



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXII - Број 24

НОВИ САД, 9. децембар 2002.

Примерак 56,00 динара

**371**

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 XXXIV седници 25. новембра 2002. године, доноси

## РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН "МАЛИ ДО" У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

### I. УВОД

Регулационим планом "Мали до" у Сремској Каменици (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 и 18/2001) намењено за породично становање и заштитно зеленило. У оквиру мреже објеката јавних служби на локалитету "Мали до" планира се изградња објекта културе (друштвени дом са библиотеком) и основне школе.

Регулационим планом утврђују се: основна намена простора, услови за уређење и изградњу површина и објеката у складу са основном наменом; регулационо и нивелационо решење са мрежом саобраћајница и комуналних инсталација; правила парцелације; услови заштите споменика културе и заштите од ратних разарања и елементарних непогода и разграничавају се јавне површине од површина друге намене.

### II. ПОЛОЖАЈ, КАРАКТЕРИСТИКЕ И УЛОГА ПОДРУЧЈА У ПРОСТОРУ ГРАДА, ОДНОС ПОДРУЧЈА СА ПРОСТОРОМ У ОКРУЖЕЊУ

Подручје за које се доноси регулациони план обухвата површину од око 11,50 ha и налази се у југозападном делу Сремске Каменице.

Ради се о просторној целини левкастог облика која се својом северном страном ослања на долину пресушеног потока и делимично реализовану улицу Мали до уз коју се налазе наслеђено породично становање и две ламеле постојећег вишепородичног становања спратности П+3.

Са источне стране се предметно подручје граничи са трасом магистралног пута Нови Сад - Рума - Шабац (М-21), а са јужне и југозападне са постојећим пољским путем (јаругом). Са запада је граница железничка пруга Беочин - Петроварадин.

### III. ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

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

За почетну тачку описа границе подручја утврђена је пресечна тачка осовине железничке пруге Беочин - Петроварадин и северна регулација улице "Мали до". Идући у правцу истока граница се поклапа са северном регулацијом поменуте улице до пресека са међом парцела број 5286/8 и 5286/1 затим се поклапа са југозападном међом парцела број 5286/1, 5271/2 и 5268/3, затим се ломи ка западу по међи парцела број 5268/4 и 5266/3 до североисточне обале потока парцела број 5278 и поклапа се са њом у правцу југоистока, до тромеђе парцела број 5278, 5809 и 5842. Из ове тромеђе граница скреће ка југозападу, по северозападној међи пута Нови Сад - Рума и са њом се поклапа до тромеђе парцела број 5809, 5759 и 535. Затим се поклапа са међом парцела број 5759 и 535, прелази пут (парцелу број 5815) и скреће ка северу по западној међи пута до пресека са јужном регулацијом планиране улице и скреће ка северозападу по регулацији планиране улице од пресека са међом парцеле број 5737, обухватајући парцелу број 5737 и долази до пресека границе парцеле број 5737 и западне регулације планиране улице. У правцу северозапада граница се поклапа са западном регулацијом планиране улице до пресека са међом железничке пруге Нови Сад - Беочин парцела број 5228 и пресеца је до осовине колосека. Идући даље ка североистоку по осовини колосека граница долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе подручја.

### IV. ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

### 1. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Графички прикази "План намена површина и режими коришћења површина и објеката" у Р 1:1000 и "Мрежа главних саобраћајница са нивелационим и регулационим решењем" у Р 1:1000 садрже прописане показатеље за реализацију површина и објеката од општег интереса као и концепцију уређења осталих површина.

Организација простора и садржаја је проистекла из основног циља плана да се на подручју које карактерише специфична конфигурација терена створе услови за уређење и изградњу површина и објеката а у складу са наменом и условима утврђеним Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године. Просторна концепција је још била условљена и постојећом парцелацијом и власничким односима, постојећом организацијом саобраћаја (физичке препреке у виду коридора железничке пруге, магисталног пута, потока итд.), елементима из

урбанистичке документације који се задржавају новим планским решењем (деобни нацрт парцела уз улицу Мали до), објектима који су изграђени без одговарајуће документације итд.

Простор је шире гледано подељен на две просторне целине односно падине од којих се северна (са нагибом од 7-25%) спушта према потоку и улици Мали до, а јужна (са нагибом од 8-10%) према железничкој прузи односно Дунаву. Сви планирани садржаји северне падине су оријентисани према улици Мали до за коју је утврђена нова регулација (довољна за регулисање потока и провлачење режиске саобраћајнице) као и продужетак према истоку. Највећи део простора намењен је породичном становању које укључује и пословање. У средишту просторне целине, између два улична низа су планирана два комплекса и то већи намењен изградњи основне школе и мањи намењен изградњи објекта културе са садржајима градског центра (јавне службе локалног нивоа, административно-пословни простор, угоститељство итд.). Реализацију садржаја ових комплекса треба да прати и адекватно уређење слободних неизграђених површина.

Уз железничку пругу задржава се пословни комплекс ауто-куће "Рускаи" коригованих граница.

Парцеле са постојећим стамбеним објектима остају и даље намењене породичном становању.

Структуру јужне падине сачињавају релативно правилни блокови намењени породичном становању. Кичма ове просторне целине је нова саобраћајница (траса постојећег пољског пута) од које се бочно рачвају стамбене улице са углавном обострано оријентисаним објектима. Саобраћајни систем употпуњује планирана саобраћајница по ободу комплекса где већ постоји пољски пут али у веома запуштеном стању. Поред становања, одговарајуће површине су намењене зонама заштитног зеленила у оквиру којих се планирају уређено дечије игралиште и простори за рекреацију.

### 1.1. Површине од општег интереса

#### Јавне службе

##### а) Комплекс намењен изградњи објекта културе и садржајима градског центра

Комплекс површине 0,18 ха намењен је изградњи објекта културе и садржаја опште градског центра који су комплементарни основној намени објекта. Као обавезни садржаји овим регулационим планом предвиђени су: универзална сала за скупове, библиотека са читаоницом и галерија, а могућа је изградња простора за различите клубове и секције, јавне службе локалног нивоа, пословно-административни простор (пошта, банке, агенције и сл.), угоститељски садржаји итд.

##### б) Комплекс намењен изградњи основне школе

Комплекс величине 0,7 ха димензионисан је на основу броја деце гравитационог подручја (од 300 до 400 ученика у једној смени). Поред школске зграде, у оквиру дворишта комплекса планирају се и спортски терени, односно вежбалишта уз адекватно уређене и озелењене слободне површине за одмор и разоноду ученика. У случају потребе ученици могу користити и спортске

терене реализоване у оквиру површина намењених заштитном зеленилу (парцеле број 5425/3, 5426/1 и 5438).

#### Заштитно зеленило (у функцији рекреације)

У оквиру површина од општег интереса налазе се зоне заштитног зеленила површине око 1,78 ха чије ће уређење зависити од положаја и улоге (функције) у простору. Зелени заштитни појас према магистралном путу за Руму, формиран у пејзажном стилу, може се користити за одмор и разоноду, а у оквиру њега треба да су уз одговарајуће зеленило укомпоноване пешачке стазе, простори за седење, видиковци итд. На парцели број 5438, површине око 0,5 ха, обавезна је реализација дечијег игралишта са потребном опремом прилагођеном датом амбијенту (клацкалице, љуљашке, пењалице). Површина која се намењује за дечија игралишта износи око 1500 m<sup>2</sup>. На овој парцели значајних димензија могућа је и изградња спортских терена које у случају потребе могу користити и ученици основне школе поред становника гравитационог подручја.

Игралишта или мање спортске терене (кошарка, одбојка и др.) је могуће реализовати у оквиру парцела број 5425/3 и 5426/1 које се налазе у непосредној близини школског комплекса.

Уређење зона заштитног зеленила уз комплексе јавних служби треба да је најдекоративнијег карактера уз одговарајуће елементе урбаног мобилијара.

Услови уређења зелених површина налазе се у посебном поглављу.

#### Уређена површина уз центар

У продужетку улице Мали до, непосредно уз комплекс објекта културе и садржаја градског центра дефинисан је простор за јавну слободну површину, као тампон зона између објекта јавних служби и породичног становања. У оквиру ове површине планиране су колско-пешачке комуникације, адекватно озелењавање и опремање урбаним мобилијаром.

Укупна површина износи 0,14 ха.

#### Површине намењене комуналним делатностима

У оквиру површина од општег интереса намењених комуналним делатностима налазе се површине утврђене за регулације саобраћајница и потока, пролазе и пешачке комуникације, коридор железничке пруге, објекте инфраструктуре итд.

Услови за њихово уређење и изградњу налазе се у посебном поглављу.

Укупна површина износи око 1,23 ха.

### 1.2. Површине за јавно коришћење

#### Пословни комплекс Ауто-куће "Рускаи"

Уз улицу Мали до и коридор железничке пруге се налази пословни комплекс ауто-куће "Рускаи" који се задржава уз проширење.

У оквиру комплекса је изграђена само хала за возила која није у потпуности завршена. Регулационим планом се омогућава изградња и других пословних објеката у

складу са потребама корисника (радионице, сервис, перионица, бензинска пумпа, административно-пословни простор итд.). Дозвољене су све намене компатибилне основној али које не угрожавају становање суседних блокова. Величина овог комплекса износи око 0,95 ха.

### 1.3. Остале површине

#### Породично становање које укључује пословање

##### а) Простор величине 0,4 ха уз улицу "Мали до"

Простор означен на графичком приказу "План наме-на површина и режими коришћења површина и објеката" у Р 1 : 1000 са А који је већ деобним нацртом подељен на осам грађевинских парцела, овим регулационим планом остаје намењен за породично становање које укључује пословање. То значи да се парцеле намењују за изградњу стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката. Уколико постоји интерес, остављена је могућност изградње и искључиво пословних објеката али за делатности које нису у супротности са наменом становања, односно које је не угрожавају.

##### б) Простор величине 0,59 ха уз продужетак улице "Мали до"

Простор означен на графичком приказу "План наме-на површина и режими коришћења површина и објеката" у Р 1 : 1000 са Б који је већ подељен деобним нацртом на грађевинске парцеле остаје намењен изградњи стамбених, стамбено-пословних или пословно-стамбених објеката. Остављена је могућност изградње и искључиво пословних објеката уколико постоји такав интерес, али за делатности које не угрожавају становање тј. уз поштовање еколошких и санитарних критеријума.

#### Блокови породичног становања (јужна падина)

Група блокова јужне падине површине 3,74 ха се намењује породичном становању. Дозвољена је изградња и пословног простора у оквиру стамбених објеката али учешће нестамбеног у укупно изграђеном простору на парцели је до 20%. Пословна делатност не сме да угрози становање.

#### Наслеђено становање

У оквиру парцела број 5420 и 5428/1 означених на графичком приказу "План наме-на површина и режими коришћења површина и објеката" у Р 1 : 1000 са а и б задржава се наме-на породичног становања. Како се на парцели број 5420 налазе два стамбена објекта, обавезна је њена препарцелација. Уколико не дође до препарцелације парцеле, регулационим планом се предлаже промена наме-не виле с почетка ХХ века у туристичко-угоститељски објекат.

Укупна површина ових парцела износи 0,33 ха.

#### Зоне заштитног зеленила

На подручју обухваћеном границама регулационог плана налазе се површине (око 2 ха) које се намењују

заштитном зеленилу за које није утврђен општи интерес. Корисници грађевинског земљишта свих парцела и даље могу да их користе као воћњаке, баште, ливаде итд.

Забрањена је изградња објеката у оквиру ових површина.

Услови за уређење зелених површина се налазе у посебном поглављу.

## 2. РЕЖИМИ КОРИШЋЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

### (Услови за изградњу и уређење планираних садржаја)

Режими коришћења површина као и услови за изградњу објеката са свим аналитичко-геодетским елементима, регулационим и нивелационим решењем (зоне изградње у оквиру јавних површина, висинске регулације, регулационе и грађевинске линије итд.) представљени су на графичким приказима "План наме-на површина и режими коришћења површина и објеката" у Р 1 : 1000 и "Мрежа главних саобраћајница са нивелационим и регулационим решењем" у Р 1 : 1000.

### 2.1. Површине од општег интереса

#### Јавне службе

##### а) Комплекс намењен изградњи објекта културе и садржајима градског центра

Комплекс се планира на делу парцеле број 5427/12 и површине је око 0,18 ха. Обавезна је реализација грађевинске локације у целисти.

Максимално дозвољена зона изградње је дефинисана грађевинским линијама које се крећу од 5 до 10 м у односу на регулацију улица.

Остали услови изградње су следећи:

- максимално дозвољени Си је 50%,

- спратност објекта је до П+1+Пк,

- обавезно је гаражирање или паркирање возила у оквиру комплекса,

- не предвиђа се изградња посебних помоћних објеката, односно сви садржаји треба да су у оквиру јединственог габарита објекта.

##### б) Комплекс намењен изградњи основне школе

Комплекс величине 0,7 ха планира се на делу парцеле број 5427/12 и парцела број 5425/1, 5426/3, 5427/13, 5427/14, 5430/1 и 5430/2. Обавезна је реализација комплекса у целисти. Максимално дозвољена зона изградње је дефинисана грађевинским линијама, а потребно је поштовати и следеће услове:

- максимално дозвољени Си је 30% а спратност је до С+П+1 (уколико се планира раван кров) или до С+П+1+Пк,

- у оквиру комплекса обавезна је изградња фискултурне сале а у школском дворишту планира се изградња спортских терена - вежбалишта. Слободне површине морају бити адекватно уређене и озелењене.

### Уређена површина уз центар

За јавну слободну површину уз центар условима уређења предвиђа се одговарајућа обрада партерних површина (пре свега колско-пешачких комуникација), и примена декоративног зеленила и елемената урбаног мобилијара (клубе, канделабри и корпе за смеће).

## 2.2. Површине за јавно коришћење

### Пословни комплекс ауто куће "Рускаи"

Пословни комплекс се задржава коригованих граница које су последица утврђивања регулације према улици Мали до, железничкој прузи и проширења комплекса на парцелу број 5446.

Пословна хала, изграђена супротно важећој планској документацији, прихвата се планским решењем.

Зона изградње је дефинисана грађевинским линијама.

Максимално дозвољена Си је 40% а спратност планираних објеката до П+1.

Гаражирање и паркирање возила је у оквиру комплекса.

Део парцеле према прузи и ван границе зоне изградње се уређује као заштитно зеленило.

## 2.3. Остале површине

### Породично становање које укључује пословање

#### а) Простор величине 0,4 ха уз улицу Мали до (означен на графичком приказу "План намене површина и режими коришћења површина и објеката" у Р 1 : 1000 са А)

Грађевинске парцеле утврђене деобним нацртом задржавају се у постојећим границама. За пословне објекте дозвољава се њихово удвајање.

Остали услови за изградњу и уређење:

- објекти се постављају на грађевинску линију 5 м удаљену од регулације,

- гаражирање и паркирање возила је у оквиру парцела а прилаз парцелама је са режијске саобраћајнице,

- максимално дозвољени Си је 40% а спратност објеката до П+1+Пк,

- пословни простор, помоћне просторије, гараже и др. могу бити смештени у склопу објеката, као анекс главног уличног објекта или као посебан објекат према дворишту.

#### б) Простор величине 0,59 ха уз продужетак улице Мали до (означен на графичком приказу "План намене површина и режими коришћења површина и објеката" у Р 1 : 1000 са Б)

И на овом уличном потезу грађевинске парцеле утврђене деобним нацртом задржавају се у постојећим границама. За пословне објекте дозвољава се њихово удвајање.

Услови за изградњу и уређење су идентични као под а), с тим што се објекти постављају степенасто у односу на регулациону линију. Грађевинска линија је од 3 до 5 м удаљена од регулационе.

### Блокови породичног становања (јужна падина)

Грађевинске парцеле блокова породичног становања ће се формирати на основу правила парцелације које се налазе у посебном поглављу.

Услови за изградњу и уређење планираних парцела су следећи:

- објекти се постављају на грађевинску линију удаљену од 3 до 5 м од регулационе линије. Изузетно, уколико услови терена, односно конкретне локације то захтевају положај објекта може да одступи од правила и дефинисаће се урбанистичко-техничким условима,

- максимална спратност објеката је С+П+1 а препоручује се П+Пк,

- максимално дозвољени Си је 30 - 40% у зависности од величине парцеле и спратности објеката (развијена корисна површина на парцели породичне куће не сме бити већа од 480 m<sup>2</sup>),

- поред слободностојећих, планом је дозвољена изградња и двојних објеката за које важе исти услови изградње,

- сви помоћни простори као и гараже морају бити решени у склопу објекта или евентуално анекса према улици (гаража) који може бити постављен на регулациону линију,

- гаражирање или паркирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле,

- у оквиру заштиног појаса гасовода забрањена је изградња објеката.

### Наслеђено становање

а) ПАРЦЕЛА БРОЈ 5420 (уз ауто сервис "Рускаи", означена на графичком приказу "План намене површина и режими коришћења површина и објеката" у Р 1 : 1000 са а)

Нов стамбени објекат спратности П+1+Пк, изграђен без одговарајуће документације задржава се.

У случају да на парцели остају два стамбена објекта обавезна је њена препарцелација.

За вилу са почетка XX века која поседује извесне амбијенталне одлике утврђује се режим који одговара објектима Б категорије зоне урбанистичке заштите (како је дефинисано Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године) али без могућности надоградње, односно задржава се постојећа спратност објекта у случају потпуне реконструкције. Постојећи помоћни објекти се уклањају како би се ослободио предпростор виле и омогућило адекватно уређење слободних површина. До уклањања ових помоћних објеката постоји могућност њиховог текућег одржавања.

- б) ПАРЦЕЛА БРОЈ 5428/1 (означена на графичком приказу "План намене површина и режими коришћења површина и објеката" у Р 1 : 1000 са б)

У оквиру парцеле се задржавају постојећи стамбени и помоћни објекти. Дозвољена је њихова реконструкција или замена у оквиру постојећих габарита и спратности уз могућа одступања до 10%.

#### Услови који важе за целокупно подручје регулационог плана:

1. На основу инжењерско-геолошке карте ширег подручја, овај простор је означен као погодан за изградњу.

Могућа је изградња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција (дозвољено оптерећење 2,5 - 2,0 кР/см<sup>2</sup>).

Обзиром да су ово оријентациони подаци, за ниво пројектовања на овом локалитету потребно је извршити додатна истраживања теренских услова.

На основу детаљних геомеханичких истраживања, издаће се урбанистичко-технички услови објеката, саобраћајница и инфраструктуре.

2. Урбанистичко-техничким условима ће се утврдити тачан положај објеката, величина габарита и спратност на основу услова за уређење и изградњу објеката утврђени овим регулационим планом. Растојање основног габарита објеката и линије суседне грађевинске парцеле утврђује се на основу Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације ("Службени гласник Републике Србије", број 37/98) и против-пожарних услова о минималној ширини пролаза у двориште.

На читавом подручју регулационог плана, уколико услови терена то дозвољавају, дозвољена је изградња сутерена, под условом да укупна спратност не пређе три етажe.

Урбанистичко-техничким условима ће се утврдити могућност изградње сутерена.

3. Реализацију објеката од општег интереса (основна школа, објекат културе са садржајима градског центра) треба да прати одговарајуће уређење јавних неизграђених површина. За све ове површине предвиђа се адекватно партерно уређење:

- попличавање стаза, прилаза објектима, простора за организовање културно-уметничких манифестација на отвореном; летњих башта (у оквиру комплекса објекта културе) итд.,
- опремање урбаним мобилијаром (клупе, канделабри, корпе за смеће, информациони стубови, ограде где су неопходне итд.),
- озелењавање које је прилагођено намени и функцији у простору (дрвореди, пејзажно уређење зона заштитног зеленила, декоративна вегетација и цветне апликације у оквиру појединачних комплекса итд.),

- изградња игралишта или спортских терена итд.

Иако се ради о међусобно независним површинама и комплексима у простору, неопходно је да се обликовним и стилским усаглашавањем свих наведених просторних елемената стекне слика јединственог простора, да он делује уравнотежено и хармонично као јединствена урбанистичко-архитектонска целина.

Архитектура објеката од општег интереса треба да буде одмерена уз примену најквалитетнијих материјала и мора одговарати њиховом основном карактеру и намени, односно значају и положају у простору. Новим објектима треба да се унапреди квалитет амбијента овог простора, односно стварају се нови обликовни или висински репери.

4. Приликом пројектовања стамбених или стамбено-пословних објеката треба обратити пажњу на архитектонско обликовање објеката, обраду фасаде и уклапање у амбијент, односно неопходно је применити традиционалне елементе обликовања.

Обавезна је примена косих кровних равни (дводни или сложени). Употребљавати искључиво трајан и квалитетан аутохтони грађевински материјал, са или без површинске обраде (нпр. зидна платна од опеке у комбинацији са малтерисаним и бојеним површинама).

Бојење објеката је у валерима топлих боја традиционалних за војвођанску кућу или у белој боји.

Приликом пројектовања објеката, није дозвољена примена еклектичких или псеудоисторијских архитектонских елемената или детаља као што су: куле, торњеви, високе зидане ограде са "тешким" стубовима итд.

Предлажу се просторни облици и архитектура објеката карактеристични за Војводину а нарочито шумовите делове Срема и то примена тремова (са дворишне и уличне стране), дводних кровова као и кровова "кућа на шоп" (кров се према забату завршава троугластом површином), богато декорисаних забата, стубова скулптурних облика и сл. Уколико денивелација терена то омогућава са уличне стране остављати улазе у подруме.

Потенцирати употребу дрвета, и што је посебна особеност кућа у Срему, архитектоснке елементе и детаље израђене од дрвета декорисане резбарењем различитих геометријских облика (стубове и парапете на трему, забате и сл.). У обради дрвета користити и поступак касетирања на пример на масивним вратима итд.

5. Планирана препарцелација се за поједина подручја утврђује на основу правила парцелације<sup>1</sup> и претпостављених оптималних вредности као што су: ширина парцеле од 14 м, просечна величина парцеле око 500 м<sup>2</sup> итд. Урбанистички показатељи дати су у посебном одељку текста "Нумерички подаци регулационог плана".

<sup>1</sup> У Документацији регулационог плана се налази графички приказ "Урбанистичко решење" где је и графички представљена концепција блокова намењених породичном становању. Предложено решење није обавезујуће али представља проверу просторних капацитета, односно потенцијала подручја.

6. На основу примера карактеристичног пресека јужне падине блокова породичног становања организоваће се садржаји и њихова оријентација у зависности од теренских услова. Код утврђивања положаја стамбених објеката треба водити рачуна о могућности прилаза гаражама које су у склопу објекта.<sup>2</sup>

### 3. УСЛОВИ ЗА РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПЛАНОМ САОБРАЋАЈА

#### а) Опис терена са нивелацијом

Подручје обухваћено регулационим планом налази се на брежуљкастом терену чији се нагиб креће од 5% до 25% (просечан нагиб износи око 12%). Коте просечног терена крећу се од 120 m до 170 m надморске висине тако да је оваква конфигурација имала значајан утицај на предлог урбанистичког решења.

Да би се остварила могућност реализације и функционисања саобраћајних и инфраструктурних система (чија се улога заснива на потребама корисника) испитивано је више могућности трасирања уличне мреже и услова одводњавања атмосферских и отпадних вода.

Као оптимално предложено је решење где улична мрежа омогућава рационално коришћење земљишта за изградњу стамбених и других објеката, без значајних интервенција на терену (усека, насипа, вештачких објеката итд.). Поред тога значајан утицај имали су и услови утврђени важећим прописима о безбедном одвијању саобраћаја, пре свега о хоризонталном и вертикалном вођењу нивелета коловоза. У том смислу се предвиђа да уздужни нагиб коловоза износи од 0,2 до 12%, а ширине улица од 10 до 12 m. Нивелете коловоза крећу се од 125 до 165 m и највећим делом уклапају се у постојећи терен.

Обзиром да је терен у нагибу и до 25% регулационим планом предвиђа се да се објекти поставе до 5 m од регулационе линије улица али ће се њихов тачан положај и коте сутерена и приземља утврдити урбанистичко-техничким условима.

Да би се обезбедили прилази парцелама и изградња комуналних инсталација предлаже се да у хоризонталном погледу на приближно истој нивелети буду коловози и тротоари (поред њих), а да се у оквиру регулације улица нивелета прилагоди постојећем терену. На овај начин оствариће се функционално и рационално решење, без израженијих промена постојеће конфигурације терена.

#### б) План саобраћаја

Простор обухваћен регулационим планом са источне стране ограничава магистрални пут М-21 Нови Сад - Рума - Шабац (М-21), са северне стране улица Мали до, са западне стране железничка пруга Беочин - Петроварадин и планирана улица дуж постојећег атарског пута.

С обзиром на ранг магистралног пута, планирани простор није директно повезан са њим, већ је контакт са

градском уличном мрежом преко улице Мали до, као и преко планиране улице дуж постојећег атарског пута и даље уз пругу Беочин - Петроварадин ка југу, где се преко подвожњака испод пруге Беочин - Петроварадин планирана улица повезује са улицом Иве Лоле Рибара.

Улична мрежа простора обухваћеног регулационим планом формирана је на основу постојеће уличне мреже (улица Мали до), постојећих атарских путева, конфигурације терена и делом планиране уличне мреже у оквиру претходног плана овог простора.

Регулација улице Мали до прилагођена је већ урађеној парцелацији као и потребама регулисања потока. Стамбене улице унутар простора обухваћеног регулационим планом су ширине од 10-16 m што је у највећој мери условљено конфигурацијом терена која је такође директно одредила и нивелационо решење.

С обзиром на ширине регулација улица и на намену простора, паркирање се планира у оквиру парцела.

Уз железничку пругу Петроварадин - Беочин предвиђен је заштитни појас ширине 25 m.

### 4. УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАНУ ПАРЦЕЛАЦИЈУ

Подручје које се обрађује регулационим планом представља углавном неизграђено градско грађевинско земљиште.

На графичком приказу "План парцелације и приказ површина од општег интереса" у Р 1:1000 дати су сви елементи постојећих парцела које се задржавају у непромењеном облику, предлог решења нових грађевинских парцела као и остали елементи (координате осовинских тачака, котиране ширине планираних регулационих линија и сл.) који су потребни за израду деобног нацрта овог подручја.

Новом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање парцелације уз све интервенције и корекције неопходне ради пре свега утврђивања површина од општег интереса али и површина планираних за остале садржаје (становање, пословни комплекси итд.).

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

#### 1) Задржавање постојећих катастарских парцела

Примењује се на целом подручју обухваћеном регулационим планом и то у случајевима када постојеће парцеле својим обликом (површина, ширина уличног фронта) задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

То се првенствено односи на просторе А и Б у улици Мали до који су намењени породичном становању које укључује пословање. Грађевинске парцеле утврђене деобним нацртом се задржавају у постојећим границама али се за пословне објекте дозвољава њихово удвајање.

#### 2) Обавезним припајањем две или више катастарских парцела

Примењује се на целом подручју обухваћеном регулационим планом и то у случајевима када

<sup>2</sup> Документација регулационог плана

једна или све катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

На графичком приказу "План парцелације и приказ површина од општег интереса" у Р 1:1000 представљен је комплекс намењен изградњи основне школе који је формиран од више парцела или делова парцела и чија је реализација обавезна у целости.

Спајањем две или више катастарских парцела или њихових делова раније извршене парцелације добијени су блокови подручја породичног становања за које се утврђују правила парцелације.

### 3) Обавезном препарцелацијом постојећих катастарских парцела

Спроводи се у следећим случајевима:

- када су неопходне интервенције ради успостављања нових регулационих ширина улица и коридора железничке пруге, односно несметаног одвијања саобраћаја,
- приликом формирања површина и објеката од општег интереса (основна школа, објекат културе, заштитно зеленило),
- када постојеће катастарске парцеле (блокови породичног становања јужне падине) имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила:

#### за слободностојеће објекте:

- величина парцела је минимално 300 m<sup>2</sup> и максимално 600 m<sup>2</sup>,
- ширина уличног фронта је минимално 12 m.

#### за двојне објекте:

- величина парцеле је минимално 200 m<sup>2</sup> и максимално 400 m<sup>2</sup>,
- ширина уличног фронта је минимално 8 m.

Изузетно, уколико се приликом препарцелације јаве парцеле и већих површина (специфична конфигурација терена, блокови већих дубина итд.) толерисаће се одступање од правила.

Препоручује се да у поступку препарцелације просечна величина парцела буде од 450 до 500 m<sup>2</sup> а ширина уличног фронта 14 m.

Уколико на парцели а (парцела број 5420) наслеђеног становања не дође до промене намене старе виле из стамбене у туристичко-угоститељску, обавезна је њена препарцелација на два дела, с тим да мањи део не буде површине испод 600 m<sup>2</sup>.

## 5. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И ПРИКЉУЧЕЊЕ КОМУНАЛНИХ ОБЈЕКТА И ИНСТАЛАЦИЈА

### а) Хидротехника

#### Снабдевање водом

Снабдевање водом биће преко планиране водоводне мреже. Реконструкција постојеће водоводне мреже извршиће се на деоници у улици Мали до.

Планирана водоводна мрежа предвиђа се у свим новопланираним улицама и биће профила Ø 100 mm. Планирана водоводна мрежа повезаће се на постојећу водоводну мрежу и представљаће функционалну целину.

Регулационим планом предвиђена водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних садржаја и дата је на графичком приказу "План мреже комуналних система и инсталација" у Р 1:1000.

#### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода предметног простора биће сепаратно.

Одвођење отпадних вода биће преко планираног затвореног канализационог система за одвођење отпадних вода.

Планирана канализација отпадних вода изградиће се у новопланираним улицама и биће профила од Ø 250 mm до Ø 300 mm и повезаће се на постојећу канализациону мрежу отпадних вода Сремске Каменице.

Оријентација отпадних вода условљена је постојећим нагибима терена.

Одвођење атмосферских вода предметног простора биће преко планираног затвореног канализационог система. Планирана канализација атмосферских вода изградиће се у новопланираним улицама и биће профила од Ø 250 mm до Ø 500 mm. Оријентација канализацијом прихваћених атмосферских вода највећим делом биће према Новоселском потоку а мањим према потоку Мали до.

Део деонице потока Мали до треба да се измести и на овом делу се предвиђа његово зацевљење. Низводни део деонице потока Мали до ће се уредити а оставља се могућност зацевљења и ове деонице потока Мали до.

Регулационим планом предвиђена сепаратна канализациона мрежа у потпуности ће задовољити потребе одвођења укупних вода са овог простора.

Регулационим планом предвиђена канализациона мрежа приказана је на графичком приказу "План мреже комуналних система и инсталација" у Р 1:1000.

### б) 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 6 - 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 повезати планирана трансформаторска станица. Планирана 20 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица како је то 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 уградњу још једног оваквог трансформатора. Ова трансформаторска станица је тренутно повезана на електроенергетски систем путем 110 kV далековода који повезује ТС "Нови Сад 1" са ТС "Инђија" и обезбеђује сигурно и квалитетно напа-

јање 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" по захтеву инвеститора а на основу услова ЈП Електродистрибуција "Нови Сад" може градити посебна дистрибутивна трансформаторска станица.

Положај свих трансформаторских станица је приказан на графичком приказу "План мреже комуналних система и инсталација" у Р 1:100.

Места ових трансформаторских станица су дата оријентационо, док ће тачан положај бити одређен приликом издавања урбанистичко-техничких услова у складу са енергетским условима дистрибутера електричне енергије.

### Снабдевање топлотном енергијом

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

Постојећа ГМРС Сремска Каменица (главна мерно-регулациона станица) 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. Нова дистрибутивна гасоводна мрежа ће бити 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 у урбанистичко техничким условима.

Како преко подручја обухваћеног овим регулационим планом пролази гасовод високог притиска за исти је према Генералном плану Града Новог Сада до 2021. године предвиђен енергетски заштитни коридор.

Планирана гасоводна и електроенергетска мрежа приказане су на графичком приказу "План мреже комуналних система и инсталација" у Р 1:1000.

## 6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Заштитне зоне зеленила успоставиће се пре свега у циљу спречавања ерозије. Вегетацијом треба да је покривено 3/4 површине. Избор садница треба да је одговарајући (дубок кореном систем) са отпорношћу на услове средине, ветар и начин одржавања. Избор врста треба да се креће у спектру аутохтоног асортимана (грабић, храст китњак, руј, клен, јасен, ситнолисна липа, црни бор, дафина, тамарис и др.).

Зоне заштитног зеленила су формиране уз појас потока, магистралног пута за Руму, саобраћајнице, али и у централном подручју уз планирани комплекс основне школе. На парцели број 5438 планира се дечије игралиште али у зависности од будућих потреба корисника дозвољена је изградња и мањег спортског терена, што се односи и на парцеле број 5425/3 и 5426/1. Заштитни појас уз магистрални пут се формира у пејзажном стилу и користи се за одмор и разоноду, а у оквиру њега су укомпоноване пешачке стазе, простори за седење и видиковци. Опрема за дечија игралишта

треба да буде прилагођена датом амбијенту (клацк-алице, љуљашке, пењалице и др.).

Корисници парцела намењених зони заштитног зеленила и даље могу да их користе као воћњаке, баште, ливаде и сл. У оквиру ових површина забрањена је изградња објеката.

Осим заштитне улоге зеленило треба да има естетску и делом рекреативну улогу, јер овакве површине могу да послуже и као места за шетњу, игру и одмор.

Зеленило уз саобраћајнице састоји се од дрвореда листопадног дрвећа, а у зависности од ширине попречног профила и његовог садржаја поставља се двострани или једнострани дрворед. Оплемењивање уличног зеленила зависиће и од активности самих становника у смислу уређења и садње (цвећа и декоративног шибља) и касније одржавања зеленила стамбених улица. Такође је важно ускладити поставку дрвореда са колским прилазом објекту.

Уређење комплекса намењеног објекту културе и садржајима градског центра са уређеном површином уз сам центар треба да се заснива на подизању парковске вегетације, декоративној обради партера и постављању колско пешачких комуникација. На овако формираној површини неопходна је примена одговарајућих елемената урбаног мобилијара.

У оквиру уређења школског комплекса предвидети изградњу спортских терена (вежбалишта) и слободне зелене површине уз одговарајуће елементе урбаног мобилијара. При подизању спортских терена треба искористити денivelацију терена за трибине и простор отвореног амфитеатра.

Све наменске површине као што су делови за одмор, игралишта и школски врт треба поставити у односу на школску зграду тако да не долазе у међусобни сукоб и не ометају наставу. Основу озелењавања чини ободни зелени заштитни појас. У школски круг треба да се унесе што више зеленила, јер се тиме повећава асимилациона вредност не само овог простора већ и шире околине. При избору садног материјала приоритет се даје врстама са већом хигијенском и биолошком вредношћу.

Пословни комплекс ауто куће "Рускаи" такође треба да садржи зелени заштитни појас по ободу целог комплекса, а декоративну вегетацију поставити уз управну зграду, прилазе и на улазном делу комплекса.

Пејзажна обрада кућних вртова неопходна је из разлога јер се блокови формирају на косом терену. У кућном врту треба да буду заступљене врсте високог декоративног листопадног и четинарског дрвећа. С обзиром на веома погодну пластику терена, косине се могу украсити вишегодишњим цвећем и ниском зимзеленом вегетацијом у комбинацији са подзидима и степеницама. Како би простор био живописнији у кућном врту могу се садити и воћне саднице лепих боја цветова, а ограде и терасе треба да су обрасле негованим цветајућим пузавицама или ружама.

## 7. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У оквиру границе регулационог плана нема објеката који уживају заштиту по Закону о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94).



Међутим, због могућности постојања потенцијалног археолошког налазишта на овом простору, извођачи радова имају обавезу да, као меру заштите, изврше претходно сондажно археолошко ископавање терена.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

## 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: оптималан степен изграђености и спратности објеката, растојања између објеката, планирање прилаза објектима и одговарајући размештај радних активности.

Као превентива за смањење последице земљотреса где се јављају физичка разарања објеката примењују се просторно планске мере заштите (ниска спратност, мале густине насељености, формирање слободних простора, ширина регулација саобраћајница минимално 12 m).

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

Због специфичне конфигурације терена, планиране саобраћајнице су различитих нагиба. Коловозне засторе треба планирати од материјала који задовољавају одвијање саобраћаја у свим условима (носивост, храпавост, одводњавање и др.).

## 9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Простор обухваћен овим регулационим планом се налази на подручју за које је Одлуком о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима број 82-20/92 од 27. маја 1992. године утврђен VII степен угрожености.

Истом одлуком се утврђују обавезе инвеститора за изградњу одговарајућих склоништа и то: за све веће пословне објекте обавезна је изградња двонаменског склоништа основне заштите отпорности 200 kPa и капацитета 2/3 од броја запослених.

Број места у склоништу основне школе не може бити мањи од једне петине броја запослених и једне петине броја ученика према капацитету у једној смени.

Мањи пословни објекти 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 наме-на 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;
- урбанистичко-техничким условима ће се одредити микролокација, капацитет, величина, отпорност, мирнодопска намена, положај у односу на површину тла у складу са Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13, година СХVII) и у договору са органом надлежним за послове одбране.

## 10. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ ОСОБА

У складу са важећим прописима из ове области потребно је 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 или објектима јавних служби обезбедити приступ хендикепираним особама на коту приземља спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 cm и нагиба од 1:20 до 1:10, односно 8-10%.

## 11. НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Укупна површина обухваћена границом регулационог плана .....11,50 ha

### 1. Површина комплекса намењеног изградњи објекта културе и садржајима градског центра .....П око 0,18 ha

Под претпоставком да је спратност П+1+Пк а

Си = 50%, површина под објектом износи..... 900 m<sup>2</sup>

Бруто грађевинска површина<sup>3</sup> ..... 2430 m<sup>2</sup>

### 2. Површина комплекса намењеног изградњи основне школе... 0,7 ha

Простор је довољан за 300-400 ученика у једној смени

Под претпоставком да је спратност С+П+1 (С+П+1+Пк) а

Си = 30%, површина под објектом школе износи око ..... 2100 m<sup>2</sup>

а БРГП је ..... 4200 m<sup>2</sup>

### 3. Површина пословног комплекса ауто-куће "Рускаи".....0,95 ha

Површина под објектом износи око..... 645,00 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> У даљем тексту се бруто грађевинска површина означава са БРГП.

а БРГП је . . . . . 1200,00 m<sup>2</sup>  
У оквиру пословног комплекса је могуће  
изградити још око 3150 m<sup>2</sup> под објектом.

Киз . . . . . 0,3  
За ово подручје се планира за око 14 становника  
Нето густина становања. . . . 43 ст/ха.

#### 4. Породично становање које укључује пословање

**Укупна површина простора А и Б износи 0,99 ха**

Регулационим планом се прихвата парцелација већ извршеног деобног нацрта односно 20 формираних грађевинских парцела.

Под претпоставком да је просечна површина под објектом око 150 m<sup>2</sup> а БРГП 250 m<sup>2</sup> добијају се следећи показатељи:

- укупна површина под објектима . . . . . 3000 m<sup>2</sup>  
- укупна БРГП . . . . . 5000 m<sup>2</sup>

Си износи око 30,3%

Киз износи око 0,50.

Уколико се претпостави да ће се реализовати у просеку 1,5 стан по објекту и да просечно домаћинство има 3 члана, ово подручје ће имати око 90 становника.

Нето густина становања је 30,9 ст/ха.

#### 5. Блокви породичног становања (јужна падина)

**Укупна површина простора . . . . . П око 3,74 ха**

Претпостављени број грађевинских парцела<sup>4</sup>

- за слободностојеће објекте . . . . . 61 парцела  
- за двојне објекте . . . . . 14 парцела.

Укупно 75 парцела са 68 објеката од којих су 7 двојни.

Просечна величина парцеле . . . . . 500 m<sup>2</sup>.

Под претпоставком да је просечна површина под објектом око 120 m<sup>2</sup> а БРГП је око 200 m<sup>2</sup> (за спратност П+Пк) добијају се следећи показатељи:

укупна површина под објектима . . . . . 9000 m<sup>2</sup>

Си износи око 25%

Киз износи око 0,40.

Уколико се претпостави да ће се реализовати у просеку 1,5 стан по објекту и да просечно домаћинство има 3 члана, ово подручје ће имати око 337 становника.

Нето густина становања је 90,1 ст/ха.

#### 6. Наслеђено породично становање

**Простори а и б су укупне површине . . . . . 0,33 ха**

Површина под објектима . . . . . 500 m<sup>2</sup>

БРГП . . . . . 300 m<sup>2</sup>

Си (без помоћних објеката) . . . . . 0,15%

#### Укупни урбанистички показатељи за подручја породичног становања

У оквиру подручја је могуће формирати око 98 грађевинских парцела просечне површине 515 m<sup>2</sup> за око 91 објекат (од којих су 7 двојни).

Подручје се планира за око 440 становника

Нето густина становања . . . . . 87,15 ст/ха

Бруто густина становања (у односу на читаво подручје) . . . . . 38,5 ст/ха

### V. ПРИМЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Доношење овог регулационог плана омогућава издавање урбанистичке дозволе за изградњу објеката и уређење грађевинског земљишта на подручју обухваћеном овим регулационим планом.

Предметно подручје није геомеханички испитивано а на основу инжењерско-геолошке карте ширег подручја простор је означен као погодан за изградњу. Издавању урбанистичко-техничких услова објеката, саобраћајница и инфраструктуре претходиће детаљно геомеханичко испитивање тла.

Саставни део овог регулационог плана су следећи графички прикази:

1. Геодетска подлога са границом поручја плана . . . . . 1:1000
2. План намена површина и режими коришћења површина и објеката . . . . . 1:1000
3. Мрежа главних саобраћајница са нивелационим и регулационим решењем . . . 1:1000
4. План парцелације и приказ површина од општег интереса . . . . . 1:1000
5. План мреже комуналних система и инсталација
  - 5.1. Снабдевање водом и одвођење отпадних и атмосферских вода . . . . . 1:1000
  - 5.2. Енергетика . . . . . 1:1000
6. План озелењавања јавних површина . . . . . 1:1000
7. Попречни профили улица . . . . . 1:100.

Графички прикази Регулационог плана "Мали до" у Сремској Каменици 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 инди-

<sup>4</sup> Претпоставка на основу графичких приказа "Урбанистичко решење" у оквиру Документације РП-а

видуалног становања "Мали до" у Сремској Каменици ("Службени лист Града Новог Сада", број 6/89 и 3/94).

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: 35-34/2002-1-9  
25. новембар 2002. године  
НОВИ САД

*Председник*  
**Борислав Новаковић, с.р.**

## 372

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 XXXIV седници 25. новембра 2002. године, доноси

### **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, СРЕМСКЕ И МАКСИМА ГОРКОГ У НОВОМ САДУ**

#### 1. УВОД

Блок између улица Железничке, Максима Горког, Сремске и Трга царице Милице је део центра Новог Сада. Налази се у непосредној близини Булевара ослобођења који је осовина новог центра града, а оивичавају га Железничка улица - традиционални правац и веза између старог и новог центра и улица Максима Горког једна од најпрометнијих и најзначајнијих саобраћајница града.

Блок је у већем делу реализован изградњом низа нових објеката уз улице Железничку и Максима Горког, али је потребно све промене до којих је током реализације дошло посебно у дворишном делу уклопити у могуће решење целине и потребно је дефинисати услове под којима се преостали објекти блока, из улице Сремске и са Трга царице Милице могу заменити, односно поново изградити.

Површина обухваћена урбанистичким пројектом износи 1,83 ха, бруто, а нето површина блока без саобраћајница 1,1 на нето.

Урбанистичким пројектом простора између улица Железничке, Сремске и Максима Горког у Новом Саду (у даљем тексту - урбанистички пројекат) обухваћено је подручје које је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000 и 18/2001) намењено општеградском центру и становању у зони мешовите намене.

#### 1.1. Граница обухвата урбанистичког пројекта

Подручје које се обухвата урбанистичким пројектом налази се у КО Нови Сад II унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђује се осовинска тачка на укрштању осовина улица Железничке и Сремске. Идући у правцу југоистока граница се поклапа са осовином Сремске улице до укрштања са осовином улице Максима Горког тачка број 3575, затим се ломи ка западу по осовини улице Максима Горког до укрштања са осовином Железничке улице и скреће ка североистоку при чему се поклапа са осовином Железничке улице до укрштања са осовином Сремске улице које је утврђено за почетну тачку описа границе подручја.

## 2. УСЛОВИ И ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

Блок између улица Железничке, Максима Горког, Сремске и Трга царице Милице је мали блок збијене ивичне изградње са објектима спратности од П до П+5+М, мешовите или чисто пословне намене и са заједничком гаражом у унутрашњости блока.

### 2.1. Објекти блока

#### 2.1.1. Објекти који се трајно задржавају

Трајно се задржавају ободни објекти блока са бројевима: у улици Сремској број 2; у улици Железничкој бројеви 33, 35, 37, 39, 41 и 43; у улици Максима Горког 1 и 1 А и на Тргу царице Милице бројеви 4 и 6.

Сви ови објекти се задржавају без промене, с тим да се за објекте старије изградње - у улици Сремској број 2 (парцела број 907) и у улици Железничкој број 35 (парцеле број 914/1 и 914/2) које имају таване дозвољава активно коришћење поткровља - без промене висине венца, без надзитета и без промене нагиба крова у делу према улици. Код објекта у улици Железничка број 35 прихвата се и трајно се задржава доградња дворишног крила П+1+Пк која је реализована у оквиру сопствене парцеле број 914/1 а на ивици према парцели број 912/1. Не прихвата се и мора се уклонити започета доградња другог дворишног крила према парцели број 920/1 (како је дато у ситуацији).

У средишту блока се налази објекат двоетажне гараже који се такође трајно задржава.

#### 2.1.2. Објекти који се замењују-нови објекти

Објекти који се могу срушити и заменити новим су: пословни објекат на углу улица Железничке и Сремске, (Железничка број 25, продавница "Сидро") и објекти мешовите намене (пословно стамбени) у улици Сремској број 4 и на Тргу царице Милице број 2.

*Услови за изградњу нових објеката су следећи:*

- На углу **улица Железничке и Сремске** (Железничка број 25, парцела број 908) планиран је нови објекат пословне или мешовите намене, спратности П+3+М или П+3+Пк са сутереном.

Нови објекат треба да оствари просторно повезивање са постојећим објектима на које се наслања - коте венца, елементи обликовања и друго. Из Железничке улице у приземној етажи објекат мора имати локале, а из Сремске може а не мора, с тим да се у приземљу не планира становање.

Гаражирање возила треба да се оствари у што је могуће већој мери у оквиру самог објекта у приземљу или сутерену. Сутерен објекта може користити целу расположиву површину парцеле.