

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број:35-149/2021-II
Дана: 27. јануара 2022. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду, са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-149/2021-II од 27. јануара 2022. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милош Вучевић

Милош Вучевић

На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на 115. седници одржаној 27. јануара 2022. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду, доноси

ЗАКЉУЧАК

II. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду, са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе одлуку у предложеном тексту и закључи:

" 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду, пре излагања на јавни увид са 128. седнице од 29.04.2021. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду са 156. (јавне) седнице Комисије за планове од 25.11.2021. године.

2. Закључак са Планом и извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."

III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела, одређује се :

- Милован Амиџић, члан Градског већа Града Новог Сада,

а за повереника :

- Дејан Михајловић, в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број : 35-149/2021-II
Дана : 27. јануара 2022. године
Н О В И С А Д

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милош Вучевић

Милош Вучевић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2021-380
4. август 2021. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду.

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



ПРЕДЛОГ

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, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на _____ седници _____ године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ЗА ПОСЛОВАЊЕ ЈУЖНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА А1 (Е-75) У НОВОМ САДУ

УВОД

Планом детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухваћено је подручје у северном делу грађевинског подручја града Новог Сада, које припада Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад III.

Укупна површина планског подручја износи 80,24 ха.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону о планирању и изградњи којим је прописано да се план детаљне регулације доноси за подручја за које је обавеза његове израде одређена претходно донетим планским документом.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 46/20).

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, дуж путева М-7 и Е-75 у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 30/14, 35/19, 9/20 и 24/21 – др. план), којим је за простор у обухвату Плана дефинисана намена пословање на улазним правцима.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Према Плану генералне регулације, простор који је обухваћен Планом дефинисан је као простор за нову изградњу у намени пословања терцијарног сектора.

Планом генералне регулације обухваћени простор је издвојен у засебну целину под називом: „Пословање на улазним правцима у средишњој зони“.

„Пословање на улазним правцима у средишњој зони

Пословање на улазним правцима у средишњој зони дефинисано је овим планом, уз обавезну даљу разраду простора урбанистичким пројектима. Предметни простор површине око 78 ha, подељен је на 3 блока, а блокови су намењени пословним садржајима из области терцијарних делатности.“

„Правила уређења и грађења површина за остале намене

За реализацију планираних пословних садржаја неопходно је насипање простора на коту од 76,5 до 78,0 m н.в.“

„Због висине подземних вода, сутеренске етаже се не препоручују, али се, из технолошких разлога, могу дозволити, уз поштовање коте терена.

Пословни садржаји реализоваће се према утврђеним урбанистичким условима, односно максимални индекс заузетости је 50 %, а максимална дозвољена спратност П+2 (П+3). Објекти спратности П+3 намењују се садржајима трговине, а њихова завршна етажа мора бити повучена у односу на грађевинску линију приземља.

Планира се реализација на већим комплексима, а минимална површина парцеле зависи од врсте делатности, али не мање површине од 3.500 m² и фронта ужег од 35 m.

План дефинише преовлађујућу намену пословања из области трговине, угоститељства, услужног и производног занатства, саобраћаја и комуналних делатности, а заступљеност појединих садржаја определиће интерес и потребе будућих инвеститора. Услов је да уз главне саобраћајнице, буду лоцирани атрактивнији садржаји у смислу намене и обликовања објеката.

Унутар комплекса могућа је различита спратност објеката, а највиша спратност је оријентисана према главној улици.

На овом простору област трговине може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.

Занатство је заступљено услугама и производњом. Услужно занатство обухватило би различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично, а производно занатство производњу електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, предмета од коже и текстила, затим производњу безалкохолних пића, графичку делатност и друге врсте производње које неће штетно утицати на околину.

У области угоститељско-туристичке делатности могуће су све врсте услуга рачунајући и преноћишта, али и друге пратеће функције као што су спорт и рекреација.

За саобраћајно-транспортну делатност могу се, поред смештаја, обезбедити и складишни (терминали) и продајни простори, као и простори за пружање разноврсних услуга из те области.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, а заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса. Комплекси величине до 1 ha треба да имају минимално 20 % зелених површина, комплекси величине 1–5 ha 25 %, а већи комплекси преко 5 ha 30–50 % зелених површина.

У зони инфраструктурних коридора дозвољена је изградња само објеката нискоградње.

За одређене делатности неопходна је израда процене утицаја на животну средину, а обавеза и начин израде утврђени су прописима из области заштите животне средине.

Реализација је условљена разрадом простора урбанистичким пројектом. Урбанистички пројекат се ради за парцелу или за цео блок, а реализацију опредељује коначни корисник, као реализацију пословног комплекса на грађевинској парцели или као комплекс са заједничком парцелом и парцелама под објектима. Организацију садржаја унутар комплекса дефинисаће урбанистички пројекат. Уколико се укаже потреба за увођењем нових површина јавне намене (саобраћајница), простор или део простора ће се разрадити планом детаљне регулације.“

3. ЦИЉ ИЗРАДЕ И ДОНОШЕЊА ПЛАНА

Циљ израде и доношење Плана је утврђивање правила коришћења, уређења, грађења, у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дата Планом генералне регулације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе планске документације, као и усклађивање са захтевима и потребама корисника овог простора.

Овај план садржи нарочито: границу Плана и обухват грађевинског подручја Плана, детаљну намену земљишта, регулационе линије јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, релевантне нивелационе коте, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и правила грађења као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

4. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се у КО Нови Сад III, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку западне границе парцеле број 3176/2 (канал) и продуженог правца јужне границе парцеле број 287/32. Од ове тачке у правцу истока граница прати претходно описан правац и јужну границу парцела бр. 287/36, 287/28 и 287/34 и долази до тромеђе парцела бр. 287/34, 287/1 и 190/1. Даље, граница скреће ка југозападу, прати границу парцела бр. 287/1 и

190/1 до пресека са продуженим правцем јужне регулационе линије планиране улице, затим скреће ка југоистоку, прати претходно описан правац и јужну регулациону линију планиране улице до пресека са источном регулационом линијом планиране улице коју прати у правцу југа до пресека са северном регулационом линијом планиране улице. Од ове тачке граница пресеца планирану улицу и парцелу број 3178/4 (канал) и долази до тремеђе парцела бр. 239/69, 239/70 и 3178/4 (канал), затим скреће ка југозападу, прати јужну границу парцеле број 3178/4 (канал) до северозападне преломне тачке границе парцела бр. 258/6 и 3178/4 (канал). Даље, граница пресеца парцелу број 3178/4 (канал) и долази до тремеђе парцела бр. 119/2, 3179 (канал) и 3178/4 (канал), затим пресеца парцелу број 119/2 и долази до тремеђе парцела бр. 194/1, 119/2 и 195. Од ове тачке граница прати јужну границу парцеле број 194/1 и долази до тремеђе парцела бр. 194/1, 194/2 и 195, затим прати северну регулациону линију планиране улице до пресека са западном границом парцеле број 3176/2 (канал). Даље, граница скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 3176/2 (канал) и долази до почетне тачке описа границе Плана.

Планом је обухваћено 80,24 ha.

5. ПОЛОЖАЈ И КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБУХВАЋЕНОГ ПОДРУЧЈА

Подручје обухваћено Планом позиционирано је јужно од Државног пута IA реда ознаке A1 (E-75), (државна граница са Мађарском (гранични прелаз Хоргош) – Нови Сад – Београд – Ниш – Врање – државна граница са Македонијом (гранични прелаз Прешево)) (у даљем тексту: Државни пут IA-A1 (E-75)). Граничи се са северне, западне и јужне стране планираним саобраћајницама и отвореном каналском мрежом.

Простор у обухвату Плана је у потпуности неизграђен. Основни разлог за то је непостојање инфраструктуре. Због специфичности конфигурације терена неопходно је његово насипање.

Већим делом је простор неуређен и испресецан воденим површинама – барама, а мањим делом се користи као пољопривредно земљиште. У обухвату Плана се налазе и отворени канали.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ПОДЕЛОМ НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

1.1. Концепција уређења простора

Планско решење се ослања на смернице Плана генералне регулације, стања на терену и услова надлежних институција релевантних за израду Плана.

Планом је обухваћени простор намењен пословању на улазним правцима – пословним садржајима из области терцијарних делатности, саобраћајним површинама и отвореним каналима.

Пословни комплекси се планирају у четири блока – целине.

Планирани садржаји на обухваћеном простору се преко своје секундарне уличне мреже повезују на сервисну саобраћајницу Државног пута IA-A1 (E-75). Секундарна саобраћајна мрежа се планира у складу са концептом организације простора који је намењен пословању терцијарног сектора и производног занатства.

1.2. Подела на блокове и намена земљишта

Основна концепција просторног уређења и поделе простора проистекла је из претежне намене земљишта и услова утврђених Планом генералне регулације. У складу са графичким приказом број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:2500, утврђена је подела на урбанистичке блокове (четири блока).

У оквиру подручја обухваћеног Планом површине јавне намене чине саобраћајне површине и отворени канали.

Остале површине чини пословање из области терцијарних делатности и производно занатство. У оквиру терцијарних делатности планирају се пословни објекти, спратности до П+2 (пов. 3), садржаји из области трговине и угоститељства, производног и услужног занатства, саобраћајне и комуналне делатности. Објекти спратности П+3 намењују се садржајима трговине, а њихова завршна етажа мора бити повучена у односу на грађевинску линију приземља минимално 2,5 m.

1.3. Нумерички показатељи

Табела број 1: Биланс површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина (ha)	Процент (%)
Укупна површина обухвата Плана	80,24	100,00
Површине јавне намене	8,70	10,84
Саобраћајне површине	6,08	7,58
Отворени канали	2,62	3,26
Површине осталих намена	71,54	89,16
Пословање терцијарног сектора и производно занатство	71,54	89,16

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: цела парцела број 194/2 и делови парцела бр. 190/1, 193/1, 193/2, 194/1, 197/2, 197/9, 197/10, 287/1, 3176/2, 3179;
- отворени канали: делови парцела бр. 3176/2, 3178/4 и 3179.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене”, у размери 1:2500, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу. Укрштања саобраћајница са каналима планирана су преко пропуста, у складу са тим дефинисане су планиране регулационе линије. Уколико се укрштање реализује преко моста, регулациона линија канала се задржава.

2.2. План нивелације

Простор обухваћен Планом налази се надморској висини од 73,50 m до 75,00 m (просечна кота је 74,00 m) што у условима коришћења земљишта за изградњу објеката захтева значајно насипање терена на коте које нису угрожене површинским и подземним водама и омогућавају несметано одводњавање и повезивање на саобраћајну мрежу и комуналне водове. Ови услови су определили нивелационо решење, поштујући и захтеве хоризонталног и вертикалног положаја улица и, што је изузетно значајно, систем одводњавања већ успостављеним каналима. У том смислу дефинисане су коте коловоза на будућим саобраћајницама које се крећу од 76,50 m до 77,50 m. Подужни нагиби коловоза су испод 1 %. Потребна количина насипања утврдиће се накнадно, пре реализације планираних садржаја, када је потребно извршити детаљно снимање терена у висинском погледу, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета које не нарушавају основну концепцију Плана. Простор намењен пословању планира се на коти вишој за максимално 0,20 m од нивелете саобраћајнице.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице и
- нагиб нивелете.

3. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Планирани садржаји на обухваћеном простору се ослањају на Државни пут IA-A1 (E-75), односно на његову сервисну саобраћајницу, преко које ће се остварити веза са секундарном уличном мрежом. Планирају се колски приступи са сервисне саобраћајнице на секундарну мрежу и државни пут. Секундарна саобраћајна мрежа се

планира у складу са концептом организације простора који је намењен пословању на улазним правцима и који ће омогућавати формирање већих пословних комплекса. На обухваћеном простору се не одвија јавни градски превоз, нити постоје изграђене бицикличке стазе и тротоари.

Ширине регулација секундарних саобраћајница су 20–25 m, са коловозом ширине 6 m, обостраним, или једностраним, бицикличким стазама ширине 2 m и обостраним тротоарима ширине 2 или 2,5 m.

Бицикличке стазе се налазе у неким улицама, а мрежа бицикличких стаза је дефинисана на графичком приказу број 2.

Јавни превоз

Поред могућности одвијања аутомобилског, у неким улицама створени су услови и за одвијање аутобуског (јавног) саобраћаја. Планира се одвијање градског јавног аутобуског саобраћаја дуж улица у којима су планиране и бицикличке стазе. Такође је могуће извести аутобуске нише тамо где то просторни и саобраћајни услови дозвољавају, иако оне нису учртане на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:2500. Могуће је дефинисање трасе линије јавног градског превоза унутар обухваћеног простора, у складу са плановима развоја Јавног градског саобраћајног предузећа „Нови Сад“ и потребама простора.

Бициклички и пешачки саобраћај

У оквиру попречних профила улица планирају се тротоари и бицикличке стазе обострано или једнострано, у зависности од ширине улице. На појединим местима су планирани и пешачко-бициклички пролази који треба да обезбеде повољније услове за ту врсту учесника у саобраћају.

Афирмација бицикличког саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза што више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бицикличких стаза иако ове саобраћајне површине нису учртане на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500, или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Паркирање

На обухваћеном простору стационарни саобраћај се решава на појединачним грађевинским парцелама, па се паркирање возила не планира у оквиру уличног профила.

Реализацију планираних пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг-простора. Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, а број паркинг-места зависи од намене објеката.

Табела број 2: Нормативи за паркирање, у складу са планираном наменом објеката

Објекти	Тип објекта	Једно паркинг-место на:
Администрација, индустрија, занатство	управно-административни објекат	40–60 m ²
	комунална предузећа	25–35 m ²
	агенције	25–35 m ²
	пословни простор	45–60 m ²
	магацини и складишта	3–5 запослених
	пословање секундарног и терцијарног сектора привреде	100–150 m ²
	занатске радње	60–80 m ²

Нове саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то дато на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“.

На графичком приказу број 3 дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом обухваћеног подручја, биће решено преко планиране примарне и секундарне водоводне мреже, а све у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Примарна водоводна мрежа изграђена је дуж Државног пута IB реда ознаке 12 (M-7) (Суботица – Сомбор – Озаци – Бачка Паланка – Нови Сад – Зрењанин – Житиште – Нова Црња – државна граница са Румунијом (граничан прелаз Српска Црња)), (у даљем тексту: Државни пут IB-12 (M-7)), профилима Ø 225 и Ø 350 mm и служиће као главни доводник воде за обухваћени простор.

Планирана примарна водоводна мрежа реализоваће се у југоисточном делу обухваћеног простора и биће профила Ø 200 mm.

Планирана секундарна водоводна мрежа реализоваће се у свим новопланираним улицама, са профилима Ø 100 и Ø 150 mm.

Планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за санитарном водом.

Потребе за технолошком водом, која не захтева санитарни квалитет, могуће је задовољити захватањем из подземља.

Услове и режим захватања подземне воде прибавити од надлежног органа, а везано за експлоатацију минералних сировина и рудног богатства.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће сепаратног типа.

Отпадне воде обухваћеног простора биће оријентисане ка планираном централном пречистачу отпадних вода „Роков поток“ у Петроварадину.

Дуж Државног пута Б-12 (М-7) у току је реализација колектора отпадних вода, који ће бити реципијент отпадних вода, са простора обухваћеног овим планом.

Планирана секундарна канализациона мрежа изградиће се у свим постојећим и планираним улицама, биће профила од \varnothing 250 до \varnothing 300 mm и оријентисаће се на планирану примарну канализацију отпадних вода.

Кроз израду пројектно-техничке документације прецизно ће се утврдити капацитети планиране канализационе мреже, те су у том смислу могућа мања одступања од профила датих Планом.

Имајући у виду да је терен изразито равничарски, и да се постижу знатне дубине укопавања, Планом се предвиђа изградња црпне станице шахтног типа. Црпна станица ће се рализовати у регулацији улице.

Квалитет отпадних вода које се могу упустити у канализациони систем мора бити на нивоу кућних отпадних вода, односно, квалитет отпадних вода које се могу упустити у канализациони систем дефинисаће надлежно комунално предузеће, посебним условима. У супротном, отпадне воде које не задовољавају квалитет, морају се претходно третирати, односно, пречистити до прописаног квалитета, а пре упуштања у јавну канализацију.

До изградње планиране канализационе мреже, Планом се оставља могућност да се отпадне воде решавају преко водонепропусних септичких јама, на парцелама корисника. Посебно се инсистира на водонепропусности септичких јама, да не би дошло до загађења подземних слојева. Септичке јаме треба поставити минимално 3 m од границе суседних парцела.

Планом се предвиђа одвођење атмосферских вода преко затвореног канализационог система, за атмосферске воде, са оријентацијом према отвореним каналима који функционишу у склопу мелиорационог слива „Врбак“.

Простор је тако планиран да се постојећа отворена каналска мрежа задржи у највећој мери. Зацевљења се предвиђају само на местима укрштања отворених канала и саобраћајница.

У циљу контролисаног испуштања атмосферских вода, максимална количина атмосферских вода која се може директно упустити у планирану уличну атмосферску канализацију, ограничава се на $Q=30$ l/s/ha са водонепропусних површина (кровови и манипулативне површине) при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода две године – усвојити 120 l/s/ha.

Атмосферске воде, преко $Q=30$ l/s/ha, морају се ретензионирати у оквиру комплекса и временски одложено испуштати у канализациони систем.

Планом се омогућава да се атмосферске воде, са парцела које се директно граниче са мелиорационим каналима, испуштају у њих, али под условима које дефинише Јавно водпривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад.

У канализациону мрежу атмосферских вода, односно, отворену мелиорациону мрежу, не смеју се упуштати атмосферске воде које не одговарају минимално II класи квалитета воде водотока.

У подтачки 10.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре, део Водни услови, дати су детаљнији услови по питању мелиорационих канала, њихове заштите, одржавања, упуштања вода и друго.

Имајући у виду да је Планом предвиђено насипање терена, а да на терену постоје отворени канали који се Планом задржавају, насипање се мора тако извести да се не поремети функционисање канала, као и да се омогући његово несметано одржавање. Из тог разлога осим заштитног појаса канала, који је дефинисан од стране Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад који износи 5 m, планира се минимална удаљеност грађевинске линије објекта од границе парцеле канала на раздаљини од 10 m.

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде су:

- максимални ниво подземне воде је око 76,20 m.н.в.
- минимални ниво подземне воде је око 73,50 m.н.в.

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

3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање потрошача биће трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС) 110/20 kV „Нови Сад 9“ и ТС 110/20 kV „Римски Шанчеви“. Од ових ТС ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

У наредном временском периоду очекује се привођење намени неизграђеног простора, што ће довести до изградње нових ТС 20/0,4 kV. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру пословних објеката, у приземљу објекта. Не планира се изградња нових ТС на угловима парцела које се налазе уз раскрснице саобраћајница, осим у изузетним случајевима (ако је парцела за ТС већ формирана или ако не постоје друге просторно-техничке могућности). Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу која ће се градити подземно. У регулацијама планираних саобраћајница планира се изградња инсталације јавног осветљења.

Све електроенергетске објекте и инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

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

Преко подручја прелазе трасе 110 kV далековода који су у власништву Акционарског друштва „Електро mreжа Србије“ Београд (у даљем тексту: ЕМС АД):

- 110 kV далековод број 1005 ТС „Нови Сад 3” – ТЕ-ТО „Нови Сад“
- 110 kV далековод број 176/1 ТС „Нови Сад 3” – ТС „Нови Сад 9“
- 110 kV далековод број 175 ТС „Нови Сад 3” – ТС „Нови Сад 4“.

Према Плану развоја преносног система за период од 2021. године до 2030. године и Плану инвестиција, у непосредној близини Плана планирана је изградња прикључног вода за нову ТС 110/20 kV Каћ, при чему се њено прикључење сагледава по принципу „улаз-излаз“ на далековод 110 kV бр. 1005 ТС Нови Сад 3 – ТЕ-ТО Нови Сад. Такође, у складу са чланом 217 Закона о енергетици Републике Србије, предвиђа се измештање дела трасе далековода 110 kV бр. 175 ТС Нови Сад 3 – ТС Нови Сад 4, далековода 110 kV бр. 176/1 ТС Нови Сад 3 – ТС Нови Сад 9 и далековода 110 kV бр. 1005 ТС Нови Сад 3 – ТЕ – ТО Нови Сад због изградње регионалне депоније.

У случају градње у заштитном појасу далековода потребна је сагласност ЕМС АД, при чему важе следећи услови:

- сагласност се даје на елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација;
- садржај елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу важећих закона, правилника и техничких прописа.

Претходно наведени услови важе приликом израде:

- елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода; заштитни појас далековода износи 25 m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника;
- елабората утицаја далековода на потенцијално планиране објекте од електропроводног материјала; овај утицај на цевоводе, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 1000 m од осе далековода;
- елабората утицаја далековода на телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички кабови); овај утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековода у случају градње телекомуникационих водова.

У близини далековода, а ван заштитног појаса, потребно је размотрити могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на:

- потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала и

- потенцијалне планиране телекомуникационе водове (ово није неопходно ако се користе оптички каблови).

Предвидети мере попут сопствених и колективних средстава заштите, галванских уметака чији је изолациони ниво виши од граничних вредности утицаја, изоловање надземних делова пластичним омотачима и слично.

Уколико постоје метални цевоводи, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати индуктивни утицај на максималној удаљености од 1000 m од осе далековода. Индуктивни утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености од 3000 m од осе далековода, у случају градње телекомуникационих водова.

У случају да се из Елабората утврди колизија далековода и планираних објеката са пратећом инфраструктуром и уколико се утврди јавни (општи) интерес планираног објекта и достави налог мера за измештање (реконструкцију или адаптацију) од стране надлежних органа, потребно је да се:

- приступи склапању Уговора о пословно-техничкој сарадњи ради регулисања међусобних права и обавеза између АМС АД и свих релевантних правних субјеката у реализацији пројекта адаптације или реконструкције далековода;
- о трошку инвеститора планираних објеката потребно је да се уради техничка документација за адаптацију или реконструкцију и достави ЕМС АД на сагласност;
- о трошку инвеститора планираних објеката, евентуална адаптација или реконструкција далековода (односно отклањање свих колизија констатованих Елаборатом) изврши пре почетка било каквих радова на планираним објектима у непосредној близини далековода;
- пре почетка било каквих радова у близини далековода о томе обавесте представници ЕМС АД.

У постојећим коридорима далековода се могу изводити санације, адаптације и реконструкције због потреба интервенција или ревитализације система.

Снабдевање топлотном енергијом

Подручје обухваћено Планом ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система, локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије.

Снабдевање из гасификационог система ће се вршити са Главне мерно-регулационе гасне станице (ГМРС) „Нови Сад I” која се налази јужно изван обухваћеног подручја. Од ГМРС је изграђен гасовод притиска до 16 bar уз западну границу. У заштитном коридру гасовода није дозвољена изградња објеката.

Планирани пословни комплекси ће се снабдевати гасом са постојеће или планиране мреже, изградњом прикључка и сопствених мерно-регулационих станица (МРС). Од МРС ће се градити нископритисна мрежа до објеката. Приликом изградње МРС и гасоводне мреже потребно је придржавати се свих важећих правилника и техничких услова које се односе на цеви под притиском.

Све термоенергетске инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од надлежног дистрибутера.

Оставља се могућност пословним комплексима да се снабдевају из локалних топлотних извора, уз употребу погонског енергента који не утиче штетно на животну средину.

Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи

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

Активни соларни системи

Соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти -- на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела;
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних комплекса, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док остали паркинг-простор треба да има природну заштиту високим зеленилом.

Енергија биомасе

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

Постројења за производњу електричне и топлотне енергије из биомасе или у комбинацији са другим ОИЕ могу се градити у оквиру пословно-производних комплекса. За изградњу оваквих објеката обавезна је израда урбанистичког пројекта. Такође је обавезна израда процене утицаја на животну средину.

Геотермална енергија

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

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

3.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;
- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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

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

3.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализоване мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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

Планира се даље проширење капацитета у постојећој мрежи (оптички каблови Нови Сад – Нови Београд и Нови Сад – Шајкаш). Паралелно са постојећим и планираним нафтоводима и продуктоводима извести и оптичке каблове за систем даљинског надзора и управљања и системе катодне заштите.

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45⁰09'3.96''N 19⁰42'40.02''E.

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

На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама

намењеним пословању уз обавезну сагласност власника; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;

- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

На простору обухваћеном Планом вегетација ће бити заступљена као јавно зеленило у оквиру саобраћајница и у оквиру других намена (пословање на улазним правцима – блокови намењени пословним садржајима из области терцијарних делатности).

Зеленило саобраћајница треба да чине стабла листопадног дрвећа, а у зависности од ширине попречних профила и њихових садржаја формираће се двострани, или једнострани дрвореди.

Сва паркинг-места треба да су под крошњама високог лишћарског дрвећа. Дрвеће садити на растојању 8–10 m у зеленим тракама смештеним иза паркиралишта, или у отворима намењеним за зеленило иза сваког четвртог паркинг-места. При поставци стабала на паркинзима унутар комплекса, водити рачуна о висини крошње због проласка и паркирања возила, са високом каросеријом. Избежавати садњу врста са крупним плодовима како не би дошло до оштећења возила.

У оквиру намена пословања из области трговине, угоститељства, услужног и производног занатства, саобраћаја и комуналних делатности, зеленило ће бити заступљено у виду заштитних појасева ободом сваког комплекса и декоративне вегетације уз управне и репрезентативне објекте.

Ободом комплекса обавезна је поставка зеленог заштитног појаса, осим у зонама у којима је то забрањено, а треба га формирати од обликованих форми стабала (пирамидалних, ваљкастих и сл.) високог листопадног и четинарског дрвећа. Заштитни појас може бити формиран од стабала постављених у редове или као слободно формиран пејзажни заштитни појас. Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом декоративном вегетацијом и травнатим површинама.

Простори везани за садржаје из области трговине и угоститељства, производног и услужног занатства, саобраћајне и комуналне делатности такође ће садржати и декоративну вегетацију са потребним партерним уређењем. Декоративна вегетација (украсне и обликоване форме листопадног, четинарског дрвећа и шибља) користе се

при озелењавању површина око управних и репрезентативних објеката, прилаза и улаза комплексу. Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи и озелењавањем зидова и декоративним жардињерама.

Зеленило уз отворене канале биће заступљено у складу са условима зоне заштите канала, а према условима Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад.

Дуж обала мелиорационих канала се мора обезбедити стално проходна и стабилна радно-инспекциона стаза ширине минимум 5 m, за пролаз и рад механизације која одржава канал. У овом појасу се не смеју градити никакви објекти, постављати оgrade, садити дрвеће и сл.

Комплекси величине до 5 ha треба да имају минимално 25 % зелених површина, а комплекси преко 5 ha минимално 30 % зелених површина. Минимално учешће високог зеленила (дрвећа) је 60 % од утврђених процената.

Избор биљака за ове сврхе, у највећој мери је подређен условима средине, јер у најтежим условима могу да егзистирају само поједине, специфичне биљне врсте. Због веома тешких услова у којима биљке расту, увек се боље одржавају групе биљака него појединачна стабла. Такође, при садњи високог дрвећа и њиховом распореду, водити рачуна о позицији подземних инсталација.

При озелењавању користити претежно аутохтоне сорте и избегавати садњу инвазивних врста биљака. Приликом озелењавања учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде најмање 20 %, а оптимално 50 %.

Испод енергетских коридора изоставља се садња високог дрвећа, па се предлаже поставка ниске партерне вегетације или травњака.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања културних добара

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, на подручју обухваћеном Планом нема заштићених културних добара, нити регистрованих објеката под претходном заштитом, а такође није утврђено ни постојање археолошких налазишта.

Обавеза је инвеститора и извођача радова да, у складу са чланом 109. Закона о културних добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон и 35/21 – др. закон), уколико приликом извођења земљаних радова, наиђу на археолошко налазиште или предмете, одмах без одлагања зауставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и да одмах о налазу обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

5.2. Мере очувања природних добара

У обухвату Плана нема заштићених подручја.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

На основу инжењерско-геолошке карте на простору у обухвату Плана заступљене су следеће категорије терена према погодности за изградњу:

- терен непогодан за градњу; оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,5–0,5 kg/cm²; могућа градња лаких објеката, неосетљивих на слегање;
- терен врло непогодан за градњу; оријентационо дозвољено оптерећење износи 0,5 kg/cm².

Литолошка класификација и погодност терена за изградњу

Према литолошкој класификацији анализирано подручје налази се на старијем речном наносу, глиновито-песковитом, до извесног степена консолидованом у зони штетног утицаја подземних и површинских вода на градњу објеката.

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима, излужени;
- чернозем на алувијалном наносу – излужени;
- ритска црница (Хумоглеј) – карбонатна и
- алувијално земљиште (Флувисолиловасто).

Природни услови

Сеизмичке карактеристике

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

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

Климатске карактеристике

Клима је умерено-континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе. Главне карактеристике овог типа климе су топла и сува лета са

малом количином падавина, док су зиме хладне, са снежним падавинама. Пролећни и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина.

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

Релативна влажност ваздуха се креће у распону од 60 до 80 % током целе године.

Најчешћи ветар је из југоисточног и северозападног правца. Остали правци ветра нису посебно значајни. Јачина ветра се креће између 0,81 и 1,31 m/s.

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Ради очувања и унапређења квалитета животне средине, у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон), приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења.

Изградња привредних капацитета из области терцијарних делатности ће се спроводити у складу са важећим техничким нормативима за изградњу, уз примену технологија и процеса који испуњавају прописане стандарде животне средине.

На простору у обухвату Плана, нису дозвољене активности које би могле да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, загађења земљишта, вибрација, производње отпада и др. штетних утицаја и које би негативно утицале на породично становање у оквиру обухваћеног простора, али и шире.

За све пројекте који се буду реализовали у границама обухвата Плана, утврђује се обавеза предузимања мера заштите животне средине, а за пројекте који могу имати утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08), обавезно је покретање поступка процене утицаја на животну средину.

Заштита земљишта

Услови и начин коришћења земљишта на простору Плана обавезују све, да приликом коришћења и експлоатације земљишта обезбеђују рационално коришћење и заштиту овог природног ресурса.

Загађивач земљишта који испуштањем опасних и штетних материја загађује земљиште, дужан је да сноси трошкове рекултивације, односно санације земљишта.

Зауљене отпадне воде са паркинга и манипулативних површина и платоа, морају се прихватити путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију. Чврсти и течни отпади морају се одлагати у складу са санитарно-хигијенским захтевима.

На околном пољопривредном земљишту неопходно је контролисано примењивати агротехничке мере заштите биља (ограничити употребу хемијских средстава заштите биља – пестициди, ђубрива).

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС”, број 23/94).

Заштита ваздуха

Праћење и контрола ваздуха на обухваћеном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Уз ефикасну сталну контролу емисије, мора се прићи свим техничко-технолошким мерама за спречавање и смањивање емисије које обухватају измену технологије, побољшање састава и квалитета горива и елиминацију честица и гасова из емисије доступним поступцима.

С обзиром на то да се на обухваћеном простору очекује велика фреквенција саобраћаја, нарочито теретног, а самим тим и велико аерозагађење, смањење емисије сумпор диоксида и олова у ваздух, постићиће се коришћењем квалитетнијег горива (безоловног).

Озелењавањем ободних делова привредних комплекса обезбедиће се заштита од аерозагађења, утицаја прашине и ширења непријатног мириса, као и заштита од буке настале као последица кретања пољопривредне механизације. Врсте за озелењавање треба да буду из групе отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, под условом да не припадају групи инвазивних. Неопходно је успоставити одговарајући систем управљања отпадом, чиме ће се спречити настајање дивљих депонија и емисија метана у ваздух.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода подразумева примену следеће законске регулативе:

- Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 01/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредба о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),

- Уредба о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12),
- Правилник о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Службени гласник РС“, број 74/11), односно примену свих прописа који регулишу ову област.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (раскладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у отворене канале атмосферске канализације, путни јарак, околни терен и затворену атмосферску канализацију.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинзи, манипулативне површине) и технолошке отпадне воде (од чишћења и прања објеката), пре улива у јавну канализациону мрежу, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

Санитарно-фекалне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељско или централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ПШОВ), а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада.

Све прикључене технолошке отпадне воде морају задовољавати прописане услове за испуштање у јавну канализациону мрежу, тако да се не ремети рад УШОВ-а, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

Заштита од буке

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Планско озелењавање обухваћеног простора (нарочито уз Државни пут IIА реда ознаке 111 (Оџаци – Ратково – Силбаш – Бачки Петровац – Руменка – Нови Сад), комплексе привредних делатности и делове према регионалној железничкој прузи) и контрола извора буке додатно би умањили присуство буке и њена штетна дејства.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Обавезно је успостављање система контроле интензитета зрачења и нивоа контаминације у објектима у којима постоје, односно где се ради са изворима зрачења и околине ових објеката, као и система контроле индивидуалне и колективне изложености јонизујућим зрачењима.

Потенцијални извори зрачења су:

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

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

Потребно је:

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада,
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења,
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

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

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

Заштита од отпадних материја

Одлагање отпадака на местима која нису одређена за ту намену није дозвољено, као и одлагање индустријских отпадака пре издвајања отпадака који се могу користити као секундарне сировине. Са отпацама се мора поступати на начин којим се обезбеђује заштита животне средине од њиховог штетног дејства, организовано сакупљање, рационално коришћење отпадака који имају употребну вредност и очување њиховог квалитета за даљу прераду, као и ефикасно уклањање и безбедно одлагање, односно складиштење отпадака. Неопходно је класификовати врсте отпада који ће се генерисати у оквиру планираног подручја: комунални чврст отпад, индустријски отпад, опасан отпад.

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

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама дефинисани су Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14).

На основу Одлуке о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11 – исправка, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19 и 59/19), инвеститор је у обавези да приликом прибављања потребне документације прибави и сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад о потребном броју, врсти и месту за постављање посуда.

Ове површине морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Неопходно је решити питање одлагања свих отпадних материја насталих при функционисању постојећих и планираних складишта пољопривредних производа.

Опасан отпад, било да се транспортује или је продукт неког технолошког процеса, један је од озбиљних складишних и еколошких проблема. Да би се спречила неконтролисана инцидентна ослобађања опасних материја, потребно је у потпуности испоштовати све законске одредбе о транспорту и складиштењу опасних материја.

7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА

Мере заштите од елементарних непогода

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

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

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, број 54/15), Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС“, број 1/18), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95) и Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18).

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

Склањање људи, материјалних и културних добара

Склањање људи, материјалних и културних добара обезбедити у складу са важећом законском регулативом.

8. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида. Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, у свему према Правилнику о техничким стандардима планирања,

пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја, у просторним целинама које су основ за спровођење, потребно је обезбедити приступ планираних садржаја јавној саобраћајној површини која је Планом предвиђена за изградњу.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом.

Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или Планом предвиђену водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.1. Услови за изградњу објеката и уређење простора

Правила парцелације

За све планиране пословне садржаје утврђују се услови за образовање грађевинске парцеле. Парцела мора имати излаз на јавну површину и бити што правилнијег облика. Услови су следећи:

- минимална површина парцеле 3.500 m²,
- минимална ширина уличног фронта 35 m.

Изузетак су комплекси из делатности трговине и саобраћајно-транспортни садржаји, где се утврђују следећа правила:

- минимална површина парцеле 4.000 m²,
- минимална ширина уличног фронта 35 m.

Максимална величина парцеле ограничава се само за комплексе намењене производном занатству и она не може бити већа од 2 ha.

Могуће одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле износи 10 %.

На графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:2500, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине јавне намене. Код реализације планираних јавних намена не условљава се формирање

грађевинске парцеле. За површине осталих намена дефинисана су правила парцелације за утврђену намену.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица и када постојеће парцеле нису у складу са правилима парцелације.

Правила грађења

Простор планиран за изградњу нових пословних објеката је у потпуности неизграђен. Поред наведених општих услова за делатности, на обухваћеном простору планира се изградња објеката, који својим утицајем не угрожавају животну средину:

- трговина – на овим просторима може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина;
- услужно занатство – могу се развијати различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично;
- производно занатство – производња електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, предмета од коже и текстила, предмета од дрвета и дрвних прерађевина, производњи безалкохолних пића, графичка делатност и друге врсте производње које не утичу штетно на околину;
- угоститељско-туристичке делатности – могуће су све врсте услуга рачунајући и преноћишта, али и друге пратеће функције као што су спорт и рекреација;
- саобраћајно-транспортна делатност – могуће је поред смештаја, градити и складишни (терминали) и продајни простори, као и простори за пружање разноврсних услуга из те области.

Максималан индекс заузетости на парцели је 50 %, а индекс изграђености до 1,5, осим када су у питању објекти трговачке делатности, за које се примењује индекс изграђености до 2.

Дозвољена спратност производних објеката је П, ВП или П+1; спратност административних објеката је до П+2; за објекте трговачке делатности дозвољава се спратност до П+2(пов3), са последњом етажом пуне спратне висине повученом у односу на основни габарит објекта. У овом случају максимални индекс изграђености износи 2. Изузетно, спратност може бити већа за функционално специфичне објекте као што су рекламне куле, торњеви, димњаци и слично, чија се висина не ограничава.

Грађевинске линије су планиране у односу на регулационе линије. За планиране објекте утврђена је грађевинска линија и то на удаљености минимално 10 m од регулационе линије, а могуће их је увући и унутар парцеле/комплекса. У зони између регулационе и грађевинске линије могуће је поставити објекте портирнице, рекламне елементе и слично. Изузетно није дозвољено постављање у делу блока број 1 на траси гасовода.

Не планира се изградња објеката у заштитним појасевима електроенергетских коридора. Изградња је дозвољена само уз сагласност надлежног предузећа (ЕМС АД и „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“), и уз услове који су дефинисани у пододелку 3.3. Енергетска инфраструктура, део Снабдевање електричном енергијом и подтачки 10.2.3. Правила за уређење енергетске

инфраструктуре, део Услови за прикључење на електроенергетску мрежу. У заштитном појасу гасовода није дозвољена изградња објеката.

На једној грађевинској парцели може се градити један или више пословних објеката без становања. Могуће је планирати један стан за чувара по комплексу бруто површине до 100 m². У случају када се стан налази у оквиру објекта, максимална нето површина стана је 75 m².

Могу се градити искључиво слободностојећи објекти.

Удаљеност објеката од бочних граница парцела, односно комплекса, одређује се на основу противпожарних услова; минимално је 2 m са једне стране објекта, а минимално је 5 m са друге стране објекта. Минимална међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама је 7 m.

Обликовање кровне равни може бити у виду равног или плитког косог крова нагиба до 10°, при чему највиша висина објекта на парцели (слеме) не сме бити виша од 15 m.

Заступљеност зелених површина зависи од величине комплекса, односно комплекси површине до 5 ha треба да имају минимално 25 % зелених површина, а комплекси површине веће од 5 ha минимално 30 % зелених површина. Минимално учешће високог зеленила (дрвећа) је 60 % од утврђеног процента.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине до 2,20 m.

Паркирање путничких и теретних возила у целини планира се у оквиру парцеле.

За комплексе веће од 1 ha утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта; такође, и за комплексе мање од 1 ha, у случају сложене технологије неопходна је даља разрада урбанистичким пројектом.

10.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

10.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање одредби:

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон),
- Закона о заштити од пожара и осталих прописа који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама,
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са елементима из стандарда SRPS U.C1. 280–285, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“, није приказано.

Коловоз и бицикличку стазу потребно је извести од асфалта. Коловозна конструкција мора бити димензионисана тако да омогућава одвијање најтежег теретног саобраћаја. Минимална ширина бицикличке стазе је 2 m, а тротоара 1,6 m у случају да је двосмеран, односно 1 m у случају једносмерног тротоара.

На прелазу тротоара преко коловоза (минималне ширине 3 m) и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Тротоаре израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Саобраћајне површине је могуће реализовати фазно.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила. Висина пролаза мора бити минимално 4 m.

Положај колског приступа парцели зависи од диспозиције објеката на парцели, али тако да је он могућ само у зони улазно-излазних кракова раскрснице уз поштовање услова да он није ближи од 10 m од почетка лепезе коловоза улазно-излазног крака раскрснице и правила безбедности саобраћаја дефинисане важећом законском регулативом.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бицикличке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бицикличка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно

је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу или благој денивелацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

Паркирање и гаражирање возила

Приликом нове изградње за паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта, или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

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

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

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида.

10.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагати у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 m.

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

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

Задате вредности су растојања од спољне ивице новог цевовода до спољне ивице инсталација и објеката инфраструктуре.

Уколико није могуће испоштовати тражене услове пројектом предвидети одговарајућу заштиту инсталација водовода.

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

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2--1,5 m мерено од коте терена, а на месту планираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за минимум 1 m, од сваке стране.

На траси новог дистрибутивног водовода предвидети одговарајући број хидраната у свему према важећим прописима. Предност дати уградњи надземних хидраната.

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количине воде од 5 л/с са притиском од 0,5 бара, за потребе против пожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклер систем,)

За потребе санитарне воде у нормалним условима водоснабдевања Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује притисак на месту прикључења од 2,5 бара.

Водоводни прикључци

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.

Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем.

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада”, број 13/94).

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде за пословне објекте, постављају се у засебно изграђеним шахтовима који су лоцирани ван објекта, на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије.

Потребан пречник и положај прикључка треба бити дефинисан пројектом унутрашњих инсталација објекта који се прикључује.

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

Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже канализације опште и фекалне канализације полагати у зони јавне површине између две регулационе линије у уличном фронту једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 m.

Минимални пречник фекалне канализације је Ø 200 mm, а опште канализације Ø 250 mm.

Трасе отпадне и опште канализације се постављају тако да се задовоље прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

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

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

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

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту планираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160 до 200 DN, а максимум 50 m.

Канализација атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина пре упуштања у атмосферску канализацију или канализацију општег типа Града Новог Сада, мора проћи третман на сепаратору лаких нафтних деривата и песколону.

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 30 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода две године – усвојити 120 l/s/ha.

Све количине изнад наведених вредности морају се прихватити ретензијом и поступно упуштати у планирану атмосферску канализацију.

Ретензија за прихват атмосферских вода се мора пројектовати унутар парцеле корисника.

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

Отпадне воде морају задовољити услове дефинисане Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука). Уколико исте не задовољавају наведене услове, морају имати одговарајући предтретман.

Канализациони прикључци

Прикључак на отпадну канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту.

Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна у складу са тим објектом, техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Прикључење већих пословних објеката врши се минималним пречником DN 200 mm.

Ревизионо окно лоцира се на парцели корисника, на 0,5 m од регулационе линије.

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

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

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

Код решавања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

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

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

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

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

Водни услови

Сви објекти за сакупљање и третман атмосферских, санитарно-фекалних и других употребљених вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања отпадних вода у подземне издане и хаваријског изливања.

Атмосферске воде (расхладне и сл.) уколико задовољавају квалитет II класе воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, отворене канале, околне површине, ригол и др. путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

За загађене атмосферске воде (са саобраћајница, паркинга, манипулативних простора и сл.) предвидети одговарајући контролисани прихват и третман на објекту за примарно пречишћавање пре испуста у реципијент (сепаратор уља и масти).

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

За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони мелиорационих канала, уважити следеће:

- дуж обала мелиорационих канала се мора обезбедити стално проходна и стабилна радно-инспекциона стаза ширине минимум 5 m у грађевинском рејону (у ванграђевинском рејону 10 m), за пролаз и рад механизације која одржава канал; у овом појасу се не смеју градити никакви објекти, постављати ограде, садити дрвеће и сл.;

- у случају да се планира постављање подземне инфраструктуре у близини водних

објеката, постављање инсталација планирати изван експропријационог појаса канала односно изван заштитног појаса ових водних објеката; подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1 m испод нивоа терена и мора подносити оптерећења тешке грађевинске механизације којом се одржавају водни објекти, а саобраћа приобалним делом; укрштања инсталација са каналом планирати што је могуће ближе углу од 90° у односу на осу канала и удаљити минимално 5 m од ивице постојећег моста/пропуста односно минимално за ширину заштитног појаса инсталације, уколико је прописан појас заштите инсталације шири од 5 m;

- саобраћајне површине планирати изван експропријационог појаса канала и водотока, односно изван заштитног појаса ових водних објеката; уколико је потребна саобраћајна комуникација – повезивање, леве и десне обале канала, исту је могуће планирати уз изградњу пропуста – мостова.

10.2.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

- приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносна удаљеност од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV;
- испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, као и у случају евентуалног пада дрвета;
- забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m проводницима далековода напонског нивоа 110 kV;
- нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом;
- све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени; нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала;
- забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода;
- приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода; терен испод далековода се не сме насипати.

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

Услови прикључења 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.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључење објеката у систем електронских комуникација решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади или у унутрашњости

објекта, где ће бити смештен типски телекомуникациони орман. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ УТВРЂЕНА ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Планом се условљава израда урбанистичких пројеката за комплексе веће од 1 ha и за пословне комплексе на којима је услед промене технологије неопходно преиспитати просторне услове, ако нови технолошки процес захтева сложену организацију садржаја на комплексу или другачије услове у смислу опремања инфраструктуром.

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Закони и подзаконски акти наведени у Плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Плана генералне регулације – Претежна намена простора са поделом на зоне и целине – Графички приказ број 1	A3
2. План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације.....	1:2500
3. План регулације површина јавне намене	1:2500
4. План водне инфраструктуре.....	1:2500
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација... ..	1:2500
6. Синхрон план инфраструктуре.....	1:2500.

План детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) 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 грађевинске послове, и у Јавном предузећу „Урбанизам” Завод за урбанизам Нови Сад.

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

План детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2 и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације простора за пословање уз пут Е-75 у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 1/04), а План детаљне регулације простора улазног правца западно од пута Нови Сад – Зрењанин, јужно од Каћке петље у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 1/04) у делу за који се доноси овај план.

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

Образложење

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Статутом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19) утврђено је да урбанистичке планове доноси Скупштина Града Новог Сада.

Овлашћења за доношење урбанистичких планова садржана су у члану 35. став 7. Закона о планирању и изградњи и члану 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада.

Скупштина Града Новог Сада је на IV седници од 15. октобра 2020. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 46/20).

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду обављен је у периоду од 19. новембра 2020. године до 3. децембра 2020. године. У току раног јавног увида није било примедби.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 128. седници одржаној дана 29. априла 2021. године обавила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду, пре његовог излагања на јавни увид.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су Планом генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, дуж путева М-7 и Е-75 у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 30/14, 35/19, 9/20 и 24/21 – др. план), којим је обухваћени простор претежно намењен пословању на улазним правцима.

Планом детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду обухваћено је подручје у северном делу грађевинског подручја града Новог Сада, у Катастарској општини Нови Сад III, укупне површине 80,24 ha.

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дата Планом генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, дуж путева М-7 и Е-75 у Новом Саду, као и усклађивање са захтевима и потребама нових корисника обухваћеног простора.

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

ВД НАЧЕЛНИКА

Дејан Михајловић



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

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ЗА ПОСЛОВАЊЕ ЈУЖНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА А1 (Е75) У НОВОМ САДУ:

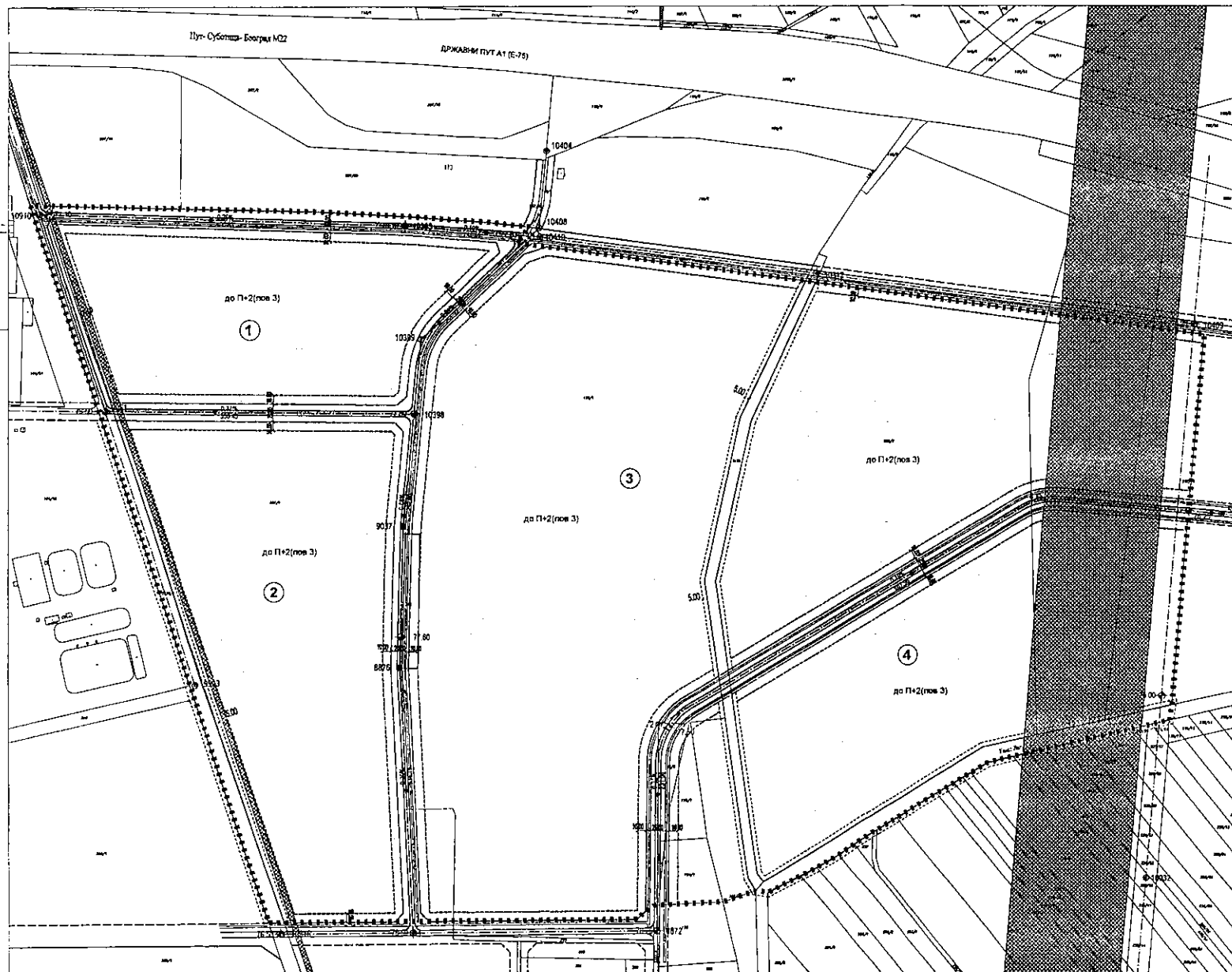
- ПРИПРЕМЉЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА, КАО И ДА ЈЕ

- ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



У Новом Саду, 16.12.2021. године



КООРДИНАТЕ ОСНОВНИХ ТАЧКА

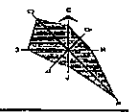
Број	Y	X
1	709801.99	501724.43
2	709800.99	501723.54
3	710801.61	502819.75
4	710801.61	502819.75
5	710801.61	502819.75
6	710801.61	502819.75
7	710801.61	502819.75
8	710801.61	502819.75
9	710801.61	502819.75
10	710801.61	502819.75
11	710801.61	502819.75
12	710801.61	502819.75
13	710801.61	502819.75
14	710801.61	502819.75
15	710801.61	502819.75
16	710801.61	502819.75
17	710801.61	502819.75
18	710801.61	502819.75
19	710801.61	502819.75
20	710801.61	502819.75
21	710801.61	502819.75
22	710801.61	502819.75
23	710801.61	502819.75
24	710801.61	502819.75
25	710801.61	502819.75
26	710801.61	502819.75
27	710801.61	502819.75
28	710801.61	502819.75
29	710801.61	502819.75
30	710801.61	502819.75
31	710801.61	502819.75
32	710801.61	502819.75
33	710801.61	502819.75
34	710801.61	502819.75
35	710801.61	502819.75
36	710801.61	502819.75
37	710801.61	502819.75
38	710801.61	502819.75
39	710801.61	502819.75
40	710801.61	502819.75
41	710801.61	502819.75
42	710801.61	502819.75
43	710801.61	502819.75
44	710801.61	502819.75
45	710801.61	502819.75
46	710801.61	502819.75
47	710801.61	502819.75
48	710801.61	502819.75
49	710801.61	502819.75
50	710801.61	502819.75
51	710801.61	502819.75
52	710801.61	502819.75
53	710801.61	502819.75
54	710801.61	502819.75
55	710801.61	502819.75
56	710801.61	502819.75
57	710801.61	502819.75
58	710801.61	502819.75
59	710801.61	502819.75
60	710801.61	502819.75
61	710801.61	502819.75
62	710801.61	502819.75
63	710801.61	502819.75
64	710801.61	502819.75
65	710801.61	502819.75
66	710801.61	502819.75
67	710801.61	502819.75
68	710801.61	502819.75
69	710801.61	502819.75
70	710801.61	502819.75
71	710801.61	502819.75
72	710801.61	502819.75
73	710801.61	502819.75
74	710801.61	502819.75
75	710801.61	502819.75
76	710801.61	502819.75
77	710801.61	502819.75
78	710801.61	502819.75
79	710801.61	502819.75
80	710801.61	502819.75
81	710801.61	502819.75
82	710801.61	502819.75
83	710801.61	502819.75
84	710801.61	502819.75
85	710801.61	502819.75
86	710801.61	502819.75
87	710801.61	502819.75
88	710801.61	502819.75
89	710801.61	502819.75
90	710801.61	502819.75
91	710801.61	502819.75
92	710801.61	502819.75
93	710801.61	502819.75
94	710801.61	502819.75
95	710801.61	502819.75
96	710801.61	502819.75
97	710801.61	502819.75
98	710801.61	502819.75
99	710801.61	502819.75
100	710801.61	502819.75

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ЗА ПОСЛОВАЊЕ ЈУЖНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА А1 (Е-75) У НОВОМ САДУ

ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

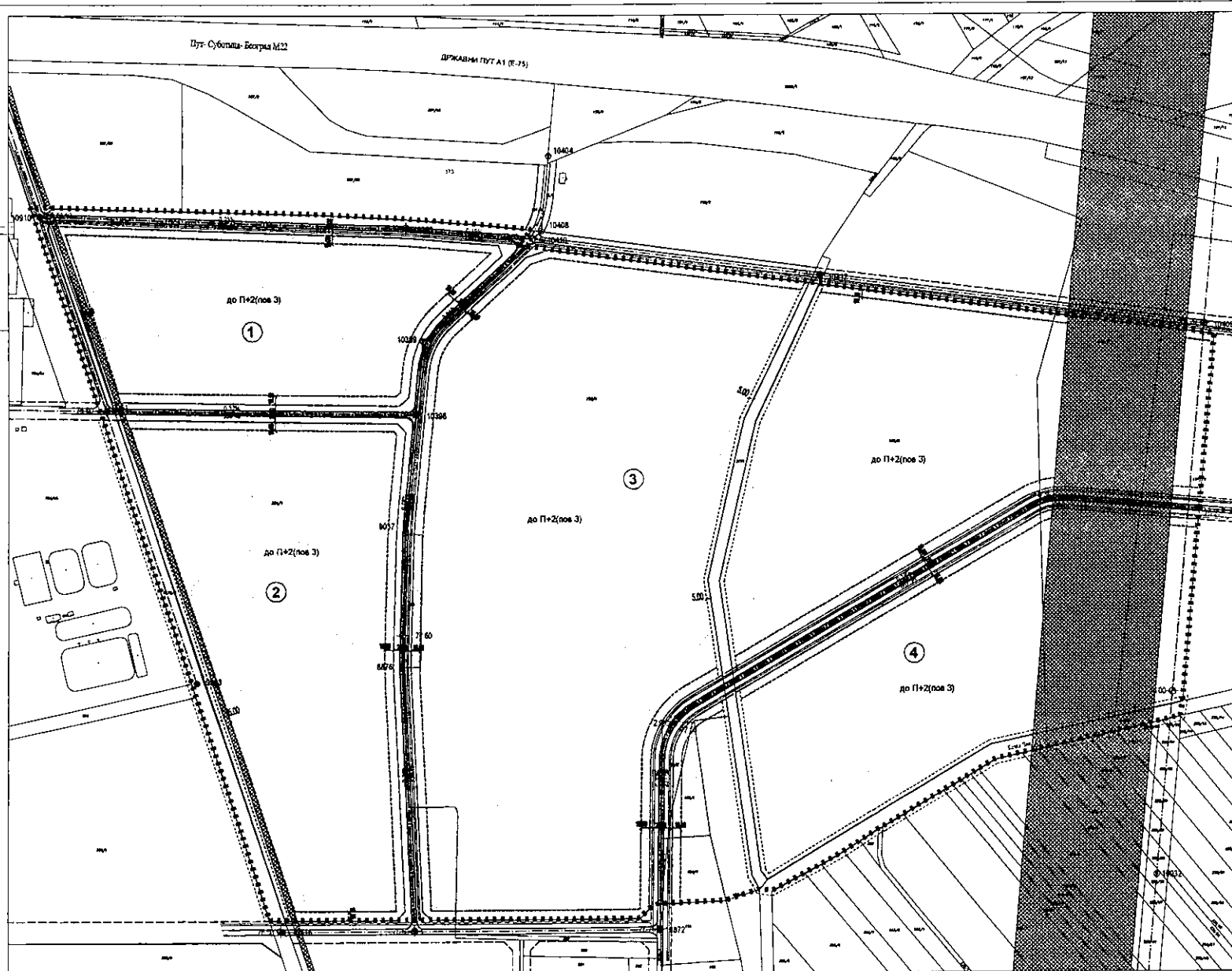
- ПОСЛОВАЊЕ ТЕРИЦИЈАНОГ СЕКТОРА И ПРОИВОДНОГ СЕКТОРА
- ОТВОРЕНИ КАНАЛ
- ЕНЕРГЕТСКИ КОРИДОР
- КОЛОВОЗ
- БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА

- 1** БРОЈ ЕПОКА
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ГРАНИЦА
- РЕГУЛАЦИОНА ГРАНИЦА ПО ПОСТОЈЕЋИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА
- ГРАЂЕВИНСКА ГРАНИЦА
- ЗАШТИТНИ ПОДАСКАНАЛ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



ПРЕДЛОЖИТЕЉ: ДРУШТВО ЗА УРБАНИЗАМ "УРБАНИЗАМ" БЕОГРАД

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар црне Лазаре 3/II			
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ЗА ПОСЛОВАЊЕ ЈУЖНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА А1 (Е-75) У НОВОМ САДУ			
НАЗИВ ПЛАНА	Д. СТОЈИЋ	НАЗИВ КАРТЕ	ГРАД НОВИ САД
ОДБОРНИЦИ	Д. СТОЈИЋ	НАЗИВ КАРТЕ	ГРАД НОВИ САД
ОПРАВИЛА	Д. СТОЈИЋ	НАЗИВ КАРТЕ	ГРАД НОВИ САД
ОСНОВНИ ДИЗАЈНЕР	Д. СТОЈИЋ	ВРЕЊА ЗАДАТА	14.8/20
ДИРЕКТОР	Д. СТОЈИЋ	БАТУН	12.2021.
		РАЗМЕР	1:2500
		ЛИС	2



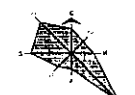
КООРДИНАТЕ ОСНОВНИХ ТАНКА

Број	Y	X
1	7409401,88	5417454,40
2	7409400,88	5417400,54
3	7410040,41	5418119,55
4	7410318,11	5418145,47
5	7410318,11	5418145,47
6	7410318,11	5418145,47
7	7410318,11	5418145,47
8	7410318,11	5418145,47
9	7410318,11	5418145,47
10	7410318,11	5418145,47
11	7410318,11	5418145,47
12	7410318,11	5418145,47
13	7410318,11	5418145,47
14	7410318,11	5418145,47
15	7410318,11	5418145,47
16	7410318,11	5418145,47
17	7410318,11	5418145,47
18	7410318,11	5418145,47
19	7410318,11	5418145,47
20	7410318,11	5418145,47
21	7410318,11	5418145,47
22	7410318,11	5418145,47
23	7410318,11	5418145,47
24	7410318,11	5418145,47
25	7410318,11	5418145,47
26	7410318,11	5418145,47
27	7410318,11	5418145,47
28	7410318,11	5418145,47
29	7410318,11	5418145,47
30	7410318,11	5418145,47
31	7410318,11	5418145,47
32	7410318,11	5418145,47
33	7410318,11	5418145,47
34	7410318,11	5418145,47
35	7410318,11	5418145,47
36	7410318,11	5418145,47
37	7410318,11	5418145,47
38	7410318,11	5418145,47
39	7410318,11	5418145,47
40	7410318,11	5418145,47
41	7410318,11	5418145,47
42	7410318,11	5418145,47
43	7410318,11	5418145,47
44	7410318,11	5418145,47
45	7410318,11	5418145,47
46	7410318,11	5418145,47
47	7410318,11	5418145,47
48	7410318,11	5418145,47
49	7410318,11	5418145,47
50	7410318,11	5418145,47
51	7410318,11	5418145,47
52	7410318,11	5418145,47
53	7410318,11	5418145,47
54	7410318,11	5418145,47
55	7410318,11	5418145,47
56	7410318,11	5418145,47
57	7410318,11	5418145,47
58	7410318,11	5418145,47
59	7410318,11	5418145,47
60	7410318,11	5418145,47
61	7410318,11	5418145,47
62	7410318,11	5418145,47
63	7410318,11	5418145,47
64	7410318,11	5418145,47
65	7410318,11	5418145,47
66	7410318,11	5418145,47
67	7410318,11	5418145,47
68	7410318,11	5418145,47
69	7410318,11	5418145,47
70	7410318,11	5418145,47
71	7410318,11	5418145,47
72	7410318,11	5418145,47
73	7410318,11	5418145,47
74	7410318,11	5418145,47
75	7410318,11	5418145,47
76	7410318,11	5418145,47
77	7410318,11	5418145,47
78	7410318,11	5418145,47
79	7410318,11	5418145,47
80	7410318,11	5418145,47
81	7410318,11	5418145,47
82	7410318,11	5418145,47
83	7410318,11	5418145,47
84	7410318,11	5418145,47
85	7410318,11	5418145,47
86	7410318,11	5418145,47
87	7410318,11	5418145,47
88	7410318,11	5418145,47
89	7410318,11	5418145,47
90	7410318,11	5418145,47
91	7410318,11	5418145,47
92	7410318,11	5418145,47
93	7410318,11	5418145,47
94	7410318,11	5418145,47
95	7410318,11	5418145,47
96	7410318,11	5418145,47
97	7410318,11	5418145,47
98	7410318,11	5418145,47
99	7410318,11	5418145,47
100	7410318,11	5418145,47

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ЗА ПОСЛОВАЊЕ ЈУЖНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА А1 (Е-75) У НОВОМ САДУ
 ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

- ПОСЛОВАЊЕ ТЕРИТОРИЈНОГ СЕКТОРА И УРБАНОВОДНО ЗНАЧЕЊЕ
- ОТВОРЕНИ КАНАЛ
- ЕНЕРГЕТСКИ КОРИДОР
- КОЛОВОЗ
- БИКЕЛОСТИЈАНА СТАЗА

- 1** БРОЈ БЛОКА
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ГРАНИЦА
- РЕГУЛАЦИОНА ГРАНИЦА ПО ПОСТОЈЕЊУ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ГРИДА
- ЗАШТИТНИ ПОДСИСТЕМ
- ■ ■ ■ ГРАНИЦА ОДЛУКА ПЛАНА



ПРЕДСЕДНИК СТУДИЈНЕ ГРУПЕ НОВОГ САДА
 ЈЕЛЕНА МАРИЊЕВИЋ РАДОМИРОВИЋ

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар Црне Злаке 31/1			
НАЗIV ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ЗА ПОСЛОВАЊЕ ЈУЖНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА А1 (Е-75) У НОВОМ САДУ		
ОПШТИНА	УРБАНИЗАМ	НАЗIV КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
ОБРАЗЛОЖЕЊЕ	1. СТАЊЕЊЕ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 2. МЕДИЈУМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 3. МЕДИЈУМ РЕГУЛАЦИЈЕ 4. ПОСЛОВАЊЕ ПОДРУЧЈА	НАПИСИ НАЗIV	ГРАД НОВИ САД
КОМУНАЛНИ ДИРЕКТОРА	С. КАДЖИЋЕВИЋ	БРОЈ ЗАДАТКА	1.4.6/20
ДИРЕКТОР	Д. МАНДИЋЕВИЋ	ДАТУМ	12. 2021.
		РАСНА	1:2500
		БРОЈ	2

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-149/21
Дана: 29.04.2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ЗА ПОСЛОВАЊЕ ЈУЖНО ОД
ДРЖАВНОГ ПУТА А1 (Е-75) У НОВОМ САДУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду пре излагања на јавни увид, обављена је на 128. седници Комисије за планове Скупштине Града Новог Сада која је одржана дана 29.04.2021. године, са почетком у 09,00 часова, у згради Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Бул. цара Лазара број 3, у великој сали на трећем спрату.

128. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, Милан Ковачевић и Иван Бракочевић, чланови Комисије и Јасмина Лазић, секретар Комисије за планове.

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

Одлука о изради плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду усвојена је на IV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 15. октобра 2020. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 46/20) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 19. новембра до 03. децембра 2020. године.

Нацрт плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду израдило је ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

На 128. седници Комисије за планове која је одржана 29. априла 2021. године, Комисија за планове разматрала Нацрт плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду и том приликом је закључено да је Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 09/20), уз потребне корекције.

Комисија за планове сматра да је потребно кориговати Нацрт плана на следећи начин:

- у текстуалном делу, на 2. страни потребно је навести број службеног листа у ком је објављена Одлука о изради плана;


- у текстуалном делу, на 8. страни у табели нормативе за паркирање навести тако да се они примењују или по критеријуму површине (m²) или по критеријуму броја запослених;
- у текстуалном делу, на 13. страни у делу "Енергија биомасе" потребно је додати реч "израда" у реченици "За изградњу оваквих објеката обавезна је урбанистичког пројекта";
- у текстуалном делу, на 16. страни где се наводи услов за обавезну поставку заштитног зеленила ободом комплекса потребно је навести да се изузимају зоне у којима је то забрањено;
- у текстуалном делу, на 24. страни у делу "Правила парцелације" преформулисати реченицу "Није обавезно формирати потпуну грађевинску парцелу ради реализације планиране јавне намене";
- у текстуалном делу, на 25. страни где се наводи: "Максималан индекс заузетости на парцели је 50%, а индекс изграђености до 1,5(2)", потребно је дописати случајеве у којима се примењује индекс изграђености 2;
- у текстуалном делу, на 26. страни, поред услова за стан за чувара максималне површине 100 m² бруто, потребно је дефинисати и максималну нето површину стана у случају када се он налази у оквиру објекта;
- у текстуалном делу, на 27. страни у делу "Услови и начин обезбеђивања приступа парцели" потребно је брисати: максималну ширину коловоза од 6 m као и реченице: "грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално 1 колски приступ парцели", "ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m";
- размотрити могућност испуштања атмосферских вода у мелиоративне канале у складу са условима ЈВП "Воде Војводине";
- преиспитати да ли ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације простора за пословање уз пут Е-75 у Новом Саду ("Сл. лист Града Новог Сада" бр. 1/04).

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е75) у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.Закон и 09/20).

Извештај доставити:

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

Секретар Комисије



Јасмина Лазих, маг.инж.арх.

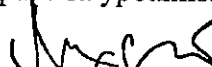
Председник Комисије



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-149/21
Дана: 25.11.2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ЗА ПОСЛОВАЊЕ ЈУЖНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА А1 (Е-75) У НОВОМ
САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 156. (јавној) седници која је одржана дана 25.11.2021. године у згради ЈП „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад, Сутјеска број 2, у амфитеатру на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду.

156. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић и Иван Браќочевић чланови Комисије и Јасмина Лазић, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду усвојена је на IV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 15. октобра 2020. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 46/20) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 19. новембра до 03. децембра 2020. године.

Нацрт плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду израдило је ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

На 128. седници Комисије за планове која је одржана 29. априла 2021. године, Комисија за планове разматрала Нацрт плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду и том приликом је закључено да је Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 09/20), уз потребне корекције које су наведене у Извештају о обављеној стручној контроли.

Нацрт плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду изложен је на јавни увид у периоду од 12. октобра 2021. године до 10. новембра 2021. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 12. октобра 2021. године). У току јавног увида достављена је 1 (једна) примедба на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 156. (јавној) седници, одржаној 25.11. 2021. године, (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за јавни увид) разматрала

Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да у току јавног увида поднета је 1 (једна) примедба на Нацрт плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од Државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду.

Примедбу су доставили:

1. „ Електромрежа Србија“ А.Д. Београд

Примедба број 1

(подносиоци: „ Електромрежа Србија“ А.Д. Београд)

Примедба се односи на текст у тачки 3.3. Енергетска инфраструктура, на страни 11, четврти пасус који гласи: „Према условима прибављеним од ЕМС АД, у обухвату плана, као и његовој непосредној близини, није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву ЕМС ад.“

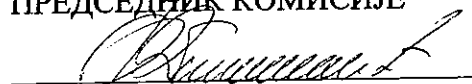
Комисија за планове прихвата примедбу.

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

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

Овај Извештај је саставни део Записника са 156. седнице Комисије за планове од 25.11.2021. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дабетих, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

Дејан Михајловић

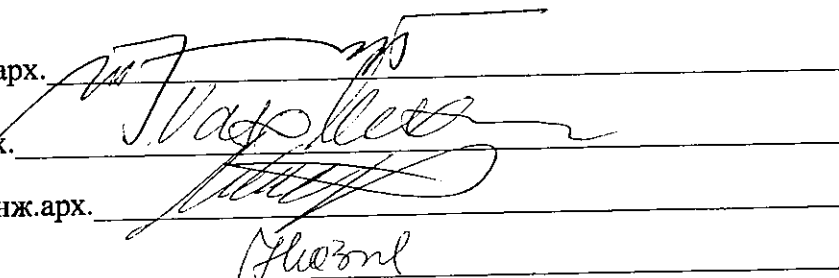
ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Иван Браочевих, дипл.инж.арх.

2. Васо Кресових, дипл.инж.арх.

3. Радосав Шћепанових, дипл.инж.арх.

5. Јасмина Лазих, маст.инж.арх.





JP URBANIZAM
ZAVOD ZA URBANIZAM

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

Телефон: +381 21 48-02-199, факс: +381 21 453-395

Е-мајл: office@jaurbanizam.rs

www.jaurbanizam.rs

ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном јавном увиду

у Нацрт плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 06.10.2021. године, закључак број: 35-149/2021-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације подручја за пословање јужно од државног пута А1 (Е-75) у Новом Саду, излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 12. октобра 2021. године до 10. новембра 2021. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама Месне заједнице „Клиса, Нови Сад, Улица Савска број 27.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је једна примедба и то од:

1. АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО „ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ“ Београд

Примедба број 1

Примедба се односи на текст у тачки 3.3. Енергетска инфраструктура, на страни 11, четврти пасус који гласи: „Према условима прибављеним од ЕМС АД, у обухвату Плана, као и у његовој непосредној близини, није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву ЕМС АД.“

Примедба се прихвата.

Образложење

„Према Плану развоја преносног система за период од 2021. године до 2030. године и Плану инвестиција, у непосредној близини Плана планирана је изградња прикључног вода за нову ТС 110/20 kV Каћ, при чему се њено прикључење сагледава по принципу „улаз-излаз“ на далековод 110 kV бр. 1005 ТС Нови Сад 3 – ТЕ-ТО Нови Сад. Такође, у складу са чланом 217 Закона о енергетици Републике Србије, предвиђа се измештање дела трасе далековода 110 kV бр. 175 ТС Нови Сад

3 – ТС Нови Сад 4, далековада 110 kV бр. 176/1 ТС Нови Сад 3 – ТС Нови Сад 9 и далековада 110 kV бр. 1005 ТС Нови Сад 3 – ТЕ – ТО Нови Сад због изградње регионалне депоније“.

Извештај припремио:

Јован Станков
Јован Станков, дипл.инж.арх.-мастер



Душан Милошевић, дипл. инж. арх.