичке цркве на Тргу Змај Јове

- површина комплекса око ≈ 2500 m²
- површина под објектом ≈ 250 m²

Комплекс Основне школе "Јован Јовановић-Змај"

- површина комплекса око ≈ 1,04 ha
- БРГП изграђених објеката спратности од П до П+2 3519 m²
- површина под објектима 1600 m²

Комплекс Дечје установе "Радосно детињство"

- површина комплекса око 0,31 ha
- површина под објектом око 700 m²
- површина затвореног простора (БРГП) ... ≈ 980 m²

Комплекс намењен изградњи објекта културе

- површина комплекса око 0,30 ha
- површина под објектом ≈ 2100 m²
- БРГП без гараже 3000 m²
- површина гараже у сутерену (за око 30 возила) ≈ 750 m²

Комплекс здравствене станице и апотеке

- површина комплекса око 2300 m²
- површина под постојећим објектима 300 m²
- БРГП постојећих објеката 600 m²
- површина планираног анекса 150 m²

Комплекс Змајевог музеја

- површина комплекса око 1850 m²
- површина под постојећим објектима ≈ 220 m²

Објекат месне канцеларије

- површина под објектом са припадајућом парцелом ≈ 600 m²
- површина под објектом 375 m²
- БРГП објекта спратности П+1 750 m²

Комплекс културно-информационог центра у улици 23. октобра број 2

- површина комплекса око ≈ 1130 m²
- површина под постојећим уличним објектом 200 m²
- површина под планираним дворишним објектом ≈ 210 m²
- укупна БРГП ≈ 500 m²

УКУПНИ ПОДАЦИ ЗА ЧИТАВО ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАЋЕНО РЕГУЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ

- Планирани број станова 370
(под претпоставком 1,5 стан/парцели)

Планирани број становника 1100

Површина пословног простора (БРГП):

- горњи плато центра 3900 m²
- посебни пословни комплекси 2750 m²
- у оквиру подручја становања 10600 m²

Површина под објектима (читаво подручје обухваћено регулационим планом) ≈ 58500 m²

Бруто развијена грађевинска површина 92840 m²

Степен искоришћености (Си) 21 %

Степен искоришћености (без приобаља и саобраћајница) 36 %

Коефицијент изграђености (Киз у односу на читаво подручје обухваћено регулационим планом) 0,34

Коефицијент изграђености (нето-без приобаља и саобраћајница) 0,57

Густина становања - бруто 40,29 ст/ha
- нето 68,28 ст/ha.

IV. ПРИМЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Доношењем овог регулационог плана омогућено је издавање урбанистичке дозволе за парцелацију градског грађевинског земљишта и изградњу и реконструкцију објеката.

За простор раскрснице и Трга Змај Јове, као и неизграђене слободне површине око њега условљава се доношење урбанистичког пројекта којим ће се утврдити урбанистички и технички услови одвијања саобраћаја и уређења најужег центра Сремске Каменице.

Саставни део овог регулационог плана су следећи графички прикази:

- Генерални план Града Новог Сада до 2021. године са положајем простора који је предмет регулационог плана
1. Геодетска подлога са границом подручја регулационог планаP 1:1000
 2. План разграничења јавних површина од површина друге намене и режими коришћења површина и објекатаP 1:1000
 3. Мрежа главних саобраћајница са нивелационим и регулационим решењемP 1:1000
 4. План парцелације и јавних површинаP 1:1000
 5. План мреже комуналних система и инсталација
 - 5.1. ХидротехникаP 1:1000
 - 5.2. ЕнергетикаP 1:1000
 6. План уређења зелених површинаP 1:1000
 - 6.1. План уређења и озелењавања горњег платоа центра са оквирном диспозицијом објекатаP 1:500
 7. Попречни профили нових улицаP 1:1000

Графички прикази елабората Регулационог плана центра Сремске Каменице израђени су у пет примерака оригинала и по овери ће се чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине и Секретаријату за инспекцијске послове, Јавном предузећу "Завод за изградњу Града" у Новом Саду и у Јавном предузећу "Урбанизам" завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог регулационог плана престаје да важи Одлука о Детаљном урбанистичком плану центра Месне заједнице Сремска Каменица ("Службени лист Града Новог Сада", број 12/81).

Овај регулациони план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-93/99-1-9
30. март 2001.године
НОВИ САД

Потпредседник
Нада Брегун, с.р.

92

На основу члана 35. став 3. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије" број 44/95, 23/96, 16/97 и 46/98) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001), Скупштина Града Новог Сада на XI седници 30. марта 2001. године, доноси

О Д Л У К У О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА НАСЕЉА КАЋ

Члан 1.

У Регулационом плану насеља Каћ ("Службени лист Града Новог Сада", број 8/99) одељак "5.0. Уређење насеља Каћ" у пододељку "5.1.2. Становање", у табели "3. Намена површина према планираном стању" у тачки 3. "Центар насеља", број:"3,02" замењује се бројем: "3,43, а проценат "0,46%" замењује се процентом:"0,52%".

У тачки 6. Основне школе, број: "3,31" замењује се бројем: "2,90", а проценат "0,51%" замењује се процентом "0,45%".

Под насловом "ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА ПО БЛОКОВИМА ЗА КАЋ" у тачки 41. број "0,46" замењује се бројем "0,87", а речи "основна школа" и број "0,41" бришу се:

У тачки 43. број "1,97" замењује се бројем "1,55", а број "0,98" замењује се бројем "1,40".

У пододељку "5.1.3. Центар", у првом ставу реч "једна"брише се, а број "3,17" замењује се бројем "3,43".

Став 4. мења се и гласи:

"Постојећи објекти друштвеног стандарда у центру су: библиотека, месна заједница, здравствена станица, дом омладине, простори администрације, клубови пензионера, спортиста, ловаца и други. Остали садржаји центра су трговина, занатство и угоститељство".

Став 5. мења се и гласи:

"У центру се планира изградња Светосавског дома на месту Дома омладине који се руши. За потребе формирања трга око Светосавског дома планира се препарцелација. Спајањем делова парцела 2869 и 2864 као и парцела 2865/3, 2870, 2871, 2872 и 2873 формираће се трг. Здравствена станица планира се на парцели број 2854/1 КО Каћ, на углу улица Светосавске и Војина Палексића".

У ставу 9. реч: "две" брише се.

У пододељку "5.1.4. Објекти друштвеног стандарда" текст под насловом "б) Објекти културе" мења се и гласи:

"Постојећи објекти културе у центру Каћа могу да се реконструишу. На згради библиотеке може се надоградити поткровље и тако повећати површина.

Светосавски дом треба да буде мултифункционалан тј., да омогући коришћење објекта за различите садржаје како би служио за окупљање становника свих узраста, различитим поведима. Могући садржаји у овом објекту би били културни, спортски, образовни. Унутар објекта посебно би се одвојио простор за потребе цркве.

Спратност објекта је ВП (високо приземље) - за универзалну салу и П+1- за остале садржаје. Обликовање објекта прилагодити значају, локацији и непосредном окружењу. У том циљу композициона целина објекта може имати просторне акценте до висине П+2.

За формирање трга уз Светосавски дом планира се препарцелација. Објекту Светосавског дома и објектима