

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11 и 121/12) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XII седници 22. марта 2013. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА РУМЕНАЧКОМ УЛАЗНОМ ПРАВЦУ У НОВОМ САДУ**

### **1.0. УВОД**

#### **1.1. Циљ израде плана**

На основу планиране намене простора утврђене Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план) и карактера постојећег стања израђен је план детаљне регулације простора за пословање на Руменачком улазном правцу у Новом Саду (у даљем тексту: план) са циљем да се:

- омогући изградња и уређење површина јавне намене и површина друге намене, на најрационалнији начин,
- омогући оптимално решење за уређење простора и изградњу објеката, добијено на основу анализе стања и промена у простору и анализе могућности развоја подручја и циљева уређења у складу са условима утврђеним Генералним планом,
- легализују бесправно изграђени објекти, који су уклопљени у просторно решење (сем објеката у регулацијама саобраћајница и инфраструктурним коридорима).

#### **1.2. Основ за израду плана**

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора за пословање на Руменачком улазном правцу у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 55/09) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XX седници 29. децембра 2009. године.

Основ за израду плана је Генерални план који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона, и План генералне регулације

простора за пословање у северозападном делу града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 45/11) (у даљем тексту: План генералне регулације).

Генералним планом планирају се следеће намене простора: пословање на улазним правцима и заштитно зеленило.

Планом генералне регулације планирају се следеће намене простора: пословање на улазним правцима, пословање у зони централних функција, станице за снабдевање горивом, породично становање, комуналне површине, заштитно зеленило, јавна служба Научни институт за ветеринарство "Нови Сад" и трансформаторска станица "Нови Сад II".

### **1.3. Граница плана и обухват грађевинског подручја**

Грађевинско подручје које је обухваћено планом налази се у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад IV и КО Руменка унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка број 1 која се налази на граници КО Нови Сад IV и КО Руменка на тремеђи парцела бр. 2401, 2379/1 (КО Нови Сад IV) и 4431 (КО Руменка). Од тачке број 1 у правцу југозапада граница прелази у КО Руменка, прати северну границу парцеле број 4431 и долази до тачке број 3 на тремеђи КО Руменка, КО Футог и КО Нови Сад IV. Од тачке број 3 граница прати границу КО Футог и КО Нови Сад IV и долази до тачке број 4 на пресеку границе КО Футог и КО Нови Сад IV и осовине пута Нови Сад - Врбас. Од тачке број 4 у правцу југоистока граница прелази у КО Нови Сад IV, прати осовину пута Нови Сад - Врбас и долази до тачке број 5 на пресеку осовине пута Нови Сад - Врбас и границе КО Нови Сад IV и КО Нови Сад I. Од тачке број 5 у правцу североистока граница прати границу КО Нови Сад IV и КО Нови Сад I и долази до тачке број 6 на пресеку са јужном границом железничке пруге. Од тачке број 6 правцем северозапада граница прати јужну границу железничке пруге, и долази до почетне тачке описа границе грађевинског подручја.

Површина обухваћена планом је 68,96 ha.

### **1.4. Положај, место и карактеристике грађевинског подручја обухваћеног планом**

Простори на улазно-излазним правцима уз Руменачки пут представљају просторе намењене пословним активностима, нарочито за развој терцијарних делатности и производног занатства, као и за делатности које представљају садржаје центара. Овај простор је опремљен инфраструктуром и погодан је за развој предузетништва.

Обухваћени простор налази се између Руменачког пута и железничке пруге, планиране главне саобраћајнице и границе грађевинског подручја града Новог Сада.

Са јужне стране Руменачког пута налази се Градско гробље и стамбено насеље Сајлово. Северно од железничке пруге је заштитно зеленило, површина за хидротехничке захвате уз Канал Дунав - Тиса - Дунав и део радне зоне "Север I".

На овом простору, где су до скоро били салаши и пољопривредно земљиште, започела је бесправна изградња привредних и стамбених објеката, за чију легализацију су се стекли услови 2003. године, када је за овај простор донет Регулациони план пословања на улазном правцу "Руменачки пут" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 8/03 и 12/03). Овим планом формирана је стамбена потцелина дуж улице на парцели број 2386/2, ради санације бесправно саграђених објеката.

Велики број објеката пословања је изграђен на терену према важећој планској документацији, и за значајан део простора је спроведена парцелација према пројектима парцелације.

Планирани радни простори подлежу еколошкој провери у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон и 43/11 - УС) и Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09).

На овом простору уз Руменачки пут налази се Научни институт за ветеринарство "Нови Сад". Преко постојећег комплекса прелази траса планиране градске саобраћајнице на објекту, тј. надвожњаку изнад железничке пруге, тако да се планира измештање постојећег комплекса на нову локацију.

Ограничавајући фактори који су утицали на предлог решења за овај простор су: заштитни појас уз пругу Суботица–Нови Сад–Београд, ширине 25 m, заштитни коридор од 15 m са обе стране уз далековод 110 kV, заштитни коридор далековода 35 kV у појасу од 10 m са обе стране. Ограничавајући фактор је и заштитни појас водовода, ширине 3 m.

## **2.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **2.1. Концепција уређења простора**

Бруто површина грађевинског подручја које је обухваћено планом, износи 68,96 ha, нето површина грађевинског подручја је 58,43 ha (84,73%), а површина намењена саобраћајницама је 10,53 ha (15,27%).

У оквиру подручја обухваћеног планом, највеће површине намењене су пословању, комуналним делатностима и заштитним зеленим површинама, а мање здравственој служби, становању, инфраструктури и саобраћајним површинама, према графичком приказу "План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја" у Р 1:2500.

**Пословање обухвата:**

- објекте производног занатства и трговине спратности П до П+2 (П+2 (3)) уз Руменачки пут), индекс заузетости парцеле до 50%;
- централне функције, са објектима трговине, угоститељства и услужног занатства, спратности П+1 до П+2, индекс заузетости парцеле до 50%, индекс изграђености парцеле од 1 до 1,5;
- објекте Индустрије меса "Матијевић" спратности П до П+2 (П+2 (3)) уз Руменачки пут, индекс заузетости парцеле до 50%.

**Комуналне делатности:**

- објекти комуналне делатности спратности П до П+2, индекс заузетости парцеле до 50%.

**Зелене површине су:**

- заштитне зелене површине, планиране уз простор ТС "Нови Сад II" и на простору јужно од пруге према графичком приказу "План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја" у Р 1 : 2500;
- сквер - слободна озелењена површина, на делу парцеле број 500/1 КО Нови Сад IV, према графичком приказу.

**Здравствене службе:**

- преко постојећег комплекса Научног института за ветеринарство "Нови Сад", прелази траса планиране градске саобраћајнице на објекту, тј. надвожњаку изнад железничке пруге; из тог разлога комплекс се измешта на нову локацију;
- планира се комплекс Научног института за ветеринарство "Нови Сад", спратности П до П+2, са индексом заузетости парцеле до 50% и индексом изграђености парцеле од 1 до 1,5.

**Становање:**

- породично становање, настало санацијом бесправне изградње, планира се уз стамбену улицу у блоку 9, спратности до П+1+Пк, индекс заузетости парцеле до 40% и индекса изграђености до 1,2.

**Саобраћајне површине и површине инфраструктуре:**

- саобраћајне површине обухватају све постојеће саобраћајне површине, тј. Руменачки пут ( Државни пут II реда број 107 од km 069+300 до km 071+300 тј. бивши Државни пут II реда број 102) и остале планиране саобраћајнице као и планирану обилазницу на објекту са укрштањем са пругом у два нивоа,, аутобуске станице и проширења регулација са паркинзима дуж планираних саобраћајница;

- трафостаница "Нови Сад II" заузима посебан комплекс са заштитним зеленилом на деловима околних парцела. Заштитни коридори су уз далеководе који воде од трафостанице.

## **2.2. Подела на просторне целине, намена земљишта и локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат**

Руменачки пут са планираном мрежом улица и железничком пругом створиће саобраћајну мрежу, која ће формирати грађевинске блокове. Простор је подељен на 12 грађевинских потцелина.

**Блок 1** је потцелина у којој се налазе: производно занатство и трговина, станица за снабдевање горивом, трансформаторска станица "Нови Сад II" и заштитне зелене површине. У овом блоку налазе се и два заштитна коридора уз далеководе, и постојећи комплекс Научног института за ветеринарство "Нови Сад"(који се измешта у блок 2).

Условљава се израда урбанистичког пројекта за комплекс намењен производном занатству и трговини уколико се планира само комплекс производног занатства и трговине, без станице за снабдевање горивом на парцели број 474/1 КО Нови Сад IV. У случају да је планирана намена парцеле комплекс станице за снабдевање горивом, или комплекс станице за снабдевање горивом и комплекс производног занатства и трговине, не условљава се израда урбанистичког пројекта.

**Блок 2** се пружа уз железничку пругу и намењен је за заштитне зелене површине, производно занатство и трговину, планирани комплекс Научног института за ветеринарство "Нови Сад" и комуналне делатности. Део заштитних зелених површина чини заштитни појас пруге.

Потцелина 2а је намењена за производно занатство и трговину, Научни институт за ветеринарство "Нови Сад" и заштитне зелене површине са заштитним појасом пруге.

Потцелина 2б намењена је за комуналне делатности.

**Блокови 3, 5, 11 и 12** су намењени производном занатству и трговини.

Блок 11 обухвата парцеле намењене за производно занатство и трговину и за заштитне зелене површине. Заштитне зелене површине обухватају појас до 60 m, који се једним делом налази у режиму заштитног појаса пруге.

**Блок 4** је намењен скверу.

**Блокови 6, 7 и 8** су намењени за централне функције. У блоку 7 налази се станица за снабдевање горивом.

**Блок 9** је намењен породичном становању спратности објекта П+1+Пк и настао је санацијом бесправне изградње.

**Блок 10** обухвата површине намењене комплексу Индустрије меса "Матијевић" и заштитним зеленим површинама.

### 2.3. Нумерички показатељи

Табела: Нумерички показатељи

|                                                         |                       |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| Укупна бруто површина простора који је обухваћен планом | 68,96 ha              |
| Нето површина                                           | 58,43 ha              |
| Просечан индекс заузетости парцеле (бруто)              | 28,56%                |
| Укупно под објектима (сви објекти)                      | 197000 m <sup>2</sup> |
| Број станова                                            | око 170               |
| Број становника                                         | 510                   |
| Нето густина                                            | 9 ст/ha               |
| Бруто густина                                           | 7ст/ha                |

Табела: Намена земљишта

|                                                                 | Површина<br>ha | %     |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|-------|
| <b>ПОСЛОВАЊЕ</b>                                                | 38,42          | 55,71 |
| Производно занатство и трговина                                 | 26,35          | 38,21 |
| Централне функције, трговина, угоститељство и услужно занатство | 2,62           | 3,80  |
| Индустрија меса "Матијевић"                                     | 9,45           | 13,70 |
| <b>КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ</b>                                     | 2,26           | 3,28  |
| <b>ЗДРАВСТВЕНЕ СЛУЖБЕ</b>                                       | 2,05           | 2,97  |
| Научни институт за ветеринарство Нови Сад                       | 2,05           | 2,97  |
| <b>СТАНОВАЊЕ</b>                                                | 1,17           | 1,70  |
| <b>ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b>                                          | 12,48          | 18,10 |
| Сквер                                                           | 0,41           | 0,60  |
| Заштитне зелене површине                                        | 12,07          | 17,50 |
| <b>ИНФРАСТРУКТУРА</b>                                           | 11,44          | 16,59 |
| ТС "Нови Сад II"                                                | 0,91           | 1,32  |
| Саобраћајне површине                                            | 10,53          | 15,27 |
| <b>СТаница за снабдевање горивом</b>                            | 1,14           | 1,65  |
| <b>ПОВРШИНА ОБУХВАЋЕНА ПЛАНОМ</b>                               | 68,96          | 100   |

### 2.4. План регулације и нивелације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1 : 2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајнице: целе парцеле у КО Нови Сад IV: бр. 467/4, 472/6, 472/7, 473/4, 473/5, 473/6, 474/3, 474/4, 475/2, 476/3, 476/4, 477/2, 479/2, 485/4, 486/5, 492/2, 493/2,

494/4, 495/2, 496/2, 497/2, 498/2, 500/2, 500/3, 844/1, 846/4, 864/3, 868/1, 2379/8, 2379/9, 2386/2, 2386/5, 2386/6, 2386/10, 2386/13, 2386/14, 2387/3, 2387/5, 2388/2, 2388/7, 2388/9, 2389/3, 2389/8, 2389/10, 2391/3, 2391/4, 2391/7, 2393/3, 2394/2, 2394/11, 2394/14 и делови парцела у КО Нови Сад IV: бр. 463, 464/1, 464/2, 464/3, 465/1, 466/1, 467/1, 492/1, 494/1, 494/2, 495/1, 496/1, 497/1, 498/1, 500/1, 846, 861/3, 861/9, 863/2, 864/2, 894, 2380, 2381, 2382, 2384, 2385, 2387/4, 2389/5, 2389/6, 2390, 2392/2, 9957, целе парцеле у КО Руменка: бр. 4040/2, 4042/3, 4057/3, 4057/4, 4431 и делови парцела у КО Руменка: бр. 4038/2, 4039, 4041/4, 4045, 4046, 4047, 4048, 4049, 4050, 4051, 4052, 4053, 4054, 4055, 4056, 4058;

- комуналне делатности: целе парцеле у КО Нови Сад IV: бр. 2387/1, 2387/2, 2389/4, 2389/7 и делови парцела у КО Нови Сад IV: бр. 2389/5, 2389/6;
- Научни институт за ветеринарство "Нови Сад": цела парцела у КО Нови Сад IV: број 2388/1 и део парцеле у КО Нови Сад IV: број 2389/2;
- сквер: део парцеле број 463 у КО Нови Сад IV;
- заштитне зелене површине: целе парцеле у КО Нови Сад IV: бр. 474/2, 474/7, 475/1, 475/4, 476/1, 476/2, 476/11, 478/1 и део парцеле у КО Нови Сад IV: број 861/3;
- трансформаторска станица "Нови Сад II": целе парцеле у КО Нови Сад IV: бр. 474/5, 474/6, 475/3, 475/5, 475/6, 476/8, 476/9, 476/10, 476/12, 476/13, 477/1 и 478/8;
- трансформаторска станица : део парцеле КО Нови Сад IV број 2392/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1:2500, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу. На земљишту остале намене постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном услед промене регулационих линија улица. Грађевинске парцеле се најчешће формирају деобом постојећих парцела, под условима датим у овом плану.

Граница КО Руменка и Нови Сад IV дели комплекс Индустрије меса "Матијевић" на два дела, а након измене границе катастарских општина планира се формирање једне грађевинске парцеле.

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 81,50 до 84,00 m (железничка пруга). Преовлађујућа кота терена је 82,50 m н.в.

Нивелете планираних саобраћајница су прилагођене терену.

Простор између саобраћајница уредиће се тако да кота заштитног тротоара објекта буде око 0,20 m виша од нивелете саобраћајнице, а планиран попречни пад од

2 %, што подразумева минималне земљане радове у смислу равнања терена и расподеле земљане масе.

План нивелације урађен је на основу катастарског плана размере 1 : 2500 у КО Нови Сад IV и Државне карте размере 1 : 5000 у КО Руменка. Пре реализације плана потребно је извршити геодетско снимање терена у висинском погледу. Планом нивелације дате су коте прелома нивелете осовина саобраћајница, интерполоване коте и нагиб нивелете.

## **2.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре**

### **2.5.1. Саобраћајна инфраструктура**

Равничарски терен, постојећи саобраћајни коридори и положај постојећих легално и нелегално изграђених објеката утицали су на планирано саобраћајно решење.

Све планиране улице су, преко раскрсница на Руменачком путу повезане са градском и ванградском путном мрежом, и оне захтевају изградњу коловоза са две саобраћајне траке (ширине 5,5 или 6 m) за одвијање двосмерног саобраћаја. Изузетак је Руменачки пут (у већем делу је већ формиран коловоз са четири саобраћајне траке) где је потребно продужити профил са четири саобраћајне траке и разделним острвом све до границе грађевинског подручја. То значи да се планира изградња још једног паралелног надвожњака изнад железничке пруге Нови Сад - Озаци - Богојево и реконструкција постојећег, а све у циљу да се омогући одвијање друмског саобраћаја испод поменутих надвожњака. Тиме ће се укинути постојећа раскрсница која се налази југоисточно испред надвожњака, а добити денивелисана, без укрштања саобраћајних токова. По свом облику она ће бити погодна и за евентуално организовање окретнице аутобуса јавног градског превоза путника. Такође се планира четворокрака кружна раскрсница Руменачког пута и Булевара Европе. У другој фази ова раскрсница се планира као денивелисана. Техничко решење ове раскрснице по фазама биће дефинисано у оквиру идејног пројекта и студије оправданости.

Дуж Руменачког пута ( Државни пут II реда број 107 од km 069+300 до km 071+300 тј. бивши Државни пут II реда број 102) протеже се разделно острво које се укида на четири места и то на раскрсницама са следећим улицама:

- Горње Сајлово од km 069+793;
- Доње Сајлово од km 070+244;
- улаз у Градско гробље од km 070+773 и
- планирана градска магистрала (продужетак Булевара Европе) код Научног института за ветеринарство „Нови Сад“ од km 071+300.

Поред овога планиран је и прикључак код 070 km+033.

У свим улицама, поред коловоза планира се изградња тротоара ширине од 1,6 до 3 m, а дуж примарне саобраћајне мреже (Руменачки пут) и изградња бициклистичких стаза ширине 2 m, које ће омогућити корисницима овог простора комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања, као и директну везу са осталим деловима

града. Прикључење на Руменачки пут код осовинске тачке 10343 се планира само за бициклисте и пешаке. Тиме ће се целокупни простор северно од Руменачког пута повезати и за кориснике ових видова саобраћаја.

Планом се секундарна улична мрежа утврђује тако да обезбеђује рационално коришћење земљишта за изградњу свих врста објеката, функционисање саобраћаја, као и објеката комуналне инфраструктуре. Тежило се успостављању ортогоналне саобраћајне мреже, што је у највећој мери и постигнуто. На тај начин ће се створити услови за рационално коришћење грађевинског земљишта (формирање четвороугаоних блокова). Непосредно пре прикључења на Руменачки пут код осовинских тачака 5205 и 4234, планирају се кружне раскрснице. Ово геометријско решење обезбеђује безбедније одвијање саобраћаја (мање конфликтних тачака), као и успорење локалних токова пре укључења на примарну градску мрежу.

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели, по табели норматива паркирања (даје се у прилогу) у зависности од функције објекта. У складу са овим, паркирање у оквирима регулација улица је приоритетно планирано за посетиоце објеката. Улично паркирање се планира обострано уз коловозе само у делу код Градског гробља, с обзиром на релативно мали обим динамичког саобраћаја који се очекује у односу на пропусну моћ саобраћајница.

## **2.5.2. Водна инфраструктура**

### **Снабдевање водом**

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

Примарна водоводна мрежа која је изграђена на Руменачком путу, профила Ø 400 mm, и у источном делу простора профила Ø 600 mm планом се задржава, уз могућност реконструкције и измештања у профилу улице, а према планираном распореду инсталација.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже у свим постојећим и планираним улицама. Планирана секундарна мрежа биће профила Ø 100 mm и повезаће се на постојећи примарни водовод на Руменачком путу.

Планира се заштитни појас уз постојећи и планирани примарни водовод профила Ø 600 mm, који се налази на површинама остале намене. Заштитни појас биће ширине 3 m, односно по 1,5 m обострано, мерено од осовине цевовода.

Потребе за технолошком водом решаваће се локално, преко бушених бунара на парцели корисника.

Положај и капацитети постојеће и планиране водоводне мреже дати су у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

## **Одвођење отпадних и атмосферских вода**

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

Канализациона мрежа отпадних вода изграђена је дуж дела Руменачког пута и на њу су прикључени постојећи објекти.

Планира се изградња примарне канализационе мреже отпадних вода на Руменачком путу, профила Ø 300 mm и Ø 400 mm, с обзиром да су капацитети постојеће канализационе мреже у потпуности искоришћени.

На Руменачком путу планира се изградња црпне станице отпадних вода.

Секундарна канализациона мрежа отпадних вода ће се изградити у свим постојећим и планираним улицама, биће оријентисана на планирану примарну мрежу дуж Руменачког пута. Планирана секундарна канализациона мрежа отпадних вода биће профила Ø 250 mm.

У комплексу Индустрије меса "Матијевић" планира се изградња постројења за прераду отпадних вода.

Уколико квалитет отпадних вода будућих пословних објеката не буде задовољио услове Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад за прикључење на градски канализациони систем, планира се изградња локалних постројења за прераду отпадних вода у оквиру комплекса.

Атмосферска канализација изграђена је на Руменачком путу, профила Ø 600 mm и Ø 900 mm.

Атмосферске воде ће се одвести затвореном канализационом мрежом према постојећој примарној мрежи на Руменачком путу. Секундарна канализациона мрежа атмосферских вода изградиће се у свим постојећим и планираним улицама и биће профила од Ø 250 mm до Ø 600 mm.

Постојећа и планирана мрежа омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода будућих корисника простора.

Положај и капацитети постојеће и планиране канализационе мреже дати су у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

## **Подземне воде**

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 79,00 до 81,20 m н.в.;
- минимални ниво подземних вода од 75,00 до 77,60 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је северозапад-југоисток са смером пада према југоистоку.

### **2.5.3. Енергетска инфраструктура**

#### **Снабдевање електричном енергијом**

Ово подручје снабдеваће се електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/35 kV "Нови Сад 2". Ова трансформаторска станица електричном енергијом напаја дистрибутивну ТС 35/10 kV "Индустријска". Преласком на двостепени систем трансформације електричне енергије ТС 35/10 kV "Индустријска" ће постати разводно постројење (РП) 20 kV, а напајање електричном енергијом биће из ТС 110/20 kV "Нови Сад 2" и РП 20 kV "Индустријска". Од ових електроенергетских објеката ће полазити 20 kV мрежа до ТС 10(20)/0,4 kV које ће напајати нисконапонску мрежу. Планирана 10(20) kV мрежа и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем, на местима у профилима улица како је то овим планом дефинисано.

Ради обезбеђења квалитетног напајања будућих садржаја потребно је изградити одговарајући број нових ТС 20/0.4 kV и кабловску 20 kV мрежу до њих. Овај број трансформаторских станица зависиће од потреба за електричном енергијом појединих просторних целина. Нове ТС могу се градити на парцелама свих намена, као слободностојеће или у оквиру пословних објеката, у приземљу објекта. До нових ТС је потребно обезбедити колски прилаз ширине мин. 3m (и висине 3,8 m у случају постојања пасажа) за пролаз возила за редовно и хаваријско одржавање.

У ТС 110/35 kV "Нови Сад 2", која се налази на овом подручју, долази 110 kV далековод из ТС 400/220/110 kV "Нови Сад 3", као и далековод 35 kV из ТС 110/35 kV "Нови Сад 1 - Лединци". У заштитним коридорима далековода није дозвољена изградња објеката. Далековод 35 kV је потребно демонтирати и изградити подземно у регулацијама постојећих и нових саобраћајница, а док се то не реализује морају се поштовати услови заштите коридора у ком се он налази.

#### **Снабдевање топлотном енергијом**

Основни систем за снабдевање топлотном енергијом биће гасификациони систем. Овај простор снабдеваће се гасом са постојећег гасовода изграђеног дуж Руменачког пута. Овај гасовод је путем мерно-регулационе станице прикључен на постојећи гасовод средњег притиска радне зоне "Север II".

Да би се обезбедило снабдевање топлотном енергијом свих садржаја потребно је изградити дистрибутивну гасоводну мрежу до будућих објеката. Уколико се укаже потреба за већим количинама топлотне енергије могућа је и изградња средњепритисне мреже и мерно-регулационих гасних станица на парцелама намењеним пословању. Постојећи гасовод уз Руменачки пут могуће је изместити у коридор дефинисан планираним попречним профилем.

Оставља се могућност потрошачима који се не прикључе у гасификациони систем да се снабдевају из локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије. Посебно се препоручује што већа употреба обновљивих извора енергије (соларни

топлотни колектори, геотермалне пумпе итд.) ради повећања енергетске ефикасности, односно смањења енергетске потрошње.

#### **2.5.4. Мере енергетске ефикасности изградње**

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност искоришћења геотермалне енергије бушењем бунара и употребом топлотних пумпи за пренос енергије од извора до циљног простора;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

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

#### **2.5.5. Телекомуникације**

##### **Систем фиксне телефоније и кабловски дистрибутивни систем**

Ово подручје ће бити прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу на Детелинари или на продужене степене (мини-централне) које не захтевају велику површину, односно могу се постављати у оквиру објеката. Капацитет система на овом подручју је довољно велики да омогући коришћење телефонског сигнала свим будућим корисницима. Да би се то омогућило потребно је до свих објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. У плану је и изградња новог оптичког кабла по траси постојећег међумесног кабла на Руменачком путу.

У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

## **Системи мобилне телефоније**

Ово подручје је у потпуности покривено сигналом мобилне телефоније сва три постојећа оператора. На подручју нема изграђених антенских система мобилне телефоније. Они се могу постављати уз поштовање свих правилника, техничких прописа и препорука који регулишу ову област. Посебно поштовати препоруку Светске здравствене организације.

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

### **2.6.1. Правила за уређење саобраћајних површина**

Сва саобраћајна решења у плану морају бити усклађена са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају испуњавати путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/2011).

За све интервенције (изградња или реконструкција) саобраћајних прикључака и инсталација које се воде кроз земљишни појас Руменачког пута (Државни пут II реда број 107) морају се тражити услови ЈП "Путеву Србије" Београд, за израду пројектно-техничке документације и сагласности, приликом којих ће се дефинисати нови чворови и стационаже државног пута у складу са Уредбом о категоризацији државних путева.

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча. Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним" плочама - префабрикованим танкостеним пластичним (или сл.) елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

Коловоз и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

У улицама чији је попречни профил шири од 8 m најмања ширина тротоара је 1,6 m. Најмањи радијус кривина у уличној мрежи саобраћајница препоручује се да буде 6 m, а на саобраћајницама где саобраћају возила јавног градског превоза путника, радијус кривина не сме бити испод 8 m.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,3 m до 2,5 m, а дужина од 4,6 m (са препустом и препоручује се због уштеде простора) до 5 m. Уколико се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг - места мора бити 5,5 x 2 m.

Приликом изградњи нових и уређења постојећих паркинга обавезно сачувати и заштитити постојеће дрвеће.

### **2.6.2. Правила за уређење водне инфраструктуре**

Водомер сместити у просторију за водомер у оквиру објекта, или у склониште за водомер ( водомерни шахт).

Склониште за водомер сместити ван регулације улице и на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Прикључни канализациони шахт ( ревизиони шахт) сместити ван регулације улице и на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Прикључење сутеренских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

### **2.6.3. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу**

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из трансформаторске станице. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај ОММ-а прибавити од Електродистрибуције "Нови Сад".

### **2.6.4. Услови за прикључење на гасоводну мрежу**

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

### **2.6.5. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу**

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

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

## **2.7. План уређења зелених површина**

У оквиру комплекса за пословање (Индустрија меса "Матијевић", кречана "Белко", грађара и др.) и комуналних делатности, зеленило треба да је заступљено минимум 25% и то у виду заштитног појаса и декоративне вегетације уз управне објекте.

Ободом комплекса обавезна је поставка зеленог заштитног појаса, који ће се формирати од обликованих форми стабала (пирамидалних, ваљкастих и сл.) високог листопадног и четинарског дрвећа. Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом декоративном вегетацијом и травнатим површинама. Паркинг просторе за путничке аутомобиле потребно је покрити крошњама високог листопадног дрвећа, док код оних за теретна возила треба водити рачуна о висини крошње због високе каросерије и маневрисања.

Простори везани за трговину, занатство и угоститељство садржаће углавном декоративну вегетацију са потребним партерним уређењем. Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи озелењеним зидовима, декоративним жардинијерама и цветним стубовима. Паркинзи уз ове комплексе такође треба да су покривени крошњама високог листопадног дрвећа и да су повезани са дрворедима који прате све веће улазне саобраћајнице чинећи део мреже зеленила града.

Простор намењен производном занатству и трговини у блоку 1 у источном делу уз планирану обилазницу, има квалитетну вегетацију коју је потребно максимално сачувати и уклопити у ново решење. На овим просторима такође је потребно допунити слободне површине декоративном вегетацијом и подићи зелене заштитне појасеве који би били повезани са околним заштитним зеленилом.

Узани појас становања треба да буде одвојен зеленим оградама и дрворедима уз саобраћајницу, од околних намена.

Заштитне зелене површине планирају се у североисточном делу овог простора, њих треба да чини густ склоп високог листопадног дрвећа и шибља у виду шумског склопа монокултуре или мешовите састојине. У зони заштитног пружног појаса ширине 25 m планира се садња високе и ниске вегетације, осим на 8 m од колосека пруге где је забрањено озелењавање.

Слободна озелењена површина - сквер (4), која се граничи са блоковима чија је намена пословање, треба да садржи декоративно партерно зеленило на травнатим површинама. У овом блоку се планира партерна вегетација због прегледности саобраћајница, као и због енергетског коридора који ову површину пресеца. Паркинг просторе уз суседне блокове обавезно треба да прате дрвореди високог листопадног дрвећа.

У оквиру свих планираних намена земљишта, унутар енергетских коридора (далеководи), искључује се садња високе вегетације.

## **2.8. Заштита градитељског наслеђа**

**Научни институт за ветеринарство Нови Сад, Руменачки пут бр. 20** је на списку претходне заштите.

За овај комплекс, који је у предлогу за утврђивање за споменик културе, важе следеће мере заштите:

- на основу Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр.71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон), објекти унутар комплекса не смеју се оштетити или уништити, већ се интегрално чувају и одржавају;
- на све интервенције, евентуалне промене изгледа, намене или допуне унутар комплекса надлежан је Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, који се стара о културним добрима, прописујући конзерваторско-рестаураторске услове за спровођење мера техничке заштите. Након добијених услова, потребно је исходovati сагласност Завода на сву пројектно-техничку документацију.

### **Културно-историјски подаци**

Зграде на Руменачком путу некада број 6, данас 20 су подигнуте после одлуке Скупштине Матице српске из 1928. године да се ова важна културна институција пресели из своје дотадашње зграде на Тргу ослобођења бр. 2 у зграду Завода Марије Трандафил на Ханском плацу. За Завод – дом за сирочад је било предвиђено да се зида нов објекат ван града.

Велика једноспратна зграда заузима централни положај у простору, са партерном административном кућом на десној страни и осталим помоћним објектима неправилно распоређеним на плацу. Основа ове једноспратнице је у облику ћириличног слова Ш са ризалитно истакнутим угаоним деловима. Фасаде су рашчлањене низом вишеделних отвора са сецесијском декорацијом у плиткој малтерској пластици. Вертикале при угловима су плитко фуговане у имитацији камених квадера. Сокл је висок и истакнут са једноставним подрумским прозорима. Отвори у низу имају профилисане оквири са фронтонима неправилног облика и парапетним пољима са по једним флоралним орнаментом. Улазни отвори су на предњој и задњој фасади, истакнутих оквири и богато декорисаних фронтонa. Кровна конструкција главне зграде је сложена са накнадно урађеним низом баца, покривена бибер црепом. Унутрашњи простор је адаптиран за истраживања и друге потребе Ветеринарског завода.

Партерна, данас административна зграда Завода постављена је десно од главне једноспратнице у близини ограде и капије. Основа јој је квадратна са по три отвора на свакој фасади. Делови зидног платна (плитки пиластри) фуговани су у имитацији камених квадера. Улазна врата су издигнута за три степеника са богато декорисаним оквиром. Урађена су у комбинацији дрвета и стакла са полукружним надсветлом. Оквир им је истакнут у имитацији квадера са завршцем и троугластим фронтоном издигнутим у линији крова. Малтерска пластика је идентична оној на главној згради. Кровна конструкција је сложена, покривена бибер црепом. На фасадама изведеним у стилу сецесије је у плитко истакнутим малтерским пољима на више места исписана година градње (1929).

У дну плаца је партерни, помоћни објекат, правоугаоне основе са интересантном дрвеном конструкцијом трема (стубови са пајантама). Просторије су биле одвојене са по једним отвором и излазом на трем. Зидно платно је равно малтерисано. Објекат је у претходном периоду адаптиран за потребе лабораторија Института и том приликом су

извршене измене у ентеријеру и екстеријеру. Радови на реконструкцији објекта су изменили његов изглед (скинут је кров и озидан спрат), те је од изворног објекта сачувана приземна партија са предњом фасадом и стубовима трема, као и оригинална дрвенарија.

Остали помоћни објекти нису део оригиналног пројекта, из каснијег су периода и немају архитектонску вредност.

## **Археолошка налазишта**

**Археолошки локалитет Сајлово – Зона Б** је, до сада познат, археолошки локалитет.

Режим заштите овог локалитета подразумева следеће:

- дозвољава се изградња објеката и инфраструктуре и пратећег уређења простора само уз претходно обављена систематска археолошка истраживања,
- забрањује се обрада земљишта дубоким орањем, као и садња винограда и воћњака, осим на простору који је у потпуности археолошки истражен,
- забрањује се просипање, одлагање и привремено или трајно складиштење отпадних и штетних материјала,
- забрањује се неовлаштено ископавање,
- забрањује се неовлашћено прикупљање површинских налаза.

## **Заштита простора**

Инвеститори и извођачи радова имају обавезу, да се пре почетка извођења земљаних радова, а пре изградње објеката и подземних инсталација обрате надлежном заводу ради вршења обавезног археолошког надзора и контроле земљаних радова, пошто је овај простор у непосредној близини познатих археолошких локалитета.

На основу евиденције археолошких налазишта и резултата ранијих заштитних истраживања Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада са надлежним институцијама, на основу чл. 7, 27, 109. и 110. Закона о културним добрима, врши заштитна археолошка сондирања, истраживања и контролу земљаних радова на угроженим локацијама.

Члан 109. Закона о културним добрима прописује да ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, 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.

## **2.9. Мере заштите од ратних дејстава**

Простор обухваћен планом налази се у зони I степена угрожености.

Угрожени су простори уз Руменачки пут (државни пут II реда), постојећа трафостаница "Нови Сад 2" и станице за снабдевање горивом.

На свим комплексима производног занатства неопходна је изградња двонаменских склоништа основне заштите отпорности 100 kPa за 2/3 запослених радника, а максималан капацитет склоништа је за 300 запослених лица. За остале објекте централних функција градиће се двонаменска склоништа допунске заштите отпорности 50 - 100 kPa.

У случају непосредне опасности и рата, у зони породичног становања градиће се закони отпорности 30 - 50 kPa.

Објекти здравствених служби, Научни институт за ветеринарство „Нови Сад“ и АД "Ветпром", као и комплекс Индустрије меса "Матијевић" такође морају имати двонаменско склониште основне заштите отпорности 100 kPa за 2/3 запослених радника, а максималан капацитет склоништа је за 300 запослених лица.

У план су уграђене мере заштите од ратних дејстава, које се огледају у заштити од пожара, зарушавања и др., планирањем одговарајућих ширина саобраћајница, индекса заузетости парцеле, размештаја зелених површина и међусобне удаљености објеката.

## **2.10. Мере заштите животне средине**

Ради обезбеђивања квалитетне животне средине на постојећим и новопланираним просторима потребно је да се оствари степен заштите средине према прописаним нормама квалитета средине.

За планиране активности које се налазе на Листи пројеката за које се обавезно захтева процена утицаја на животну средину, потребно је спровести поступак процене утицаја који се састоји од фаза одлучивања о потреби приступања, одређивању обима и садржаја студије о процени утицаја и обезбеђивању сагласности на процену утицаја.

У технолошком процесу производње кланичне индустрије меса и месних прерађевина посебну пажњу треба посветити конфискатима, отпадним водама и нејестивим деловима као нуспроизводима клања. Конфискате треба уредно сакупљати и прописно одлагати у посебној опреми на простору комплекса и одвозити на даљу прераду и депоновање.

У оквиру комплекса Индустрија меса "Матијевић" обавезно је обезбедити третман отпадне воде пре испуштања у заједничку канализацију као и решетку са таложником. Отпадне воде из санитарних чворова и депоа треба пречистити са елементима одмашћивања, грубљег таложења и дезинфекције.

Са продуктима клања који спадају у категорију опасних отпадака обавезан је поступак према Правилнику о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10) и као такви не могу се одлагати на депонију.

На комплексу треба обезбедити и све друге неопходне мере које ће бити садржане у процени утицаја објеката, односно радова на животну средину коју инвеститор мора да обезбеди према Закону о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон и 43/11 - УС) и Закону о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09);

Ради спречавања опасности које се у оквиру комплекса могу појавити, а које се испољавају у виду загађења ваздуха, подземних вода и загађења тла, потребно је применити мере прописане Законом о здравственој заштити животиња ("Службени гласник РС", бр. 37/91, 50/92, 33/93, 52/93, 53/93, 67/93, 48/94, 53/95, 52/96, 25/2000, 91/05 – др. закон и 101/05 – др. закон) и Законом о санитарном надзору ("Службени гласник РС", број 125/04). Мере се односе на складиштење сировина и отпада животињског порекла, као и мере за смештај оболелих животиња у посебним депоима.

Загађење ваздуха треба елиминисати правилним депоновањем и посипањем дезинфекционим средствима, а у летњем периоду и инсектицидним препаратима, кречним млеком, галицом и слично.

На комплексу СЗР "Белко", чија делатност је производња креча, потребно је обезбедити одржавање комплекса на начин који неће изазивати повећани садржај аероседимента у ваздуху околине. Расути материјал треба да буде складиштен у затвореном простору.

Сви будући корисници простора у складу са планом, који се баве грађевинским радовима, каменорезачким и сличним, своју радну активност могу обављати у складу са Правилником о методама мерења буке, садржини и обиму извештаја о мерењу буке ("Службени гласник РС", број 72/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 75/10).

Могући загађивачи животне средине су они корисници простора који нису прикључени на канализациону мрежу, као и они који имају технолошки отпад опасан по животну средину и здравље становника.

Међу потенцијалним загађивачима је Научни институт за ветеринарство "Нови Сад", с обзиром да је делатност Ветеринарског института између осталог и дијагностичко испитивање биолошког материјала пореклом од животиња ради утврђивања заразних и паразитских болести. Потенцијална опасност може бити узрокована и неадекватним третманом технолошког отпада и третманом отпадних вода. Како наведени потенцијални ризици постоје, потребно је на адекватан начин, у складу са прописима поступати са инфективним материјалом и отпадним водама.

Имајући у виду веома различите делатности на овом простору, планирају се зелене површине између комплекса, дуж саобраћајница и паркинг простора. У оквиру планираних намена неопходно је обезбедити просторе за контејнере за комунални чврст отпад, као и да се обезбеди стално мерење аерозагађења и комуналне буке дуж саобраћајница, посебно због суседне намене Градског гробља и породичног становања.

На простору бензинске станице која се налази у контактном подручју на којем се емитује аерозагађење, потребна је контрола емисије и успостављање катастра аерозагађења. У оквиру делатности које имају резервоаре за подземно складиштење потребно је збрињавање дренажних вода сепарацијом на месту настанка, или на централном излазу.

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

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач је дужан да пријави Министарству животне средине, рударства и просторног планирања у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећења или крађе.

#### **2.11. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, особа са отежаним кретањем, деци и старим особама**

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", број 19/12).

Улази у све објекте за јавно коришћење и објекте јавних служби морају имати прилазне рампе са максималним падом до 5%. Лифтови у зградама морају бити прилагођени за лица са посебним потребама.

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу особе са инвалидитетом, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204 и са чланом 36. Правилника о техничким стандардима приступачности.

#### **2.12. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијске и грађевинске дозволе**

Планом су дефинисани услови и могућности прикључивања објеката на комуналну инфраструктуру по утврђеним целинама и зонама и у складу са планираним наменама.

Пре почетка изградње објеката на катастарској парцели, за коју се издаје локацијска и грађевинска дозвола, потребно је да су обезбеђени основни услови за прикључивање планираних објеката на комуналну инфраструктуру и то:

- приступ на јавну саобраћајну површину;

- прикључење на водоводну инфраструктуру;
- прикључење на електроенергетски систем.

### **3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

#### **Општа правила за изградњу објеката**

Објекте на потезу овог улазног правца извести у класичној или монтажној конструкцији, са акцентом на њихово архитектонско обликовање и просторно уређење свих слободних површина, посебно у делу уз Руменачки пут.

На графичком приказу "План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја" у Р 1:2500 дефинисана је максимална спратност унутар појединих блокова.

Комплекси се могу оградавати транспарентном оградом, осим ако конкретна намена условљава посебне услове оградавања. Оградавање парцела извести у виду живе или металне транспарентне ограде, коју треба поставити по регулационој линији, осим код оних парцела где се простор између регулационе и грађевинске линије оставља за слободно уређење, па се тада ограда поставља на грађевинску линију.

Кота пода склоништа мора бити минимално 30 cm виша од максималног нивоа подземних вода, а пода приземља пословних објеката 20 cm у односу на планирану нивелету.

Прилазе објектима и хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према Правилнику о техничким стандардима приступачности.

У зони инфраструктурних коридора и заштитног појаса пруге није дозвољена изградња објеката високоградње. Могућа је реализација манипулативних или паркинг-површина.

Сви пројекти за које је прописано да се врши процена утицаја на животну средину морају, уз осталу документацију, да имају и процену утицаја на животну средину.

#### **3.1. Пословање**

Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативнији објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубини комплекса. Објекте лоцирати на парцели да удаљеност од суседне парцеле буде минимално 4 m на једној страни због противпожарних услова, односно минимално 2 m на супротној страни.

##### **3.1.1. Производно занатство и трговина**

У овој просторној целини планирају се пословне делатности - од производње до трговине и складиштења производа.

Могуће делатности су све оне које не угрожавају животну средину, односно уколико је делатност потенцијални загађивач, обавезне су одговарајуће мере заштите.

Планирају се комплекси за мала и средња предузећа минималне површине  $2.500 \text{ m}^2$ . Планирана спратност објеката је П до П + 2 и уз Руменачки пут спратности до П+2 (3), индекс заузетости парцеле 50%.

При формирању грађевинске парцеле прихвата се одступање од предвиђеног минимума од  $2.500 \text{ m}^2$  за 10% тако да је минимална површина парцеле  $2250 \text{ m}^2$ .

Дубине комплекса су различите, а минимална ширина уличног фронта је 25 m.

У зони изградње производног занатства, објекти за администрацију и трговину градиће се у делу парцеле уз Руменачки пут спратности до П+2 (3), или уз режијске саобраћајнице спратности до П + 2, затим објекти за производњу, спратности високо приземље, приземље са галеријом, и у трећем делу парцеле складишта спратности приземље.

Планирана спратност објеката уз Руменачки пут је до П+2 (3) за објекте који се налазе на регулационој линији или су повучени до 10 m од регулационе линије Руменачког пута, где се планира зона изградње максимално 50 m. Последња етажа је повучена од грађевинске линије 4 m, и планира се као пуна етажа са равним кровом или са благим нагибом до 10%.

Максимална висина објекта не сме прећи 15 m.

Парцеле које су настале легализацијом објеката пословања, и које не испуњавају услове минималне површине и ширине фронта могу се задржати. У случају нове изградње, услед замене постојећих објеката или на неизграђеном земљишту максимална спратност нових објеката уз Руменачки пут је до П+2, уколико је ширина фронта парцеле већа од 20 m. Уколико је ширина фронта мања од 20 m, неопходно је спајање са суседном парцелом и формирање грађевинске парцеле, за нову изградњу објеката.

Могућа је изградња једног стана на комплексу, површине до  $60 \text{ m}^2$  нето.

Индекс заузетости парцеле је до 50%. Обавезно је озелењавање комплекса до 25%.

Удаљеност грађевинске линије од регулационе дефинисана је на графичком приказу "План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја" у Р 1 : 2500.

Условљава се раван кров или са благим нагибом до 10%, сакривен иза атике.

Постојећи комплекси пословања и производног занатства, који задовољавају прописане услове, задржавају се.

Објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 4 m на једној страни због противпожарних услова, односно минимално 2 m на супротној страни.

У блоку 1 задржавају се постојећи објекти у интегралном облику који су под **претходном заштитом** ( Руменачки пут број 20).

У блоку 1 у постојећем заштитном појасу водовода није дозвољена изградња док се не измести постојећи водовод.

### 3.1.2. Индустија меса "Матијевић"

Планира се ширење комплекса Индустије меса "Матијевић" у блоку 10 према графичком приказу "План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја" у Р 1:2500. Површина намењена за комплекс индустрије меса износи око 9,45 ha.

Прилаз је обезбеђен са Руменачког пута и са две планиране саобраћајнице, па се сходно томе планирају и два контролисана улаза. Организација постојећег комплекса и постојећи објекти, који се задржавају, условљавају планирану зону изградње, комуникације и улазе у комплекс. Улаз из планиране улице је у функцији довоза стоке, а улаз са Руменачког пута је у функцији експедиције производа.

Организацију комплекса могуће је посматрати кроз две функционалне целине. Једну целину чине објекти или делови објеката организовани око "прљавог" дворишта, а другу целину представљају објекти везани на "чисто" двориште. Дворишта су у ствари манипулативне површине везане за одређене процесе производње.

Комуникације "прљавог" дворишта и "чистог" морају бити одвојене и не сме доћи до њиховог укрштања.

Основна делатност одвија се у два објекта који чине окосницу организације комплекса – кланици за свиње и јунад и кланици за живину. Сви остали објекти у функцији су обављања основне делатности.

#### Планирани објекти

Планирана спратност објеката је од П до П+2 (П+2 (3)), индекс заузетости парцеле 50%.

Планирана спратност објеката уз Руменачки пут је до П+2 (3) за објекте који се налазе на регулационој линији или су повучени до 10 m од регулационе линије Руменачког пута, где се планира зона изградње максимално 50 m. Последња - поткровна етажа је повучена од грађевинске линије 4 m, и планира се као пуна етажа са равним кровом или са благим нагибом до 10%.

На графичком приказу "План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја" у Р 1:2500 дата је зона изградње нових објеката и грађевинске линије.

У блоку 10 за потцелину III и IV дате су планиране зоне изградње са предлогом диспозиције објекта. У потцелини III у зони изградње индекс заузетости је до 60%, а у потцелини IV у зони изградње индекс заузетости је до 100%.

Зона изградње дефинисана је на основу потреба инвеститора. Зона изградње није обавезна, могуће је померање унутар предвиђене намене, а дозвољено је и одступање до 10% у односу на предложену површину зоне изградње, у складу са саобраћајним решењем унутар комплекса, суседним наменама, и противпожарним условима.

Планирани објекат за администрацију и трговину градиће се у делу парцеле уз Руменачки пут, спратности до П+2 (3), затим објекти за производњу, спратности ВП, П са галеријом, П+1 и складишта, хладњаче и пратећи објекти спратности П и ВП.

Планира се и један производни објекат П+2 у средини парцеле према графичком приказу "План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја" у Р 1 : 2500.

Условљава се раван кров или са благим нагибом до 10%, сакривен иза атике.

Комплекс се озелењава 25%. Комплекс ће се зеленим заштитним појасом одвојити од суседних површина. Планира се измештање далековода од 35 kV, а до тада ће се поштовати заштитни коридор у ком се не може градити.

Објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 4 m на једној страни због противпожарних услова, односно минимално 2 m на супротној страни.

### **3.1.3. Централне функције**

Централне функције се планирају у појасу дуж Руменачког пута, дубине око 40 m, са прилазима са планиране режијске саобраћајнице са северне стране парцела.

Минимална површина планиране парцеле је 1.000 m<sup>2</sup>, а спратност објеката је П+1 до П+2, индекс заузетости парцеле до 50%, индекс изграђености парцеле 1 до 1,5.

Објекти могу бити намењени трговини, занатству, услугама, угоститељским објектима и објектима културе.

#### **Постојећи објекти**

Постојећи објекти трговине и услуга се задржавају уз услов да је парцела површине до 500 m<sup>2</sup>, и могућа је надоградња до спратности П+1+Пк или П+2+раван кров.

На постојећим објектима на парцели могуће је изводити радове текућег одржавања, санације, реконструкције и промене намене приземља и тавана у другу намену на основу Одлуке о коришћењу простора до привођења планираној намени ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/10).

#### **Планирани објекти**

Спратност објеката је П + 1 до П + 2. Објекти су слободностојећи или двојни, уз могуће спајање суседних парцела.

Објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 4 m на једној страни због противпожарних услова, односно минимално 2 m на супротној страни.

Зона изградње објекта је до 20 m.

Могућа је изградња једног стана на парцели, површине до 60 m<sup>2</sup> нето, у оквиру габарита главног објекта.

Обавезна намена приземља према Руменачком путу је пословна.

Планирају се равни кровови, или са благим нагибом до 10% сакривени иза атике.

Грађевинска линија главног објекта је удаљена од регулационе линије Руменачког пута 5 m. На грађевинску линију се поставља главни објекат.

Колски прилаз објектима је са северне стране, са режијске саобраћајнице, где се решава паркирање и снабдевање пословних простора.

Дозвољена је изградња приземних гаража према режијској саобраћајници, са равним кровом, у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле.

За објекте централних функција у приземљима се препоручује употреба стаклених површина.

Простор у зони централних функција испред објеката може се поплочати и озеленити. Обавезно је озелењавање парцеле до 25%.

### **3.2. Становање**

#### **3.2.1. Породично становање**

Породично становање обухвата целину дуж стамбене улице на парцели број 2386/2, у којој се налазе стамбени објекти. Планиране спратности су П+1+Пк (висина надзидка за поткровну етажу до 1,60 m), индекс заузетости парцеле 40% и индекс изграђености парцеле 1,2.

На постојећим парцелама мањим од 200 m се не дозвољава изградња помоћних објеката. Приземља ових стамбених објеката могу се користити за пословни простор, трговину и услужно занатство.

Минимална површина парцеле је 200 m<sup>2</sup>.

Препоручују се природни материјали, а покривање крова црепом.

#### **3.2.2. Постојеће становање и салаши у оквиру других намена**

На простору у оквиру планираних намена пословања налазе се салаши и породично становање спратности П+Пк, који се задржавају до привођења простора планираној намени.

### **3.3. Здравствене службе**

#### **3.3.1. Научни институт за ветеринарство "Нови Сад"**

Научни институт за ветеринарство „Нови Сад“ спада у јавне службе. Преко постојећег комплекса прелази траса планиране градске саобраћајнице на објекту, тј. надвожњаку изнад железничке пруге, те се из тог разлога планира комплекс на новој локацији у потцелини 2а.

Комплекс института планира се као јединствена просторна целина, тј. једна грађевинска парцела.

Планиран комплекс формирати тако да се репрезентативнији објекти (управа, администрација и сл.) лоцирају до улице, а мање атрактивни, помоћни објекти у дубини комплекса. Објекте лоцирати на парцели тако да удаљеност од суседне парцеле буде минимално 4 m на једној страни због противпожарних услова, односно минимално 2 m на супротној страни. Удаљеност грађевинске линије од регулационе дефинисана је на графичком приказу "План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја" у Р 1 : 2500.

Планирана спратност објеката је П до П + 2( равна или плитак кос кров), индекс заузетости парцеле 50%.

Планирају се садржаји: управа, администрација, библиотека, лабораторије, експериментални блок са лабораторијским животињама и сл. Могућа је изградња једног стана на комплексу за чувара, површине до 60 m<sup>2</sup> нето.

Препоручује се израда урбанистичког пројекта за целину комплекса, или је неопходно изградити идејно урбанистичко-архитектонско решење за целину, а могућа је фазна изградња објеката.

### **3.4. Станице за снабдевање горивом моторних возила**

Постојећа станица за снабдевање горивом је у блоку 7.

У блоку 1 планира се изградња у складу са издатим урбанистичким условима. Јужни део парцеле уз Руменачку улицу планира се за станицу за снабдевање горивом са могућом алтернативном наменом производно занатство и трговина. Северни део парцеле је у функцији производног занатства и трговине. Ова два дела могу представљати независне комплексе, у случају да је обезбеђен прилаз преко уличне парцеле.

Условљава се израда урбанистичког пројекта за комплекс намењен производном занатству и трговини уколико се планира само комплекс производног занатства и трговине, без станице за снабдевање горивом на парцели број 474/1 КО Нови Сад IV. У случају да је планирана намена парцеле комплекс станице за снабдевање горивом, или комплекс станице за снабдевање горивом и комплекс производног занатства и трговине, не условљава се израда урбанистичког пројекта.

Приступ северном делу са могућом наменом производног занатства и трговине, остварује се интерним путем са правом службености пролаза. У намени производног занатства и трговине у северном делу парцеле, планирана спратност објеката је: за складишта - приземље, а за објекте за производњу - високо приземље и приземље са галеријом, максималне спратности П+1 за део објекта до 10% од укупног габарита у зависности од технолошког поступка.

Индекс заузетости парцеле је до 50%. Обавезно је озелењавање комплекса до 25%.

Условљава се равна кров или са благим нагибом до 10%, сакривен иза атике.

Објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 4 m на једној страни због противпожарних услова, односно минимално 2 m на супротној страни.

### **3.5. Општа правила**

#### **Обликовање**

Нарочиту пажњу треба посветити обликовању и архитектонској обради фасаде због атрактивности локације улазног правца. Препоручује се модеран архитектонски израз и пастелне боје.

Приликом изградње објеката препоручује се употреба ватроотпорних и чврстих материјала. Конструкција ће зависити од намене објекта, а основни захтев је да се објекти међусобно обликовно ускладе и прилагоде намени.

### **3.6. Услови за образовање грађевинске парцеле**

Планом се дефинишу услови за образовање грађевинске парцеле за све планиране садржаје.

У зони централних функција планирана дубина парцеле је 40 m, а ширина уличног фронта минимално 25 m за нову изградњу, тако да је минимална површина нове парцеле 1.000 m<sup>2</sup>.

Дуж Руменачког пута се задржавају постојеће парцеле намењене за пословање, под условом да имају дубину до 40 m и минималну површину 500 m<sup>2</sup>.

У зони производног занатства минимална ширина уличног фронта за нове парцеле је 25 m, а дубина је од 100 до 250 m, те је минимална површина ових парцела 2.500 m<sup>2</sup>.

Нове стамбене парцеле треба да имају минималну ширину уличног фронта 12 m, и дубину око 17 m. Минимална површина је 200 m<sup>2</sup>.

Изградња објеката на комплексу Научног института за ветеринарство "Нови Сад" условљава се формирањем грађевинске парцеле.

Комплекс индустрије меса "Матијевић" простире се на КО Нови Сад IV и КО Руменка. У КО Руменка формираће се једна грађевинска парцела. У КО Нови Сад IV формирање јединствене грађевинске парцеле могуће је у две фазе. У првој фази објединити све парцеле сем парцела бр. 2384 и 2385.

У блоку 1 на парцелама где се планира станица за снабдевање горивом могу се планирати две нове грађевинске парцеле за два независна комплекса, према графичком приказу "План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја" у Р 1 : 2500.

### **4.0. ПРИМЕНА ПЛАНА**

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

|      |                                                                                                                                                          |               |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1.1  | Извод из Генералног плана града<br>Новог Сада до 2021. године.....                                                                                       | A4            |
| 1.2. | Катастарско-топографска подлога са границом обухвата .....                                                                                               | P 1 : 2500    |
| 2.   | План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја .....                                                                                          | P 1 : 2500    |
| 3.   | План регулације површина јавне намене .....                                                                                                              | P 1 : 2500    |
| 4.   | План водне инфраструктуре.....                                                                                                                           | P 1 : 2500    |
| 5.   | План енергетске инфраструктуре .....                                                                                                                     | P 1 : 2500    |
| 6.   | План озелењавања .....                                                                                                                                   | P 1 : 2500    |
| 7.   | Попречни профили .....                                                                                                                                   | P 1 : 100/200 |
| 8.   | Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком<br>прелазу преко коловоза, у вези са несметаним кретањем лица<br>са посебним потребама..... | A-4           |

План детаљне регулације простора за пословање на Руменачком улазном правцу у Новом Саду садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и стамбене послове.

План детаљне регулације простора за пословање на Руменачком улазном правцу у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернета ([www.skupstinans.rs](http://www.skupstinans.rs)).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације простора за пословање на Руменачком улазном правцу у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 14/2009).

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: 35-87/2010-I  
22. март 2013. године  
НОВИ САД

*Председник*

**Проф. др Синиша Сивић**

